

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-06-07

1 (3)

Dnr: BNS-2019-302/228

Byggnadsnämnden

X

Utredning om överträdelse av beviljat bygglov

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X och X, solidariskt byggsanktionsavgifter om totalt 9 160 kronor för att den bygglovpliktiga åtgärden utvändig ändring av fritidshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Byggsanktionsavgift: 9 160 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Mikael Johansson
Bygglovhandläggare



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Bygglov för påbyggnad av fritidshus beviljades på delegation 2018-10-04 av byggnadsnämnden i Tyresö kommun i ärende BNS-2018-450. I beslutet angavs att taket skulle förses med rött tegel. 2019-04-01 inkom handlingar för slutbesked och vid slutsamrådet 2019-04-04 upptäcktes att takmaterialet ändrats från rött tegel till svart plåt. 2019-04-10 inkom en ansökan om utvändig ändring av fritidshus gällande ändring av takmaterial från rött tegel till svart plåt och bygglov för åtgärden beviljades i efterhand 2019-04-24. Interimistiskt slutbesked för åtgärden gavs 2019-05-16 med information om att sanktionsavgift med anledning av överträdelse av bygglov ska vara reglerad innan slutgiltigt slutbesked kan meddelas.

Yttrande

Fastighetsägarna inkom med en skrivelse 2019-05-26. De anför att de av misstag inte säkerställt att material samt färg på taket följde deras önskemål. Så när bygglovets godkännande kom och de kunde börja bygget fanns inte tanke på att något var fel. De bestrider en eventuell sanktionsavgift. Anledningarna de hänvisar till är att de aldrig fick information om en sanktionsavgift vilket gjorde att de inte kunde ta ställning till om det vore bättre att åtgärda felet istället för att söka bygglov, att det enligt webbplatsen "Mitt Bygge" inte behövs bygglov för att ändra material och färg på taket och att felet i deras ögon är litet och har åtgärdats enligt rekommendationer från kommunens byggnadshandläggare. Taket har enligt fastighetsägarna i dagsläget samma färg och material som huset hade före ombyggnationen och passar fint in i omgivningen.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Att taket skulle ha samma material och färg som innan ombyggnationen har ingen relevans då det inte är samma tak det rör sig om. Vidare gäller undantaget från bygglovskrav för utvändig ändring i vissa fall inte när byggnadens karaktär väsentligt förändras, vilket framgår av informationen på mittbygge.se. Fastighetsägarna har i det interimistiska slutbeskedet fått information om att sanktionsavgift ska regleras. Att bygglov och startbesked meddelats för åtgärden i efterhand gör inte heller att avgiftsbefrielse inträder då avgiften är sammankopplade med att åtgärden är påbörjad innan ett startbesked har utfärdats, inte huruvida bygglov går att bevilja.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Ändring av en byggnads yttre utseende genom ändring av färg och taktäckningsmaterial inom område med detaljplan kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c PBL. Ett undantag finns i 9 kap 5 § om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. I föreliggande fall är ändringen sådan att byggnadens karaktär ändras väsentligt varför bygglov krävs.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelser avser. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelser inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varpå en byggsanktionsavgift om 9 160 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelser begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelser avser, den som begick överträdelser eller den som har fått en fördel av överträdelser.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: för ett en eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Arealen av taket som fått ändrad färg och takmaterial är 144 kvadratmeter varför sanktionsavgiften blir 9 160 kronor.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning byggsanktionsavgift utvändig ändring

Fasadritning

Interimistiskt slutbesked

Yttrande 2019-05-26