

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-12-06

1 (5)

Dnr: BNS-2017-698/228

Byggnadsnämnden

X

Beslut om byggsanktionsavgift och föreläggande om rättelse

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten X byggsanktionsavgifter om totalt 3720 kronor för att utan lov ha utfört en tillbyggnad av komplementbyggnad och för att åtgärden 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 vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs ägaren till fastigheten X att snarast, dock senast sex månader efter det att byggnadsnämnden tagit beslut i detta ärende, vidta rättelse genom att ta bort tillbyggnaden genom att avlägsna de två nytillkomna taken och de tre påmurade lagren lecablock. Underlåter fastighetsägaren detta förpliktigas han ett vite av 100 000 kronor. Detta beslut ska gälla omedelbart enligt 11 kap. 38 § plan- och bygglagen trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Om rättelseföreläggandet att ta bort tillbyggnaden inte följs, får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900) besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Med stöd av 11 kap. §§ 40 plan- och bygglagen (2010:900) skickas beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Byggsanktionsavgift: 3720 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Mikael Johansson
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ett klagomål från X om olovligt byggande av mur kom in till bygglovenheten 2017-11-02. Enligt klagomålet hade en mur byggts på hans sida tomtgränsen mot fastigheten X. Fastighetsägaren till X inom med en skrivelse 2017-11-15 där han menar att tre skift lecablock lämnades lösa ovanpå en mur som byggdes samtidigt som garaget och att en pressenning har fungerat som tak däröver. Han menar att när pressenningen gick sönder murades lecastenarna fast med ett nytt plåttak. Klaganden inkom med en skrivelse 2018-01-15 där han gör gällande att det mesta av muren uppfördes 2017-11-01.

Muren har visat sig vara en del av en befintlig vägg som nu är en del av en tillbyggnad av garaget.

Tillsynsbesök genomfördes av bygglovenheten 2018-09-26 och 2019-05-20. Vid besöken har dokumenterats att garaget på fastigheten X har byggts till genom att tre lager lecablock har murats fast på befintlig mur och att två tak har satts ovanpå. Fastighetsägaren uppgav vid tillsynsbesöket 2018-09-26 att åtgärden är utförd under 2017. Utredningen visar att tillbyggnaden på den sydöstra fasaden med ett svart tak är utförd under 2017 och är 1,05x3,8 meter stor och har en area om 3,99 meter. Därutöver sticker muren ut ca 2,8 meter. På den sydvästra fasaden består tillbyggnaden av ett vitt tak. Något lov för tillbyggnaden finns inte i bygglovenhetens arkiv. Bygglovenheten bedömer att det inte går att pröva lov för tillbyggnaden i efterhand då den strider mot detaljplanens regler om byggnads avstånd till tomtgräns.

En skrivelse från ett ombud för fastighetsägaren kom till bygglovenheten 2019-01-22. Ombudet menar att åtgärden inte är bygglovspliktig enligt 9 kap. 5 § plan- och bygglagen, (PBL 2010:900). Trots det anser bygglovenheten att åtgärden är bygglovspliktig då en volymökning av byggnaden har skett genom att lösa stenar och presenning plockats bort och en varaktig konstruktion har uppförts genom att stenar har murats fast och två tak har monterats. Det tidigare utförandet har heller aldrig haft bygglov.

Klaganden har yttrat sig angående förslaget till beslut 2019-11-12 och 2019-11-20. Yttrandena föranleder ingen ändring av bygglovenhetens bedömning.

Ombudet för fastighetsägaren till X har yttrat sig angående förslaget till beslut 2019-11-25. Yttrandet föranleder ingen ändring av bygglovenhetens bedömning.

Garaget som har byggts till fick bygglov 1992-02-25. Placeringen av garaget ändrades och godkändes 1993-08-26 och skulle placeras 1,21 meter från tomtgränsen. Muren med lecablock finns inte med i det bygglovet. Fastighetsägaren till X hävdar att den är uppförd samtidigt som garaget men att tre lager lecablock har lämnats lösa. Bygglovenheten har inte funnit något som motsäger det påståendet.

Fastighetsägaren har givits tillfälle att vidta rättelse, vilket inte har genomförts.

I handlingarna anmäler klaganden också på en glasveranda på fastigheten X. Det hanteras separat i ärende BNS-2019-95.

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. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs lov för tillbyggnaden enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Byggnadsnämnden bedömer det skäligt att rättelse skall vara genomförd senast sex månader efter att byggnadsnämnden tagit beslut i ärendet. Enligt 11 kap. 38 § PBL får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite.

Enligt 11 kap. 27 § 3 stycket PBL får byggnadsnämnden, om ett föreläggande inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur detta ska ske.

Enligt 11 kap. 40 § PBL ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande eller förbud genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

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. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår enligt 11 kap. 52 § PBL av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL.

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53 a § PBL kan utläsas att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL 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 3720 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad av komplementbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 2 PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Tillbyggnadens sanktionsarea är 0 kvadratmeter. Byggsanktionsavgift för detta är således 3720 kronor.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning byggsanktionsavgift tillbyggnad

Situationsplan

Fotografier

Skrivelse 2019-01-22

Skrivelse 2018-01-15

Skrivelse 2017-11-15

Yttrande från klagande 2019-11-12

Yttrande från klagande 2019-11-20

Yttrande från ombud för fastighetsägaren till X