

Handläggare
Avni Spahija
Byggnadsinspektör

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2024-04-04 Ärendebeteckning SBN 2024/0022

Samhällsbyggnadsnämnden

Kungsljuset 3, Beslut om byggsanktionsavgift (2023-7377)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift av Bygg Dialog AB (556705–6097) med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Byggsanktionsavgiften fastställs till 224 902,50 kronor.

Skäl till beslut

Åtgärden som omfattas av bygglov har startats utan startbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan nämnden lämnat ett startbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden ska därmed enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften beräknas efter bland annat byggnadens bruttoarea och uppgår till 449 805 kr men halveras av samhällsbyggnadsnämnden till 224 902,50 kr. Se bilaga för beräkning enligt plan- och byggförordningen, PBF.

Även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet ska Samhällsbyggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 53 § PBL.

Av 11 kap. 53 a § PBL framgår att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Det ska även särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Samhällsbyggnadskontoret föreslås att halva sanktionsavgiften tas ut med argumenten att byggherren har varit delaktig till att försummelsen kom till nämndens kännedom samt att tekniska egenskapskrav såsom brandskydd osv bedöms ha varit uppfyllda (dock inte redovisade). Samhällsbyggnadskontoret menar vidare att aktörer som verkar i byggbranschen har ett särskilt stort ansvar att följa gällande bygglagstiftningar. Bygg Dialog AB bör inte frias från ansvar men samhällsbyggnadskontoret bedömer att summan av halva sanktionsavgiften är rimlig att ta ut för överträdelsen i det aktuella fallet.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade den 17 juli 2023 tidsbegränsat bygglov för byggbodar fr.om 2023-09-01 t.om 2026-12-31 på fastigheten Kungsljuset 3. I beslutet framgår det att startbesked krävs för att byggnationen ska påbörjas.

Den 18 december 2023 mottog samhällsbyggnadskontoret information om att byggbodarna som skulle användas som kontor redan var uppförda utan startbesked.

Samhällsbyggnadskontoret gjorde den 19 december 2023 platsbesök på fastigheten och där kunde det konstateras att byggnationen är utförd och att hela åtgärden är tagen i bruk.

Byggherren lämnade sedan in de handlingar som krävdes för startbesked, vilket kunde utfärdas den 27 december 2023. Ifylld kontrollplan kom dagen efter och slutbesked kunde utfärdas den 28 december 2023.

Yttrande

Av 11 kap. 58 § PBL framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Bygg Dialog AB har yttrat sig. Se bilaga.

Uppllysningar

Av 11 kap. 61 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Bilagor

Yttrande från Bygg dialog	2024-01-25
Byggsanktionsavgift beräkning	2024-01-12
Protokoll fört vid tillsynsbesök	2023-12-19
Yttrande från Bygg Dialog AB	2024-02-26
Kommunicering med byggherren	2024-04-02

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	KUNGLJUSET 3
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	SBK-2023-3291
Ärendebeskrivning	
Ärende	Påbörjat åtgärd eller del av åtgärd utan startbesked
Vad avser åtgärden eller delåtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder eller delåtgärder som avser byggnader
Vilken typ av åtgärd eller delåtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad avser åtgärden eller delåtgärden?	Flerbostadshus, kontorsbyggnad, handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden eller delåtgärden påbörjades?	Ja (sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §)
Area	650
Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 3 p	
<p>Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:</p> <p>3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.</p>	
Förordning (2022:910).	
Beräkning	
Sanktionsarea	635
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	57 300 kr (2024) Ändra år
Beräkningsgrundande formel	$((3 * pbb) + (0,02 * pbb * sanktionsarea)) / 2$
Beräkning	$((3 * 57300) + (0,02 * 57300 * 635)) / 2$
Beräknad sanktionsavgift	449 805 kr



Kalmar kommun

Sida 1 av (1)
Datum: 2023-12-19
Diarienummer: SBK-2023-7377

Bygg Dialog AB
Hamn torget 1
65226 Karlstad

Protokoll fört vid tillsynsbesök

Fastighet: Kungsljuset 3
Fastighetens adress: Hälsogränd 3
Ärende: Anmälan om påbörjad åtgärd innan startbesked
Se ärendet 2023-3291

Datum, plats och närvarande

Besöksdatum: 2023-12-19
Plats: Kungsljuset 3
Närvarande: Janne Y Brodin - Entreprenör
Avni Spahija - byggnadsinspektör

Mötesprotokoll


Det kunde konstateras att byggnationen är uppfört utan startbesked samt att byggnaden är tagen i bruk utan slutbesked. Byggnadsinspektör tillsammans med representant för entreprenören på plats Janne Y Brodin gick igenom byggnaden för att konstatera att utrymningsvägar finns.

Bilder från besöket





Bilden tagen av Avni Spahija 2023-12-19


Avni Spahija
Byggnadsinspektör

 Avni Spahija
Byggnadsinspektör

 sam.byggnadskontoret@kalmar.se

 010-352 00 00

 Storgatan 35 A, Kalmar

 Kalmar kommun
Box 611
391 26 Kalmar

 kalmar.se

Från: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>
Skickat: 2024-04-02 14:12
Till: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>
Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)
Kopia: Kimmo Ylioja <kimmo.ylioja@byggdialog.se>, Tina Gardelin <tina.gardelin@regionkalmar.se>

Hej Janne

Bygglovsenheten har resonerat kring sanktionsavgift för era bodar och landat i följande förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:

- Rättelse bedöms vara möjligt att genomföra genom att avlägsna alla bodarna samt dokumentera åtgärden före 25 april.
- Om rättelse inte sker föreslås halva sanktionsavgiften tas ut med argumenten att ni var delaktiga till att försummelsen kom till nämndens kännedom samt att tekniska egenskapskrav såsom brandskydd etcetera bedöms ha varit uppfyllda (men inte redovisade).

Vi bedömer dock inte att ärendet ska avskrivas eller att sanktionsavgiften ska sättas ned mer då ni är ett stort företag som kan förväntas respektera och känna väl till bygglagstiftningen.

Med vänlig hälsning

Michael Svanström

Bygglovschef

Telefon: 010-352 07 17

michael.svanstrom@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Från: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Skickat: den 18 mars 2024 17:16

Till: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Kopia: Kimmo Ylioja <kimmo.ylioja@byggdialog.se>; Tina Gardelin <tina.gardelin@regionkalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Hej Michael,

Tack för en bra dialog idag. Läs igenom nedan anteckningar och återkoppla om eventuella justeringar.

Nedan anteckningar från mötet:

- Ärendet tas inte upp på kommande nämnd onsdag 20:e mars, utan skjuts upp till nästa nämndmöte 24:e april. Michael Svanström meddelar nämnden detta.
- Enligt ök så bifogas rättsfall som tar upp möjligheten till rättelse (enligt 11kap 54§ plan- och bygglagen). ByggDialog önskar att Michael Svanström återkommer med hur vi ska kunna göra rättelse.
 - I dom i mark- och miljödomstolen så fastställdes att påbörjande av byggnadsarbeten innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked endast kan rättas genom att de åtgärder som vidtagits återställs, d.v.s. tas bort. Se dom p-7235-13.

<https://www.domstol.se/globalassets/filer/domstol/markochmiljooverdomstolen/avgoranden/2014/p-7235-13.pdf>

- Även Högsta domstolen har i ett uppmärksammat mål där en längre rättslig bakgrund redovisar rätten till rättelse, d.v.s. att om man på eget bevåg tar bort det som byggts olovligt ska sanktionsavgift inte tas ut. Se dom [o-2351-20.pdf \(domstol.se\)](#)
- Ang osäkerheter i vem som upptäckte misstaget med missat startbesked så ska Michael Svanström kontakta Jeanette Fransson. Enligt oss så upptäckte ByggDialog misstaget varvid KA Jeanette Fransson kontaktades för att handha detta gentemot Kalmar kommun.
- ByggDialog kompletterar yttrandet med vår kontakt med Jeanette Fransson kring ärendet.
- Med bakgrund av tidigare information i ärendet samt våra försök att göra rätt för oss (sökt tillfälligt bygglov, påvisande av misstaget, inga anmärkningar vid tillsynen) samt av vårt möte idag så ska Michael Svanström återkomma om rimligheten på sanktionsavgiften (förslagen avgift 449 805 kr).

Vänliga hälsningar,

Janne Y Brodin

ByggDialog 

Tel: 0705-19 44 28

janne.y.brodin@byggdialog.se

www.byggdialog.se

Från: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Skickat: den 11 mars 2024 08:25

Till: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Kopia: SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>

Ämne: VB: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Du får inte e-post ofta från michael.svanstrom@kalmar.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej igen Janne

Jag har tidigare skrivit ett datum för samhällsbyggnadsnämndens sammanträde som inte är korrekt. Det rätta datumet är 20 mars för kännedom.

Med vänlig hälsning

Michael Svanström

Bygglovschef

Telefon: 010-352 07 17

michael.svanstrom@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Från: Michael Svanström

Skickat: den 8 mars 2024 11:31

Till: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Bra, ni är välkomna. Jag är frågande till om det är möjligt att göra rättelse när bodarna har tagits i bruk. Tittar på rättsfall. Om ni även vill påverka nämnden så bör ni göra det parallellt.

Med vänlig hälsning

Michael Svanström

Bygglovschef

Telefon: 010-352 07 17
michael.svanstrom@kalmar.se
Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret
Box 611 | 391 26 Kalmar
www.kalmar.se

Från: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Skickat: den 7 mars 2024 23:11

Till: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Hej Michael,

Vi kommer gärna Mån 18/3 kl 11:00 för möte på samhällsbyggnadskontoret. Vi önskar diskutera vad vi kan göra för rättelse av vårt misstag.

Vänliga hälsningar,

Janne Y Brodin

ByggDialog 

Tel: 0705-19 44 28

janne.y.brodin@byggdialog.se

www.byggdialog.se

Från: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Skickat: den 7 mars 2024 08:45

Till: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Du får inte e-post ofta från michael.svanstrom@kalmar.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej Janne

Här kommer några förslag på tid för möte på samhällsbyggnadskontoret i Kalmar:

Tors 14/3	11:00
Mån 18/3	9:00
	11:00
	13:00

Vänligen återkom snarast möjligt för att fastställa en tid.

Med vänlig hälsning

Michael Svanström

Bygglovschef

Telefon: 010-352 07 17

michael.svanstrom@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Från: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Skickat: den 6 mars 2024 12:49

Till: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Hej Michael,

Har du möjligheten att ringa mig vid tillfälle.

Vänliga hälsningar,

Janne Y Brodin

ByggDialog 

Tel: 0705-19 44 28

janne.y.brodin@byggdialog.se

www.byggdialog.se

Från: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Skickat: den 4 mars 2024 15:23

Till: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Kopia: SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>; Avni Spahija <Avni.Spahija@kalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Du får inte e-post ofta från michael.svanstrom@kalmar.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej Janne

Vi har valt att stryka förslaget på sanktionsavgift i den del som gäller ibruktagande utan slutbesked. Förslag på sanktionsavgift för utförande utan startbesked kvarstår dock från bygglovsenheten. 449 805 kr är förslaget på avgift nu enligt PBF. För övrigt ser vårt yttrande till nämnden likadant ut och jag tänker inte att vi behöver kommunicera utlåtandet. Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde hålls 25 mars.

Med vänlig hälsning

Michael Svanström

Bygglovschef

Telefon: 010-352 07 17

michael.svanstrom@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Från: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Skickat: den 4 mars 2024 15:09

Till: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Hej Michael,

Tack för återkopplingen! Kommer det att komma ett nytt utlåtande från er till nämnden som vi får möjlighet att yttra oss på inför nämndsammanträdet?

Önskar en fortsatt bra dag ☺

Vänliga hälsningar,

Janne Y Brodin

ByggDialog 

Tel: 0705-19 44 28

janne.y.brodin@byggdialog.se

www.byggdialog.se

Från: Michael Svanström <michael.svanstrom@kalmar.se>

Skickat: den 3 mars 2024 19:28

Till: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Kopia: SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>; Avni Spahija <Avni.Spahija@kalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Du får inte e-post ofta från michael.svanstrom@kalmar.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej Janne

Bygglovsenheten väljer att titta vidare på ditt yttrande och lyfter ärendet om sanktionsavgift i nämnden i slutet av mars. Ni har nu ytterligare tid på er om ni vill inkomma med något mer eller om ni önskar agera på något vis.

Med vänlig hälsning

Michael Svanström

Bygglovschef

Telefon: 010-352 07 17

michael.svanstrom@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Skickat från [Outlook för iOS](#)

Från: Janne Y Brodin <janne.y.brodin@byggdialog.se>

Skickat: Tuesday, February 27, 2024 12:05:25 PM

Till: SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>; Peter Akinder <peter.akinder@kalmar.se>; Kajsa Hedin <Kajsa.Hedin@kalmar.se>

Kopia: Kimmo Ylioja <kimmo.ylioja@byggdialog.se>; Tina Gardelin <tina.gardelin@regionkalmar.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Hej,

Önskar att komplettera vårt yttrande gällande SBK-2023-7377 med bifogat och ber att nämnden tar detta i beaktande på kommande möte.

Vänliga hälsningar,

Janne Y Brodin

ByggDialog 

Tel: 0705-19 44 28

janne.y.brodin@byggdialog.se

www.byggdialog.se

Från: Janne Y Brodin

Skickat: den 25 januari 2024 14:34

Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Kopia: Kimmo Ylioja <kimmo.ylioja@byggdialog.se>; Nils Kindberg <nils.kindberg@byggdialog.se>

Ämne: Sv: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Hej,

Bifogar vårt yttrande gällande SBK-2023-7377.

Se kontaktuppgifter i bifogat dokument samt i detta mail. Önskar att framtida korrespondens sker hit.

Rättelse är genomförd och bekräftad via Start- och Slutbesked SBK-2023-3291.

Skulle det genomföras ytterligare platsbesök (utöver det som skedde 2023-12-19) så önskar vi deltaga. Underrättelse till undertecknad i så fall.

Vänliga hälsningar,

Janne Y Brodin

ByggDialog 

Tel: 0705194428

janne.y.brodin@byggdialog.se

www.byggdialog.se

Från: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>

Skickat: Monday, January 22, 2024 11:04:35 AM

Till: Nils Kindberg <nils.kindberg@byggdialog.se>

Ämne: Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastighet KUNGSLJUSET 3 (SBK-2023-7377)

Du får inte e-post ofta från sam.byggnadskontoret@kalmar.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej,

Här kommer Möjlighet att yttra sig inför nämndsammanträde för fastigheten KUNGSLJUSET 3, diarienummer SBK-2023-7377.

Vänliga hälsningar

Bygglovsenheten

Telefon 010-352 07 30 (telefontid 09:30-11:30)

sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se



Kalmar kommun

Yttrande till Samhällsbyggnadskontoret

Fastighet: Kungsljuset 3
Fastighetens adress: Hälsogränd 3
Ärende: Anmälan om påbörjad åtgärd innan startbesked
Se ärende SBK-2023-3291 och SBK-2023-7377

Hej,

Vi beklagar verkligen att vi undermåligt hanterat start- och slutbesked för vår bodeltablering på Region Kalmar fastighet Kungsljuset 3. Så snart vi själva upptäckte misstaget, som berodde på den mänskliga faktorn, så kontaktade vi omedelbart Samhällsbyggnadskontoret för att påvisa detta. Vi hanterade även skyndsamt de åtgärder som stod på oss att göra enligt bygglovet, Kontrollplan och Brandskyddsbeskrivning, varvid vi snabbt via bygglovschef fick dessa godkända utan anmärkning och vi erhöll start- och slutbesked.

Vårt agerande, efter att misstaget upptäcktes, att vi omedelbart tog kontakt med Samhällsbyggnadskontoret samt skyndsamt hanterade de åtgärden som återstod, vittnar om att vi vill göra rätt för oss. Att start- och slutbesked kunde utfärdas utan anmärkning, förvisso i efterhand, vittnar också till detta.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 54 § ska byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden, vilket så skett i detta fall.

Vi kan heller inte hitta stöd för att ta ut byggsanktionsavgift för tidsbegränsat bygglov enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 33 § samt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 26-32§, förutom om återställande inte sker innan det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Vi saknar även förklaring till hur man kommit fram till den beräknade byggsanktionsavgiften på 629 727 kr, då beräkningsmodellen på Boverkets hemsida inte kan appliceras på start-/slutbesked gällande tidsbegränsat bygglov.

Med bakgrund till ovan beskrivning hoppas vi att nämnden fattar beslut om att ingen byggsanktionsavgift tas ut.

Vänliga hälsningar

Janne Y Brodin
ByggDialog – Områdeschef Sydost
Tel: 0705194428
janne.y.brodin@byggdialog.se
www.byggdialog.se

Komplettering Yttrande till Samhällsbyggnadskontoret

Fastighet: Kungsljuset 3

Fastighetens adress: Hälsogränd 3

Ärende: Anmälan om påbörjad åtgärd innan startbesked

Se ärende SBK-2023-3291 och SBK-2023-7377

Av kommunens kommunikering, tjänsteskrivelse och utredning framgår att den anser att det finns skäl att ta ut sanktionsavgift för att åtgärden som avser uppställning av byggbodas saknat såväl start- som slutbesked samt att bygglov krävs för åtgärden.

Yrkanden

Byggdialog AB yrkar inför samhällsbyggnadsnämnden sammanträde på följande:

- Att samhällsbyggnadsnämnden i första hand avskriver tillsynsärendet i sin helhet och lämnar det utan åtgärd.
- Att samhällsbyggnadsnämnden i andra hand, i fråga om tillsynsärendet gällande sanktionsavgiften för att ha tagit åtgärden i bruk, avskrivs och att beloppet för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked sätts ner till 25%.
- Att samhällsbyggnadsnämnden i sista hand återremitterar ärendet till förvaltningen för att ge Byggdialog AB skälig till för rättelse.

Generellt om sanktionsavgift

En byggsanktionsavgift har straffrättslig karaktär vilket innebär att allmänna straffrättsliga principer bland annat gäller i fråga om vem som har bevisbördan för att en överträdelse har ägt rum. Det innebär att det är byggnadsnämnden som ska visa att det har funnits förutsättningar att besluta om byggsanktionsavgift och att det är nämndens sak att bemöta och motbevisa de invändningar som framkommer från den avgiftsskyldige. Bevisbördan för de omständigheter som ligger till grund för beslutet om byggsanktionsavgift ligger på alltså byggnadsnämnden.

För samhällsbyggnadsnämnden och dess förvaltningen gäller således att bevisa att såväl att överträdelsen verkligen har ägt rum som att överträdelsen omfattas av byggsanktionsavgift. Vid tveksamma fall ska byggnadsnämnden med hänsyn till sanktionsavgiftens straffkaraktär, dessutom besluta till den enskildes fördel enligt den straffrättsliga principen om oskuldspresumtion.

Om rätten att ta ut sanktionsavgift

Av 10 kap 3§ plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet samt att nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen. Av det slutbesked som nämnden utfärdat den 28 december 2023 framgår att byggherren, dvs Byggdialog AB har uppfyllt sina åtagande enligt startbeskedet och kontrollplanen och att åtgärden som omfattas av

startbeskedet är godkänd och får tas i bruk enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglag (2010:900), PBL. Av slutbeskedet går det inte att utläsa att nämnden haft skäl att ingripa. Om nämnden hade haft ett sådant skäl skulle det framgå av slutbeskedet. Därmed ska slutbeskedet anses som ett sådant beslut som även avser att avskrika tillsynsärendet såsom ett gynnande förvaltningsbeslut för fastighetsägarna (jmf Mark- och miljödomstolens dom från 2017 (P 3863-17). Det innebär att sanktionsavgift inte i något avseende kan tas ut av Byggdialog AB.

Om rätten att ta ut sanktionsavgift för både start- och slutbesked.

Av utredningen framgår att kommunen anser att det finns skäl att ta ut sanktionsavgift av Byggdialog AB för att ha tagit byggnaden i bruk trots att det vid tiden inte fanns ett startbesked. Mark- och miljödomstolen menar i flera domar (jmf. 2017-03-16 mål nr P 8370-16) att det inte är möjligt när startbesked saknas eftersom förbudet att ta i bruk ett byggnadsverk utan slutbesked enligt ordalydelsen i bestämmelsen endast gäller om byggnadsverket omfattas av ett startbesked.

Att Byggdialog AB vid ett senare tillfälle givits ett startbesked ger inte samhällsbyggnadsnämndens rätt att ta ut sanktionsavgift eftersom sanktionsansvaret inträder vid den tidpunkt då åtgärden vidtas och inte vid den tidpunkt då ett nytt myndighetsbeslut ges. Med anledning av ovanstående är det uppenbart att samhällsbyggnadsnämnden saknar rätt att ta sanktionsavgift för att ha tagit byggbodarna i bruk utan slutbesked.

Om skäligheten i beloppet

Av 11 kap 53§ plan- och bygglagen framgår att samhällsbyggnadsnämnden får sätta ner sanktionsavgiften till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har skett. Vid den bedömningen ska nämnden särskilt beakta om överträdelsen inte skett med avsikt eller av oaktsamhet. Andra skäl för att nämnden kan sätta ner sanktionsavgiften kan vara för att överträdelsen är av mindre allvarig art. I vissa fall kan det vara en förmildrande omständighet om man uppfyllt alla samhällskrav men förbisett det formella ansvaret (jfr prop. 2012/13:104 sid. 9-10).

Det är en uppenbar uppfattning att samhällsbyggnadsnämnden tidigare anses att såväl byggbodarna som så kallade byggskyltar inom den fastighet som bebyggs inte ska omfatta krav på bygglov. Trots detta har Byggdialog AB valt att söka ett tidsbegränsat bygglov för sina byggbodarna och genom detta visat en stor förståelse för att vissa mer omfattande bodetableringar trots den tidigare lovfriheten kan innebära en sådan omgivningspåverkan som behöver omhändertas genom lovprövning. Utredningen har även visat att Byggdialog AB helt uppfyllt de tekniska egenskapskraven men saknat det formella beslutet, dvs att byggnaden var säker.

De aktuella byggbodarna är en tillfällig åtgärd inom sjukhusområdet där byggnadsåtgärder ska vidtas. Bodarna syftar till att förse byggledningen och byggnadsarbetarna med kontors- och pausutrymmen. Det får anses uppenbart att Byggdialog AB inte haft för avsikt att undkomma ansvaret att vara sig söka bygglov eller ges ett start- och slutbesked vilket Byggdialog AB även intygat i yttrande daterat 25 januari 2024. Därför är det skäligt att sanktionsavgiften med anledning av ovanstående och i detta avseende, om den alls ska tas ut, ska sättas ned till 25 %.

Om rätten till rättelse

Av 11 kap. 54§ plan- och bygglagen framgår att sanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande tagits upp till överläggning vid ett sammanträde i samhällsbyggnadsnämnden. Möjligheten att vidta rättelse omfattas i stort sett alla åtgärder och överträdelser. För att rättelse ska vara möjlig måste den som riskerar en sanktionsavgift fått skälig tid att faktiskt genomföra rättelsen men även fått information att rättelse var möjlig för att undgå sanktionsavgiften (6§ förvaltningslagen).

Av kommunikeringen från förvaltningen daterad den 21 januari 2024 framgår visserligen att byggdialog AB ska meddela bygglovsenheten om de vill göra rättelse men att informationen uppenbart inte är så pass tydlig att den ger Byggdialog AB uppfattningen att rättelse också innebär sanktionsfrihet. Sådan information skulle naturligtvis varit helt avgörande för Byggdialog AB vid avvägning om rättelsen skulle vidtas.

Samhällsbyggnadsnämnden kan därför inte ansetts ha uppfyllt sin informationsskyldighet som framgår av 6 § förvaltningslagen och därmed hindrat Byggdialog Ab att ta till vara sina intressen. Tiden mellan den 24 januari och den 29 februari är dessutom inte tillräcklig för att rättelse faktiskt ska kunna vidtas med hänsyn till byggbodarnas omfattning och antal.

Med anledning av ovanstående, gällande rätten till rättelse, är det i sista hand Byggdialog AB's uppfattning att ärendet ska återremitteras till förvaltningen för att ge skälig tid för rättelse.

Vänliga hälsningar

Janne Y Brodin
ByggDialog – Områdeschef Sydost
Tel: 0705194428
janne.y.brodin@byggdialog.se
www.byggdialog.se