

Samhällsbyggnadsnämndens
arbetsutskott

§65

Tiraholm x:x - Sanktionsavgift - olovlig ändring i del av byggnad (2020 SBN0218)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskottet har tagit del av informationen och lämnar inget förslag till beslut.

Beskrivning av ärendet

Efter ett reportage i Hallandsposten den 23 maj 2020 om att en glasskiosk tagits i bruk upprättade plan- och byggenheten ett tillsynsärende gällande att en ändrad användning från förråd till glasskiosk på fastigheten Tiraholm x:x utförts utan beviljat bygglov och utan startbesked.

2020-05-15 fick tjänsteman på plan- och byggenheten ett telefonsamtal från byggherren Xxxx Xxxxxx där han frågar om det krävs bygglov för en ändrad användning. Byggherren uppger att de kommer att påbörja åtgärden inom kort. Byggherren fick svaret att det krävs bygglov och att det inte är ok att påbörja en åtgärd som kräver bygglov utan startbesked.

2020-05-15 lämnades en ansökan om bygglov för ändrad användning in till plan- och byggenheten, diarienummer 2020-139. Ansökan prövas i vanlig ordning.

2020-06-01 skickade plan- och byggenheten ett brev till byggherren om att ett tillsynsärende upprättats. Brevet innehöll även information och upplysningar om att bygglov krävs, att plan- och byggenhetens bedömning är att lov kan beviljas i efterhand, att samhällsbyggnadsnämnden ska ta ut en sanktionsavgift eftersom den ändrade användningen utförts utan startbesked, att rättelse ska ske för att byggherren ska slippa betala sanktionsavgiften och vad rättelse innebär i det här fallet. Byggherren fick möjlighet att komma in med en förklaring till varför åtgärden utförts.

2020-08-05 inkom en förklaring från byggherren. I förklaringen skriver byggherren bland annat att: ”På grund av rådande pandemi och samhällets uppdaterade riktlinjer konstaterades att dåvarande glassbar inte tillgodosåg möjligheten att säkert kunna handla glass. Därför togs beslutet att flytta glassbaren från restaurangen till ett befintligt förråd som med små medel kunde ställas om för ändamålet.

För att inte behöva stänga glassförsäljningen genomfördes förändringarna på sex dagar från beslut, lagom till glasssösongen började vilket vanligtvis infaller på Kristi himmelsfärdsdagen.

Samhällsbyggnadsnämndens
arbetsutskott

Under omställningen har dialog förts med samhällsbyggnadskontoret och har därför känt oss trygga med att gällande krav har följts även innan ett beslut fattats.

För att säkra personal och kunder en tryggare miljö fanns det inget alternativ att invänta ett bygglov.

Vi var väl medvetna om att vårt agerande inte fullt följde kommunens ordinarie process, men vi var också medvetna om att vi prioriterade personal och kunders säkerhet under rådande omständigheter. Omständigheter som inte kunnat förutses eller påverkats och anser därför att en byggsanktionsavgift uteblir i enlighet med 11 kap 53§ i plan och bygglagen (2010:900).”

Förklaringen finns i sin helhet under bilagor.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 2 § punkt 3 plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för ändrad användning i en del av en byggnad. Vidare framgår det av 10 kap 3 § PBL att en åtgärd som kräver bygglov inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett starbesked.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet, i detta fall samhällsbyggnadsnämnden, pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, föreskrifter, domar eller andra beslut som meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap 53 § PBL. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11 och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett

Samhällsbyggnadsnämndens
arbetsutskott

startbesked är: 4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser, 9 kap. 8 § 4 p plan och byggförordningen.

Storleken på delen av byggnaden där den ändrade användningen har utförts är 13,6 kvadratmeter. Enligt beräkningen blir byggsanktionsavgiften 11 825 kr.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndighet. I det här fallet innebär det att den del av byggnaden som ändrats återställs till förråd innan ärendet tas upp för beslut i samhällsbyggnadsnämnden den 20 oktober 2020.. Även om lov beviljas i efterhand kommer en byggsanktionsavgift att tas ut.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att det skett en överträdelse då åtgärden utförts innan beslut om bygglov eller startbesked getts. Samhällsbyggnadsnämnden ska besluta om påföljd enligt plan- och bygglagen så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag. Samhällsbyggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Enligt 9 kap. 1 § 3 p krävs det bygglov för att ändra en användning av en byggnad.

Enligt 53 § 2 p plan- och bygglagen behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka. Samhällsbyggnadsnämnden får i ett enskilt fall sätta ned en byggsanktionsavgift om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel enligt 11 kap 53 a § PBL. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Den avgiftsskyldige skriver i sin förklaring till att en olovlig åtgärd utförts: ”På grund av rådande pandemi och samhällets uppdaterade riktlinjer konstaterades att dåvarande glassbar inte tillgodosåg möjligheten att säkert kunna handla glass. Vi var väl medvetna om att vårt agerande inte fullt följde kommunens ordinarie process, men vi var också medvetna om att vi prioriterade personal och kunders säkerhet under rådande omständigheter. Omständigheter som inte kunnat förutses eller påverkats och anser därför att en byggsanktionsavgift utblir i enlighet med 11 kap 53 § i plan och bygglagen (2010:900).”

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att byggherren kunde inväntat ett startbesked för

Samhällsbyggnadsnämndens
arbetsutskott

den ändrade användning från förråd till glassbar innan åtgärden påbörjades och slutfördes. Det finns inget lagstöd eller några rättspraxis som stöd för att göra bedömningen att en pandemi som Covid-19 kan räknas som en omständighet och ett skäl för att inte ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 53 § 2 p plan- och bygglagen eller sätta ned sanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Hylte kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Detta innebär att avgiften kan tas även om beslutet har överklagats enligt 11 kap 59-61 §§ PBL.

Enligt 11 kap. 57-58 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som begick överträdelsen och den avgiftsskyldige ska ges tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig i enlighet med 11 kap 58 § plan- och bygglagen.

Beslutet kan överklagas enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen. Överklagandetiden regleras i 13 kap 16 § plan- och bygglagen.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - Tiraholm x:x - Sanktionsavgift
- Boverkets uträkning av byggsanktionsavgift Tiraholm
- Förklaring till varför åtgärden utförts utan bygglov
- Tiraholm HP 23 maj
- Foto på byggnaden efter ändring
- Foto tidigare utseende

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta i enlighet med 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap 6 § punkt 4 plan- och byggförordningen (2011:338) att en byggsanktionsavgift om 11 825 kronor påförs byggherren Xxxx Xxxxxx på fastigheten Tiraholm x:x, för att ha ändrat användningen av en byggnad som enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen kräver lov, utan att bygglov eller startbesked lämnats.

Enligt 11 kap. 61 § plan- och bygglagen ska avgifterna betalas till samhällsbyggnadskontoret i Hylte kommun senast två månader från det att beslutet delgivits den avgiftsskyldige.