

FASTSTÄLLD AV BYGGLOVS- OCH TILLSYNSNÄMNDEN
2020-03-16

BTN-2020/53

Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

2020 till 2022

Innehåll

1	Inledning.....	3
1.1	Rättslig reglering av tillsynsansvaret.....	3
1.1.1	Plan- och bygglagen.....	3
1.1.2	Plan- och byggförordningen.....	3
1.1.3	Övrig lagstiftning och vägledning.....	4
1.2	Tillsynens syfte.....	4
1.3	Mål med tillsynen.....	4
1.4	Planering av tillsynen.....	5
1.5	Utförande av tillsyn.....	5
1.5.1	Initiering av tillsyn.....	5
1.5.2	Områden för tillsyn.....	5
1.5.3	Tillsynens skeden.....	5
2	Roller och ansvar vid tillsyn.....	6
2.1	Tillsynsobjekt.....	6
2.2	Ansvar och roller.....	7
2.2.1	Allmänheten.....	7
2.2.2	Byggherrar och fastighetsägare.....	7
2.2.3	Bygglovs- och tillsynsnämnden.....	7
2.2.4	Länsstyrelsen Stockholm.....	7
2.2.5	Boverket.....	8
2.2.6	Mark- och miljödomstolarna.....	8
2.2.7	Högsta domstolen.....	8
3	Tillsynsområden.....	8
3.1	Enkelt avhjälpna hinder.....	8
3.2	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....	9
3.3	Hissar och andra motordrivna anordningar.....	10
3.4	Olovligt byggande och olovlig åtgärd.....	11
3.5	Bristande underhåll och ovårdade tomter.....	12
4	Behov och konsekvenser.....	13
4.1	Behovsanalys.....	13
4.1.1	Nuläge.....	13
4.1.2	Medarbetare.....	14
4.2	Konsekvensanalys.....	15
5	Uppföljning och revidering.....	16

1 Inledning

En byggnadsnämnd ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska ha god form-, färg- och materialverkan. Nämnden ska därutöver arbeta för att ge service till medborgare och företagare. Vidare ska nämndens verksamhet vara rättssäker, likvärdig och av hög kvalitet genom att bland annat lov är förenliga med gällande lag och praxis, genom att ge råd och upplysningar samt utöva tillsyn över byggandet. Tillsynsarbetet ska planeras och följas upp och för att göra detta tas en tillsynsplan fram.

Detta dokument, tillsammans med *årsplanering*, utgör bygglovs- och tillsynsnämndens tillsynsplan enligt plan- och bygglagstiftningen.

1.1 Rättslig reglering av tillsynsansvaret

I plan- och bygglagen¹, PBL, samt plan- och byggförordningen², PBF, regleras ansvaret för byggnadsnämnden gällande tillsyn i dessa frågor. I en kommun kan byggnadsnämndens ansvar vara delat mellan flera nämnder. I Huddinge kommun utgör bygglovs- och tillsynsnämnden (nämnden) ansvarig nämnd för tillsyn enligt PBL och PBF medan kommunstyrelsen utgör byggnadsnämnd rörande översikts- och detaljplanering. Bygglovsavdelningen på miljö- och bygglovsförvaltningen utför handläggning i nämndens tillsynsärenden.

1.1.1 Plan- och bygglagen

Bygglovs- och tillsynsnämnden är tillsynsmyndighet och det framgår att nämnden är skyldig att 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 eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen³. Nämndens tillsynsansvar är därför att se som eftergranskande.

PBL reglerar de möjligheter till ingripanden och påföljder som nämnden förfogar över och som den, om förutsättningarna för att bruka dem är uppfyllda, ska tillämpa vid tillsyn⁴. Om det finns skäl för ingripande ska nämnden handlägga frågan skyndsamt⁵.

PBL reglerar för när en byggsanktionsavgift ska tas ut, av vem samt hur handläggning av sanktionsavgifter ska gå till⁶.

1.1.2 Plan- och byggförordningen

Förordningen preciserar att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd. Det rör sig om byggherrar, fastighetsägare,

¹ SFS 2010:900

² SFS 2011:338

³ 11 kap 3 och 5 §§ PBL

⁴ 11 kap. PBL

⁵ 11 kap. och 10 kap. 37 § PBL

⁶ 11 kap. 51-63 §§ PBL

ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser⁷.

Vidare preciseras vilka bestämmelser som omfattas av nämndens tillsynsansvar till delar av 8 kapitlet samt 9 och 10 kapitlet i PBL samt föreskrifter som är i anslutning till PBL⁸.

Nämnden har en skyldighet att på begäran lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning⁹.

PBF reglerar allmänna avgiftsbestämmelser kring byggsanktionsavgifter, bland annat hur dessa ska beräknas¹⁰.

1.1.3 Övrig lagstiftning och vägledning

Vid arbete med tillsyn enligt PBL och PBF aktualiseras även annan lagstiftning. De lagar som oftast har bäring på tillsynsarbetet är kommunallagen, förvaltningslagen samt delgivningslagen¹¹.

Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning och det är därför underlåtenhet att utöva tillsyn ytterst kan leda till straffansvar för tjänstefel¹².

Utöver lagstiftning kan även föreskrifter och allmänna råd, främst genom Boverkets författningssamling, ligga till grund för delar av tillsynsarbetet. Också kommunala dokument, som till exempel råd om fri sikt vid gatukorsningar och kulturmiljöprogram, används som underlag i tillsynshandläggningen.

1.2 Tillsynens syfte

Tillsyn inom plan- och bygglagens tillämpningsområde ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner och på samma sätt i hela landet. Det är viktigt för det allmännas förtroende att nämnden lever upp till sitt ansvar att bevaka att samhällets krav är uppfyllda och att möjligheten att bygga grundas på gemensamma lagar och bestämmelser.

1.3 Mål med tillsynen

Målet med nämndens tillsyn är att:

- se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav
- se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs

⁷ 1 kap. 6 § PBF samt 11 kap. PBL

⁸ 8 kap. 2 § PBF

⁹ 8 kap. 9 § PBF

¹⁰ 9 kap. PBF

¹¹ SFS 2017:725, 2017:900 respektive 2010:1932.

¹² 20 kap 1 § brottsbalken

1.4 Planering av tillsynen

Nämnden har en skyldighet att regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete¹³. Tillsynen bör därför planeras översiktligt i en flerårig tillsynsplan och i en mer detaljerad årlig plan. Huddinge kommun har valt att tillsynsverksamheten planeras mer detaljrikt under de två närmast kommande åren och som en utblick med lägre detaljeringsgrad för de tre år som följer på det (*se bilaga Årsplanering*).

Syftet med planen är att den ska tydliggöra nämndens tillsynsverksamhet för allmänhet, förtroendevalda och tjänstepersoner samt bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas.

1.5 Utförande av tillsyn

1.5.1 Initiering av tillsyn

Tillsyn sker vid anmälan samt på nämndens eget initiativ, så kallad egeninitierad tillsyn. Till största delen sker tillsyn som har initierats genom en inkommen tillsynsanmälan. För att upprätthålla plan- och bygglagstiftningens legitima status är det dock viktigt att även genomföra egeninitierad tillsyn. På så sätt blir tillsynen inte enbart ett resultat av benägenheten att anmäla hos allmänheten i kommunen.

1.5.2 Områden för tillsyn

Tillsyn bedrivs inom en rad områden vilka beskrivs mer ingående i avsnitt 3. Sammanfattningsvis omfattar nämndens tillsyn:

- Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det innebär att enkelt avhjälpna hinder för tillgänglighet på dessa platser och lokaler ska åtgärdas.
- Byggnadsverk ska hållas i ett vårdat skick samt underhållas så att utformning och tekniska egenskaper bevaras. För tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader gäller att de ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer.
- Kontroll av ventilationen i byggnader, hissar och andra motordrivna anordningar ska utföras inom lagstadgat intervall och visa på godkänd funktion.
- Tillståndspliktiga åtgärder är sådana åtgärder som behöver någon form av tillstånd innan de görs. Det kan röra sig om lov, efterlevnad av byggregler eller att slutbesked krävs före en byggnad tas i bruk.

1.5.3 Tillsynens skeden

1.5.3.1 Bevaka

Nämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Omfattningen av den bevakning som kan ske utgår från den behovs- och konsekvensanalys som görs i denna tillsynsplan. En viss del av bevakningen gällande regelefterlevnad sker som en inarbetad del av arbetet i vanlig lovhandläggning. Exempel på det detta är arbetsplatsbesök under byggskedet samt hur egenkontroller har genomförts inför ett slutbesked.

¹³ 8 kap. 8 § PBF

1.5.3.2 Utreda

Om en förmodad överträdelse upptäcks eller anmäls ska ett tillsynsärende startas. Den utredning som påbörjas ska visa om det har skett en överträdelse eller inte. Om överträdelse har skett ska handläggningen sluta i att frivillig rättelse sker eller i ett beslut om ett ingripande. Om överträdelse inte har skett, eller om det av andra orsaker inte går att ingripa, ska ärendet avslutas eller avskrivas. Utredningen ska dokumenteras och vara tydlig för alla parter och nämnden har i utredningen ett ensidigt ansvar att bevisa att en överträdelse verkligen har skett.

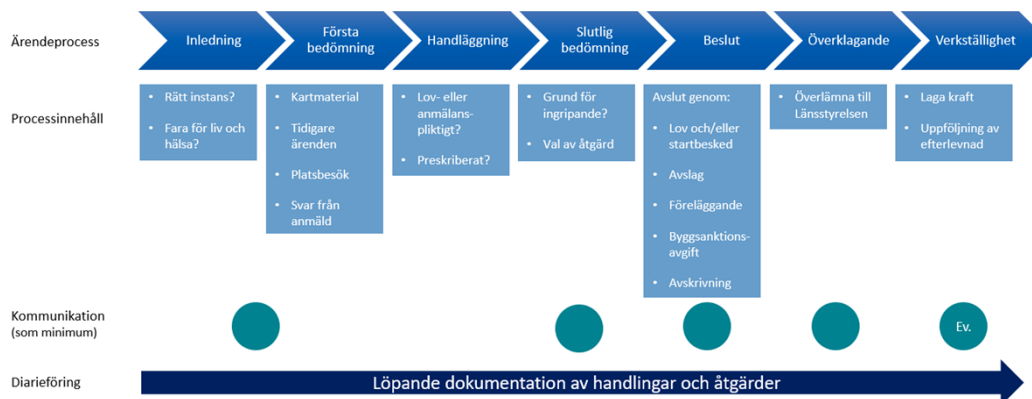
1.5.3.3 Ingripa

Att ingripa innebär att en påföljd kan bli aktuell för den som har utfört en överträdelse eller den som har gynnats av den. Med påföljd menas att överträdelsen ska rättas till. Detta kan ske genom antingen beslut om föreläggande att rätta, beslut om att ge lov eller startbesked i efterhand eller beslut om rivning. Påföljden för den som tillsynen riktar sig mot kan även förenas med beslut om att en byggsanktionsavgift ska betalas eller att vite kan dömas ut. Ingripandet avslutas vanligtvis med beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald. Om rättelse inte utförs enligt beslut som vunnit laga kraft kan ytterligare ingripanden vara aktuella. Dessa ingripanden kan vara långtgående mot en enskild person varför kommunikation och beslut om ingripanden måste vara tydliga och möjliga för den enskilde att förstå och följa.

1.5.3.4 Arkivera

När ärendet är avslutat ska beslut och handlingar arkiveras enligt gällande dokumenthanteringsplan.

1.5.3.5 Process



2 Roller och ansvar vid tillsyn

2.1 Tillsynsobjekt

Den som tillsynen riktar sig mot benämns tillsynsobjekt. De som är föremål för nämndens tillsyn är framförallt byggherrar och fastighetsägare men även ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser kan vara tillsynsobjekt.

2.2 Ansvar och roller

2.2.1 Allmänheten

- Kan anmäla förhållanden som de ifrågasätter överensstämmande med lagstiftningen.

2.2.2 Byggherrar och fastighetsägare

- Är den som tillsynen oftast riktar sig mot¹⁴.
- Är skyldiga att följa bestämmelser i PBL.
- Ska vara föremål för ingripanden och påföljder om de inte följer de regler som omfattas av tillsynen.
- Ska följa bindande föreskrifter, domar och beslut¹⁵ och rätta till avvikelser.
- Utför kontroller under byggskedet och göra anmälningar enligt fastställd kontrollplan.
- Bibehålla byggnaders tekniska egenskaper under dess livslängd.

2.2.3 Bygglövs- och tillsynsnämnden

- Är tillsynsmyndighet¹⁶.
- Ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt¹⁷.
- Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL¹⁸
- Är skyldig att pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om påföljd om det finns anledning att anta att den tillsynen riktar sig mot inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av sådana¹⁹. Skyldigheten gäller oavsett om frågan uppkommit genom en anmälan eller på annat sätt. Tillsynsärendet ska hanteras skyndsamt²⁰.
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet²¹.

2.2.4 Länsstyrelsen Stockholm

- Ska tillsammans med Boverket ge nämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete samt ha en treårig plan för vägledningen²².
- Ska följa upp byggnadsnämndernas tillämpning av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och vid behov ge byggnadsnämnderna råd och stöd om den allmänna tillämpningen²³.
- Prövar överklagande av nämndens beslut om ingripande och påföljder²⁴.

¹⁴ 8 kap 2 § och 1 kap 6 § PBF samt 11 kap PBL

¹⁵ Omfattar till exempel detaljplaner, områdesbestämmelser, lov, startbesked, kontrollplan samt tillsynsbeslut

¹⁶ 11 kap 3 § PBL

¹⁷ 12 kap 7 § PBL

¹⁸ 8 kap 2 § PBF

¹⁹ 11 kap 5 § PBL

²⁰ 10 kap 37 § PBL

²¹ 8 kap 8 § PBF

²² 8 kap 13, 14 och 16 §§ PBF

²³ 8 kap 18 § PBF

²⁴ 13 kap 4 § PBL

- Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete²⁵.

2.2.5 Boverket

- Ska ge tillsynsvägledning till länsstyrelserna i plan- och byggfrågor och tillsammans med länsstyrelserna ge byggnadsnämnderna tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete samt ha en treårig plan för vägledningen²⁶.
- Ska regelbundet sammanställa erfarenheter från kommunernas tillsynsarbete, länsstyrelsens och verkets tillsynsarbete samt tillsynsvägledning och lämna denna sammanställning till regeringen²⁷.
- Får meddela föreskrifter om vilken information en tillsynsmyndighet enligt 8 kap 9 § PBF ska lämna samt hur informationen ska lämnas²⁸.
- Ska följa upp och analysera samt regelbundet sammanställa erfarenheterna från tillämpningen av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och redovisa detta till regeringen²⁹.

2.2.6 Mark- och miljödomstolarna

- Prövar efter överklagande länsstyrelsens beslut gällande nämndens beslut om ingripande och påföljder³⁰.

2.2.7 Högsta domstolen

- Prövar i undantagsfall beslut från mark- och miljööverdomstolen för tillskapande av rättspraxis.

3 Tillsynsområden

3.1 Enkelt avhjälpna hinder

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde, samt på en allmän plats, ska alltid avhjälpas om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas³¹. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpas prövas av nämnden och kan omprövas om förutsättningarna förändras över tid.

När allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader anläggs ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga³².

Syfte

Nämnden har ansvaret för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla då det är en fråga om jämlikhet och rättvisa. För att alla ska kunna vara delaktiga i

²⁵ 8 kap 8 § PBF

²⁶ 8 kap 13, 15 och 16 §§ PBF

²⁷ 8 kap 17 § PBF

²⁸ 10 kap 25 § PBF

²⁹ 8 kap 19 § PBF

³⁰ 13 kap 6 § PBL

³¹ 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL samt Boverkets föreskrift *BFS 2013:9, HIN 3-offentliga/publika lokaler*, som trädde i kraft den 1 juli 2013.

³² 8 kap 12 § första stycket PBL samt föreskrifter och allmänna råd i *BFS 2011:5 ALM 2*.

samhället är det viktigt att funktionsvariationsperspektivet genomsyrar de verksamheter som finns i samhället.

Nuläge 2020

Egeninitierad tillsyn vad gäller enkelt avhjälpta hinder har inte genomförts varför rutiner för genomförande saknas.

Nämndens mål

De lokaler som allmänheten dagligen använder ska vara tillgängliga för personer med funktionsvariationer. Egeninitierad tillsyn ska till 2024 ha genomförts i fem områden i kommunen.

Aktiviteter

- Ta fram checklista för inventering samt rutiner för genomförande
- Avgränsa områden för inventering (5 områden)
- Genomföra tillsyn (inventera) tillsynsområden

3.2 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. Vid en OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet tog i bruk. Har en omfattad ombyggnation utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadstillfället. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK görs³³. Nämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar genom att motta protokoll över utförd OVK samt agera i de fall protokollet visar att en anläggning inte är godkänd eller om protokoll inte inkommer trots att sista datum för ny OVK har passerat.

Syfte

En god ventilation är väsentlig för en god inommiljö samt för att bibehålla byggnadsverks tekniska egenskaper. Bristande ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma samt nedsatt prestationsförmåga för de som är i lokalerna. Miljöer där barn vistas bör prioriteras, då de är extra känsliga.

Nuläge 2020

Tillsynsarbete gällande OVK utförs redan idag. Antalet inkomna protokoll överskrider dock det antal som handlagts varför det finns en backlogg av ärenden vid utgången av 2019. För att handlägga dessa effektivt och sedan kunna handlägga nya ärenden fortlöpande krävs ett uppdaterat digitalt register över anläggningar i kommunen samt effektiva rutiner.

³³ 8 kap 25 § PBL och 5 kap 1 § PBF

Nämndens mål

Den backlogg som finns av ärenden från 2019 ska vara hanterad. 100 procent av de ärenden där protokoll inte inkommer ska sedan hanteras löpande.

Aktiviteter

- Skapa ett digitalt register över anläggningar
- Skapa rutiner för en effektiv handläggning när godkända protokoll inte har skickats in
- Skicka brev angående att besiktning måste utföras med information om vad som måste göras i ärenden där OVK inte är godkänd eller där protokoll inte inkommer.

3.3 Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissar besiktigas i tid. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sista datum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året. I de fall hissen inte blir godkänd vid en besiktning inträder användningsförbud.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar såsom trapphissar och skidliftar.

Nämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar och agera i de fall ett användningsförbud har inträtt. Besiktningsprotokoll där anläggningen inte har godkänts ska skickas till nämnden. Först när hissen har godkänts vid en besiktning upphävs användningsförbudet.

Syfte

Hissar och motordrivna anordningar ska vara säkra att använda.

Nuläge 2020

Tillsynsarbete har genomförts vid anmälningar av hissar som är i bruk trots användningsförbud. För att kunna kontrollera efterlevnaden av besiktning fortgående krävs ett register över anläggningar vilket saknas idag. Endast protokoll med brister ska skickas till byggnadsnämnden varför rutiner som behöver tas fram endast behöver omfatta handläggning av ej godkända anläggningar och inte egeninitierad tillsyn.

Nämndens mål

Register över tillsynsobjekt och en rutin ska upprättas. 100 procent av de ärenden där brister meddelats nämnden ska sedan hanteras löpande.

Aktiviteter

- Skapa ett digitalt register
- Skapa rutiner för handläggning av anläggningar som inte är godkända
- Skicka brev angående att användningsförbud har inträtt samt information om vad som måste göras när protokoll med ej godkänd anläggning inkommer

3.4 Olovligt byggande och olovlig åtgärd

Olovligt byggande är ett samlingsbegrepp för alla åtgärder som utförs utan de tillstånd som krävs. Svartbygge är populärbenämningen på att bygga något utan bygglov. Nämnden har ansvar att olovligt utförda åtgärder rättas till.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts olovligen ska det utförda rättas. Rättelse sker genom att det utförda antingen rivs, ges lov i efterhand eller på annat sätt rättas. Byggnadsnämnden har också rätt att ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift kan tas ut även när det gäller till exempel igångsättning av ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete innan startbesked meddelats eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år³⁴ och efter det är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregel gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel till kontor. En byggsanktionsavgift kan inte tas ut om byggnadsnämnden inte låtit den som byggt olovligt fått möjlighet att yttrande sig inom fem år efter överträdelsen³⁵. Det är byggnadsnämnden som har bevisbördan vid ingripanden.

Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd ska byggnadsnämnden driva ärendet genom lovföreläggande vilket innebär att den som tillsynen riktar sig mot föreläggs att söka lov.

Förvanskningförbudet³⁶ skyddar byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Förvanskning avser förändringar av karaktärsdrag eller egenskaper som utgör byggnaders kulturvärden, på ett sådant sätt att ett av dessa värden förstörs helt eller delvis. Det gäller både invändiga och yttre ändringar och oavsett om bygglov krävs eller inte. Skyddet gäller även hela bebyggelsemiljöer.

Som en del av nämndens tillsynsansvar ingår även att kontrollera lov och startbesked som har gått ut. Detta arbete är tidskrävande men kan ske någorlunda rutinartat.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att nämnden lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. Nämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer både före, under och efter byggnation och agerande vid olovligt byggande är därmed av vikt för förtroendet för nämndens myndighetsutövning i stort.

Nuläge 2020

Tillsynsarbete vad gäller olovligt byggande är pågående och ärenden hanteras fortlöpande. En ökning av antalet ärenden gör dock att det fattats färre beslut än tillsynsärenden som upprättats. För ett fortsatt tillsynsarbete krävs mindre

³⁴ 11 kap. 20 § PBL

³⁵ 11 kap. 58 § PBL

³⁶ 8 kap. 13 § PBL

justering av rutiner medan personella resurser och möjligheten till egeninitierad tillsyn måste utredas vidare.

Nämndens mål

Lagar och regler ska efterlevas och nämnden tillsynsarbete ska vara känt. Handlägga inkommande tillsynsärenden fortlöpande.

Aktiviteter

- Utredda möjligheter och tillvägagångssätt med egeninitierad tillsyn

3.5 Bristande underhåll och ovårdade tomter

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras³⁷. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska ske så att byggnadsverket bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om till exempel bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa samt lämplighet för det avsedda ändamålet.

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer³⁸. Tomter ska underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte.

Vid klagomål om nedskräpning och ovårdade tomter är det viktigt att avgöra vem som ska agera i ärendet då avdelningar och nämnder inom kommunen har olika tillsynsansvar för just dessa frågor.

Handläggning sker enligt:

- Bygglovs- och tillsynsnämnden kan rikta förelägganden mot verksamhetsutövare eller fastighetsägare och hanteras inom respektive avdelning
 - Bygglovsavdelningen: Nedskräpad/ovårdad tomtmark
 - Miljötillsynsavdelningen: Farligt avfall
- Klimat- och stadsmiljönämnden är genom stadsmiljöavdelningen ansvarig för nedskräpning, utanför tomtmark, och att då städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område³⁹.

Syfte

Upprätthålla en god status på byggnadsverk och motverka att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader inte underhålls och skötas på ett sätt så att risk för olycksfall och att betydande olägenheter uppkommer.

Nuläge 2020

Tillsynsarbete vad gäller bristande underhåll och ovårdade tomter är pågående och ärenden hanteras fortlöpande.

³⁷ 8 kap 4-5 och 14 §§ PBL samt 3 kap PBF

³⁸ 8 kap 15 och 16 §§ PBL

³⁹ Om farligt avfall är inblandat handläggs detta av miljötillsynsavdelningen.

Nämndens mål

En attraktiv, trygg och säker kommun utan ovårdade hus, tomter och allmänna platser med säkra byggnadsverk. Handlägga inkommande tillsynsärenden fortlöpande och att öka medvetenheten om kravet på vårdade och underhållna byggnader och tomter.

Aktiviteter

- Informationsinsats om ovårdade tomter
- Utvecklad information på hemsida om regler för fastigheter samt säkerhet på tomter

4 Behov och konsekvenser

4.1 Behovsanalys

4.1.1 Nuläge

För att kunna göra en uppskattning tidsåtgång för handläggning av tillsynsärenden samt övrig handläggning görs nedan en sammanställning av ärenden under 2019.

Tillsynsärenden inkomna under 2019

Tabell 1. Inkomna ärenden 2019			
	Antal/år ⁴⁰	Timmar/ärende	Timmar/år
Enkelt avhjälpna hinder	0	0	0
OVK	134 ⁴¹	2	268
Hissar/motordrivna anordningar	9	2	18
Olovligt byggande	87	6	522
Ovårdad tomt	39	6	234
Eftersatt underhåll	1	5	5
Övriga klagomål	231	5	1 155
Följa upp lov/startbesked som har gått ut	1 334	2	2 668
		TOTALT	4 870

Tillsynsärenden inkomna före 2019

Bygglovsavdelningen har 161 tillsynsärenden som inkom före 2019 och som vid utgången av 2019 inte handlagts klart. Det äldsta av dessa är från 2014 och inget ärende bedöms vara sådant som kan avskrivas på grund av att preskriptionstiden har gått ut. Att handlägga dessa ärenden bedöms ta 644 timmar⁴².

⁴⁰ Då den egeninitierade tillsynen under 2019 varit relativt låg baseras statistiken nästan enbart på inkomna anmälningar. Vad avser att följa upp lov och startbesked som gått ut baseras detta på ett genomsnitt av beslut tagna under 2016-2018.

⁴¹ Utöver ärenden för tillsynshandläggning finns för 2019 325 ärenden där protokoll inte inkommit och som därmed behöver påminnas om att lämna in protokoll. Dessa är inte räknade som tillsynsärenden men behöver arbetas med.

⁴² I genomsnitt bedöms tidsåtgången till 4 timmar per ärende.

Övriga ärenden

För att kunna bedöma behovet av personella resurser för all den verksamhet som bygglovsavdelningens medarbetare arbetar med måste även tidsåtgången för handläggning av andra ärenden redovisas. De redovisas som genomsnittstider för handläggning av ärenden samt faktiskt tidsåtgång för till exempel samverkan och rådgivning.

Tabell 2. Inkomna ärenden 2019			
	Antal/år	Timmar/ärende ⁴³	Timmar/år
Nybyggnad en- och tvåbostadshus	159	29	4611
Nybyggnad flerbostadshus	1	50	50
Nybyggnad lokaler	16	50	800
Nybyggnad komplementbyggnader	11	15	165
Nybyggnad övriga (cisterner, master m.fl.)	24	33	792
Övriga lov (skyltar, mark- och rivningslov)	683	9	6147
Anmälan, ej Attefall	103	7	721
Anmälan, Attefall	214	7	1 498
Rådgivning ⁴⁴			880
Extern samverkan			80
Intern samverkan (inom kommunen, t.ex. yttranden detaljplaner)			240
Kurser och konferenser			600
Övrig administration (hemsida, planering, o.dyl)			920
		TOTALT	17 504

4.1.2 Medarbetare

Enligt SKL:s grundmodell för behovsanalys antas att en handläggare som arbetar heltid ha cirka 1000 timmar per år för arbete med basverksamheten och ytterligare 500 – 600 timmar för gemensam tid. En heltidstjänst beräknas därför ha cirka 1 600 timmar.

I tabellen nedan redovisas hur många arbetstimmar det totalt går åt för bygglovsavdelningens arbete baserat på tabell 1 och 2 ovan. I den sista kolumnen redogörs för hur många heltidstimmar som behövs per heltidstjänst för det arbete

⁴³ Tiden är (där applicerbart) beräknad av ett genomsnitt av alla ärenden inom ärendetypen baserad på nämndens taxa (tidsuppskattningstabeller). Tid för registrering och andra arbetsuppgifter som sker utanför Bygglovsavdelningen räknas inte med.

⁴⁴ Tid till rådgivning på hemsida, bokningsbara möten, mejlssvar, dagens bygglovshandläggare samt telefontid

som behöver utföras vilket ska jämföras med de 1000 timmar som beräknas kunna användas till arbetsuppgifterna.

Tabell 3. Arbetstimmar		
Arbetstimmar, behov totalt/år ⁴⁵	Heltidstjänster ⁴⁶	Arbetstimmar/heltid
22 374	21,3	1 050

4.2 Konsekvensanalys

Av tabell 3 framgår att det krävs 50 timmar mer än vad som finns utrymme för per år av varje heltidsanställd inom bygglovsavdelningen. För att utföra tillsynsarbete samt all övrig handläggning saknas totalt 1 074 timmar⁴⁷ per år för att genomföra de arbetsmoment som krävs. Antalet tillsynsärenden har under 2019 dock varit högre än vad som kan beräknas vara normalfallet. Då handläggning som omfattas av lagstadgade tidskrav, till exempel lovhandläggning, oftare får prioriteras före tillsynsarbetet innebär det i praktiken att det saknas tid för arbetet med tillsyn. Till detta ska läggas att det finns en backlogg på tillsynsärenden från före 2019 som inte finns med i beräkningen i tabell 3 vilket utgör ytterligare 644 timmar.

Följ upp lov/startbesked som har gått ut samt handläggning av OVK- och hissärenden bedöms som de relativt enklaste tillsynsärendena och kan med små medel och framtagande av rutiner kunna hanteras mer effektivt än idag och få en lägre tidsåtgång än redovisat.

För övriga tillsynsärenden krävs handläggning av mer varierad och komplex karaktär. För detta arbete krävs enligt behovsanalysen cirka två heltidstjänster. Även här kan viss effektivisering ske men samtidigt kan ett mer strukturerat och känt tillsynsarbete leda till fler tillsynsärenden. För bibehållen kapacitet att handlägga dessa ärenden bedöms fortsatt minst två heltidstjänster behövas.

Behovsanalysen visar att nämndens tillsynsarbete har en liten skillnad mellan behov och befintliga resurser, borträknat den backlogg som finns, men medräknat en större mängd tillsynsärenden än normalt förväntat. Om inga organisatoriska förändringar sker kan tillsynsarbetet fortsätta i nära samma utsträckning som idag. Med små förändringar kan viss tid frigöras för att i första hand arbeta bort den backlogg som finns för att sedan handlägga det som fortlöpande behöver handläggas men som inte görs idag samt viss utökning. Det finns därefter små möjligheter att de närmsta åren utöka tillsynsarbetet utan att prioritera om i nämndens verksamheter eller genom att tillföra resurser.

Av behovs- samt konsekvensanalysen framgår att det finns ett behov om cirka 4 870 timmar per år för att arbeta med tillsynsarbete. Möjlig tid att ägna åt tillsynsarbete är dock mindre. Med effektiviseringar och framtagande av planerade rutiner både för tillsynsarbete samt övrig handläggning bedöms mindre tid behövas för varje ärende i både tillsynsarbetet samt lovhandläggningen under

⁴⁵ Beräknat på tabell 1 och 2

⁴⁶ Antal heltidstjänster i tjänst gällande bygglovscoordinatorer, bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer januari 2020.

⁴⁷ (21,3 heltidsanställda x 1000 möjliga timmar) - 22 374 timmar = 1 074 timmar

2021 och sedan ytterligare lite mindre 2022 och framåt. Från 2022 kan det därför finnas möjlighet att utöka tillsynsarbetet något och utföra sådant arbete som endast utförs i mindre omfattning idag, till exempel arbete med enkelt avhjälpna hinder eller utåtriktad verksamhet.

5 Uppföljning och revidering

I början av 2021 rapporteras uppföljning av tillsynsplanens årsplan för 2020 och i början av 2022 görs detsamma för årsplanen för 2021. Uppföljning sker genom rapportering av de insatser som har skett, utvecklingen av antalet ärendet samt tillsynsarbetets fortskridande i stort.

I samband med uppföljningarna ska årsplaneringen revideras, bland annat så att tillsynsarbetet planeras årsvis för ytterligare ett år och en ny utblick för tre år görs. I samband med uppföljningen 2022 ska hela tillsynsplanen revideras vilket inkluderar ny behovs- och konsekvensanalys.