

FASTSTÄLLD AV BYGGLOVS- OCH TILLSYNSNÄMNDEN
2022-02-22

BTN-2022/21

Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

2022 till och med 2023

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	4
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	14
4.1	Behovsanalys	14
4.1.1	Nuläge	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, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser⁷.

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

⁷ 1 kap. 6 § PBF samt 11 kap. PBL

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. Att underlåta att utöva tillsyn kan därför ytterst 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 utförande av in- och utfarter samt 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

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

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

¹³ 8 kap. 8 § PBF

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 kan det dock vara viktigt att även genomföra viss egeninitierad tillsyn. På så sätt blir tillsynen inte enbart ett resultat av benägenheten att anmäla hos allmänheten i kommunen. Med egeninitierad tillsyn menas att förvaltningens tjänstemän arbetar proaktivt och utför besiktningar i kommunens olika områden för att på så sätt upptäcka om bygglov- och anmälanpliktiga åtgärder utförts utan bygglov.

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 avhjälpbara 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.

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.

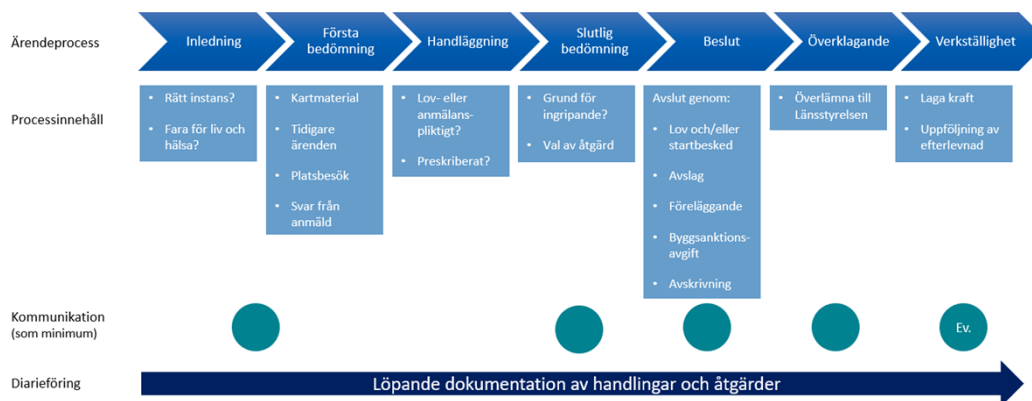
1.5.3.3 Ingripa

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 överensstämman 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 2022

Rutiner för egeninitierad tillsyn vad gäller enkelt avhjälpna hinder har tagits fram under 2021 och egeninitierad tillsyn har skett genom en inventering av Huddinge centrum.

Nämndens mål

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

Aktiviteter

- Minst en inventering per år ska ske i ett avgränsat centrumområde.

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 2022

Ett digitalt register har upprättats över de inkomna besiktningsprotokoll som skickats till nämnden och rutiner har tagits fram för att handlägga ärendena. Däremot har handläggning av ärendena inte kunnat ske enligt plan på grund av att annat handläggningsarbete har behövt prioriteras med anledning av rådande pandemi. Ett fåtal ärenden som inkommit avseende ansökan om anstånd att utföra besiktning på grund av just rådande pandemi har dock handlagts. Antalet inkomna protokoll med anmärkningar överskrider därför det antal som handlagts varför det finns en större mängd obeslutade ärenden vid utgången av 2021. Rutiner för hur arbetet ska ske har tagits fram under 2021. Bland annat har ett arbete påbörjats om

³³ 8 kap 25 § PBL och 5 kap 1 § PBF

att automatisera brevutskicken, vilket kommer att underlätta för ett mer effektivt arbetssätt under 2022.

Nämndens mål

Den skuld av ärenden som inte ännu hanterats vid utgången av 2021 ska vara hanterad. 100 procent av de ärenden där protokoll inte inkommer ska sedan hanteras löpande.

Aktiviteter

- Automatisera delar av processen som innefattar brevutskick om att besiktning måste utföras med information om vad som måste göras i ärenden där OVK inte är godkänd eller där protokoll inte inkommer.
- Beslut om förelägganden i de ärenden där godkända protokoll inte inkommer trots brevutskick till fastighetsägaren.

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. Besiktningsskylt 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 2022

Tillsynsarbetet har kunnat genomföras, även om det varit i en mindre omfattning än planerat, under 2021. En mindre skuld av ärenden som inte hanterats finns därför där protokoll inkommit med anmärkning om att hissen inte är godkänd. Ett digitalt register har upprättats över de inkomna protokoll som skickats till nämnden och rutiner har tagits fram för att handlägga ärendena. Bland annat har ett arbete påbörjats om att automatisera brevutskicken, vilket kommer att underlätta för ett mer effektivt arbetssätt under 2022.

Nämndens mål

100 procent av de ärenden där brister meddelats nämnden ska hanteras löpande.

Aktiviteter

- Automatisera delar av processen som innefattar brevutskick angående att användningsförbud har inträtt samt information om vad som måste göras när protokoll med ej godkänd anläggning inkommer.
- Besikta fastigheter där godkända protokoll inte inkommer trots brevutskick samt besluta om byggsanktionsavgifter i de fall där hissen ändå är i bruk.

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

³⁴ 11 kap. 20 § PBL

³⁵ 11 kap. 58 § PBL

³⁶ 8 kap. 13 § PBL

agerande vid olovligt byggande är därmed av vikt för förtroendet för nämndens myndighetsutövning i stort.

Nuläge 2022

Tillsynsarbete vad gäller olovligt byggande är pågående och ärenden hanteras fortlöpande. En ökning av antalet inkommande ärenden tillsammans med rådande pandemi, har gjort att antalet pågående ärenden utan beslut ökat under 2020 och våren 2021. Under pandemin har besiktning av ärenden inte kunnat utföras i samma utsträckning som tidigare, vilket fördröjt handläggningen i flera ärenden. Under 2021 har därför ett tillsynsprojekt startat som är planerat att pågå fram till och med augusti 2022. Projektet innebär att tre ytterligare handläggare har kunnat anställas utöver de ordinarie handläggarna. Tack vare detta har fler tillsynsärenden kunnat avgöras än antalet inkommande anmälningar, vilket har gjort att antalet pågående tillsynsärenden under hösten 2021 för första gången på två år minskat istället för att succesivt öka.

En utredning om eventuellt utökning av nämndens egeninitierade tillsynsarbete har gjorts under 2021. Utredningen visar att mängden tillsynsärenden som inkommer till förvaltningen redan är så pass hög att antalet arbetstimmar inte räcker till för att hantera ärendena. Nämnden behöver därför fokusera på att hantera den mängden samt att minska och stabilisera handläggningstiden i tillsynsärendena innan ett arbete påbörjas med att själva fylla på mängden ärenden. Däremot visar utredningen att nämnden kan bedriva egeninitierad tillsyn vid behov eftersom det kan uppstå tillfällen då nämnden får indikationer på att olovliga åtgärder förekommer på många fastigheter inom ett område och att ett helhetsgrepp för området behöver tas.

Utöver ovanstående visar utredningen också att information på hemsidan, andra digitala kanaler, servicecenter samt övriga möjligheter till informations-spridning är av stor vikt för att hålla medborgare och aktörer i kommunen informerade om plan- och bygglagstiftningen och för att ge dem möjlighet att göra rätt.

Nämndens mål

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

Aktiviteter

- Fortlöpande handläggning av inkommande tillsynsanmälningar.
- Vid behov utöva egeninitierad tillsyn för att med ett helhetsgrepp hantera en problematik som visats vara återkommande i ett specifikt område.
- Utvecklad information om nämndens tillsynsarbete på hemsidan.
- Utökad samarbetet och kunskapsöverföring om nämndens tillsynsarbete till kommunens servicecenter och nämndens registratur.

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

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

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 sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och att betydande olägenheter uppkommer.

Nuläge 2022

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

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

- Utvecklad information på hemsida om regler för fastigheter samt säkerhet på tomter.
- Utökad samarbetet och kunskapsöverföring om nämndens tillsynsarbete till kommunens servicecenter och nämndens registratur.

³⁸ 8 kap 15 och 16 §§ PBL

³⁹ Om farligt avfall är inblandat handläggs detta av miljötillsynsavdelningen.

4 Behov och konsekvenser

4.1 Behovsanalys

Enligt SKR: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.

4.1.1 Nuläge

För att kunna göra en uppskattning tidsåtgång för handläggning av tillsynsärenden görs nedan en sammanställning av ärenden inkomna under 2021.

Tillsynsärenden inkomna under 2021

Tabell 1. Inkomna ärenden 2021			
	Antal/år ⁴⁰	Timmar /ärende	Timmar/år
Ärenden som handläggs av tillsynshandläggare			
Enkelt avhjälpna hinder	2	3	6
Olovlig åtgärd	233	17	3 961
Olägenhet	114	15	1 710
Ovårdad tomt	42	10	420
Ej följt lov	31	15	465
Övriga klagomål	4	5	20
		Totalt	6 582
Ärenden som hanteras av inspektör			
Hissar/motordrivna anordningar	132	3	396
OVK	71 ⁴¹	3	213
Följa upp lov/startbesked som har gått ut	574	3	1 722
		Totalt	2 331
		Totalt alla ärenden	8 913

Tillsynsärenden inkomna före 2021

Bygglövsavdelningen har 324 tillsynsärenden som inkom före 2021 och som vid utgången av 2021 inte handlagts klart. Att handlägga dessa ärenden bedöms ta 3 240 timmar⁴².

⁴⁰ Då den egeninitierade tillsynen under 2021 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 (för lov som pågår i 5 år) samt 2019 (för anmälan som pågår i 2 år).

⁴¹ Utöver ärenden för tillsynshandläggning finns en skuld av ärenden som inte hanterats än, där protokoll inte inkommit och där påminnelse behövs om att lämna in protokoll. Dessa är inte räknade som tillsynsärenden men behöver arbetas med.

⁴² I genomsnitt bedöms tidsåtgången till 10 timmar per ärende.

4.2 Konsekvensanalys

Vad gäller uppföljning av lov och starbesked som har gått ut så fördelas arbetet och timmarna idag på de sex inspektörer och de fyra koordinatörerna som idag är anställda vid förvaltningen. Befintliga resurser klarar idag av det beräknade arbetsbehovet för dessa ärenden.

För övriga tillsynsärenden krävs handläggning av mer varierad och komplex karaktär. Av behovs- samt konsekvensanalysen framgår att det, för resterande och merparten av nämndens tillsynsarbete, finns ett behov om cirka 7 191 timmar per år för tillsynsarbete. När processerna för OVK- och hissärenden automatiserats förväntas tidsåtgången i dessa ärenden halveras. Vilket gör att ca 300 färre timmar behövs.

Ovan redovisad tidsåtgång för de ärenden som normalt inkommer på ett år visar att fyra tillsynshandläggartjänster krävs för att hantera mängden inkommande ärenden samt den skuld av ärenden som ännu inte handlagts klart. I dagsläget finns två heltidsanställda tillsynsjurister samt två visstidsanställda handläggare som anställts i det tillsynsprojekt som pågår mellan augusti 2021 och juli 2022.

Med utgångspunkt i SKR:s grundmodell för arbetstimmar för en heltidstjänst så förväntas medarbetarna i tillsynsprojektet kunna lägga 1 400 timmar var på handläggning av tillsynsärenden. Arbetet har en hög prioritet och har därför planerats på ett sådant sätt att mötestider och andra åtaganden utöver basuppdraget har minimerats, vilket minskar den gemensamma tiden i SKR:s grundmodell. Så länge tillsynsprojektet fortlöper finns därför 5 600 timmar att tillgå. Utöver det finns även en stöttning i arbetet genom att bygglovavdelningens koordinatörer i ett tidigt skede granskar inkomna ärenden och besiktar enklare ärenden. Detta gör att det totala antalet timmar som finns att tillgå blir ca 6 600. Om tillsynsprojektet avslutas kommer två tillsynshandläggare att arbeta med ärendena vilket tillsammans med koordinatörernas stöd ger 3 800 arbetstimmar.

Trots att delar av tillsynsprocessen ytterligare kommer att effektiviseras genom automatiseringen av OVK- och hissärenden blir möjlig tid att ägna åt tillsynsarbete mindre än behovet när tillsynsprojektet avslutas. För att minska antalet inkommande tillsynsärenden så planeras därför en kunskapsöverföring till kommunens servicecenter och nämndens registratur om nämndens tillsynsverksamhet och ansvar. Detta kommer att minska antalet inkommande ärenden som rör frågor som inte ligger under nämndens ansvar.

För att stötta tillsynsarbetet ytterligare kan även bygglovshandläggarna hantera ett visst antal ärenden per år. Detta kommer dock att påverka handläggningstiderna för hanteringen av bygglovsärendena istället vilket gör att det inte är den lösningen som bör väljas i första hand.

Utan att tillföra resurser är möjligheter små att klara av hanteringen av den mängd tillsynsanmälningar som årligen inkommer ihop med den ärendeskuld som redan finns. Behovsanalysen visar att, för att kunna hantera alla delar av nämndens tillsynsansvar, behöver resurser tillföras genom att det nu pågående tillsynsprojektet förlängs. Detta möjliggör en fortsatt hantering av ärendeskulden

som nämnden har idag och gör även att den fortsättningsvis inte ökas på. Om tillsynsprojektet får fortlöpa ytterligare kan detta uppnås utan att påverka handläggningstiderna för bygglovsärendena då bygglovshandläggarna fortsatt kan fokusera enbart på bygglovsärenden.

5 Uppföljning och revidering

I början av 2023 rapporteras uppföljning av tillsynsplanens årsplan för 2022 och i början av 2024 görs detsamma för årsplanen för 2023. 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 2024 ska hela tillsynsplanen revideras vilket inkluderar ny behovs- och konsekvensanalys.

Bilaga

Årsplanering 2022–2023 med utblick till 2026