

FASTSTÄLLD AV BYGGLOVS- OCH TILLSYNSNÄMNDEN  
2023-12-12

BTN-2023/278.

# Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

2024 till och med 2025

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Roller och ansvar vid tillsyn.....</b>	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>Tillsynsområden .....</b>	<b>8</b>
3.1	Enkelt avhjälpna hinder.....	8
3.2	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) .....	9
3.3	Hissar och andra motordrivna anordningar .....	10
3.4	Laddinfrastruktur.....	11
3.5	Lekplatser .....	11
3.6	Olovligt byggande och olovlig åtgärd .....	13
3.7	Bristande underhåll och ovårdade tomter.....	14
<b>4</b>	<b>Behov och konsekvenser .....</b>	<b>15</b>
4.1	Behovsanalys.....	15
4.1.1	Nuläge .....	16
4.2	Konsekvensanalys .....	17

## 5 Uppföljning och revidering .....18

### 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 bygglagen<sup>1</sup>, PBL, samt plan- och byggförordningen<sup>2</sup>, 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 lagen<sup>3</sup>. 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 tillsyn<sup>4</sup>. Om det finns skäl för ingripande ska nämnden handlägga frågan skyndsamt<sup>5</sup>.

PBL reglerar när en byggsanktionsavgift ska tas ut, av vem samt hur handläggning av sanktionsavgifter ska gå till<sup>6</sup>.

##### 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,

---

<sup>1</sup> SFS 2010:900

<sup>2</sup> SFS 2011:338

<sup>3</sup> 11 kap. 3 och 5 §§ PBL

<sup>4</sup> 11 kap. PBL

<sup>5</sup> 11 kap. och 10 kap. 37 § PBL

<sup>6</sup> 11 kap. 51-63 §§ PBL

ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser<sup>7</sup>.

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 PBL<sup>8</sup>.

Nämnden har en skyldighet att på begäran lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning<sup>9</sup>.

PBF reglerar allmänna avgiftsbestämmelser kring byggsanktionsavgifter, bland annat hur dessa ska beräknas<sup>10</sup>.

### 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 delgivningslagen<sup>11</sup>.

Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning. Att underlåta att utöva tillsyn kan därför ytterst leda till straffansvar för tjänstefel<sup>12</sup>.

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

---

<sup>7</sup> 1 kap. 6 § PBF samt 11 kap. PBL

<sup>8</sup> 8 kap. 2 § PBF

<sup>9</sup> 8 kap. 9 § PBF

<sup>10</sup> 9 kap. PBF

<sup>11</sup> SFS 2017:725, 2017:900 respektive 2010:1932.

<sup>12</sup> 20 kap. 1 § brottsbalken

## 1.4 Planering av tillsynen

Nämnden har en skyldighet att regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete<sup>13</sup>. 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 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. Arbetet med egeninitierad tillsyn skulle till exempel kunna utföras genom att förvaltningens tjänstepersoner arbetar proaktivt och utför besiktningar i hela kommunen 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

---

<sup>13</sup> 8 kap. 8 § PBF

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 genom ett beslut att lämna ärendet utan åtgärd. 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.

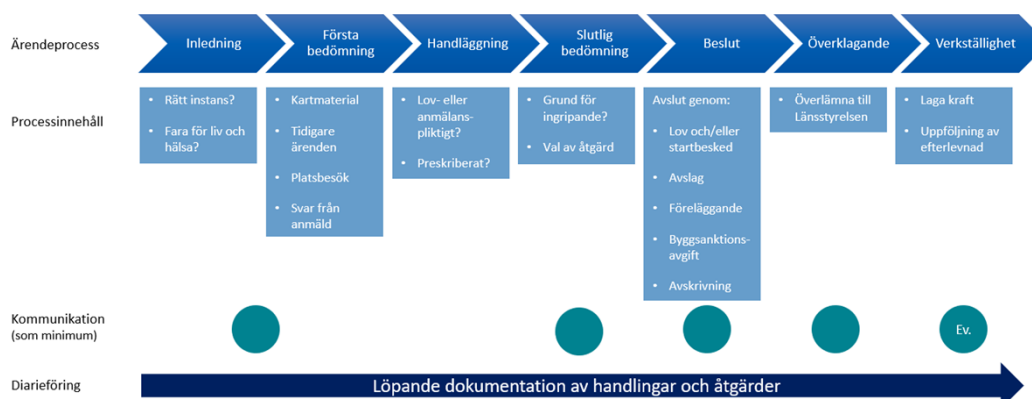
### 1.5.3.3 Ingripa

Att ingripa innebär att en påföljd kan bli aktuell för den som har gjort 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, att åtgärda, 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 att rättelsen eller åtgärden är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald. Om en åtgärd 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 informationshanteringsplan.

### 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 framför allt byggherrar och fastighetsägare. 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 tror inte stämmer med lagstiftningen.

#### 2.2.2 Byggherrar och fastighetsägare

- Är den som tillsynen oftast riktar sig mot<sup>14</sup>.
- 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 beslut<sup>15</sup> 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 tillsynsmyndighet<sup>16</sup>.
- 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 sätt<sup>17</sup>.
- Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL<sup>18</sup>
- Är skyldig att utreda om, och i de fall det behövs, hur ingripande och påföljd ska se ut om någon inte följer de bestämmelser som finns<sup>19</sup>. Skyldigheten gäller oavsett om frågan uppkommit genom en anmälan eller på annat sätt. Tillsynsärendet ska hanteras skyndsamt<sup>20</sup>.
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet<sup>21</sup>.

#### 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 vägledningen<sup>22</sup>.

---

<sup>14</sup> 8 kap. 2 § och 1 kap. 6 § PBF samt 11 kap. PBL

<sup>15</sup> Omfattar till exempel detaljplaner, områdesbestämmelser, lov, startbesked, kontrollplan samt tillsynsbeslut

<sup>16</sup> 11 kap. 3 § PBL

<sup>17</sup> 12 kap. 7 § PBL

<sup>18</sup> 8 kap. 2 § PBF

<sup>19</sup> 11 kap. 5 § PBL

<sup>20</sup> 10 kap. 37 § PBL

<sup>21</sup> 8 kap. 8 § PBF

<sup>22</sup> 8 kap. 13, 14 och 16 §§ PBF

- 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 tillämpningen<sup>23</sup>.
- Prövar överklagande av nämndens beslut om ingripande och påföljder<sup>24</sup>.
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete<sup>25</sup>.

#### 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 vägledningen<sup>26</sup>.
- Ska regelbundet sammanställa erfarenheter från kommunernas tillsynsarbete, länsstyrelsens och verkets tillsynsarbete samt tillsynsvägledning och lämna denna sammanställning till regeringen<sup>27</sup>.
- Får meddela föreskrifter om vilken information en tillsynsmyndighet enligt 8 kap 9 § PBF ska lämna samt hur informationen ska lämnas<sup>28</sup>.
- 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 regeringen<sup>29</sup>.

#### 2.2.6 Mark- och miljödomstolarna

- Prövar efter överklagande länsstyrelsens beslut gällande nämndens beslut om ingripande och påföljder<sup>30</sup>.

#### 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 åtgärdas om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa<sup>31</sup>. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa prövas av nämnden och kan omprövas om förutsättningarna förändras över tid.

---

<sup>23</sup> 8 kap. 18 § PBF

<sup>24</sup> 13 kap. 4 § PBL

<sup>25</sup> 8 kap. 8 § PBF

<sup>26</sup> 8 kap. 13, 15 och 16 §§ PBF

<sup>27</sup> 8 kap. 17 § PBF

<sup>28</sup> 10 kap. 25 § PBF

<sup>29</sup> 8 kap. 19 § PBF

<sup>30</sup> 13 kap. 6 § PBL

<sup>31</sup> 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.



När allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader anläggs ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga<sup>32</sup>.

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

### **Nuläge 2023**

Under 2023 har Stuvsta centrum inventerats genom egeninitierad tillsyn. Tidigare år har Huddinge centrum och Skogås centrum inventerats. Resultaten från besöken har visat att tillgängligheten i kommunens centrum till största delen är god. I enstaka fall har ett enkelt hinder behövt avhjälpas för att lösa tillgängligheten.

### **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 gäller när systemet tog i bruk. Har en omfattande ombyggnation ventilationssystemet gjorts gäller föreskrifterna som gäller 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 görs<sup>33</sup>. Nämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar genom att ta emot protokoll över utförd OVK samt agera i de fall protokollet visar att en anläggning inte är godkänd eller om protokoll inte skickats in 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.

---

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

<sup>33</sup> 8 kap. 25 § PBL och 5 kap. 1 § PBF

## Nuläge 2023

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 handlägningsarbete har behövt prioriteras. Antalet inkomna protokoll med anmärkningar överskrider därför det antal som handlagts varför det kommer att finnas större mängd obeslutade ärenden vid utgången av 2023. Ett arbete har påbörjats för att automatisera delar av processen. Arbetet med att ta fram nya mallar för brevutskick och beslut har också påbörjats. Under 2024 kommer det finnas tillgång till en ny teknisk lösning i förvaltningens ärendehanteringssystem för den digitala processen och införandet av denna avvaktats för att inte behöva göra om ärendeprocessen så nära inpå varandra.

## Nämndens mål

Den skuld av ärenden som inte ännu hanterats vid utgången av 2023 ska vara hanterad vid utgången av 2025. 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 och 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 besiktnings skylt 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 får den automatiskt 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.

## Syfte

Hissar och motordrivna anordningar ska vara säkra att använda.

## Nuläge 2023

Tillsynsarbetet har kunnat genomföras enligt plan. Under 2023 har förvaltningen, bland annat, utfört två besiktningsdagar där 91 hissar besiktades. En mindre skuld av ärenden som inte hanterats finns kvar 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. Delar av processen har automatiserats, vilket har underlättat för ett mer

effektivt arbetssätt. Nämndens arbetssätt har uppmärksamats av länsstyrelsen på nationell nivå som ett gott exempel.

### **Nämndens mål**

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

### **Aktiviteter**

- Besikta fastigheter där godkända protokoll inte inkommer trots brevutskick samt besluta om byggsanktionsavgifter i de fall där hissen ändå är i bruk.

## **3.4 Laddinfrastruktur**

Laddinfrastruktur är ett övergripande begrepp för fast utrustning som behövs för laddning av elfordon. Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. Reglerna innebär att nya bostadshus med fler än tio parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till alla parkeringsplatser. Därutöver ställs retroaktiva krav, det vill säga krav som omfattar befintliga byggnader även om några andra åtgärder inte vidtas. De retroaktiva kraven innebär att uppvärmda byggnader som inte är bostadshus och som har fler än tio parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 20 procent av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.<sup>34</sup>

### **Syfte**

Kraven på laddinfrastruktur är ett verktyg i elektrifiering av transportsektorn.

### **Nuläge 2023**

Kraven för nya byggnader följs upp i samband med start- och slutbesked vid bygglovs- och anmälanärenden.

### **Nämndens mål**

Minskad klimatpåverkan genom att följa upp att även retroaktiva krav efterlevs.

### **Aktiviteter**

- Ta fram rutiner och tillvägagångssätt för att följa upp att de retroaktiva kraven uppfylls.

## **3.5 Lekplatser**

Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas.<sup>35</sup> Lekplatser ska följa kraven vid uppförande och ändring av lekplatser. Nämnden har även tillsyn över att kraven på vård, skötsel och underhåll följs i bruksskedet samt att enkelt avhjälpbara hinder undanröjs. Denna tillsyn kan utföras på olika sätt och behöver anpassas efter omständigheterna i det enskilda fallet.

---

<sup>34</sup> 3 kap. 20 b § PBF

<sup>35</sup> 8 kap. 15§ PBL

Fastighetsägare som till exempel kommunen, bostadsbolag eller bostadsrättsföreningar, ansvarar för att lekplatsens egenskaper upprätthålls. Ansvaret för att utrustningen är säker gäller oavsett tillverkningsår. När en ny lekplats har uppförts bör en installationsbesiktning utföras av en person med erforderlig kompetens. Kontinuerliga besiktningar och underhåll bör utföras av "en kompetent person" och dokumenteras så att den vid behov kan verifieras. Planer för besiktning, kontroll, drift och underhåll för varje lekplats bör upprättas och följas.

Förutom den årliga säkerhetsbesiktningen enligt standarden bör rutinmässiga visuella kontroller och regelbundna funktionskontroller göras. För redskap som utsätts för stora påfrestningar eller skadegörelse kan dagliga visuella kontroller vara nödvändiga. Dessa kontroller kan göras av fastighetsägaren själv.

Boverkets föreskrifter om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar gäller vid nyanläggning av bland annat lekplatser. Där står att lekplatser ska kunna användas av barn och föräldrar med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, men samtliga lekredskap behöver inte vara tillgängliga.<sup>36</sup>

I Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpna hinder som gäller allmänna platser, finns krav på att tillgängligheten på befintliga lekplatser ska förbättras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga också ska kunna använda dem.<sup>37</sup>

## Syfte

Att lekplatser ska vara säkra att använda och tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Standarderna för lekredskap syftar främst till att förhindra att barn under lek utsätts för risker som de inte har förmåga att förutse.

## Nuläge 2023

Nämnden har vid utgången av 2023 inte något pågående tillsynsärende utan beslut gällande osäker eller icke tillgänglig lekplats.

## Nämndens mål

En attraktiv, trygg och säker kommun med allmänna platser som har säkra byggnadsverk. Lekplatserna i Huddinge kommun ska vara tillgängliga och säkra att använda.

## Aktiviteter

- Göra en sammanställning och inventering över lekplatser inom kommunkoncernen.
- Brevutskick till ägare av lekplatserna för att begära in en drifts- och underhållsplan.

---

<sup>36</sup> BFS 2011:5 ALM 2

<sup>37</sup> BFS 2013:9 HIN 3

### 3.6 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. Nämnden 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 getts eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked getts.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är tio år<sup>38</sup> och efter det är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregeln gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel till kontor. En byggsanktionsavgift kan inte tas ut om den som byggt olovligt inte fått möjlighet att yttra sig inom fem år efter överträdelser<sup>39</sup>. Det är nämnden 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.

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 2023

Tillsynsarbete vad gäller olovligt byggande är pågående och ärenden hanteras fortlöpande. Under tidigare pandemi syntes en ökning av antalet inkommande ärenden. Detta ihop med att nämnden, under pandemin, inte kunde utföra besiktningar i ärenden har gjort att en hög tillsynsskuld finns. Under slutet av 2021 och under hela 2022 minskade antalet pågående ärenden succesivt för första gången på fler år. Under 2023 har 3,5 heltidstjänster funnits tillägnade tillsynsarbetet och tack vare detta förväntas en nedgång av tillsynsskulden även för 2023.

En utredning om eventuellt utökning av nämndens egeninitierade tillsynsarbete gjordes 2021. Utredningen visade att mängden tillsynsärenden som inkommer till

---

<sup>38</sup> 11 kap. 20 § PBL

<sup>39</sup> 11 kap. 58 § PBL

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 visade 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 visade utredningen också att information på hemsidan, andra digitala kanaler, kommunens servicecenter samt övriga möjligheter till informationsspridning 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. Under 2022 har därför texterna på hemsidan om nämndens tillsynsansvar uppdaterats. Nämnden har också under 2022, och fortsatt under 2023, utökat det redan pågående samarbetet med servicecenter. Bland annat genom ytterligare utbildningstillfällen och genom att byta arbetslokal så att bygglovsavdelningens medarbetare har utfört sitt arbete från servicecenters lokaler vissa dagar medan servicecenters medarbetare andra dagar har arbetat från nämndens lokaler. Det utökade samarbetet har lett till ett effektivare kunskapsutbyte som kommer kommunens medborgare till nytta när de kontaktar servicecenter.

### **Nämndens mål**

Lagar och regler ska efterlevas och nämndens tillsynsarbete ska vara känt. Inkomna tillsynsärenden ska handläggas 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.

### **3.7 Bristande underhåll och ovårdade tomter**

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras<sup>40</sup>. 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 uppkommer<sup>41</sup>. Tomter ska underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte.

---

<sup>40</sup> 8 kap. 4-5 och 14 §§ PBL samt 3 kap. PBF

<sup>41</sup> 8 kap. 15 och 16 §§ PBL

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
- Natur- och stadsmiljönämnden är genom stadsmiljöavdelningen ansvarig för nedskräpning, utanför tomtmark, och att då städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område<sup>42</sup>.

### 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 2023

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

- Fortløpande handläggning av inkommande tillsynsanmälningar.

## 4 Behov och konsekvenser

### 4.1 Behovsanalys

Enligt SKR:s grundmodell för behovsanalys antas att en handläggare som arbetar heltid har 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 uppskattad tidsåtgång för handläggning av tillsynsärenden görs nedan en sammanställning av ärenden inkomna under 2021 och 2022. Om man jämför sammanställningen för de båda åren så ser man att tidsåtgången för 2022 var mindre eftersom tillsynsarbetet effektiviserats genom utvecklat digitalt stöd och arbetssätt.

---

<sup>42</sup> Om farligt avfall är inblandat handläggs detta av miljötillsynsavdelningen.

**Tillsynsärenden inkomna under 2021**

<b>Tabell 1. Inkomna ärenden 2021</b>			
	Antal/år <sup>43</sup>	Timmar /ärende	Timmar/år
<b>Ärenden som handläggs av tillsynshandläggare/jurist</b>			
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
	<b>Totalt</b>		<b>6 582</b>
<b>Ärenden som hanteras av byggnadsinspektör</b>			
Hissar/motordrivna anordningar	132	3	396
OVK	71 <sup>44</sup>	3	213
Följa upp lov/startbesked som har gått ut	574	3	1 722
	<b>Totalt</b>		<b>2 331</b>
	<b>Totalt alla ärenden</b>		<b>8 913</b>

**Tillsynsärenden inkomna under 2022**

<b>Tabell 1. Inkomna ärenden 2022</b>			
	Antal/år <sup>45</sup>	Timmar /ärende	Timmar/år
<b>Ärenden som handläggs av tillsynshandläggare/jurist</b>			
Enkelt avhjälpna hinder	0	3	0
Olovlig åtgärd	105	17	1 785
Olägenhet	128	15	1 920
Ovårdad tomt	18	9	162
Ej följt lov	98	14	1 372
Övriga klagomål	59	5	295
	<b>Totalt</b>		<b>5 534</b>
<b>Ärenden som hanteras av byggnadsinspektör</b>			

<sup>43</sup>Då den egeninitierade tillsynen under 2021 och 2022 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 2015/16 (för lov som pågår i 5 år) samt 2018/19 (för anmälan som pågår i 2 år).

<sup>44</sup> 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.

<sup>45</sup> Då den egeninitierade tillsynen under 2021 och 2022 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 2016/17 (för lov som pågår i 5 år) samt 2019/20 (för anmälan som pågår i 2 år).



Hissar/motordrivna anordningar	148	2	296
OVK	125 <sup>46</sup>	3	375
Följa upp lov/startbesked som har gått ut	406	3	1 218
		<b>Totalt</b>	<b>1889</b>
		<b>Totalt alla ärenden</b>	<b>7 423</b>

### ***Pågående äldre tillsynsärenden - inkomna före 2022***

Vid slutet av 2021 var antalet pågående ärenden som var två år eller äldre 324. Vid slutet av 2023 finns 148 ärenden som är pågående utan beslut och är två år eller äldre. Antalet pågående äldre ärenden har därmed sjunkit markant. Tidsåtgången för att hantera de kvarvarande äldre ärendena uppskattas att vara cirka 2 500 timmar.

## **4.2 Konsekvensanalys**

Vad gäller uppföljning av lov och startbesked som har gått ut så fördelas arbetet och timmarna 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 6 469 timmar per år för tillsynsarbete.

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 3,5 avsatta tjänster som arbetar full tid med tillsynshandläggning. Antalet pågående ärenden minskar ändå succesivt. Att en minskning ändå har kunnat uppnås beror på att timmar som borde lagts på hantering av OVK och hissar i stället lagts på de ordinarie äldre tillsynsärendena.

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. Med nuvarande medel finns därför 4 900 timmar att tillgå. Utöver detta tillkommer också tid från andra roller inom bygglovsavdelningen såsom chefs- och administrationstid. Detta gör att antalet tillgängliga timmar för att hantera tillsynsärenden uppgår till 6 000 timmar totalt på ett år. Jämfört med

<sup>46</sup> 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.

uträknad tidsåtgång för de ärenden som inkommer på ett år blir möjlig tid att hantera ärendeinströmningen per år mindre än behovet att hantera dels inkommande ärenden per år och den befintliga ärendeskulden.

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

I uträkningen av tidsåtgången för 2021 respektive 2022 syns att tidsåtgången för att hantera inkomna ärenden per år minskat under 2022. Detta beror på en effektivisering och utveckling av tillsynsarbetet. I och med det har möjligheterna till att hantera fler tillsynsärenden ökat och därmed också möjligheten att fortsätta minska befintlig ärendeskuld. För att kunna hantera alla delar av nämndens tillsynsansvar är det dock fortsatt viktigt att tillsynsverksamheten kan fortsätta bemannas på samma sätt som det bemannas nu. Målen för tillsynsverksamheten kan då uppnås utan att påverka handläggningstiderna för bygglovsärendena eftersom bygglovshandläggarna fortsatt kan fokusera enbart på bygglovsärenden.

## **5 Uppföljning och revidering**

I slutet av 2024 rapporteras uppföljning av tillsynsplanens årsplan för 2024. Uppföljning sker genom rapportering av de insatser som har skett, utvecklingen av antalet ärenden samt tillsynsarbetets fortskridande i stort. I samband med uppföljningen ska årsplaneringen revideras, bland annat så att tillsynsarbetet planeras årsvis för ytterligare ett år och en ny utblick för tre år görs.

I slutet av 2025 ska hela tillsynsplanen och årsplaneringen följas upp och revideras vilket inkluderar ovanstående rapportering samt ny behovs- och konsekvensanalys.

## **Bilaga**

Årsplanering 2024 - 2025 med utblick till 2028