



Handläggare
Yulia Gregorsson
Yulia.Gregorsson@huddinge.se
08-535 363 91

Bygglövs- och tillsynsnämnden

LANTMÄTAREN 9 (JÄGMÄSTARVÄGEN 10)

Byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnader, murar och plank utan startbesked

Förslag till beslut

Bygglövs- och tillsynsnämndens beslut:

1. Byggsanktionsavgift för att ha uppfört en bygglovspflichtig tillbyggnad (1) utan bygglov och innan ett startbesked har meddelats tas ut av Rezan Jobrail (19800823-5320) och Ivan Yousef Jobrail (19790709-0570), Jägmästarvägen 10, 141 73 Segeltorp, i egenskap av fastighetsägare. Avgiften är 24 657 kronor och tas ut solidariskt (11 kap. 51 § PBL).
2. Byggsanktionsavgift för att ha uppfört en bygglovspflichtig tillbyggnad (2) utan bygglov och innan ett startbesked har meddelats tas ut av Rezan Jobrail (19800823-5320) och Ivan Yousef Jobrail (19790709-0570), Jägmästarvägen 10, 141 73 Segeltorp, i egenskap av fastighetsägare. Avgiften är 32 650 kronor och tas ut solidariskt (11 kap. 51 § PBL).
3. Byggsanktionsavgift för att ha uppfört ett bygglovspflichtigt plank utan bygglov och innan ett startbesked har meddelats tas ut av Rezan Jobrail (19800823-5320) och Ivan Yousef Jobrail (19790709-0570), Jägmästarvägen 10, 141 73 Segeltorp, i egenskap av fastighetsägare. Avgiften är 6 279 kronor och tas ut solidariskt (11 kap. 51 § PBL).
4. Byggsanktionsavgift för att ha uppfört en bygglovspflichtig mur utan bygglov och innan ett startbesked har meddelats tas ut av Rezan Jobrail (19800823-5320) och Ivan Yousef Jobrail (19790709-0570), Jägmästarvägen 10, 141 73 Segeltorp, i egenskap av fastighetsägare. Avgiften är 46 029 kronor och tas ut solidariskt (11 kap. 51 § PBL).

I miljö- och bygglovsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2022 framgår skäl för beslutet. Där finns även upplysningar som är viktiga i ärendet.



Sammanfattning

Det är klaggjort att det på fastigheten har uppförts två bygglovspliktiga tillbyggnader, plank och murar utan bygglov och innan ett startbesked har meddelats.

En byggsanktionsavgift för varje överträdelse ska därför tas ut av Rezan Jobrail och Ivan Yousef Jobrail i egenskap av fastighetens ägare.

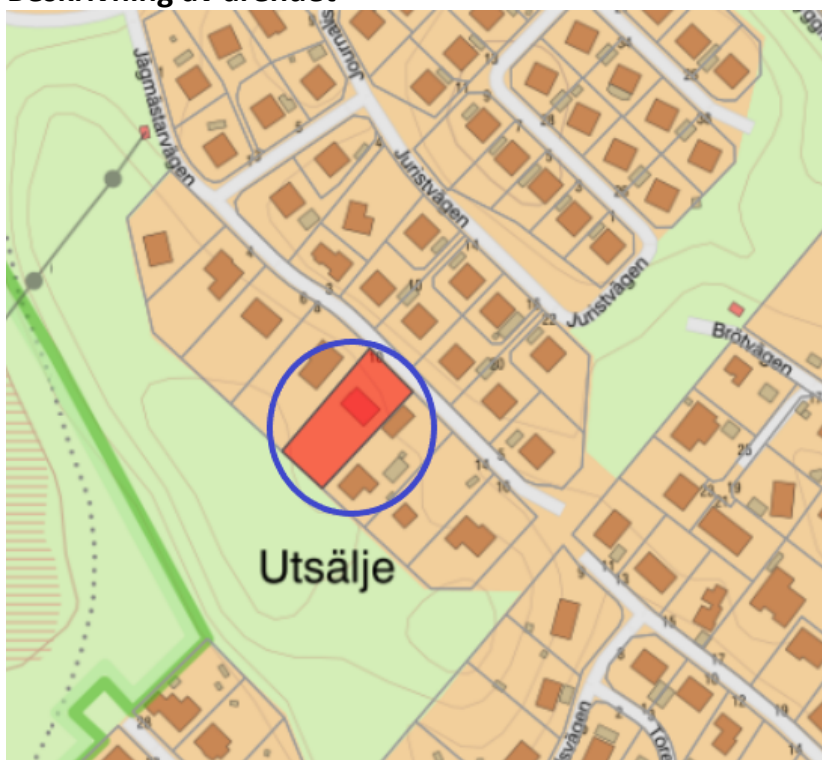
Byggsanktionsavgiften är beräknad till 24 657 kronor för tillbyggnad (1), 32 650 kronor för tillbyggnad (2), 6 279 kronor för plank och 46 029 kronor för murar.

Bygglovs- och tillsynsnämnden ska besluta om dubbla byggsanktionsavgifter om rättelse enligt detta beslut inte vidtas. Rättelse ska ske tre månader efter att fastighetsägarna har tagit del av beslutet.

Rättelse i detta fall innebär att:

- tillbyggnaderna rivs och huvudbyggnadens fasader på västra och nordvästra sidorna återställs i enlighet med senast beviljat bygglov i ärende med diarienummer NBF 2018–2678,
- planket rivs,
- murarna rivs.

Beskrivning av ärendet



Berörd fastighet finns inom markerat område.



Handlingar som ingår i beslutet

<i>Handling</i>	<i>Inkom/upprättad</i>
Besiktningssprotokoll	2021-10-13
Besiktningssprotokoll	2021-12-10
Uträkning av byggsanktionsavgift	2022-06-14

Handlingar som utgör underlag för beslutet

<i>Handling</i>	<i>Inkom/upprättad</i>
Anmälan	2019-03-25
Mejl från lantmäteriet	2021-12-15
Bedömning	2022-06-14
Yttrande från fastighetsägaren	2022-08-24

Ärendet gäller

En anmälan om att olovliga åtgärder skett på fastigheten inkom den 25 mars 2019 till förvaltningen. Enligt den inkomna anmälan höll en terrass på att byggas och en kraftig markuppfyllnad på att utföras mot anmälarens fastighet Lantmätaren 5.

Mot bakgrund av anmälan utförde förvaltningen tillsynsbesök på fastigheten den 13 oktober 2021. Under tillsynsbesöket har förvaltningen kunnat konstatera att det har uppförts plank i tomtgräns mot grannfastigheten Lantmätaren 5, att en tillbyggnad på nordvästra sidan och en tillbyggnad på den västra sidan av huvudbyggnaden uppförts samt att murar uppförts vid huvudbyggnadens entré och mot vägen.

Den 8 december 2021 utförde förvaltningen ett nytt tillsynsbesök och mätte in marknivån samt murarnas längd på fastigheten.

Rezan Jobrail och Ivan Yousef Jobrail har varit fastighetens ägare sedan den 4 december 2015.

Förutsättningar

Tidigare ärenden och beslut av relevans för ärendet

Den 11 december 2018 beviljades mark- och bygglov med startbesked i efterhand för ändrad marknivå, tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus samt uppförande av murar i ärende med diarienummer NBF 2018–002678. Slutbesked har den 1 februari 2022 vägrats med anledning av att förvaltningen har uppmärksammat att beslutet inte har följts samt att det har utförts åtgärder som inte omfattas av beslutet.

Den 18 mars 2019 beslutade bygglovs- och tillsynsnämnden om att solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägarna för att ha påbörjat mark-, rivnings- och bygglovspliktiga åtgärder på fastigheten utan mark- och bygglov och innan ett startbesked har meddelats i ärende med diarienummer NBF 2018–002791.



Beslutet omfattade bygglovspliktig fasadändring då det har tagits upp nya fönster och dörrpartier, rivning av en balkong samt schaktning och markuppfyllning på tomtens norra och nordvästra sidorna som har påbörjats utan lov och innan ett startbesked har meddelats.

Fastighets- och planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan med aktbeteckning 0126K-29 antagen den 9 maj 1944 vilken vann laga kraft 22 december 1944. Detaljplanens genomförandetid är inte pågående.

Fastigheten är enligt detaljplanen avsedd för bostadsändamål.

Yttrande från fastighetsägare

Bedömning av ärendet har skickats till fastighetsägarna som även har getts möjlighet att yttra sig över vad som tillförts i ärendet samt vilken byggsanktionsavgift som föreslås.

I yttrande som inkom den 24 augusti 2022 via mejl menar fastighetsägaren bland annat att

- grannen som berörs av plankets placering har lämnat sitt medgivande skriftligt,
- de uppförda tillbyggnaderna framgår på det ritningsunderlag som har lämnats in i mark- och bygglovsärendet i ärendet med diarienummer NBF 2018–002678,
- arkitekten som fastighetsägaren har anlitat har missat att uppdatera ritningsunderlaget.

Den 21 september 2022 begärde fastighetsägaren om anstånd via mejl för att kunna träffa en advokat och gå igenom ärendet.

Beslutsmotivering

För prövningen gäller bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I PBL används termen byggnadsnämnden vilket i detta ärende är bygglovs- och tillsynsnämnden.

Tillämpliga bestämmelser

Bygglov för nybyggnad och tillbyggnad krävs enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Regeringen får enligt 16 kap. 7 § PBL meddela föreskrifter om att det, utöver det som följer av 9 kap. 2-7 §§, krävs bygglov för

1. skyltar och ljusanordningar, och
2. andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen.

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det enligt 6 kap. 1 § 1 st. 7 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

En åtgärd får enligt 10 kap. 3 § PBL inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov eller



om det gäller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Byggherren ska enligt 10 kap. 5 § PBL se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Med byggherre avses enligt 1 kap. 4 § PBL den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

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

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en särskild avgift, så kallad byggsanktionsavgift, enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §. Prisbasbeloppet som gäller det år beslutet fattas används för att beräkna avgiften.

I 11 kap. 53 och 53 a §§ PBL finns bestämmelser om när avgift inte behöver tas ut samt att avgiften i ett enskilt fall får sättas ned till hälften eller en fjärdedel om den inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 57 § PBL tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.



Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Regeringen får enligt 16 kap. 12 § PBL meddela ytterligare föreskrifter om tillsyn och byggsanktionsavgifter enligt 11 kap.

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska enligt 9 kap. 1 § PBF tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Prisbasbelopp för år 2022 är 48 300 kronor.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse ska enligt 9 kap. 2 § PBF en ny avgift för överträdelserna tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelserna får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

För att få besluta om en ny avgift måste den som är skyldig att betala byggsanktionsavgiften fått skälig tid till att rätta sig.

Bedömning och motivering

Kan lov ges i efterhand?

Förvaltningen bedömer att bygglov för tillbyggnaderna troligtvis inte kan ges i efterhand då byggrätten på fastigheten redan har förbrukats.

Bygglov för murarna som är placerade mot vägen kan inte heller ges i efterhand då murarna står på prickmark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Med hänsyn till samtliga vidtagna överträdelserna kan denna avvikelse inte heller anses vara så liten att bygglov kan ges.

Förvaltningens bedömning är även att bygglov för de murar som placeras vid huvudbyggnadens entré och planket inte kan ges då murarna och planket är utformade och placerade på ett sätt som inte passar in i stads- och landskapsbilden.

Byggsanktionsavgift

Tillbyggnad (1) har utförts utan lov och innan ett startbesked har meddelats. Detta medför att en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften är 24 657 kronor enligt 9 kap. 7 § PBF.

Tillbyggnad (2) har utförts utan lov och innan ett startbesked har meddelats. Detta medför att en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften är 32 650 kronor enligt 9 kap. 7 § PBF.

Ett plank har utförts utan lov och innan ett startbesked har meddelats. Detta medför att en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften är 6 279 kronor enligt 9 kap. 12 § PBF.



Murar har utförts utan lov och innan ett startbesked har meddelats. Detta medför att en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften är 46 029 kronor enligt 9 kap. 12 § PBF.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, när överträdelsen begicks. Rezan Jobrail och Ivan Yousef Jobrail har varit fastighetens ägare under tiden överträdelserna begicks.

Den avgiften riktas mot har getts tillfälle att yttra sig om det överträdelsen omfattar inom fem år efter att överträdelsen skedde.

Den 29 augusti 2018 inkom en bygglovsansökan angående om- och tillbyggnad av huset i ärende med diarienummer NBF 2018–002678.

Den 6 september 2018 inkom en tillsynsanmälan om att arbeten hade påbörjats utan lov och startbesked i ärende med diarienummer NBF 2018–002791. Begäran om förklaring skickades ut den 13 september 2019. Nämnden har beslutat om att ta ut byggsanktionsavgift för att ha påbörjat mark-, rivnings- och bygglovspliktiga åtgärder innan ett startbesked har meddelats. Markåtgärderna avser schaktning och markuppfyllnad på tomten både på norra och nordvästra sidorna av tomten. De rivningslovspliktiga åtgärderna avser rivning av en balkong. De bygglovspliktiga åtgärderna avser upptagande av nya fönster och dörrpartier.

Anmälan i detta tillsynsärende inkom den 25 mars 2019. Begäran om förklaring skickades ut den 3 april 2019. De olovligt uppförda tillbyggnaderna, murarna och planket som är föremål för prövning i detta tillsynsärende hade inte kunnat utföras utan de åtgärderna som har hanterats i tillsynsärendet med diarienummer NBF 2018–002791.

Med stöd av det bildmaterial som finns i samtliga ärenden gör förvaltningen bedömningen att de olovligt uppförda tillbyggnaderna, planket och murarna har påbörjats när den första tillsynsanmälan kom in den 6 september 2018 i ärende med diarienummer NBF 2018–002791.

Byggsanktionsavgiften tas inte ut om rättelse skett innan frågan tas upp till överläggning vid sammanträde med bygglovs- och tillsynsnämnden. Med rättelse menas i detta sammanhang att

- tillbyggnaderna rivs och huvudbyggnadens fasader på västra och nordvästra sidorna återställs i enlighet med senast beviljade bygglov i ärendet med diarienummer NBF 2018–2678,
- planket rivs,
- murarna rivs.

Rättelse har inte skett före nämndens sammanträde.

Det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften.



Bedömning utifrån inkomna yttranden

Vad fastighetsägaren har framfört i sitt yttrande medför ingen annan bedömning.

Fastighetsägarens begäran om anstånd vägrades den 26 september 2022 med anledning av att ärendet redan har pågått under en längre tid och att fastighetsägaren känt till överträdelserna sedan den 10 september 2021 då ytterligare en begäran om förklaring skickats ut. Inte heller det senast beviljade mark- och bygglovets som meddelades i efterhand i ärende med diarienummer NBF 2018-2678 har följts.

Dubbla byggsanktionsavgifter

Bygglövs- och tillsynsnämnden ska besluta om dubbla byggsanktionsavgifter om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelserna får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Förvaltningens bedömning är att det inte krävs mer än tre månader för att vidta rättelse (vad rättelse innebär framgår ovan) i detta fall. Detta innebär att förvaltningen efter var tredje månad ska följa upp huruvida rättelse har skett. Konstaterar förvaltningen att rättelse inte har utförts ska nämnden fatta ett nytt beslut om byggsanktionsavgift med dubbla det belopp som togs ut senast.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Morgan Randall Svahn
Bygglövschef

Sändlista för expediering

Beslutet delges genom mottagningsbevis/REK brev

Fastighetsägare

Rezan Jobrail
Jägmästarvägen 10
141 73 Segeltorp

Ivan Yousef Jobrail
Jägmästarvägen 10
141 73 Segeltorp



Upplysningar

Om fler än en är skyldig att betala en byggsanktionsavgift är de solidariskt ansvariga för betalningen. Det innebär att en av de som beslutats ska betala kan komma att krävas på hela summan för byggsanktionen.

Om den som är avgiftsskyldig inte utför rättelse enligt ett beslut där byggsanktionsavgift tas ut ska enligt 9 kap. 2 § PBL en ny avgift för överträdelsen tas ut. En ny sådan avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast.

Faktura avseende byggsanktionsavgiften kommer att skickas ut i separat brev. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Om ett beslut om byggsanktionsavgift upphävs återbetalas avgiften med ränta.

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Ett föreläggande enligt 20 får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite.

Överträdelsen kan innebära att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Även om bygglov beviljas i efterhand för en åtgärd som har utförts utan lov, tas avgiften ut.

Den som delges beslutet ska kan överklaga inom tre veckor från det att beslutet togs emot. Överklagande sker till Länsstyrelsen men det ska skickas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Vid delgivning av beslutet följer en fullständig överklagandehänvisning.