



Marcus Gunnarsson

046-359 45 18

Marcus.gunnarsson@lund.se

Byggnadsnämnden

## Byggsanktionsavgift avseende Tjugan 1, Lunds kommun

### Sammanfattning

Ärendet avser byggsanktionsavgift gällande ändrad användning på fastigheten Tjugan 1 i Lund. Den 2018-08-31 uppmärksammades stadsbyggnadskontoret i en anmälan att det förekom olovlig utbildningsverksamhet på fastigheten Tjugan 1 utan startbesked. Stadsbyggnadskontoret beviljade därefter ett bygglov och även ett startbesked i efterhand, den 26 februari 2019 (L 2018-000544). Byggnadsnämnden föreslås besluta att av fastighetsägaren tas ut en byggsanktionsavgift av beloppet 130 200 kronor för att ha påbörjat åtgärden innan stadsbyggnadskontoret har gett ett startbesked. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det varken framkommit skäl att underlåta att ta ut byggsanktionsavgift i detta fall eller anledning att sätta ned sanktionsavgiften.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-04-29

Yttrande från fastighetsägaren 2019-02-27

Beräkning av sanktionsavgift

Planritning

### Barnets bästa

Ärendet berör inte barn på det sätt som avses i barnkonventionen så stadsbyggnadskontoret gör inte någon sådan bedömning.

### Ärendet

Den 2018-08-31 uppmärksammades stadsbyggnadskontoret i en anmälan gällande olovlig undervisningsverksamhet på fastigheten Tjugan 1.

Den 2018-11-27 fick Stadsbyggnadskontoret in en bygglovsansökan. Skånesund i Lund AB har den 2019-02-26 fått bygglov i efterhand för undervisningsverksamheten L 2018-002349.

2019-04-29

Diarienummer

BN 2019/0168

L 2018/001736

2019-02-25 skrevs en kommunicering där fastighetsägaren fick möjlighet att yttra sig i ärendet.

2019-02-27 kom fastighetsägaren in med ett yttrande i ärendet (se bilaga yttrande).

### **Lagbestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) som tillämpas**

Enligt 9 kap. 2 § p 3a plan- och bygglagen (2010:900), PBL krävs det bygglov om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Av 10 kap. 3 § PBL följer att en åtgärd som kräver lov eller en anmälan inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

I 11 kap. 51 § PBL anges att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. 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 ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som Regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa

(11 kap. 53 § PBL).

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen

2019-04-29

Diarienummer  
BN 2019/0168  
L 2018/001736

av om nedsättning ska ske det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (11 kap. 53 a § PBL).

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift inte ska 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. 55 § PBL inte heller tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut.

En byggsanktionsavgift ska 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
- (11 kap. 57 § PBL)

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 59 § PBL delges den avgiftsskyldige.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Regeringens föreskrifter om byggsanktionsavgift finns i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Enligt 9 kap. 1 § PBF tas byggsanktionsavgift ut för de överträdelser och med det belopp som anges i kapitlet. Avgiften som får uppgå till högst 50 prisbasbelopp fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 8 § p 3 PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut för en kontorsbyggnad. Byggsanktionsavgiften utgör 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean som ändringen avser. Prisbasbeloppet för 2019 är 46 500 kr. Den beräkningsgrundade formeln är:

$(0,25 * pbb) + (0,0125 * pbb * \text{sanktionsarea})$  (se bilaga beräkning byggsanktionsavgift).

2019-04-29

Diarienummer  
BN 2019/0168  
L 2018/001736

Enligt 1 kap 7 § PBF motsvarar sanktionsarean, i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

### **Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Vi har utrett ärendet och bedömer att det är en överträdelse enligt plan- och bygglagen. Fastighetsägaren lyfter fram i sitt yttrande från 2019-02-27 att " *Hermods AB är hyresgästen som bedriver vuxenutbildning i kontorslokalen på Åkergränden 5 i Lund. Utbildningen startade runt 2018-08-20 i nämnd kontorslokal på Åkergränden 5. Innan vi (Skånesund i Lund AB) tecknade avtal med Hermods AB, var vi i kontakt med Boverket för att få vägledning huruvida Hermods verksamhet fick lov att bedrivas i kontorslokalen på Åkergränden. Boverket svarade;*

*"Om utbildningen är avsedd för vuxna och inte har barn med i utbildningen, liknande komvux utbildningar får man lov att bedriva verksamheten i lokaler som är anpassade för kontor, dvs inte lager eller industrilokaler för då behövs bygglov för ändrad verksamhet. Eftersom Hermods utbildningar är en form av vuxenutbildning där det inte krävs andra utrymmen såsom utemiljö etc. fungerar denna verksamhet i en kontorslokal, så länge tillgänglighet, brand- och ventilationskrav uppfylls."*

*"Efter detta svar från Boverket satte vi igång och anpassade kontorslokalen efter Hermods kravspec med ventilation, tillgänglighet, brandkrav etc."*

Som det framgår av Boverkets svar och som Skånesund i Lund AB lyfte fram på mötet 6 februari 2019 så har ventilationen tillsammans med förutsättningarna för brand förändrats. Stadsbyggnadskontoret gör därmed bedömningen att den nya verksamheten är lovpliktig. Fastighetsägaren har även inkommit med ett lov i efterhand och fått det beviljat.

Fastighetsägaren menar vidare på att " *Jag tog kontakt med Justina (Fd Tillsynshandläggare) direkt när jag fått reda på att tillfälligt bygglov krävdes för ändrad verksamhet och fick svar av henne 4/10-18. Då förklarade jag för henne att vi varit i kontakt med Boverket och fått andra rekommendationer samt att inget bygglov krävdes för verksamheten. Hon bad mig då ta kontakt med Tim Jensen som var handläggare för att reda ut oklarheter kring bygglovet. Jag försökte nå Tim Jensen via telefon ett flertal gånger utan resultat. Till slut mailade jag honom 8/10-2018 och önskar att han tar kontakt med mig i ärendet. Jag får inget svar, utan jag fortsätter att försöka nå honom via telefon och ber honom kontakta mig via mail alt telefon via växel och via hans kollega Martin Andersson utan resultat. Först 20 nov får*

2019-04-29

Diarienummer  
BN 2019/0168  
L 2018/001736

*vi kontakt via telefon och då ber jag honom att förtydliga vad som behöver göras för att Hermods skall få sitta kvar i kontorslokalen. Han informerar mig då att bygglov krävs. Därefter ansöker vi om tillfälligt bygglov för ändrad verksamhet som skickas in samma dag som jag fick det bekräftat”*

Vid stadsbyggnadskontorets möte den 6 februari 2019 med Nina Söderström (från Skånesund I Lund AB) informerade hon tillsynshandläggare Marcus Gunnarsson, Tim Jensen och Martin Andersson att åtgärderna hade vidtagits under 2018. Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att lovärendet (L 2018-000544) har handlagts allt eftersom fastighetsägaren inkommit med begärda handlingar för lovärendet. Bygglövsansökan kom in till stadsbyggnadskontoret 2018-11-27.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte framkommit några omständigheter som gör det oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift i detta fall. Fastighetsägaren lyfter bland annat i sitt yttrande att ”*Vi anser att vi har gjort allt i vår makt för att lösa detta så snabbt och laglydigt som möjligt. Vi hävdar även att överträdelsen inte är av allvarlig art då bla alla andra myndighetskrav har uppfyllts genom tillgänglighet, brand, ventilation etc. Vi tycker att byggsanktionsavgiften skall hävas alt sänkas till en fjärdedel”*. Stadsbyggnadskontoret bedömer att yttrandet inte gör att det finns skäl för nedsättning av byggsanktionsavgift i detta fall. Okunskap om gällande regler, glömska, tidsbrist, bristande rutiner samt att ett företag är nystartat föranleder inte skäl till nedsättning av byggsanktionsavgift. En person som är osäker på om en viss åtgärd kräver lov eller anmälan, bör kontakta stadsbyggnadskontoret för råd och stöd (jfr Plan- och bygglagen en kommentar Didón m.fl. 11:51-63 s. 6-7 Supplement 2). Även om man agerat på goda grunder bedöms det som rimligt att ta ut en sanktionsavgift.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en lovpliktig ändring från kontorslokal ämnad för industriverksamhet till undervisningslokal har skett utan startbesked på totalt 219m<sup>2</sup>. Det inkomna yttrandet förändrar inte i sin helhet stadsbyggnadskontorets ställningstagande i ärendet. Fastighetsägaren har getts möjlighet att göra rättelse men valt att avstå. Stadsbyggnadskontoret gör vidare bedömningen att det är rimligt att ta ut full byggsanktionsavgift för överträdelsen av fastighetsägaren Skånesund I Lund AB. Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret att en byggsanktionsavgift av beloppet 130 200 kronor för att ha påbörjat åtgärden innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked ska tas ut.

2019-04-29

Diarienummer  
BN 2019/0168  
L 2018/001736

## Förvaltningens förslag till beslut

### **Byggnadsnämnden föreslår besluta**

- att** med stöd av 11 kap. 51, 57 §§ PBL och 9 kap. 8 § p 3 PBF samt med hänvisning till stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse påföra fastighetsägaren Skånesund i Lund org.nr 556824-3058, en byggsanktionsavgift om 130 200 kr för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörjat åtgärd på fastigheten Tjugan 1 utan startbesked
- att** byggsanktionsavgiften i enlighet med 11 kap. 59 och 61 §§ PBL. Ska betalas inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura kommer att skickas ut
- att** bifoga följande information när beslutet expedieras

Malin Sjögren.  
Stadsarkitekt

Marcus Gunnarsson  
Tillsynshandläggare

### **Information**

Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne. Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till [stadsbyggnadskontoret@lund.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@lund.se). Byggnadsnämnden prövar om överklagandet har kommit in i rätt tid. Har det kommit in i tid, överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

I överklagandet ska du ange byggnadsnämndens ärendenummer. Du ska också beskriva varför och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du som överklagar är en part som företräder det allmänna, till exempel stat eller kommun ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om när ditt ärende inleddes. Behöver du veta mer om hur du överklagar kan du ringa bygglovsavdelningen vardagar klockan 10-12, telefon 046-359 50 00.

2019-04-29

Diarienummer

BN 2019/0168

L 2018/001736

Beslut samt överklagandehänvisning expedieras och delges till:  
Skånesund I Lund AB, Box 31, 234 21 Lomma

Kopia avdelningen, ekonomi, BOX 41 221 00 LUND. beslut skickas  
för kännedom till stadsbyggnadskontoret, Administrativa  
avdelningen-