

Lomma 2019-02-27

Stadsbyggnadskontoret
Bygglövsavdelningen Lunds Kommun
Att: Marcus Gunnarsson

Angående utredning om olovlig åtgärd

Ärendenummer: L2018-001736

Fastighetsbeteckning: Tjugan 1

Information om rättelse:

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.

När Lunds kommun, stadsbyggnadskontoret uppmärksammade Hermods inflyttning tog jag först kontakt med Justina Bacinska som hade undertecknat handlingen som Hermods hade fått skickad till sig först 2018-10-01. Jag fick ingen information från Lunds kommun, stadsbyggnadskontoret utan det var via Hermods efter de fick brevet 2018-10-01 (undertecknat av Justina Bacinska). Jag tog kontakt med Justina 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 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.

Vi hänvisar till PBL enligt kap.11 53§ PBL:

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa

Pkt 2: Här har vi varit i kontakt med Boverket som har tolkat bygglovsärendet annorlunda (som tidigare har beskrivits). Hade vi fått besked om att tillfälligt bygglov för ändrad verksamhet behövdes hade vi givetvis ansökt detta utan tvekan. Vi har aldrig haft som uppsåt att kringgå lagen utan har helt enkelt gått efter Boverkets rekommendationer.

Pkt. 3: Här har vi från dag 1 agerat för att få kontakt med handläggare på stadsbyggnadskontoret för att diskutera vad som gäller samt förklara varför bygglov inte har ansökts. Så snart vi har fått besked att tillfälligt bygglov för ändrad verksamhet krävdes ansökte vi om detta. Först 14 veckor senare får vi besked att tillfälligt bygglov för ändrad verksamhet är godkänt. Hade stadsbyggnadskontoret agerat snabbare hade detta lösts redan under hösten 2018.

Enligt 11 kap 53a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till en fjärdedel.

Vid prövning skall det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om överträdelsen av andra skäl kan anses som mindre allvarlig art. Vilket vi hävdar i detta fall.

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 pga ovanstående.

Med vänlig hälsning
Skånesund i Lund AB

Nina Söderström