

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

Sofia Friman Olin  
Jurist

## Vitesföreläggande, förbud och byggsanktionsavgift avseende olovlig användning

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att påföra Botulfts bolaget AB (556543-5012) en byggsanktionsavgift på 141 015 kr för att utan bygglov och startbesked ändrat användningen inom fastigheten Östertull 41 till hotell
- att förelägga Botulfts bolaget AB (556543-5012) att snarast, dock senast inom två veckor från delgivning av detta beslut, upphöra med hotellverksamhet inom fastigheten Östertull 41. Föreläggandet förenas med ett fast vite på 50 000 kr om föreläggandet inte följs inom den tiden, och därefter ett löpande vite om 50 000 kr för varje vecka som föreläggandet inte uppfylls
- att rättelseföreläggandet ska gälla omedelbart även om det inte har fått laga kraft
- att förbjuda Botulfts bolaget AB (556543-5012) att på nytt ta i anspråk fastigheten som hotell. Förbudet förenas med ett löpande vite på 100 000 kr för varje gång förbudet överträds
- att motivera sitt beslut enligt vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att informera om att förbudet att utföra åtgärden igen gäller omedelbart
- att informera att byggsanktionsavgiften förfaller till betalning två månader efter att den avgiftsskyldige har delgetts beslutet och
- att informera att beslutet om rättelseföreläggande och förbud skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har utrett en anmälan om att det finns ett olovligt hotell inom den aktuella fastigheten. Utredningen har visat att fastighetens ägare saknar bygglov och startbesked för verksamheten. En byggsanktionsavgift om 141 015 kr föreslås tas ut

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

av fastighetens ägare för den olovliga åtgärden. Det Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att bevilja bygglov i efterhand och föreslår därför att fastighetsägaren ska föreläggas att upphöra med hotellverksamheten och att denne ska förbjudas att på nytt ta i anspråk fastigheten som hotell. Både föreläggande och förbud föreslås förenas med vite.

### **Underlag för beslutet**

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-05-06
- Kommunering inför beslut 2021-04-15
- Beräkning byggsanktionsavgift 2021-04-14
- Stadsbyggnadskontorets tillsynsutredning 2021-04-14
- Protokoll från tillsynsbesök 2021-04-12
- Besök på flera hemsidor 2020-12-22
- Protokoll från tillsynsbesök 2020-12-18
- Besök på booking.com 2020-12-07
- Besök på booking.com 2020-10-30

### **Ärendet**

#### ***Bakgrund***

Stadsbyggnadskontoret har utrett en anmälan om att det inrättats ett hotell inom fastigheten. Fastigheten har adressen Östra Mårtensgatan 18. Enligt anmälan leder verksamheten till störningar och olägenheter för grannarna och till värdeminskning av deras lägenheter.

#### ***Föredragning***

Stadsbyggnadskontorets utredning visar att det finns ett hotell inom fastigheten för vilket det inte finns något bygglov. Verksamheten marknadsförs som Novilla Spa Hotell/Novilla apartments och har sex lägenheter som är bokningsbara för allmänheten via bland annat booking.com. Rum/lägenhet 1-5 är belägna i bottenplan av gårdshuset mot Östra Mårtensgatan samt i de västra gårdsbyggnaderna. En sjätte lägenhet har tillskapats genom att stänga av en innerdörr i en större befintlig bostadslägenhet på det övre planet. Det utrymmet marknadsförs som lägenhet med terrass och spabad.

Fastigheten har tidigare använts för cykelaffär med tillhörande verkstad och kontor. Enligt det senaste beviljade bygglovet den 25 juli 2017 (L 2017-891) ska aktuella utrymmen på bottenplan användas för bostadsändamål, studentlägenheter. Startbesked gavs i december 2017 och ett interimistiskt slutbesked innebärande att studentbostäderna fick tas i bruk och var utan anmärkningar

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

meddelades i slutet av november 2018. Den 8 maj 2018 beviljades bygglov även för ändring av tak, räcke av glas och för uterum i samma ärende. Startbesked gavs i september 2018 men slutbesked saknas. Det betyder i sin tur att erforderliga slutliga kontroller inte har gjorts. Bygglovets har numera upphävts av länsstyrelsen den 11 mars 2021 och återförvisats till byggnadsnämnden för ny handläggning. Den ansökan handläggs av stadsbyggnadskontoret i ett separat ärende.

Beträffande det övre planet ska det användas för bostadsändamål, som en enda stor lägenhet enligt beviljade bygglov 2004 och 2005 (L 2004-1391 och L 2004-1392).

#### Byggsanktionsavgift

En byggsanktionsavgift ska tas ut bland annat när någon har påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan att ha ett startbesked.

Stadsbyggnadskontorets utredning visar att det skett en ändrad användning från bostäder till tillfällig vistelse inom fastigheten och den ändringen kräver bygglov och startbesked innan den får påbörjas. Inget bygglov har sökts och därmed finns inte heller något startbesked. Det har därmed skett en överträdelse av plan- och bygglagen och dess förordning för vilken det finns grund att ta ut en byggsanktionsavgift. Stadsbyggnadskontoret bedömer att sanktionsavgiften ska riktas mot fastighetsägaren.

Byggsanktionsavgiften för att påbörja åtgärden utan startbesked är 141 015 kr. Brutto- och öppenarean som ligger till grund för sanktionsavgiften har beräknats utifrån till stadsbyggnadskontoret inkomna bygglovsritningar till 232 kvm. Av dessa avser 174 kvm ytor i bottenplan och 58 kvm yta i det övre planet, varav 28 kvm avser terrassen. Stadsbyggnadskontoret har uppskattat terrassens yta till 28 kvm utifrån storleken på lägenheten direkt under den. Det har inte framkommit några lagliga skäl för att avstå från att ta ut sanktionsavgift eller att sätta ned avgiften i det här ärendet.

#### Rättelseföreläggande och förbud

Eftersom det inte finns något bygglov beviljat för ändrad användning till hotell är verksamheten olovlig. Byggnadsnämnden ska därför besluta om en tillsynsåtgärd för att förmå fastighetsägaren att rätta till det olovliga.

Om det är sannolikt att lov kan beviljas för en olovlig åtgärd i efterhand ska byggnadsnämnden i första hand förelägga fastighetsägaren att ansöka om lov inom viss tid (lovföreläggande). Om det inte är sannolikt att lov kan beviljas ska byggnadsnämnden istället besluta om rättelse (rättelseföreläggande). När det är fråga

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

om en pågående olovlig användning innebär rättelsen att verksamheten helt ska upphöra.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är sannolikt att bygglov kan ges för åtgärden i efterhand. Det beror på att bygglov inte kan ges för ett annat ändamål än vad gällande detaljplan medger. Och detaljplanen tillåter bostäder och kontor, men inte hotell. Eftersom det saknas förutsättningar att bevilja lov för hotell, måste verksamheten alltså upphöra. En tid på två veckor får anses vara en rimlig tid för att hinna göra detta. Tiden räknas från det att fastighetsägaren delgetts beslutet.

Kontoret anser att det är fastighetsägaren som ansvarar för att fastigheten används på ett sätt som stämmer överens med gällande detaljplan. Fastighetsägaren har hyrt ut utrymmena till ett bolag som driver hotell, AB Novilla Spa Hotell. Byggnadsnämnden föreslår därför besluta att förelägga det bolag som äger fastigheten att se till att hotellverksamheten inom fastigheten upphör. Eftersom verksamheten pågått under lång tid, de olägenheter för grannar som den orsakar och att viss del av fastigheten som används för korttidsuthyrning inte har genomgått slutliga kontroller, bör rättelseföreläggandet gälla omedelbart även om det inte fått laga kraft.

För att undvika att den olovliga åtgärden upprepas föreslår stadsbyggnadskontoret nämnden att i samband med beslut om rättelseföreläggande även förbjuda fastighetsägaren att på nytt använda fastigheten för hotell. Ett sådant förbud gäller enligt en bestämmelse i plan- och bygglagen omedelbart, om byggnadsnämnden inte beslutar något annat.

#### Vite

Både föreläggandet och förbudet bör förenas med vite som påtryckningsmedel. Ett vite ska vara så högt satt att det kan antas förmå den beslutet riktas mot att följa det. Meningen med ett vite är inte att det ska falla ut utan att det ska vara så stort att det inte lönar sig att strunta i föreläggandet eller förbudet, betala vitet och fortsätta med den olovliga åtgärden. Kontoret anser därför att det är viktigt att vitet klart överstiger den vinning som det kan innebära att inte följa föreläggandet, så att det inte förlorar sin avsedda effekt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att föreläggandet att upphöra med hotell förenas med ett fast vite på 50 000 kr om föreläggandet inte följs inom två veckor från delgivning, och därefter ett löpande vite om samma belopp, 50 000 kr, för varje vecka därefter som föreläggandet inte uppfyllts. Förbudet att på nytt använda

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

fastigheten för hotell föreslås förenas med ett löpande vite på 100 000 kr för varje gång förbudet överträds.

### **Beredning**

Stadsbyggnadskontoret har gjort tillsynsbesök på fastigheten vid två tillfällen, det första i december 2020 och det andra i april 2021. Kontoret har även kontinuerligt under handläggningen kontrollerat hotellets marknadsföring och att hotellrum fortfarande är möjliga att boka. Kontorets material som ligger till grund för beslutet har sammanställts i en tillsynsutredning, se bilaga.

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig över det material som ligger till grund för stadsbyggnadskontorets förslag till beslut. Något yttrande har inte kommit in. Fastighetsägaren har dock telefonledes via ombud framfört att man avser att stänga ner hotellet för att undgå byggsanktionsavgiften. Vid upprättande av denna tjänsteskrivelse har dock inte någon dokumentation över rättelsen kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Ägaren till fastigheten har även fått information om möjligheten att göra rättelse för att undvika att byggsanktionsavgift tas ut.

### **Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på**

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för annan ändring av byggnad än tillbyggnad 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.

Enligt 10 kap. 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel. Detta ska göras 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.

Av 11 kap. 20 § PBL framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid (rättelseföreläggande).

Av 11 kap. 32 a § PBL framgår att byggnadsnämnden i samband med ett föreläggande enligt 20 § får förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 20 § och ett förbud enligt 32 a § PBL förenas med vite. Byggnadsnämnden får enligt 11 kap. 38 § PBL bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft. Beslut om förbud enligt 32 a § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms.

Av 11 kap. 40 § PBL följer att byggnadsnämnden genast ska skicka ett beslut om rättelseföreläggande till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om ett rättelseföreläggande har riktats mot fastighetens ägare och fastigheten därefter byter ägare gäller föreläggandet enligt 11 kap. 47 § PBL istället mot den nya ägaren.

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 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) tas byggsanktionsavgift ut för de överträdelser om 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. Prisbasbelopp för 2021 är 47 600 kr.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny byggsanktionsavgift tas ut om den avgiftsskyldige inte inom skäligen tid vidtar rättelse efter att byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse. Varje sådan ny avgift ska tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelserna får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 8 § 3 PBF är byggsanktionsavgiften för att innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked påbörja en sådan ändring av ett flerbostadshus som kräver lov enligt bland annat 9 kap. 2 § första stycket 3 a och som innebär ändrad användning 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

Med sanktionsarea avses enligt 1 kap. 7 § PBL den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL 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 att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet (1), att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka (2), eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (3).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift 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 ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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 enligt 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser (1), den som begick överträdelsen (2), eller den som fått en fördel av överträdelsen (3).

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift 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.

2021-05-06

Diarienummer  
BN 2021/0142  
L 2020-2002

***Barnets bästa***

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Sofia Friman Olin  
Jurist

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista

**Överklagande**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.