



Kontakt
046-359 50 00
stadsbyggnadskontoret@lund.se

Renobud Bygg AB, 559006-9570
Björnstorp 721
247 98 Genarp

Utredning om olovlig ändrad användning

Fastighetsbeteckning: ÖNNESLÖV 11:14 (BJÖRNSTORP 721)

Ärendemening: Tillsyn enligt plan- och bygglagen

Detta har hänt i ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit emot två tillsynsanmälningar beträffande er fastighet. Den första gällde att ni har lager utanför byggnaden på fastigheten samt personer boende i lokalerna. Den andra anmälan gällde att det uppförts en ny skorsten vari det eldas frekvent och ett förråd utan bygglov, att åtgärder vidtagits på ett asbesttak samt att det bor personer i byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört flera tillsynsbesök på fastigheten, senast den 10 juni 2021. Ni närvarade då tillsammans med kontrollansvarig Ben Erlich. Tillsynsbesöket genomfördes i samarbete med Räddningstjänsten Syd och miljöförvaltningen i Lunds kommun. Se bifogat tillsynsprotokoll.

Ni ansökte den 28 oktober 2020 om utvändig ändring av industrilokaler samt ändrad användning för tillfälligt boende. Något beslut i bygglovsfrågan har inte fattats.

Bedömning

Vi har utrett ärendet och bedömer att ni påbörjat den ändrade användning som er inskickade ansökan om bygglov gäller genom att resa väggar och färdigställa den nya rumsindelningen, dra in ventilation i utrymmena et cetera. Enligt det senaste beviljade bygglovet ska byggnaden användas som verkstad och de tidigare fastighetsägarna har bedrivit snickeriverksamhet i lokalerna. Att ändra användningen till övernattningsboende och konferens kräver bygglov och åtgärden får inte påbörjas utan startbesked. Eftersom byggnadsnämnden ännu inte tagit ställning till om er ansökan kan beviljas saknas såväl bygglov som startbesked. Detta är en överträdelse enligt plan- och bygglagen, PBL. Ni anförde vid tillsynsbesöket att all byggnation nu har stoppats och det är bra, men ändrar inte det faktum att åtgärden är påbörjad innan startbesked.

Stadsbyggnadskontoret ser för närvarande inte några tecken på att personer bor i byggnaden och att övernattningsrummen därmed har börjat användas (är tagna i bruk).

Stadsbyggnadskontoret kommer inte att gå vidare med övriga punkter i anmälningarna, det vill säga lagret utanför byggnaden, skorsten och eldstad, åtgärder på tak samt tillbyggnad av förråd.

Byggsanktionsavgift

Överträdelsen, att påbörja ändrad användning utan att invänta bygglov och startbesked, innebär att bolaget som fastighetsägare kommer att få betala en byggsanktionsavgift på 110 075 kr. Se bifogad beräkning. Om rättelse inte sker inom skälig tid, ska byggnadsnämnden besluta om dubbel sanktionsavgift.

Föreläggande om rättelse

Under tillsynsbesöket fick ni information om att frågan om er bygglovsansökan kan beviljas eller inte kommer att tas upp av byggnadsnämnden samtidigt med frågan om byggsanktionsavgift. Detta är planerat till tidigast vid byggnadsnämndens sammanträde den 19 augusti 2021. Om stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden ska avslå er ansökan om bygglov, kommer stadsbyggnadskontoret även att föreslå att byggnadsnämnden förelägger er att inom en viss tid vidta rättelse genom att ta bort det som uppförts olovligt och återställa lokalerna. Kontoret kommer även att föreslå att nämnden förenar föreläggandet med ett vite, det vill säga att bolaget kan som fastighetsägare riskera att behöva betala ett penningbelopp om byggnadsnämndens beslut inte följs.

Möjlighet till yttrande

Ni har möjlighet att **senast den 26 juli 2021** yttra er över bifogat material i ärendet och om frågan om byggsanktionsavgift och föreläggande om rättelse. Genom att ge er syn på saken och till exempel berätta om omständigheter vi inte känner till kan ni påverka vår bedömning.

Handläggningen av ärendet fortsätter även om ni inte skickar in något yttrande och det innebär att byggnadsnämnden kan komma att fatta beslut.

Information om rättelse

Ni har möjlighet att göra en rättelse för att slippa sanktionsavgiften. Rättelse för att undvika att byggsanktionsavgift tas ut måste göras innan ärendet tas upp i byggnadsnämnden. Rättelse innebär i detta fall att den nya användningen helt ska upphöra. Det betyder att berörda delar av byggnaden ska återställas till det utseende de hade före ni påbörjade byggarbetena.

Om ni tänker åtgärda det olovliga vill vi gärna att ni kontaktar stadsbyggnadskontoret eller undertecknad så fort som möjligt.

Skicka gärna in dokumentation och bilder som visar det ni gjort för att utföra rättelsen. Om ni har frågor kontakta undertecknad.

För byggnadsnämnden

Sofia Friman Olin

Jurist

046-359 36 71

Bilagor:

- Beräkning av sanktionsavgift 2021-06-24
- Beräkningsunderlag sanktionsavgift 2021-06-24
- Protokoll efter tillsynsbesök 2021-06-10
- Anmälan om tillsyn 2021-05-09 (L 2021-1311)
- Protokoll och foto efter tillsynsbesök 2020-11-26
- Anmälan om tillsyn 2020-10-08 (L 2020-1623)
- Anmälan om tillsyn 2020-08-10 (L 2020-1623)

Detta säger lagen

Enligt 9 kap. 2 § 3 a PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att 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 tillsynsmyndigheten ska ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § om någon bryter mot en bestämmelse ibland annat 8-10 kap.

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

Av 9 kap. 2 § PBF följer att om den avgiftsskyldige har fått skälig tid på sig att vidta rättelse, men inte gör det, ska en ny avgift tas ut för överträdelsen. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 8 § 4 PBF är byggsanktionsavgiften 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser för att trots vad som i 10 kap. 3 § PBL sägs påbörja en lovpliktig ändring avseende en annan byggnad

än de som avses i 1-3 i samma paragraf som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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).

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 av om nedsättning ska ske 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 (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 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 har fått en fördel av överträdelsen (3).

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.