

DYRT ATT GLÖMMA BYGGLOV

Information om nya byggsanktionsavgifter

NYA BYGGSANKTIONSAVGIFTER GÖR DET MYCKET DYRT ATT GLÖMMA BYGGLOV

Plan- och byggförordningen PBF (2011: 338) 9 kap. 1-21 §§

Den 2 maj 2011 ändrades plan- och bygglagen (PBL) och kostnaderna för att bygga utan bygglov, så kallade "svartbyggen" ökade. Det är ett riksdagsbeslut som ligger bakom kostnadsökningarna och inte kommunernas tjänstemän.

Tidigare hade byggnadsnämnden möjlighet att reducera straffavgiften för "svartbyggen" eller olovligt byggande, om överträdelsen var ringa. I den nya lagstiftningen finns ingen möjlighet för kommunen att reducera byggsanktionsavgiften. Innan beslutet fattas får fastighetsägaren alltid en möjlighet att yttra sig.

Ett prisbasbelopp (PBL) 2012: 44 000 kronor.

Kostnadsexempel om du glömmet anmälan, bygglov, marklov eller rivningslov:

STARTBESKED

Det räcker inte med bara bygglov för att börja bygga. Byggnadsnämnden måste utfärda ett startbesked, och innan byggnaden får tas i bruk måste ett slutbesked utfärdas.

Byggsanktionsavgiften för att påbörja en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked:

- Byggnad (0-150 m²) är 22 000 kr (0,5 PBB)
- Byggnad (150-300 m²) är 44 000 kr (1,0 PBB)
- Byggnad (>300 m²) 44 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea. (1,0 PBB + 0,025 PBB/ m²)

SLUTBESKED

Byggsanktionsavgift för att ta ett byggnadsverk i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked:

- Byggnad (0-150 m²) är 22 000 kr (0,5 PBB)
- Byggnad (150-300 m²) är 44 000 kr (1,0 PBB)
- Byggnad (>300 m²) är 44 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea.
- (1,0 PBB + 0,025 PBB/ m²)

BYGGLOV- OCH BYGGSANKTIONSAVGIFTER NÄR DU INTE SÖKT BYGGLOV

BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD

- För en- och tvåbostadshus: 44 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea.
- (1,0 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För komplementbyggnad > 15 m²: 15 400 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea.
- (0,35 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För en byggnad som är högst 15 m²: 11 000 kr (0,25 PBB)
- För en annan byggnad än de som avses som en- och tvåbostadshus: 154 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea. (3,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)

BYGGLOV FÖR TILLBYGGNAD

- För en- och tvåbostadshus: 22 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea. (0,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För komplementbyggnad >15 m²: 11 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea.
- (0,25 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För en byggnad som är högst 15 m²: 11 000 kr (0,25 PBB)
- För en annan byggnad än de som avses som en- och tvåbostadshus: 110 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea. (2,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)

ATT INTE SÖKA BYGGLOV NÄR EN ÅTGÄRD INNEBÄR ÄNDRAD ANVÄNDNING

- För en- och tvåbostadshus: 11 000 kr + 1 100 kr/ m² ändrad area.
- (0,25 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För komplementbyggnad > 15 m²: 5 500 kr + 1 100 kr/ m² ändrad area.
- (0,125 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För en byggnad som är högst 15 m²: 5 500 kr (0,125 PBB)
- För en annan byggnad än de som avses som en- och tvåbostadshus: 22 000 kr + 1 100 kr/ m² ändrad area. (0,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)

ATT INTE SÖKA BYGGLOV NÄR EN ÄNDRING KRÄVER LOV

- Om byggnaden inreds med ytterligare en bostad: 11 000 kr + 1 100 kr/ m² ändrad area. (0,25 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- Om byggnaden inreds med ytterligare en lokal för industri, handel eller hantverk: 22 000 kr + 1 100 kr/ m² ändrad area. (0,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- Att ändra en byggnads yttre utseende om det krävs lov för åtgärden: 22 000 kr (0,5 PBB)

BYGGLOV I VISSA FALL ENLIGT KRAV I DETALJPLAN ELLER OMRÅDESBE-STÄMMELSER

- Bestämmelser för underhåll av byggnad PBL (2010:900) 9 kap. 8 § första stycket 2b: 88 000 kr. (2PBB)
- Bestämmelser för ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller liknande PBL (2010:900) 9 kap. 8§ första stycket 4. 44 000 KR. (1 PBB)
- Anläggningar för grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § i miljöbalken och PBL (2010:900) 9 kap. 8§ första stycket 5: 132 000 kr. (3 PBB)

BYGGLOV FÖR SKYLTAR OCH LJUSANORDNINGAR

- Skylt, (0 – 5 m²): 5 500 kr. (0,125 PBB)
- Skylt (5-20 m²): 22 000 kr. (0,5 PBB)
- Skylt (>20 m²): 33 000 kr (0,75 PBB)
- Ljusordning: 11 000 kr (0,25 PBB)

Dessutom kan andra anläggningar än byggnader bli kostsamma. (se PBF 2011:338 6 kap. 1 §)

- Byggnadsavgiften för att olovligt använda en motordriven anordning i byggnadsverk(t.ex. hiss, grindar etc.) är 88 000 kr (2 PBB)

RIVNINGSLOV EN- ELLER TVÅBOSTADSHUS

- Att riva ett en- eller tvåbostadshus: 22 000 kr + 1 100 kr/ m² av den rivna byggnadens sanktionsarea. (0,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- Om byggnaden anses värd att bevara är sanktionsavgiften istället: 176 000 kr + 1 100 kr/ m² av byggnadens eller byggdelens bruttoarea. (4PBB + 0,025 PBB/ m²)

KOMPLEMENTBYGGNAD

- Att riva en komplementbyggnad större än 15 m²: 5 500 kr + 1 100 kr/ m² av byggnadens sanktionsarea. (0,125 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- Är komplementbyggnaden ansedd att ha ett bevarandevärde: 88 000 kr + 1 100 kr/ m² bruttoarea. (2 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- För komplementbyggnad (0-15 m²) är sanktionsavgiften 5 500 kr. (0,125 PBB)
- Komplementbyggnad (0 – 15 m²) med ett bevarandevärde: 88 000 kr. (2 PBB)

ÖVRIGA BYGGNADER

- Övrig byggnad än de som anges ovan: 110 000 kr + 1 100 kr/ m² sanktionsarea. (2,5 PBB + 0,025 PBB/ m²)
- Övrig byggnad med bevarandevärde: 528 000 kr + 1 100 kr/ m² bruttoarea. (12 PBB + 0,025 PBB/ m²)

MARKLOV

- Schaktning eller fyllning inom en tomt: 22 000 kr. (0,5 PBB)
- Schaktning eller fyllning på en allmän plats: 55 00 kr. (1,25 PBB)
- Schaktning eller fyllning på område utanför detaljplan: 22 000 kr. (0,5 PBB)
- 11 000 kr per träd vid trädfällning. (0,25 PBB)
- 110 kr/m vid skogsplantering. (0,0025 PBB)

ANMÄLNINGSPLIKTIG ÅTGÄRD

- PBF (2011:338) 6 kap. 5 § första stycket 1-5 och andra stycket (t.ex. eldstad, brandskydd, ventilation etc.): 11 000 kr (0,25 PBB)
- PBF (2011:338) 6 kap. 5 § första stycket 6 och 7 (t.ex. byggnadsverk med särskild bevarandevärde etc.): 22 000 kr. (0,5 PBB)

BYGGSANKTIONSAVGIFT SKALL DÖMAS UT TROTS ATT BYGG-, RIVNINGS-, MARKLOV ELLER ANMÄLAN BEVILJATS

Enligt PBF (2011:338) 9 kap. 2 § så ska en ny avgift med det dubbla beloppet dömas ut om den avgiftsskyldige inte vidtagit åtgärder inom skälig tid. Det samma gäller om den avgiftsskyldige begår samma överträdelse igen inom 2 år från utdömandet av den första byggsank-

tionsavgiften. Byggnadsnämnden kan döma ut byggsanktionsavgifter som maximalt uppgår till 2 200 000 kr (50 PBB).

VANLIGA FALL/EXEMPEL

- En inglasning av en altan på 20 m² som byggs utan bygglov kostar 27 500 kr i byggsanktionsavgift förutom den vanliga bygglovsavgiften.
- En svartbyggd sommarstuga: En 55 m² stor sommarstuga som tagits i bruk kostar 88 000 kr i byggsanktionsavgift. Sedan tillkommer bygglovsavgiften. Om byggnadsnämnden inte kan bevilja bygglov i efterhand kan det innebära att byggnaden dessutom måste rivas.
- Ändrad användning av byggnad utan lov:
 - En villa på 200 m² till kontor kostar 231 000 kr, om det gäller hela byggnaden.
 - Ett garage på 40 m² till bostad 49 500 kr, om det gäller hela byggnaden.
- Byggsanktionsavgift för att inte söka bygglov för en annan anläggning än en byggnad trots att det krävs lov, t.ex.:
- Upplag och materialgårdar 110 000 kr (2,5PBB)
- Murar och plank 22 000 kr (0,5 PBB)
- Byggsanktionsavgift för att inte söka bygglov för en ändring av en byggnads yttre utseende som kräver lov:
- Fasadändring eller fönsterbyte som väsentligt ändrar byggnadens karaktär är byggsanktionsavgiften 22 000 kr (0,5 PBB).

Glömt anmäla inte bygglovspliktiga åtgärder. Byggsanktionsavgifter kan också ges för inte bygglovspliktiga åtgärder men där anmälan krävs till byggnadsnämnden. Det gäller en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader.

- Installation eller väsentlig ändring av eldstad 11 000 kr (0,25 PBB)

FRÅGOR OCH SVAR OM SANKTIONSAVGIFTER ENLIGT PBL

- **Vad händer om jag bygger utan bygglov?**

När vi får veta att du byggt utan bygglov begär vi in förklaring till varför du byggt utan lov. Om det finns möjlighet att du kan få bygglov uppmanar vi dig att söka det i efterhand. Kan du inte få bygglov, till exempel om du byggt där man inte får bygga, kan du bli tvungen att riva byggnaden. Oavsett om du får bygglov eller inte måste du betala en byggsanktionsavgift.

- **Vad avgör om jag kan få bygglov i efterhand?**

När vi får in din ansökan behandlar vi den precis som vi skulle ha gjort om du inte hade byggt ännu. Det innebär att du kan få bygglov men vara tvungen att vidta vissa åtgärder, till exempel ändra eller flytta din byggnad, för att den ska stämma med planbestämmelserna.

- **Vad avgör om jag måste riva min byggnad?**

Om du inte kan få bygglov måste byggnaden rivas. Då tar vi ärendet vidare till byggnadsnämnden. Beslutar nämnden att byggnaden ska rivas får du ett föreläggande och en viss tid på dig att ta bort byggnaden. Har du inte vidtagit åtgärder kan vi ge ytterligare en byggsanktionsavgift.

- **Kan jag överklaga?**

Ja, om du är missnöjd med ett beslut kan du överklaga det. Överklagandet ska ske skriftligt och ha kommit in till byggnadsnämnden senast tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Ärendet skickas till länsstyrelsen som granskar om beslutet har gått rätt till.

- **Får jag bygga vad jag vill på min tomt så länge mina grannar godkänner det?**

Nej, att dina grannar godkänner en åtgärd räcker inte för att du ska få bygglov. Åtgärden måste också uppfylla kraven i plan- och bygglagen. Enligt lagen ska byggnaden vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form- och materialverkan, samt vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I vissa fall får grannar ge sina synpunkter på det som ska byggas, till exempel om ansökan avviker från gällande detaljplan eller vid nybyggnad av hus då fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

