



Fastighetsägare:



Tjänsteskrivelse

Ärendet avser: Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – uppförande av komplementbyggnad

Fastighet:



Sammanfattning

Bygglovenheten har konstaterat att det har uppförts en komplementbyggnad på aktuell fastighet. Komplementbyggnaden har uppförts utan bygglov och startbesked.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför därför en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 6 § 2 p. plan- och byggförordningen.

Bakgrund

Den 10 januari 2019 tog Bygglovenheten emot en anmälan om att det har uppförts en komplementbyggnad på aktuell fastighet.

Bygglovenheten har varit på plats och vid platsbesöket konstaterat att det har uppförts en komplementbyggnad med tillhörande altan/byggnadsställning och entré. Komplementbyggnaden består av en källare och ett våningsplan med tillhörande loft. Komplementbyggnaden saknar bygglov och startbesked. Fotografier finns från platsbesöket. Vid det aktuella besökstillfället mättes inte byggnaden in.

Fastigheten har en total bebyggelse på ca 549 m² byggnadsarea uppdelat på två huvudbyggnader och fyra komplementbyggnader. Den för ärendet aktuella huvudbyggnaden har en byggnadsarea på ca 113 m² och en längd på ca 12 meter. Uppgifterna är från Bygglovenhetens kartmaterial, som finns i verksamhetssystemet NYGIS. För fastigheten finns det även ett beslut om bygglov och startbesked för ytterligare en komplementbyggnad på ca 125 m² (2020-000325). I samband med detta bygglovsärende mättes aktuell komplementbyggnad in. Inmätningen gav en byggnadsarea exklusive öppenarea på 93 m².

Bygglovenheten har tagit del av en relationsritning avseende aktuell komplementbyggnad. Ritningen är på våningsplanet och visar en boendeara på 71,3 m² (5,7 m² + 13,7 m² + 18,3 m² + 33,6 m²). Enligt uppgift från fastighetsägarna är takhöjden i källaren inte är högre än 1,89 meter och ger därför inte en mätvärd yta. Bygglovenheten har genom det digitala mätverktyget Bluebeam mätt komplementbyggnadens byggnadsarea till 145 m² varav 49 m² utgör öppenarea för en altan/byggnadsställning

samt 6 m² utgör öppenarea för entrén. Komplementbyggnadens längd mäts till ca 13 meter.

Enligt tillgängligt kartmaterial NYGIS är avståndet från huvudbyggnaden till komplementbyggnaden 38,2 meter.

Bygglovenheten har informerat fastighetsägarna om att Bygglovenheten bedömer komplementbyggnaden som en bygglovspliktig åtgärd.

Fastighetsägarna har fått möjlighet att söka bygglov i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut, samt att komplementbyggnaden måste rivras för att undvika byggsanktionsavgiften. Den 29 april 2020 har fastighetsägarna angett att de kommer att ansöka om bygglov för komplementbyggnaden. Bygglovenheten har inte mottagit någon bygglovsansökan avseende aktuell byggnad. Fastighetsägarna har inte heller angett att de avser att vidta rättelse.

Kontakt med Boverket

Med anledning av fastighetsägarnas bedömning och de förslag till rättelse som Bygglovenheten har mottagit har Bygglovenheten varit i kontakt med Boverket.

Bygglovenheten ställde två frågor till Boverket.

1. Kan någon eller samtliga av fastighetsägarens förslag till åtgärd ses som en rättelse och därför också ändra bedömningen om att komplementbyggnaden är bygglovspliktig?
2. Ska prop. 1985/86:1 s. 276 tolkas att det går att bygga sig rätten att bygga mer?

Boverket svarade på följande sätt.

”Om en åtgärd krävde bygglov vid tidpunkten för uppförandet och saknar bygglov ska byggnadsnämnden se till att den får bygglov i efterhand eller, om det inte är möjligt, att den tas bort. Detta förutsatt att lovplikten inte ändrats i lag eller förordning mellan uppförandet och ingripandet, för då kan annat gälla. I dessa fall saknar alltså nämnden stöd i PBL för annat än lovföreläggande och rättelseföreläggande om att ta bort åtgärden.

Rättelse i PBLs mening ska göras av den faktiska åtgärd som bedömts strida mot PBL och inte av förutsättningar runt omkring denna. Enligt Boverkets uppfattning är det i fråga om lovplikt därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra den bygglovsbefriad och på det sättet rätta något olovligt. Boverket känner dock inte till om frågan har prövats i något rättsavgörande.”

Fastighetsägarna har tagit del av Bygglovenhetens förslag till beslut (preliminär tjänsteskrivelse). Fastighetsägarna har inte kommit in med synpunkter på förslaget.

Fastighetsägarna har fått del av Bygglovenhetens preliminär tjänsteskrivelse (förslag till beslut) och kommit in med yttrande.

Fastighetsägarnas bedömning och yttrande

Ändamålet med byggnaden är gästhus med förråd. Byggnaden är uppförd utifrån de lagliga förutsättningarna som getts utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Boverkets skrift "Bygglovsbefriad komplementbyggnad utanför detaljplan" och de åtta krav som ställs upp för att en komplementbyggnad inte kräver bygglov eller anmälan är tydliga och har efterföljts.

Att komplementbyggnaden har en boendearea på 71 m² beror på att kommunen tidigare har godkänt liknande byggnader. Bekanta till fastighetsägarna har blivit rekommenderade att inte söka bygglov för en komplementbyggnad utanför detaljplanelagt område med en boendearea på 75 m². Fastighetsägarna hänvisar till ett antal fastigheter där kommunen ska ha avrått en bygglovsansökan för komplementbyggnader utanför detaljplan. Fastighetsägarna anser därför att rättsläget är klart. Fastighetsägarna ifrågasätter att hur Bygglovenheten kan bedöma att höjden på komplementbyggnaden är viktig då Bygglovenhet i ett annat ärende har beslutat att en komplementbyggnad som är 0,6-0,8 meter högre än huvudbyggnaden inte kräver bygglov.

Fastighetsägarna anger att aktuell komplementbyggnad ligger drygt 70 meter från de två närmsta grannarna och har bara ett litet fönster mot vägen. Byggnadens altan är mot skogen och syns inte av grannarna. Av rättsfall framgår det att domstolen anser att 30 meter utgör en bortre gräns från huvudbyggnad till komplementbyggnad, men att bedömning ska göras i varje enskilt fall.

Byggnaden är placerad så att grundläggningen är anpassad efter berget och att vatten inte tränger in. Fastighetsägarna anser vidare att de uppfyller alla krav för att kunna bygga en bygglovsbefriad komplementbyggnad då reglerna är generösa.

Fastighetsägarna har angett att 9 kap. 6 § plan- och bygglagen ska tillämpas. Många byggnadsnämnder har tagit fram policy för hur stor en bygglovsbefriad komplementbyggnad får vara i förhållande till det befintliga bostadshuset och att en sådan policy måste vara förenligt med plan- och bygglagen och rättspraxis. Aktuell fastighet är speciell eftersom det finns två huvudbyggnader som tillsammans med garage, vedhus, friggebod omfattar drygt 400 m². Det kan därför inte upplevas som att aktuell komplementbyggnad är dominerande över tidigare byggnadsbestånd. Fastigheten är nästan 1,5 hektar stor. Fastighetsägarna har hänvisat till prop. 1985/86:1 s. 276 och fastighetens tidigare byggnadsbestånd.

Huvudbyggnaden med adresspunkt [REDACTED] har enligt fastighetsägarna skapat mer byggrätt på fastigheten. För att förstärka intrycket av att aktuell komplementbyggnad är ett komplement till huvudbyggnaden på [REDACTED] har fastighetsägarna kommit med ett antal förslag till rättelse. Förslagen är som följer,

- Bygga ut [REDACTED] med en tillbyggnad på 30 m² i syfte att få huvudbyggnaden större och minska avståndet till komplementbyggnaden. Avståndet kommer då vara 29,7 meter.
- Fylla ut marken med bergkross i syfte att minska komplementbyggnadens höjd med 1,5-2 meter. Enligt fastighetsägarna har utfyllnaden till viss del påbörjats.
- Sätta upp ett plank och stänga infarten till komplementbyggnaden i syfte förtydliga intrycket att byggnaden är ett komplement.

- Bygga en trappa på berget mellan [REDACTED] och komplementbyggnaden i syfte att skapa ett tydligare samband mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden.

För att förstärka sambandet har fastighetsägarna anlagt en väg som går från fastighetens södra gavel och vidare 200 meter till dess norra gavel.

Fastighetsägarna anger att komplementbyggnadernas ytterväggar tar upp en area av drygt 17 m² vilket är resultatet av 0,4 meter tjocka väggar. De har tagit bort en bit av fasaden på komplementbyggnaden för att den ska uppfattas som mindre dominant i förhållande till huvudbyggnaden. Fastighetsägarna har även skickat in en tabell i vilken framgår respektive byggnads höjd från färdigt golv tillnock.

Komplementbyggnaden: 5,80

Huvudbyggnaden: 6,22.

Byggnadsarean för komplementbyggnaden är 90 m² plus 6 m² för entrén. Aktuell huvudbyggnad har en byggnadsarea på 114 m² med en tillhörande övervåning med en bruttoarea på 24 m², huvudbyggnaden har därför en byggnadsarea på 138 m².

Fastighetsägarna lyfter att Boverket inte svarar på frågor i enskilda ärenden. Fastighetsägarna drar därför slutsatsen att i aktuellt ärende är det fullt möjligt att göra ändringar/bygga klart en byggnad/fixa till runt omkring en byggnad utan att det ska anses vara en olovlig handling. Fastighetsägarna anser även att Boverkets svar är dåligt underbyggt då de tror att resonemanget bygger på att byggrätten på huvudbyggnaden är uppnådd. Fastighetsägarna påpekar vikten av att först göra bedömningen om komplementbyggnaden kräver bygglov. Fastighetsägarna anser att det är hårt att Bygglovenheten bedömning görs nu och inte när byggnationen på komplementbyggnaden och huvudbyggnaden är färdiga, detta utifrån legalitetsprincipen.

Fastighetsägarna anger att det finns ett känt rättsfall där byggnadens höjd kan förändras genom att fylla upp kring byggnaden. Rättsfallet avsåg en byggnad inom detaljplanlagt område där marklov inte krävdes för att höja marknivån ett par decimeter. I RÅ 1991 ref. 94 och RÅ 1994 ref. 73 framgår det vidare att marknivån ska bestämmas när åtgärden i fråga har slutförts. Fastighetsägarna hänvisar även till MÖD P6299-14 där en byggnad på 84,5 m² betraktades som en komplementbyggnad trots ett avstånd på 200 meter från huvudbyggnaden.

Fastighetsägarna anser att det rimmar illa att Bygglovenheten angett att de troligen kan få bygglov för komplementbyggnaden samtidigt som Bygglovenheten anger att rättelse är att riva komplementbyggnaden. Härtill har fastighetsägarna angett 11 punkter.

1. Att de kan bygga ut huvudbyggnaden så att avståndet minskas. Om bedömningen avseende avståndet kvarstår så får Länsstyrelsen komma ut och konstatera att en tillbyggnad har uppförts.
2. De omfattas inte av ett tak för maximal byggnadsarea eller bruttoarea för huvudbyggnader.
3. Komplementbyggnaden som avser ändamålet gäststuga/förråd omfattas inte av en fixerad maximal byggnadsarea eller bruttoarea. Det handlar om en bedömning och den ska utgå från PBL.
4. De har föreslagit att bygga ut huvudbyggnaden.
5. Tillbyggnaden av huvudbyggnaden är möjlig då PBL ger den möjligheten.

6. Bygglovenheten kan inte hindra en tillbyggnad.
7. En komplementbyggnad kan ha loft.
8. En komplementbyggnad kan ha källare.
9. Bygglovenheten ska inte ifrågasätta om byggnaden är en gäststuga, fritidshus eller permanentbostad.
10. En komplementbyggnad kan användas som gäststuga men den får inte användas som en självständig bostad, varken som fritidshus eller som permanentbostad.
11. Ritningen som fastighetsägarna har skickat in till Bygglovenheten stämmer inte överens med den faktiska arean. Fastighetsägarnas plan är att bygga till huvudbyggnaden med 30-34 m² plus 15-25 m² vilket ger en byggnadsarea på 182-202 m².

Fastighetsägarna anger även att begreppet "byggnadsarea" används för att Bygglovenheten inte vill att huvudbyggnadens area på övervåningen ska räknas med. Byggnadsarea avspeglar bara den ytan på marken som byggnaden upptar. Fastighetsägarna anser att bruttoarean ger en mer rättvis bild eftersom den även tar med viss del av golvytan på övervåningen. Det är en huvudbyggnad på 200 m² som ska jämföras med en komplementbyggnad på 96 m². Huvudbyggnaden kommer att vara ca 25 meter lång i slutet av september 2020, komplementbyggnaden är 13 meter lång.

Fastighetsägarna önskar att nämnden ska anse att det är en rimlig avvägning att de lagt ner både pengar och arbete för att balansera upp byggnationerna, i stället för att få en byggsantiosavgift. Fastighetsägarna lyfter vidare att byggsanktionsavgiften ska sättas ned om de haft fog för att bygga komplementbyggnaden i enlighet med PBL.

Fastighetsägarna har skickat med 14 fotografier till yttrandet efter Bygglovenhetens förslag till beslut. Fotografierna visar bland annat att fastighetsägarna har tagit bort, vad som Bygglovenheten tolkade var altan, men som rätteligen var en byggnadsställning.

Lagrum

Bygglov, undantag för komplementbyggnad och startbesked

Det krävs bygglov och startbesked för att uppföra en nybyggnad, 9 kap. 2 § 1 st. och 10 kap. 3 § PBL.

För en- och tvåbostadshus utanför område med detaljplan krävs det, trots 2 § inte bygglov för att uppföra en komplementbyggnad i omedelbar närhet av bostadshuset, 9 kap. 6 § PBL.

Dominans och omedelbar närhet

Komplementbyggnader får inte dominera över tidigare byggnadsbestånd på fastigheten, prop. 1985/86:1 s. 276.

"Omedelbar närhet" ska tolkas med hjälp av praxis, 75 och 31,2 meter från bostadshuset har ansetts vara för långt för att kunna ses som omedelbar närhet. Placeringen

får inte innebära att bostadshusets hemfridszon utökas, Kammarrätten i Göteborg 2008-06-04 mål nr 7595-06, MMD Vänersborg 2013-07-02 mål nr P 605-13.

SIS 21054:2009

Byggnadsarea: Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

Öppenarea: Med öppenarea i anslutning till en byggnad avses area av helt eller delvis öppna delar anordnade för vistelse eller förvaring.

Bruttoarea: Med bruttoarea avses area av mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.

Rumshöjd: Mätvärt utrymme ska ha en rumshöjd av minst 1,9 meter.

Ingripande, byggsanktionsavgift och eventuell befrielse

Om en komplementbyggnad uppförs utan bygglov och startbesked ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut om en komplementbyggnad har uppförts utan bygglov och startbesked. Byggsanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet, 11 kap. 51 § och 53 § 1 st. PBL.

I vissa fall ska dock byggsanktionsavgiften inte tas ut. Exempel när en avgift inte ska tas ut är om den avgiftsskyldiga har varit sjuk eller om överträdelsen har berott på omständigheter som låg utanför den avgiftsskyldiges kontroll. Byggsanktionsavgiften kan även sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelsen som har begåtts, 11 kap. 53 § 2 st. och 53a § PBL.

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller det byggnadsverk som överträdelsen avser. Det råder solidariskt betalningsansvar för byggsanktionsavgiften om det är två eller fler som är avgiftsskyldig, 11 kap. 57 § och 60 § PBL.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiften räknas fram genom en sanktionsarea samt det prisbasbelopp som gäller för beslutsåret. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, 1 kap. 7 § och 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggsanktionsavgiften för att uppföra en nybyggnad utan bygglov och startbesked är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap. 6 § 2 p. PBF.

Motiveringen

Areabedömning

Med hänvisning till rådande samhällssituation, COVID 19, har fastighetsägarna önskat att Bygglovenheten inte fysiskt mäter byggnadens bruttoarea. Bygglovenheten har respekterat önskan och därför till en början utgått från inskickad relationsritning vid beräkning av byggnadsarea, bruttoarea och öppenarea. I yttrande efter denna önskan har fastighetsägarna angett att ritningen inte är tillförlitlig. Fastighetsägarna har även visat att öppenarean på 49 m² delvis är borta.

Vid inmätning (i samband med bygglovsärende 2020-000325) mättes komplementbyggnadens byggnadsarea exklusive öppenarea till 93 m². I yttrande har fastighetsägarna bekräftat att öppenarean på entrén är 6 m², det vill säga samma som relationsritningen. Byggnadsarean blir 99 m² (93 m² + 6 m²) och då komplementbyggnaden i sina mätvärda delar består av ett plan blir bruttoarean detsamma som byggnadsarean exklusive öppenarean, 93 m².

Bygglovspflicht

Utifrån gällande lagstiftning har Boverket preciserat kriterierna som måste vara uppfyllda för att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov. Kriterierna är åtta till antalet och får av den anledningen antas vara de kriterierna fastighetsägarna hänvisar till.

I yttrandet framgår det tydligt att fastighetsägarna anser att alla kriterier är uppfyllda. Kriterierna är som följer,

- Åtgärden ska göras utanför ett område med detaljplan
- Komplementbyggnaden byggs utanför ett område med "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen"
- Det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus
- Komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset
- Komplementbyggnaden ska vara fristående
- Den ska placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset
- Den ska placeras minst 4,5 meter från gräns
- Att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området.

Bygglovenheten anser inte att komplementbyggnaden uppfyller samtliga kriterier för att vara en bygglovsfri åtgärd med beaktande av komplementbyggnadens storlek, både till yta och höjd samt dess avstånd till huvudbyggnaden [REDACTED]

Det framgår varken i plan- och bygglagen eller i dess förarbeten hur stor en bygglovsbefriad komplementbyggnad kan vara eller hur begreppet "omedelbar närhet" ska tolkas.

I förarbeten betonas vikten av att tillkommande bebyggelse ska ha karaktären av komplement till befintlig bebyggelse. Häri nämner man inte vilken typ av area som ska tillmätas. Då det är bedömningen om karaktären av komplement som ska beaktas är Bygglovenhetens bedömning att komplementbyggnadens byggnadsarea i förhållande till huvudbyggnadens byggnadsarea ska vara avgörande. Den omständighet att

fastighetsägaren angett att bekanta har fått tillåtelse att bygga en komplementbyggnad på 71 m² boarea är ingen omständighet Bygglövenheten kan beakta i bedömningen om aktuell komplementbyggnads bygglovsplikt. Komplementbyggnadens boarea bedöms i detta fall irrelevant.

Aktuell komplementbyggnad har en byggnadsarea på 99 m² medan huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 113 m² (99 m² + 14 m²).

Komplementbyggnaden är byggd på ett berg och har en källarvåning och ett våningsplan med loft. Trots att fastighetsägarna försäkrat att källarplanen inte är högre än 1,89 meter i takhöjd och därför inte räknas med i bruttoarean genererar källarplanet totalhöjd till byggnaden. Att våningsplanen är försedd med ett loft innebär att ytterligare höjd adderas. Fastighetsägarna har angett att takhöjden, färdigt golv tillnock, är lägre på komplementbyggnaden än på huvudbyggnaden samt att drygt 17 m² av komplementbyggnaden består av ytterväggar. I bedömningen om dominans måste hänsyn tas till helhetsintrycket. Hur stor del av arean ytterväggarna upptar samt vilken höjd det är från, vad Bygglövenheten tolkar är innergolv, tillnock kan inte tilläggas betydelse i denna fråga då skillnaden i byggnadshöjd inte ändras.

I RÅ 1991 ref. 94 och RÅ 1994 ref. 73 framkommer bland annat att höjden på en tillbyggnad inom detaljplanelagt område överskred tillåten höjd, vid beräkning efter avslutat arbete. Det framkommer även att taknockshöjden på en friggebod överskreds vid beräkning från markens medelnivå invid byggnaden. I MÖD P 6299-14 behandlas frågan om den byggnad som en bygglovsansökan avser kan anses utgöra en komplementbyggnad och i så fall om bygglov kan beviljas på aktuell plats.

Ingen av refererade rättsfall behandlar frågan om en eventuell bygglovsbefriad komplementbyggnads dominans eller dess avstånd till huvudbyggnaden. I RÅ 1991 ref. 94 framgår det att byggnadshöjden ska beräknas efter avslutat arbete. I aktuellt ärende har fastighetsägarna angett att bergkross ska läggas invid byggnaden. På inkomna fotografier har fastighetsägaren visat att jord har lagts vid byggnaden. Bygglövenheten bedömer att åtgärden som visats inte kan anses vara en permanent lösning. Komplementbyggnadens höjd är inte heller den avgörande faktorn avseende bygglovsplikt, dock en bidragande omständighet till Bygglövenhetens helhetsbedömning.

I övrigt bedöms rättsfallen inte tillämplbara i aktuellt ärende.

Aktuell huvudbyggnad har enligt fastighetsägarna en byggnadsarea på 138 m² då det finns en övervåning med en bruttoarea på 24 m². I frågan om dominans läggs fokus främst på byggnadsarea och inte bruttoarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea blir inte större på grund av att det finns en övervåning, dock ska hänsyn tas till att huvudbyggnaden, liksom komplementbyggnaden, upplevs som större i och med att det finns en övervåning.

Bygglövenheten har i bedömningen om dominans inte ifrågasatt komplementbyggnadens användning eller dess funktion. Inte heller har bedömningen skett utifrån att komplementbyggnaden har ett källarplan eller loft, utan enbart att det tilläggas betydelse höjdmässigt och därav blir upplevelsen inte att komplementbyggnaden underkastar sig huvudbyggnaden.

Aktuell komplementbyggnad är placerad 38,2 meter från huvudbyggnaden. Det finns ingen klar definition om vad som avses med omedelbar närhet. Utifrån gällande praxis går att tolka att det i alla fall inte är längre än 31,2 meter. Aktuellt avstånd på

38,2 meter kan av den anledningen inte anses vara i omedelbar närhet. Fastighetsägarna har angett att huvudbyggnaden kommer att byggas ut och i slutet av september 2020 vara 25 meter långt. Detta skulle längdmässigt innebära att huvudbyggnaden skulle fördubblas, från 12 meter till 25 meter. En sådan tillbyggnad skulle enligt Bygglövenhetens bedömning kräva en bygglovsprövning. I kontakt med Bygglövenheten har fastighetsägarna fått godkänt att bygga ut huvudbyggnaden med 30 m².

Fastighetsägarna har påpekat vikten av att först göra bedömningen om bygglovsplikt samt att denna bedömning inte kan göras nu då komplementbyggnaden och huvudbyggnaden inte är klara. Det är de faktiska omständigheterna på fastigheten som ska tillmätas betydelse för bedömningen. Framtida bebyggelse kan inte beaktas.

En bedömning om bygglovsplikt ska göras i varje enskilt fall. Att en grannfastighet har fått beslut om att en komplementbyggnad inte kräver bygglov kan inte tillmätas betydelse för bygglovsplikten i detta ärende.

Med beaktande av ovan bedömer Bygglövenheten att aktuell komplementbyggnad är bygglovspliktig.

Vidta rättelse

Boverket är av uppfattningen att rättelse i plan- och bygglagens mening ska göras av den faktiska åtgärden som bedöms strida mot lagstiftningen och inte förutsättningarna runt omkring denna. I frågan om lovplikt är det därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra denna lovbeFriad. Trots att Boverket inte yttrar sig i ett enskilt ärende anser Bygglövenheten att Boverkets tolkning har stor betydelse.

Bygglövenheten är av den uppfattningen att fastighetsägarnas förslag till rättelse är sådana åtgärder som ändrar förutsättningarna runt omkring byggnaden och inte själva byggnaden.

Utifrån gällande lag och med beaktande av Boverkets svar bedömer Bygglövenheten att föreslagna åtgärder inte är rättelser i plan- och bygglagens mening.

Byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgift ska tas ut om kriterierna för det är uppfyllda. Den omständighet att fastighetsägarna saknat uppsåt till överträdelsen är inget skäl till att inte ta ut eller sätta ner byggsanktionsavgiften. Fastighetsägarna anser att byggsanktionsavgiften ska sättas ned om de haft fog för att bygga komplementbyggnaden i enlighet med PBL.

Som framgår ovan bedömer Bygglövenheten att det inte finns fog för att uppföra komplementbyggnaden utan bygglov. Då fastighetsägarna inte har skickat in en ansökan om bygglov kan Bygglövenheten inte ta ställning till om det finns fog att uppföra aktuell byggnad enligt huvudregeln (bygglovspliktigt).

Skälen som fastighetsägarna angett är inte sådana skäl som innebär att byggsanktionsavgiften inte ska tas ut eller sättas ned.

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Utifrån Bygglövenhetens inmätning och fastighetsägarnas bekräftelse om öppenarean samt övrig information såsom takhöjd, har byggnaden följande areamått:

Bruttoarea: 93 m²

Öppenarea: 6 m²

Totalt (kombination av bruttoarea och öppenarea): 99 m² (93 m² + 6 m²)

Sanktionsarea: 84 m² (99 m² - 15 m²).

Byggsanktionsavgiften för att utan bygglov och startbesked påbörja en sådan nybyggnad som kräver bygglov är 31 691 kronor och beräknas på följande sätt:

Prisbasbelopp: 47 300 kronor (år 2020)

Sanktionsarea: 84 m²

Beräkning: (0,25 * 47 300 kronor) + (0,005 * 47 300 kronor * 84 m²)

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra [REDACTED] ([REDACTED] och [REDACTED] ([REDACTED]) en sammanlagd byggsanktionsavgift på 31 691 kronor att betala med halva beloppet vardera, 15 845,50 kronor.

Underskrift

Anna Hesselgren
Bygglovchef

Avgiften

Avgiften ska du betala inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts dig, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

Bilaga:

Hur du överklagar

Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:

Akten

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges till:

Fastighetsägare

Hur du överklagar

Om du inte är nöjd med beslutet kan du ha rätt att överklaga till Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit till oss inom **tre veckor från den dag du fick del av beslutet**.

Vill du överklaga beslutet ska du skriftligen ange

- att du vill överklaga nämndens beslut till Länsstyrelsen
- vilket beslut du vill överklaga (beslutsnummer och fastighetsbeteckning)
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att nämndens beslut är felaktigt
- dina kontaktuppgifter.

Om du har nya uppgifter eller dokumentation som är viktigt för ditt ärende ska du bifoga dessa till din överklagan.

Skicka din överklagan till

bygglov@nykoping.se eller

Bygglovenheten
Nyköpings kommun
Stadshuset
611 83 NYKÖPING

Dnr 2019-000357

**Yttrande avseende Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd –
uppförande av komplementbyggnad på fastigheten [REDACTED]****Fastighetsägare:** [REDACTED]

Mail från Sara Ekinge 20190409: "Vi har mottagit ett samtal från [REDACTED] som undrar vad som bygg på aktuell fastighet. [REDACTED] anger att det finns en stomme uppe. Då vi inte har något pågående ärende på detta skapades ett tillsynsärende."

Vår reflektion: Det finns ingen privatperson som heter [REDACTED] Det finns ingen juridisk person som heter Runtuna Samfällighetsförening. Sara skriver i ett mail 2020-04-08: "Som ni vet är det Runtuna Samfällighetsförening som har anmält er byggnation"

Byggnadsnämnden kan även på eget initiativ påbörja ett tillsynsärende om det finns anledning att anta att en åtgärd strider mot plan- och bygglagstiftningen. Det beslut som byggnadsnämndens tar i tillsynsärenden kan överklagas av både klaganden och den som genomfört åtgärden. Byggnadsnämnden ska ta ett beslut i tillsynsärendet där det avgörs om den strider eller inte strider mot någon bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen.

Brev från Nyköpings kommun 2020 01 29 om platsbesök den 24 mars 2020. Lång väntetid 10 månader av tystnad sen efter mail om platsbesök ytterligare 2 månader väntetid.

2020-03-24 Platsbesök med Sara Ekinge och Jonatan Eklöf.

JO har riktat kritik mot handläggningstider inom tillsyn som pågått mer än 6 månader.

Vår reflektion: Som fastighetsägare blir vi fundersamma när ett tillsynsärende har inletts mot en byggnation på vår fastighet. Vem vill skapa ett tillsynsärende? Vad är bakgrunden? Stör byggnationen någon ur ett PBL-perspektiv. Har vi missat något av rekvisiten för att kunna uppföra en komplementbyggnad utan bygglov, anmälan till Byggnadsnämnden eller ens rådfrågning med handläggare?

Vi har förstått att ingen av våra grannar har gjort en anmälan utan att det handlar om något annat. Vi uppfattar det som att Nyköpings kommun inte vet vem denna [REDACTED]

██████ är samt förstår att det inte finns en juridisk person som heter Runtuna Samfällighetsförening. Vi tror att det kan vara så att den vägsamfällighetsförening som vi har andel i är nyfikna på vad som ska byggas och att en justering kan behöva ske av vårt andelstal i vägföreningen. Detta bottnar i en mailkonversation som vi har med styrelsen i vägsamfällighetsföreningen.

Att Nyköpings kommun inleder ett tillsynsärende beror alltså på att det finns en oklarhet kring en byggnad på vår fastighet. Ärendet verkar inte vara särskilt prioriterat av Er eftersom ni kommer på platsbesök nästan ett år efter vår första kontakt.

Tillsynshandläggare Sara Ekinge föreslår oss att betala en byggsanktionsavgift på 42 570 kronor. Sara vill inte göra en nedsättning av byggsanktionsavgiften av den anledningen att vi ska ha meddelat att skälet för det skulle vara den långa handläggningstiden. Så är inte fallet. Nedsättning av byggsanktionsavgiften kan ske om vi har haft fog för att bygga vår komplementbyggnad i enlighet med PBL. Sara Byggsanktionsavgiften bygger på en byggnadsarea på 145 kvadratmeter. Saras förslag är märkligt eftersom den arean inte är byggd. Det borde ha framkommit vid platsbesök då Sara Ekinge och Jonatan Eklöf besökte fastigheten och var inne i byggnaden. Sara fotograferade byggnaden invändigt och utvändigt. Vi har tidigare lämnat in en skiss på hur vi har tänkt att byggnaden och altanerna skulle se ut. Efter platsbesöket har kommunen skickat ut en mätningssingenjör som har varit ute på fastigheten och mätt in samtliga byggnader på vår fastighet. I dagsläget består den stora altanen endast av ett underrede, underredet täcker bara en del av den ursprungliga tanken som vi hade med altanen. Underredet har vi använt som en förhöjd byggställning, se bilagor 6-9. Vi har ställt en fråga om vi behöver särskilt bygglov för en altan. Vi har inte ännu fått svar på om altanen kräver bygglov i sig om själva gästhuset skulle anses vara en bygglovsbefriad komplementbyggnad. Det är högst rimligt att få svar på en sådan fråga innan altanen byggs därför är den inte uppförd. Här efterlyser vi en dialog.

Vi menar härmed att byggnadsarean för gästhuset är 90 kvm på själva huset och entre altanen är på 6 kvm. Det gör således 96 kvadratmeter. I dagsläget är gäststugan inte färdigställd men när den blir klar kommer boarean att vara cirka 71,3 kvadratmeter.

Huvudbyggnaden som är en 1 ½ plans villa har en byggnadsarea på 114 kvadratmeter. Huvudbyggnaden har en övervåning med en bruttoarea på 24 kvadratmeter. Byggnadens totala byggnadsarea är således 138 kvadratmeter. Sara Ekinge och Jonatan Eklöf har fått tillträde till huvudbyggnaden i samband med platsbesök. Tillsynshandläggare Sara Ekinge har fått information om att denna huvudbyggnad kommer att byggas ut, hon har gett skriftligt medgivande om att det är ok att bygga ut med 30 kvadratmeter. Vi har ställt en fråga till Sara och Kjell

Hagberg om hur mycket vi kan bygga ut huvudbyggnaden med, för att det ska vara ok storleksmässigt i relation till gäststugan, men vi har inte fått något svar. Vi har tagit ner träd och täckt av marken norr om huvudbyggnaden med en grävmaskin för att utöka hemfridszonen och se till att avståndet mellan de två byggnaderna kommer att bli 29,7 meter. Utifrån den väg som finns mellan husen har vi nu byggt upp en väg till huvudbyggnaden. Vi har valt att bygga våra hus efter naturen och valt att inte spränga i berget. Samtliga hus på fastigheten står på ursprungs berg och är lagda därefter, se bilagor 1 - 4. Området har förhöjda värden av radon och det gör att vi måste säkra grunderna mot radon inträngning, Det är också en av orsakerna till att vi inte har sprängt. I gästhuset kommer loftet att ha en högsta rumshöjd av 1,89 meter. Källaren består av berg i dagen, se bilagor 12-13. För att säkerställa avluftning av radon och fukt så kommer ett golv att byggas upp över den djupare delen. För dold installation av ventilation och el kommer taket att byggas ned så att en takhöjd om högst 1,89 meter skapas. Ökade krav på EBR medför att väggarna är tjockare än vad man normalt byggt tidigare. Byggnadens ytterväggar tar upp en area av drygt 17 kvadratmeter, det är resultatet av 0,4 m tjocka väggar. Vi har även tagit bort en del av fasaden på gästhuset för att huvudbyggnaden ska uppfattas som dominant i förhållande till komplementbyggnaden, se bilaga 6.

Hur hög är respektive byggnad?

Objekt	Höjd från färdigt golv tillnock.	Högsta rumshöjd
Huvudbyggnad	6,22 meter	5,40
Komplementbyggnad (gästhus)	5,80	4,28

Gästhus utan bygglov, anmälan eller konsultation med BN

Det finns 8 rekvisit för att uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad utanför samlad bebyggelse.

Följande kriterier måste vara uppfyllda för att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov:

- åtgärden ska göras utanför ett område med detaljplan CHECK!

- komplementbyggnaden byggs utanför ett område med "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen" CHECK!
- det ska finnas ett befintligt en-eller tvåbostadshus CHECK!
- komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset CHECK!
- komplementbyggnaden ska vara fristående CHECK!
- den ska placeras i omedelbar närhet till en-eller tvåbostadshuset CHECK!
- den ska placeras minst 4,5 meter från gräns CHECK!
- att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området CHECK!

Vi anser att vi uppfyller rekvisiten ovan. När vi började med att bygga vår gäststuga/förråd gick vi noga igenom alla kriterierna och fick den uppfattningen att det skulle vara ok att bygga gäststugan/förrådet som en komplementbyggnad. Vi ansåg att denna åtgärd inte behövde bygglov för uppförandet. Enligt Boverkets svar till Sara av den 7 juni framgår att om åtgärden krävde bygglov för uppförande och saknar bygglov ska byggnadsnämnden se till att den får bygglov i efterhand, då Boverket inte svarar på frågor i enskilda ärenden är detta bara ett allmänt yttrande från Boverket. Vi drar slutsatsen att det i vårt ärende är fullt möjligt att göra ändringar/ bygga klart en byggnad/ fixa till runt omkring byggnaden utan att det ska anses vara en olovlig handling.

Sara gör andra bedömningar.

2020-05-04 Sara skriver; "Vid bedömningen lägger vi stor vikt vid byggnadens storlek och avstånd från huvudbyggnad. Jag har diskuterat med enheten och vi kan tyvärr inte se att vi skulle göra en annan bedömning om ni fyller upp marken. Som det ser ut nu anser vi främst att byggnaden ligger för långt från huvudbyggnaden."

En byggnads höjd går enligt ett känt rättsfall att förändra genom att fylla upp kring byggnaden. Rättsfallet avsåg en byggnad inom ett detaljplanelagt område där marklov inte krävdes för att höja marknivån ett par decimeter.

Vi är nu i färd med att bygga ut huvudbyggnaden emot gästhuset och anser därför att avståndet är undanröjt. Det finns ett rättsfall som medger 200 meter mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

2020-05-18 Sara skriver; "Vi bedömer att en bygglovsbefriad komplementbyggnad normalt inte ska vara större än 50 % av huvudbyggnaden eller ha en större bruttoarea inklusive öppenarea än 70 m². Komplementbyggnaden ska vidare underordna sig huvudbyggnaden, det vill säga mindre både till höjden och ytan."

I förslaget till tjänsteskrivelse nämner Sara inget om 70 kvm, vi undrar varför? Kanske har Sara slutligen förstått att Boverkets information om att policys och riktlinjer inte har en juridisk giltighet.

Vi har lagt fram ett förslag om att bygga ut huvudbyggnaden och fått svaret 2020-04-01 av Sara "Att ta ställning till om dessa åtgärder kräver lov eller inte under ett pågående tillsynsärende är inte lämpligt. Vi måste först utreda den anmälda åtgärden. Jag avråder er därmed från att uppföra ytterligare komplementbyggnader eller tillbyggnader för nu."

Här uppfattas Sara som en icke lösningsorienterad handläggare. Sara saknar lagligt stöd för att försöka få oss passiva. Det är enligt förarbetena viktigt att komplementbyggnaden inte dominerar över huvudbyggnaden. Detta går naturligtvis att förstärka genom tillbyggnad av huvudbyggnad och upphöjning av marknivå kring komplementbyggnad. Detta är ett lösningsorienterat förhållningssätt som vi presenterat. Det tas inte emot väl av Sara. Istället har hon tagit kontakt med Boverket, se utdrag av fråga och svar, bilaga 5.

Att Sara tagit kontakt med Boverket framkom vid vårt möte med hennes chef och kollega. Sara deltog inte eftersom hon tidigare hade träffat oss meddelade hennes chef. Detta möte var fredagen den 21 augusti.

Det Sara har problem med är att veta vad som kan vara att anse som en rättelse. Hon ställer därför nedanstående frågor till Boverket.

1. Kan någon eller samtliga av fastighetsägarens förslag till åtgärd ses som en rättelse och därför också ändra bedömningen om att komplementbyggnaden är bygglovspliktig?
2. Ska prop. 1985/86:1 s. 276 tolkas att det går att bygga sig rätten att bygga mer?

Sara har försökt få oss att inte göra någonting på vår fastighet efter att hon kom på platsbesök den 24 mars 2020. Sara och hennes kollega Jonatan Eklöf fick komma in i huset och fotografera samt fotografera utsidan av byggnaden. Av bilderna framkommer att byggnaden är en stomme med delvis oisolerade väggar, tak och golv. Sara fotograferade loftet och entreplanet från insidan. Komplementbyggnaden är således oklar invändigt.

Det är väl självklart att en utvändigt och invändigt oklar byggnad inte kan ligga till grund för en bedömning huruvida den dominerar eller inte över huvudbyggnaden. I synnerhet när vi inte har fyllt upp emot grunden vilket vi nu har påbörjat (se bilaga 10 och 11). Vi har grävt ner till berget och sänkt den tidigare marknivån och vill återfylla. Byggnaden kommer att bedömas som mindre när det är gjort. Sara vill bedöma den som det ser ut idag. Av vilken orsak skulle en utbyggnad av huvudbyggnaden göra det svårt för Sara? Kan det vara så att hon vill frysa situationen och ge oss en

byggsanktionsavgift? Vi kan inte tolka det på något annat vis. Låt mig ge ett exempel; Sara bedömer att komplementbyggnaden ligger för långt från huvudbyggnaden. 38,2 meter är inte okej enligt henne. 30 meter är ok. Vad ska vi göra då? Tänk då att vi antingen river komplementbyggnaden och bygger upp den 29,7 meter från huvudbyggnaden för att undanröja problemet. Det andra alternativet, som Sara har emotsatt sig att vi skulle göra är att vi faktiskt bygger ut huvudbyggnaden med 10 meter och kommer 29,7 meter från komplementbyggnaden. Vad är problemet med att vi gör så? Till slut gick Sara med på att vi bygger ut huvudbyggnaden. Det är lösningsorienterat och effektivt. Vi tror faktiskt att Byggnadsnämndens ledamöter ser det pragmatiska i vårt sätt att lösa avståndet. Det finns ett rättsfall från år 2014, MÖD P 6299-14, som betraktade en byggnad på 84,5 kvadratmeter och som var placerad 200 meter från huvudbyggnaden som en komplementbyggnad trots avståndet. En byggsanktionsavgift får inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

Sara tar fasta på att Boverket i sitt svar meddelar att:

”Om en åtgärd krävde bygglov vid tidpunkten för uppförandet och saknar bygglov ska byggnadsnämnden se till att den får bygglov i efterhand eller, om det inte är möjligt, att den tas bort. Detta förutsatt att lovplikten inte ändrats i lag eller förordning mellan uppförandet och ingripandet, för då kan annat gälla. I dessa fall saknar alltså nämnden stöd i PBL för annat än lovföreläggande och rättelseföreläggande om att ta bort åtgärden. Rättelse i PBLs mening ska göras av den faktiska åtgärd som bedömts strida mot PBL och inte av förutsättningar runt omkring denna. Enligt Boverkets uppfattning är det i fråga om lovplikt därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra den bygglovsbefriad och på det sättet rätta något olovligt. Boverket känner dock inte till om frågan har prövats i något rättsavgörande.”

Att det inte finns något rättsavgörande bygger på att saken troligtvis inte behöver prövas eftersom det är sannolikt att det sunda förnuftet ges utrymme.

Vi har fått information av Sara att om vi vill undvika en byggsanktionsavgift så måste vi riva byggnaden och att vi då ska få skälig tid till detta.

Vi tog kontakt med Boverket [REDACTED] eftersom vi inte förstod kontentan av deras mailkontakt. Det vi fick till oss i hans förtydligande var att Boverket inte yttrar sig i enskilda ärenden om de inte är på exempelvis remiss från domstol. Det som Boverket svarade Sara var ett generellt svar rörande rättelse enligt PBL. Boverket skrev också till oss att när de hade svarat Sara/Nyköpings kommun handlade det om att bedömningen som Boverket gjorde om en rättelse i lagens mening att det var Boverket egen bedömning. Se bilag 16.

Vi (██████████) anser att Boverkets svar till Sara lämnar en del att önska. Sara har informerat oss att vi kan undvika en byggsanktionsavgift om vi river byggnaden. Vi skulle således kunna riva byggnaden och uppföra den närmare huvudbyggnaden. Vi anser även att under ett pågående ärende har vi full legitimitet att bygga ut huvudbyggnaden för att minska avståndet. Den möjligheten har vi fram till att byggnadsnämnden har sitt sammanträde, för de fall att saken ska prövas av länsstyrelse eller domstol kommer vi att yrka att det ska göras ett platsbesök/syn på platsen. Överprövningen kommer att innebära att avståndet mellan byggnaderna är 29,7 meter, såväl som att marknivån är höjd runt byggnaden.

██████████ vid Boverket skrev även följande till oss: "Något som inte framgick i svaret till Nyköpings kommun är att det saknas vägledande domstolsavgöranden på området. Bedömningen i fråga om vad som kan vara rättelse i lagens mening är alltså Boverkets egen."

Vi anser att ██████████ svar är dåligt underbyggt. Resonemanget bygger på, tror vi, att den maximala byggrätten på huvudbyggnaden är uppnådd och den som byggt för långt bort från huvudbyggnaden inte inom lagen kan bygga ut huvudbyggnaden men det kan vi! Vidare är det bara att konstatera att alla instanser har att pröva situationen såsom den ser ut just nu.

Vi konstaterar att ██████████ skriver "Om en åtgärd krävde bygglov vid tidpunkten för uppförandet". Vi tycker att det första man ska göra är att konstatera om vår komplementbyggnad kräver bygglov?!

Det finns några rättsfall som kan ge vägledning vid vilken tidpunkt som en byggnad ska bedömas som är under uppförande. Beräkningen av taknockshöjden på komplementbyggnader utgår enligt praxis också från markens medelnivå invid byggnaden, närmare bestämt den marknivå **när åtgärden i fråga har slutförts** (se rättsfallen RÅ 1991 ref. 94 och RÅ 1994 ref. 73). Analogt tycker vi att avståndet går att bedöma först när byggnationen är klar.

Att riva en komplementbyggnad som bygglovssamordnare Kjell Hagberg anser är sannolik att få bygglov på rimmar illa med handling och konsekvens. Vi tycker att gästhuset ska anses vara en bygglovsbefriad byggnad.

Det **viktiga** är att vi kan komma fram till att rivning är att betrakta som en rättelse. Vi vill vara mycket tydliga nu så att förutsättningarna blir klara.

1. Om vi kan slippa att få en byggsanktionsavgift på grund av att avståndet är för långt från huvudbyggnaden så kan vi naturligtvis bygga ut huvudbyggnaden för att åstadkomma samma effekt. Skulle Sara vidhålla sin inställning så får Länsstyrelsen komma ut och konstatera att vi har gjort en tillbyggnad och att avståndet är ändrat.

2. Vi omfattas inte av en ett tak för maximal byggnadsarea eller bruttoarea för våra huvudbyggnader. Hade vi byggt ut ett garage inom ett detaljplanelagt område så kan detaljplanen stipulera vilken maximal byggnadsarea garaget kan ha. Har vi då byggt för stort så blir det att riva byggnationen.
3. Vår komplementbyggnad som avser ändamålet gäststuga och förråd omfattas inte av en fixerad maximal största byggnadsarea eller bruttoarea. Det handlar om en bedömning. Bedömningen ska utgå ifrån PBL.
4. Sara gör verkligen allt för att få vår komplementbyggnad att anses vara bygglovspliktig. Vi har lagt fram ett förslag om att bygga ut huvudbyggnaden och fått svaret 2020-04-01 av Sara "Att ta ställning till om dessa åtgärder kräver lov eller inte under ett pågående tillsynsärende **är inte lämpligt**. Vi måste först utreda den anmälda åtgärden. Jag **avråder er** därmed från att uppföra ytterligare komplementbyggnader eller tillbyggnader för nu."
5. Vill vi bygga ut en huvudbyggnad med en tillbyggnad så ger PBL oss möjlighet att göra så inom ramen för att tillbyggnaden inte får dominera.
6. Sara kan inte hindra oss från att göra arbeten på våra byggnader inom ramen för PBL bara för att det ska vara enkelt för henne att ge oss en byggsanktionsavgift.
7. En komplementbyggnad kan ha ett loft.
8. En komplementbyggnad kan ha en källare. Lämpligheten ska utgå ifrån rådande markförhållanden och geoteknisk synpunkt. Vi bor i ett område med förhöjda värden av radon. Radon går att hantera med radonspärrande duk och/ eller ventilation. Vi har valt att sätta vår komplementbyggnad på berg. Vi har inte sprängt något utan istället gjutit en betongsockel som vi sedan murat upp en grund av leca-block på. Inne i grunden är höjden på vissa delar bara 1,0 meter.
9. Boverket har kommit med ett förtydligande 2019-07-01 när det gäller vad som gäller avseende skillnaden mellan komplementbyggnad och komplementbostadshus. "Byggnadsnämnden ska inte ifrågasätta om byggnaden är ett gästhus, fritidshus eller permanentbostad. Nämnden kan inte utifrån byggnadens storlek och vilka funktioner som finns göra en annan bedömning av användningen än den användning som byggherren har angett. Både gäststugor och fritidshus får ha både kök och badrum utan att det är en permanentbostad."
10. En komplementbyggnad kan användas som gäststuga men den får inte användas som en självständig bostad varken som fritidshus eller som permanentbostad.
11. Sara tycker att "Helhetsintrycket av komplementbyggnaden, både till byggnadsarea och höjd kan av ovanstående anledningar inte anses underkastar sig huvudbyggnaden."
När det gäller den sanktionsarea om 145 kvadratmeter som Sara har utgått ifrån så bygger den på en ritning som vi skickade till henne. Det som är utfört

stämmer inte med den arean. Altanen in mot skogen har Sara fått till 49 kvadratmeter. Den har aldrig varit utförd i sin helhet. De lösa brädor som legat på den är borttagna och plankstomen (underredet) ska tas bort. Vi har använt plankstomen som ställning när vi byggt komplementbyggnaden. Den kommer vara nedmonterad innan nämndens möte i slutet av september 2020. Foto kommer att skickas in. Att det inte skett innan den 17 september beror på att byggherren skadat sig, se bilaga 14.

Vi vitsordar 96 kvadratmeter som en bruttoarea för komplementbyggnaden (90+6). När det gäller huvudbyggnaden så har den sedan 2012 en bruttoarea på 99+14 (tillbyggnad)+24 (loft med ståhöjd +1,9-2,4 meter) samt en tillbyggnad som vi gör i september 2020 med en bruttoarea om ca 30-40 kvadratmeter = 167-177 kvadratmeter. Planen är även att bygga en tillhörande bastu på 15-25 kvadratmeter mot huvudbyggnadens norra gavel, in emot skogen i skydd av den senaste tillbyggnaden. Vi kommer då upp i $(167-177)+(15-25)=182-202$ kvadratmeter. Det är väl okej om nockhöjden på respektive tillbyggnad är cirka 3,5 meter. Vänligen återkom med svar!? Vi för gärna en dialog kring våra planerade och snart utförda tillbyggnader. Bilder skickas inför nämndens möte i slutet av september 2020.

Att Sara använder sig utav begreppet **Byggnadsarea** innebär att hon inte vill att huvudbyggnadens area på övervåningen (24 kvm) skall tas med.

Byggnadsarean avspeglar bara den yta på marken som byggnaden upptar. Byggnadsarea brukar ofta användas inom detaljplanelagda områden. En mer rättvis bild ger **Bruttoarean** eftersom den även tar med viss del av golvytan på övervåningen i en 1½-plans villa (huvudbyggnaden). Vi tänker att om Byggnadsnämnden ska få en rättvis bild av huvudbyggnadens storlek så ger det en ganska skev bild om man inte tar med övervåningen. Tar man inte med övervåningen så tror ni kanske att det är en 1-plans villa? Betänk också att huvudbyggnaden har en inre rumshöjd på 5,4 meter och en bottenvåningshöjd om 2,7 meter. Gästhuset har en lofthöjd under 1,89 meter och en bottenvåningshöjd om 2,2 meter, den högsta rumshöjden i södra delen av gäststugan är 4,28 meter.

Det som ska jämföras är en huvudbyggnad om cirka 200 kvadratmeter emot en komplementbyggnad om 96 kvadratmeter. Inte 113 emot 145!

Huvudbyggnaden kommer att vara cirka 25 meter lång i slutet av september 2020. Gästhuset är $11+2=13$ meter.

Vi tycker att ni borde anse att det är en rimlig avvägning att vi lagt ner både pengar och arbete för att balansera upp våra byggnationer, istället för att få en byggsanktionsavgift.

När det gäller byggnadens höjd så finns det inte en begränsning enligt PBL. Byggnaden ska dock vara tydligt underordnad huvudbyggnaden. Våra grannar på [REDACTED] har ansökt om bygglov för en komplementbyggnad. I ett delegationsprotokoll beslutar Bygglovhandläggare Charbel Nano att avskriva ärendet eftersom "Huvudbyggnaden har en byggnadsarea om ca 200 kvm, därför är carporten med en byggnadsarea om 70 kvm inte bygglovspliktig enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 6 § om bygglovsbefriad komplementbyggnad utanför detaljplan."

Vi har begärt ut bygglovshandlingarna i det ärendet och kan konstatera att deras komplementbyggnad enligt ritningarna är 0,6-0,8 meter högre än huvudbyggnaden. Hoppsan! Där var det inte så viktigt med höjden?! Vi kommer att nå en byggnadshöjd på vår komplementbyggnad som i huvudsak underordnar sig huvudbyggnaden, detta sker när byggnaden är klar. Att grunden är mer synlig in emot skogen har med bergets beskaffenhet att göra.

Legalitetsprincipen är en juridisk s.k. rättsgrundsats som tillämpas och upprätthålls i det svenska rättssystemet. Principen innebär att inga krav, skyldigheter eller straff kan åläggas någon utan att det finns en lag som säger det. Principen bygger på begreppet "inget straff utan lag" och "inget brott utan lag", d.v.s. att ingen kan bli dömd för en gärning som inte är straffbelagd i lagen vid den tiden brottet begicks. Lagar kan inte få retroaktiv verkan och tillämpas på brott som begåtts innan lagen uppkom.

Principen säger även att lagar ska vara tydligt utformade och inte ge utrymme för oklarhet.

Om man beaktar legalitetsprincipen som innebär att ingen kan straffas utan stöd av lagen så verkar det hårt att Sara anser att bedömningen ska göras nu och inte när byggnationerna på komplementbyggnad och huvudbyggnad är färdiga.

Enligt förarbetet till 9:6 PBL så finns ingen areal nämnd. Det beskrivs istället att "Tillskottet får självfallet inte vara så betydande att den kommer att dominera över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten." På fastigheten har vi ett byggnadsbestånd med en bruttoarea på över 500 kvadratmeter som enligt förarbetena ska balansera emot en uppförd komplementbyggnad.

Alla byggnader på fastigheten Ingelsta 2:5 har uppförts av oss, [REDACTED]
[REDACTED] När vi köpte fastigheten fanns det enbart skog. Vår fastighet är helt privatiserad. Gästhuset har sin södra gavel precis vid den väg som går till avloppstanken för huvudbyggnaden. Vi har ett behov av att kunna köra fram skog runt komplementbyggnaden samt komma åt grunden från baksidan med

traktor och släp. Vi har nu under september månad slutfört en väg som går från fastighetens södra gavel och vidare 200 meter till dess norra gavel för att kunna köra material, se bilaga 1 och 2.

Undertecknade har förståelse för att det kan vara tufft för en kommun att hitta nivån på var man ska lägga sin tillsyn någonstans. Vi bor 12 km från Nyköping, cirka 800 meter in på en enskild väg. Vår fastighet [REDACTED] är drygt 1,4 hektar stor. Vi har 2 grannfastigheter på andra sidan vägen. På den andra sidan bor vi. Vi äger även den bebyggda grannfastigheten norr om den vi bor på, den är på nästan 1,2 hektar. Från baksidan av gästhuset har vi cirka en kilometer skog till närmaste granne, det är på baksidan av huset som grunden kommer att vara högst. Där är det svårt att fylla ut pga det branta berget. Gissningsvis åker det förbi cirka 10 bilar per dag på den enskilda vägen utanför husen. Gästhuset ligger delvis dolt bakom en bergsknalle.

Vi har gjort ett praktiskt prov. Vi har ansökt om bygglov för ett garage/förråd om ca 125 kvadratmeter mellan huvudbyggnad ett och två, cirka 75 meter in från den enskilda vägen. Ingen av våra grannar har haft något att erinra. Ingen har överklagat bygglovets som vi fick beslutat under juli 2020.

Ovanstående är våra synpunkter på ert förslag till beslut angående vårt ärende.

Bästa hälsningar

[REDACTED]



Bilaga 1 / Väg från komplementbyggnad till huvudbyggnad



Bilaga 2 / Väg från huvudbyggnaden mot komplement byggnadens infart



Bilaga 3 / Ny altan/utbyggnad på huvudbyggnaden



Bilaga 4 / slutet på utbyggnadsaltanen vid huvudbyggnaden och del av väg mot komplementbyggnad. Här ser vi berg i dagen.



Bilaga 5 / Komplementbyggnaden sedd från huvudbyggnaden.

Nedan har vi bilaga 6 / Bild på underrede till byggställning/altanen och gaveln där vi har tagit bort bit av fasad

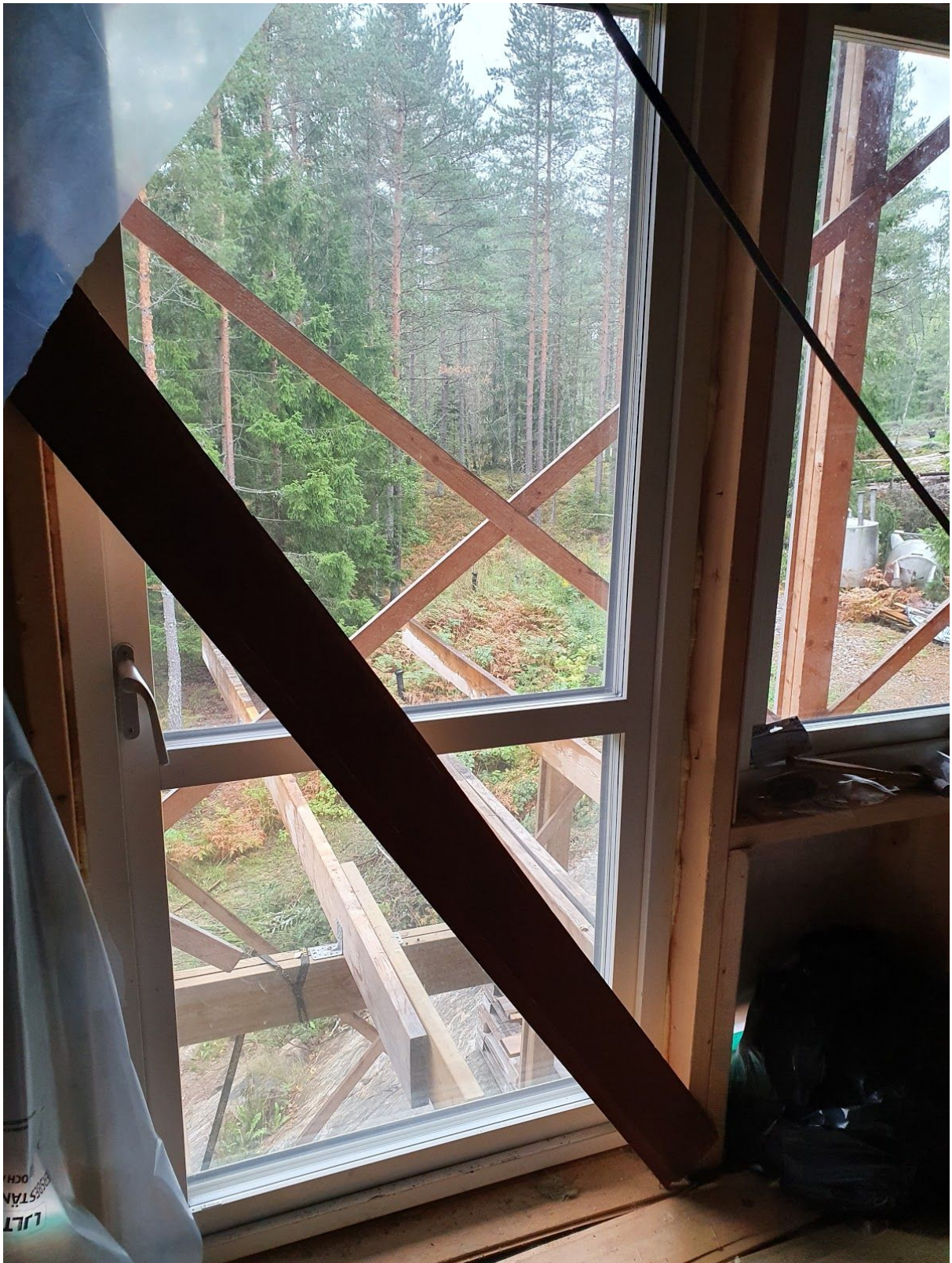




Bilaga 7 / Underredet till altanen som har utgjort del av en byggställning.



Bilaga 8 / Altanunderredet som är tomt.



Bilaga 9 / vy från insidan ut mot "altan"underredet.



Bilaga 10 / Uppfyllnad mot vägen



Bilaga 11 / Utfyllnad av marknivå mot vägen.

Nedan har vi bilaga 12// Bild från grunden, berg i dagen.





Bllaga 13 / Grunden, här ser vi hur låg grunden är inuti källaren



Bilaga 14 // Försenat arbete pga skadad byggherre, [REDACTED]

Bilaga 15// Mailkonversation mellan Sara Ekinge och Boverket Adam Laurin

Ekinge Sara Från: lovbygg@boverket.se Skickat: den 7 juli 2020 11:04 Till: Ekinge Sara Ämne: SV: VB: VB: Fråga - kan fastighetsägarens förslag till rättelse innebära en annan bedömning av bygglovsplikten?. Ärendenr: 212221 Kategorier: OBS!

Hej Sara! Vi ber om ursäkt för den långa svarstiden på din frågor till oss på Boverket. Nedanstående är ett generellt resonemang kring dina frågor eftersom Boverket inte svarar på frågor i enskilda ärenden. Om en åtgärd krävde bygglov vid tidpunkten för uppförandet och saknar bygglov ska byggnadsnämnden se till att den får bygglov i efterhand eller, om det inte är möjligt, att den tas bort. Detta förutsatt att lovplikten inte ändrats i lag eller förordning mellan uppförandet och ingripandet, för då kan annat gälla. I dessa fall saknar alltså nämnden stöd i PBL för annat än lovföreläggande och rättelseföreläggande om att ta bort åtgärden. Rättelse i PBLs mening ska göras av den faktiska åtgärd som bedömts strida mot PBL och inte av förutsättningar runt omkring denna. Enligt Boverkets uppfattning är det i fråga om lovplikt därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra den bygglovsbefriad och på det sättet rätta något olovligt. Boverket känner dock inte till om frågan har prövats i något rättsavgörande. Vänliga hälsningar Adam Laurin Boverket

Från: Ekinge Sara Skickat: den 8 juni 2020 14:34 Till: Registraturen Ämne: Fråga - kan fastighetsägarens förslag till rättelse innebära en annan bedömning av bygglovsplikten?

Hej! Jag jobbar som tillsynshandläggare i Nyköpings kommun. Jag var i telefonkontakt med er angående ett av mina ärenden där jag efterfrågade hjälp. Jag fick rådet att maila in och förklara mitt ärende. Ärendet gäller tillsyn. Anmälan Vi har fått in en anmälan gällande att en komplementbyggnad har uppförts utan bygglov. Befintlig bebyggelse, se bilaga 1 Fastigheten är belägen utanför detaljplan och områdesbestämmelser. På fastigheten finns det två huvudbyggnader, båda har slutbesked. Att det finns två huvudbyggnader är en omständighet vi inte kan rå över i detta läge. Den aktuella komplementbyggnaden ska vara ett komplement till huvudbyggnad nummer 2 (HB 2). Fastigheten är relativt stor, 1,4 ha. Dnr B 21,4 ha. Dnr B 2019-000357 – Ankom 2020-07-07 2 HB 1 är har en byggnadsarea på ca 258 m² med tre tillhörande komplementbyggnader som är 50 m², 26 m² och 10 m² i byggnadsarea. HB 2 har en byggnadsarea på ca 100 m² med en tillbyggnad på ca 10-15 m². Fastighetsägarna säger själv att HB 2 är 138 m². Fastighetsägaren har även ett pågående bygglovsärende avseende uppförandet av ett garage/förråd på 124 m² byggnadsarea. Aktuell komplementbyggnad, se bilaga 2-7 Aktuell komplementbyggnad har ett källarplan och ett bostadsplan med loft. Fastighetsägarna vill inte att vi går in i huset för att mäta bruttoarean med hänvisning till Corona. I nuläget har vi accepterat detta. Fastighetsägarna har i stället skickat in

en relationsritning över bostadsplanet (bilaga 2) och i skrift uppgett att takhöjden i källarplan och i loftet inte är högre än 1,89 meter. Enligt relationsritningen har komplementbyggnaden en boarea på 71,3 m² (5,7 + 13,7 + 18,3 + 33,6). Enligt mätning i Bluebeam har komplementbyggnaden en byggnadsarea 146,8 m² varav 50,1 m² är en öppenarea (altan). Komplementbyggnaden är uppförd 38 meter från HB 2 (bilaga 7). Bygglovenhetens bedömning Utifrån de uppgifter vi har i ärendet är Bygglovenhetens bedömning att komplementbyggnaden inte är en bygglovsbefriad komplementbyggnad enligt 9 kap. 6 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen (PBL). Då en bygglovspliktig komplementbyggnad har uppförts utan bygglov och startbesked föreligger det grund för att ta ut en byggsanktionsavgift enligt 9 kap. 6 § 2 p. plan- och byggförordningen (PBF). Vi anser inte att det är en bygglovsbefriad komplementbyggnad med hänsyn till byggnadens storlek och avstånd från huvudbyggnaden. Storlek, se bilaga 8 för fotografi på HB 2 Vi anser inte att en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 146,8 m² kan ha karaktären av att vara ett komplement till HB 2 med byggnadsarean 110-115 m². Enligt enhetens bedömning bör en komplementbyggnad inte vara större än 50 % av huvudbyggnaden, komplementbyggnaden bör därför också alltid underordna sig huvudbyggnaden både till höjden och ytan. Härtill bör de faktiska måtten och det visuella intrycket ges betydelse. Prop. 1985/86:1 s. 274-276 och Boverket.se. Avstånd till HB 2 Omedelbar närhet är enligt praxis i alla fall inte 31,2 meter från bostadshuset (HB 2). Bygglovenheten har 30 meter som utgångspunkt och gör därefter en bedömning i varje enskilt fall. Enligt förarbeten ska en komplementbyggnad placeras på tomten och inom hemfridszonen. Att en komplementbyggnad, som dessutom inte ger ett intryck av att vara ett komplement, är placerad 38 meter från huvudbyggnaden kan inte anses som i omedelbar närhet. Mellan byggnaderna finns det dessutom terräng som består av träd och berg som bör beaktas i och med bedömningen om tomtplats och hemfridszon. (KR Göteborg 2008-06-040 mål nr 7595-06 och MMD Vänersborg 2013-07-02 mål nr P 605-13, prop. 1989/90:37 s. 48-49 och Boverket.se.) Vilka åtgärder fastighetsägaren är villiga att vidta Fastighetsägaren är villig att vidta följande åtgärder för att ändra Bygglovenhetens bedömning i fråga om bygglovsplikt. 1. Kommer att använda sig av 9 kap. 6 § 1 st. 1 p. PBL om att utan bygglov bygga till HB 2 30 m² utan bygglov. Detta innebär att de kommer komma 7 meter närmare komplementbyggnaden, avståndet kommer därefter blir ca 31 meter. 3 2. Kommer att lägga ut 450 ton bergkross för att fylla marken vid komplementbyggnaden 1,5-2 meter. De anser att byggnaden kommer att upplevas som mindre. 3. Kommer att stätta upp ett plank och stänga infarten till komplementbyggnaden för att på det sättet förtydliga att det är ett komplement/gäststuga till HB 2. 4. Kommer att bygga en trappa på berget mellan HB 2 och komplementbyggnaden för att få till ett ytterligare samband och förtydliga hemfridszonen/tomtplatsen. Fastighetsägaren hänvisar vidare till prop. 1985/86:1 s. 276 "Tillskottet får självfallet inte vara så betydande att det kommer att dominera över det tidigare bebyggelsebeståndet på fastigheten." Härtill anför fastighetsägaren:

"Vår fastighet är lite speciell eftersom vi har två huvudbyggnader idag som tillsammans med garage, vedhus, friggebod omfattar drygt 400 kvadratmeter. Då upplever vi inte att vår gäststuga med förråd dominerar över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten. Fastigheten är nästan 1,5 hektar stor." Frågor 1. Kan någon eller samtliga av fastighetsägarens förslag till åtgärder ses som en rättelse och därför också ändra bedömningen om att komplementbyggnaden är bygglovspliktig? 2. Ska prop. 1985/86:1 s. 276 tolkas att det går att bygga sig rätten att bygga mer? Med vänlig hälsning, Sara Ekinge | Tillsynshandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping telefon 0155-24 80 00 | Bygglov 0155-24 82 50 bygglov@nykoping.se www.nykoping.se | facebook.com/nykopingskommun

Bilaga 16 // Mailkonversation mellan [REDACTED] och Boverket Adam Laurin

från: lovbygg@boverket.se <lovbygg@boverket.se>

Skickat: den 15 september 2020 09:26

Till: [REDACTED]

Ämne: SV: SV: Fråga om komplementbyggnad. Ärendenr: 218424

Hej!

Boverket är den statliga myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende och yttrar sig inte i enskilda ärenden mer än t ex vid remiss från domstol.

Boverket svarade 2020-07-07 i generella termer på frågor från Nyköpings kommun rörande begreppet rättelse i plan- och bygglagen. Det vill säga att rätta något som bedömts strida mot lagen.

Med de av er citerade meningarna menar Boverket att om något utförts utan bygglov där sådant krävts går det, enligt Boverkets bedömning, inte rätta detta genom att ändra förutsättningarna runt det bygglovspliktiga så att kriterierna för bygglovsbefrielse uppfylls.

Något som inte framgick i svaret till Nyköpings kommun är att det saknas vägledande domstolsavgöranden på området. Bedömningen i fråga om vad som kan vara rättelse i lagens mening är alltså Boverkets egen.

Vänliga hälsningar

Adam Laurin

Boverket

Från: [REDACTED]
Skickat: 2020-09-14 19:58:12
Till: lovbygg@boverket.se
Kopia: jens@mjoisab.se
Ämne: SV: Fråga om komplementbyggnad

Hej

Jag skulle behöva få klarhet i ärendet då jag måste in med en yttran på torsdag den 17/9.

Är det inte så att om vi överklagar en byggsanktionsavgift till länsstyrelsen och begär att länsstyrelsen ska komma ut på platsbesök/syn, att de då har att bedöma den rådande situation ex att vi har fyllt upp mot en grund.

[REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: den 10 september 2020 12:51:35
Till: lovbygg@boverket.se
Kopia: jens@mjoisab.se
Ämne: Fråga om komplementbyggnad

Hej

Jag och min man har ett tillsynsärende på vår fastighet. Vår kommun har varit i kontakt med er och vi har fått ta del av er kommunikation. (bifogar brevet).

Till saken hör att vi har inte byggt klart vår tänkta komplementbyggnad eller hur det ska se ut på vår tomt. Vi bygger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

I svart från er står följande "Rättelse i PBLs mening ska göras av den faktiska åtgärd som bedömts strida mot PBL och inte av förutsättningar runt omkring denna. Enligt Boverkets uppfattning är det i fråga om lovplikt därför inte möjligt att ändra

förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra den bygglovsbefriad och på det sättet rätta något olovligt." - här undrar vi vad ni egentligen menar.

Ska man inte kunna bygga klart en byggnad utan att få en sanktionsavgift på sig innan den är klar? Vad händer då när vi har byggt klart och det visar sig att den faktiskt är bygglovsbefriad - får man tillbaka pengarna då eller?

Enligt PBL finns det möjlighet att kunna bygga en komplementbyggnad utan att söka bygglov, detta har vi tagit fasta på och anser att vi uppfyller de kriterier som finns angående bygglovsbefriad komplementbyggnad. Är det upp till kommunerna att själva tycka och ha egna riktlinjer om vad som är ok eller inte.

Mvh 