BYGGNADSNÄMNDENS TILLSYN

Varför ska byggnadsnämnden bedriva tillsyn?

Den byggda miljön bildar ramen för våra liv. Vi bor i hus och rör oss på gator och torg för att kunna ta oss mellan hemmet och arbetet, skolan, biblioteket eller affären. Bebyggelsen har en betydelsefull inverkan på oss, på våra upplevelser och på vår hälsa och säkerhet.

Byggnaderna och utemiljön ska vara tillgängliga så att vi lätt kan ta oss fram mellan olika platser. Detta ska vi kunna göra oavsett om vi går eller rullar fram. Det gäller både i husen där vi bor såväl som byggnaderna vi vistas i när vi ska klippa oss, gå till tandläkaren eller köpa mjölk. När vi använder hissen ska vi kunna lita på att den är kontrollerad och godkänd för användning och när vi lämnar våra barn på förskolan och skolan ska vi känna oss trygga med att de vistas i en säker miljö och att de andas frisk luft.

Dålig ventilation, inomhusmögel och bristande tillgänglighet till allmänna lokaler, är fakorer som har stor betydelse för vår livskvalité och har koppling till byggnadsnämndens tillsyn. Byggnader som rasar under uppförande och husbränder där elden sprider sig helt okontrollerat kan ha med byggnadsnämndens tillsyn att göra.

Det är byggherren och fastighetsägaren som ansvarar för att bebyggelsen uppfyller samhällets krav, men de kan behöva hjälp att förstå hur det ska gå till genom en aktiv byggnadsnämnd som erbjuder råd och stöd och i vissa fall ingriper för att rätta till.

En god tillsyn bidrar till att vi kan andas frisk luft på dagarna och sova ostörda på nätterna. Den ökar även välbefinnandet hos både unga och gamla genom att välkomna i stället för att stänga ute. Det är byggnadsnämnden som ansvarar för tillsynen inom byggområdet. Tillsynen är ett av de verktyg som nämden kan använda sig av för att bidra till en god bebyggd miljö.

Byggnadsnämnden ska genom sin tillsyn se till att de bygglov som beviljas uppförs i enlighet med beviljat lov, att ingen åtgärd som behöver startbesked påbörjas innan startbesked utfärdats och att byggnader, tomter och allmänna platser hålls i vårdat skick. Byggnadsnämnden ska även se till att nybyggnationer kontrolleras så att den byggda miljön uppfyller samhällets krav, men också att det som redan är byggt kontrolleras efter gällande regler. Exempel på detta är att ha tillsyn över att obligatoriska ventilationskontroller görs, att hissar och rulltrappor besiktigas och inte används om de har allvarliga brister och att inom- och utomhusmiljöer i möjligaste mån är tillgängliga för alla.

Många fel och brister skulle kunna förhindras eller rättas till genom en aktiv tillsyn från byggnadsnämnden. I längden sparar det tid och pengar både för den som bygger och för samhället. Byggnadsnämndens tillsyn är viktig!

>> Varje dag drabbas barn och vuxna av besvär i form av astma och allergier på grund av mögel och dålig inomhusluft

- Det finns 2 miljoner personer i Sverige med allergi eller astma
- 40% av byggnaderna har inte en godkänd ventilation

>> Varje år sprids bränder på grund av dålig brandsektionering.

- Det uppstår 30 000 bränder årligen.
- Att installera en kassett i en befintlig eldstad, nedmontering eller urdrifttagande av automatiskt brandlarm eller att installera en ny brännare är idag anmälningspliktiga åtgärder.

>> Det finns cirka 15 000 obesiktigade hissar i Sverige. Kommunerna har tillsyn tillsammans med arbetsmiljöverket.

>> Människor med funktionshinder hindras att leva ett normalt liv på grund av brister i byggnaders utformning.

- Det finns cirka 600 000 personer i Sverige med rörelsehinder.
- Alla enkelt avhjälpta hinder är inte avhjälpta.

Tillsyn är definierat i plan- och byggförordningen. Tillsyn innebär att byggnadsnämden ska undersöka om en händelse eller ett resultat överensstämmer med en regel. Det är byggnadsnämnden som ansvarar för tillsynen av att reglerna följs.

Byggnadsnämnden är en tillsynsmyndighet och tillsyn är myndighetsutövning.

Byggnadsnämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Om det finns skäl att ingripa ska nämnden handlägga ärendet skyndsamt. Det är viktigt att tänka på då ledamöter och tjänstemän kan drabbas av straffansvar för tjänstefel om de underlåter att utöva tillsyn när det finns skäl för det. Byggnadsnämnden har också ansvar för skada genom fel och försummelse vid myndighetsutövning, och för felaktiga råd och upplysningar.

Byggnadsnämnden ska samarbeta med andra tillsynsmyndigheter och med de statliga och kommunala organ som fullgör uppgifter av betydelse för tillsynsverksamheten.

En kommun får träffa avtal med en annan kommun om att tillsynsuppgifter som byggnadsnämnden har ska skötas helt eller delvis av byggnadsnämnden i den andra kommunen. Befogenhet att fatta beslut i ett tillsynsärende får däremot inte överlåtas.

Samordning och utvärdering

Byggnadsnämnden ska följa upp och utvärdera sitt eget tillsynsarbete. Ett bra sätt är att planera sitt tillsynsarbete är att göra en tillsynsplan. Av planen bör det framgå hur tillsynsarbetet ska bedrivas och om det är något speciellt område eller ämne som ska prioriteras under det kommande året. Planen bör förankras i, och beslutas av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden ska också besvara frågor som Länsstyrelsen och Boverket behöver för sitt arbete med tillsynsvägledning.

Länsstyrelserna ska tillsammans med Boverket vägleda byggnadsnämnderna genom att ge råd och stöd och följa upp deras tillsynsarbete. Målet med tillsynsvägledningen är att byggnadsnämndernas tillsyn ska bidra till en korrekt och enhetlig tillämpning av PBL och att underlätta en aktiv och strukturerad tillsyn.

Byggnadsnämnden ansvarar för tillsynen över att:

1. Byggherren fullgör sina skyldigheter enligt PBL och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, och
2. Bestämmelserna i 8 kap. 1-18 och 24-26 §§ samt 9 och 10 kap. PBL och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

8 kap. 2§ PBF

>> Tänk på att genomförande av tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och beslut om startbesked, kompletterande villkor eller slutbesked inte är tillsyn.
Det är först när kommunen granskar om ett krav eller en regel följts som det är fråga om tillsynsarbete.

Tillsyn
- roller och ansvarsfördelning

Byggherren (den som för egen räkning utför eller låter utföra ett byggnadsverk)
Ansvarar för att byggnads- mark och rivnings-åtgärder uppfyller regler och krav i PBL och i föreskrifter, domar och beslut som har utfärdats med stöd av PBL.

Fastighetsägaren
Ansvarar för underhåll av byggnadsverk och för att reglerna om obligatorisk ventilationskontroll och hissar följs.

Byggnadsnämnden
Beslutar om lov och andra tillstånd, anpassar kontrollen i byggskedet, utövar tillsyn och ger rådgivning till kommunens medborgare.

Länsstyrelsen
Ger tillsynsvägledning till byggnadsnämnderna och följer upp och utvärderar deras tillsynsarbete.

Boverket
Ger, tillsammans med länsstyrelserna, tillsynsvägledning till byggnadsnämnderna och följer upp, utvärderar och rapporterar regelbundet erfarenheterna från tillsynsarbetet och arbetet med tillsynsvägledning till regeringen.

Tillsyn och påföljder

11 kap. i plan- och bygglagen handlar om tillsyn och påföljder. Nedan följer exempel på påföljder i olika tillsynssituationer.

Lovföreläggande
Om någon har börjat bygga, schakta eller riva något som är lovpliktigt ska byggnadsnämnden förelägga fastighetsägaren eller byggnadsverkets ägare att söka lov inom en viss tid, men bara om det är sannolikt att byggnadsnämnden kan bevilja lov i efterhand.

Föreläggande om underhållsutredning
När byggnadens underhåll brister kan byggnadsnämnden ge en sakkunnig uppdraget att utreda vilka underhållsåtgärder som behövs. Innan beslutet om ett sådant uppdrag ska nämnden förelägga byggnadsverkets ägare att inom en viss tid lämna synpunkter på uppdraget och på vem som ska betala för det.

Åtgärdsföreläggande
Om någon bryter mot en skyldighet genom att låta bli att utföra en åtgärd enligt PBL, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Saknas ett protokoll för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) eller om en hiss saknar besiktningsskylt kan nämnden förelägga fastighetsägaren att åtgärda detta.

Rättelseföreläggande
Om någon till exempel har uppfört en byggnad som det inte kan beviljas lov för i efterhand kan nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse. Detta under förutsättning att det inte gått mer än 10 år sedan överträdelsen skett.

Rivningsföreläggande
När ett byggnadsverk är väldigt förfallet eller skadat och det inte åtgärdas inom skälig tid kan byggnadsnämnden förelägga ägaren att riva det.

Föreläggande för ökad trafiksäkerhet, (inom detaljplan)
Byggnadsnämnden får utfärda föreläggande om att ta bort byggnadsverk eller att ta ner höga plank eller staket som innebär stora olägenheter för trafiksäkerheten.

Om det rör sig om en byggnad får föreläggande om att ta bort eller flytta byggnaden bara gälla byggnader som kan flyttas utan svårighet eller har ett ringa värde. Byggnadsnämnden får också förelägga om att fastighetsägaren ska anordna stängsel eller ändra utfart om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

Föreläggande om stängsel kring industrianläggningar som inte används
Om ett byggnadsverk för industriändamål inte används kan byggnadsnämnden förelägga ägaren att ordna stängsel kring det, om det behövs till skydd mot olycksfall.

Genomförande på bekostnad av den som fått ett föreläggande
Om ett föreläggande inte följs får byggnadsnämnden besluta att upprätta ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder som krävs för att pröva frågan om lov på ägarens bekostnad. Nämnden måste ha informerat om en sådan åtgärd i ett tidigare föreläggande och ska också se till att genomförandet inte ger upphov till oskäliga kostnader. Byggnadsnämnden kan ta hjälp av kronofogdemyndigheten för att genomföra åtgärden.

Förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd
När det är uppenbart att en åtgärd äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv och hälsa ska byggnadsnämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätter. Det gäller även i de fall där det är uppenbart att en åtgärd strider mot lagen får byggnadsnämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätter.

Förbud mot användning av byggnadsverk
Byggnadsnämnden får förbjuda användningen av hela eller delar av ett byggnadsverk om det finns brister som kan äventyra säkerheten för dem som vistas i eller kring byggnadsverket eller om det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked.

Byte av och ingripande mot en funktionskontrollant eller kontrollansvarig (KA)
Om nämnden finner att en kontrollant inte har utfört sitt uppdrag eller om KA har visat sig olämplig får nämnden besluta att en annan kontrollant ska utses. Nämnden ska också anmäla sitt beslut till cerifieringsorganet.

Vite med mera
Ett föreläggande får i vissa fall förenas med ett fast eller löpande vite som kan dömas ut om inte föreläggandet följts.

Meddelande till inskrivningsmyndigheten
Vissa beslut om förelägganden och förbud ska skickas till inskrivningsmyndigheten som då skriver in det i fastighetsregistret.

Byggsanktionsavgifter
Byggsanktionsavgift ska tas ut om någon inte har fått lov eller gjort en anmälan för en lov- eller anmälningspliktig åtgärd. Avgifterna är fastställda av regeringen och administreras av, och tillfaller, kommunen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppsåt eller av oaktsamhet.

Byggsanktionsavgift ska även tas ut om någon påbörjar åtgärder som gäller en byggnad utan startbesked, eller tar en byggnad i bruk utan slutbesked eller interimistiskt slutbesked. Detta gäller dock bara för byggnader.

Den här broschyren vänder sig i första hand till dig som vill veta mer om kommunens tillsynsansvar enligt plan- och bygglagsstiftningen. Den ger exempel på vad byggnadsnämnden har för ansvar gällande tillsyn.

Länsstyrelsen
i Jönköpings län

I samarbete med

Länsstyrelsernas FORUM för HÅLLBAR SAMHÄLLSPLANERING 21

Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2013. Webbplats www.lansstyrelsen.se/jonkoping