



Stockholms
stad

Tillsynsplan 2025

Stadsbyggnadskontoret





Innehåll

1	Inledning.....	2
2	Terminologi.....	2
3	Utvärdering	3
3.1	Bakgrund	3
3.2	Utvärdering av 2024	3
3.3	Nyckeltal	4
3.3.1	Ärendehantering för tillsynsenheten 2024	4
3.3.2	Ekonomi utökad tillsyn 2024 (Projekt Tillsyn)	5
4	Målsättning 2025	5
5	Uppföljning 2025	6
6	Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar	7
6.1	Bristande underhåll och ovårdade tomter	7
6.2	Tillståndspliktiga åtgärder.....	7
6.2.1	Olovligt byggande	7
6.2.2	Väsentligt ändrad användning	7
6.3	Inreda ytterligare bostad eller lokal	8
6.4	Övriga bygglovspliktiga åtgärder	8
6.5	Rivningslov	8
6.6	Marklov	8
6.7	Övrig tillsyn	8
6.8	Enkelt avhjälpna hinder, EAH	8
6.9	Hissar och andra motordrivna anordningar	9
6.10	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	9
6.11	Individuell mätning och debitering, IMD	9
6.12	Åtgärder och påföljder	9
6.13	Förbud	10
6.14	Föreläggande	10
6.15	Vite	10
6.16	Byggsanktionsavgift	10

1 Inledning

I stadsbyggnadsnämndens reglemente ingår tillsynsansvaret enligt plan- och bygglagen (PBL). Tillsynsverksamheten är viktig för att säkerställa att den byggda miljön är säker, trygg och att kulturvärden bevaras. En skyndsam och effektiv tillsynsverksamhet är också en förutsättning för högt förtroende från medborgare för myndigheten.

Stadsbyggnadsnämnden ska, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut, pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL. Tillsynsärenden initieras främst genom en inkommande tillsynsanmälan från medborgare men kan även initieras av stadsbyggnadskontoret om information om brister eller felaktigheter framkommer i andra processer eller hos andra förvaltningar. Tillsyn bedrivs också inom ramen för ett bygglov eller anmälningsärende när det visar sig att en åtgärd utförts innan beslut om bygglov eller startbesked har fattats eller om en åtgärd som kräver slutbesked tagits i bruk innan detta är fattat.

Det finns inget krav i lag eller föreskrift om att det ska finnas en tillsynsplan. Att ta fram en tillsynsplan är ett lämpligt sätt att systematisera tillsynsarbetet enligt Boverket. Planen förankras och följs kontinuerligt upp. I tillsynsplanen redogörs kortfattat för vilka områden stadsbyggnadsnämnden har tillsynsansvar, hur kontoret arbetar med tillsynsuppdraget och vilka resurser som finns att tillgå. Vidare anges kontorets förslag till målsättning för kommande år. Tillsynsplanen följas upp och uppdateras årligen.

Stadsbyggnadsnämnden har under åren 2022 till halva 2024 erhållit ett förstärkt anslag för utökad tillsynsverksamhet inom ramen för tillsynsprojektet.

Förespeglade lagändringar i PBL kommer att medföra ökade krav på tillsynsverksamhet i kommunen.

Enligt rapport från Samordnad tillsyn så ska stadsbyggnadskontoret tillhandhålla en heltids resurs för det fortsatta arbetet. Från 2025 har nämnden erhållit varaktigt resurstillskott.

2 Terminologi

Förvaltningslagen (2017:900)	FL
Plan- och bygglagen (2010:900)	PBL
Plan- och byggförfordningen (2011:338)	PBF
Boverkets byggregler	BBR
Obligatorisk ventilationskontroll	OVK
Enkelt avhjälpna hinder	HIN

3 Utvärdering

3.1 Bakgrund

Enheten bildades 2018 med uppdraget att driva ett strukturerat och enhälligt tillsynsarbete. Vid uppstart fanns en stor mängd ärenden som ännu inte handlagts. Från 2018 har enheten lagt tid på att ta fram mallar, rutiner och gemensam struktur för arbetet.

2021 togs den första tillsynsplanen fram där förslag till åtgärder för att komma i kapp med handläggningen fanns inkluderad. Ytterligare fokus lades även på tillsynsverksamheten genom att stadens revisorer påtalade vikten av en skyndsam handläggning av tillsynsärenden. Som ett resultat av tillsynsplanen 2021 och revisorernas rapport avsatte kommunfullmäktige ett budgettillskott för utökad tillsyn för 2022.

2022 beslutade kontorsledningen att Projekt Tillsyn kunde startas januari 2022 med utgångspunkt i budgettillskott. Projektets syfte var att under 2,5 år komma till rätta med de ohanterade ärendena från 2015-2021 genom att projektanställa tillsynshandläggare samt administratör.

Förstärkningen medförde, förutom ökad fördelnings- och utredningskapacitet, synergieffekter som att de olika kompetenserna stöttade och stärkte varandra i arbetet. En tydligare identitet uppstod för medarbetare på enheten. Den regelbundna statistikuppföljning har ökat medvetenheten av vad verksamheten bidrar med både hos enheten, övriga avdelningen och förvaltningen.

Under åren har enheten en relativt hög personalomsättning vilket medfört ökad omfördelning av ärenden där handläggning redan påbörjat. Detta resulterar i ett ökat antal ärenden som inte kunnat fördelas för handläggning.

3.2 Utvärdering av 2024

Tillsynsplanen för 2024 har följts bra under året. Övergången från projekt till ordinarie verksamhet genomförts på ett smidigt sätt vilket gjort att den nuvarande enheten har utvecklats till en stabil arbetsgrupp under årets gång. Under 2024 har ett samarbete testats där en av avdelningen byggnadsinspektörer varit designerad resurs till enheten ca 25%. Detta var väldigt gynnsamt för enheten eftersom många ärenden berör tekniska egenskapskrav.

Efter att flertal tillsvidareanställda, varav en var enhetschefen, valt att avsluta sin anställning och att projektet gick in i sin slutfas inleddes året med viss grad av osäkerhet. Innan sommaren fick avdelningen möjlighet att rekrytera tre tillsynshandläggare, trots



anställningsstopp, vilket ändrade förutsättningarna för enheten på ett positivt sätt. De personer som anställdes är personer som arbetat i projektet och därför redan är insatta i verksamheten. Enhetschefen ersattes med en tillförordnad enhetschef med initialt uppdrag året ut. Den tillförordnade enhetschefen rekryterades internt. Målet att möjliggöra smidig övergång från projektavslut till ordinarie tillsynsverksamhet och att tillvarata erfarenheter uppnåddes till stor del genom möjligheten att rekrytera samt genom den slutrapport för projektet som färdigställdes under T2.

I enlighet med verksamhetsplanens mål så har ett underlag tagits fram för ” Strategi och uppföljning för tillsynsverksamheten efter tillsynsprojektets avslut (juni 2024)”. Syftet med strategin är att efter tillsynsprojektets avslut ha en strategi för en optimal bemanning för tillsynsverksamhet som är i fas med ärendeinflödet.

Arbetet med att färdigställa den digitala tillsynshandboken och för funktionskontroll (OVK, hiss och IMD) har färdigställts under året. Tillsynshanboken med funktionskontroller beskriver processerna med alla handläggningsmoment och rutiner och riktlinjer kopplade till dessa. Många medarbetare har varit delaktiga i att ta fram texter och uppdatera rutiner. Färdigställandet av underlagen var ett mål i Tillsynsplanen 2023.

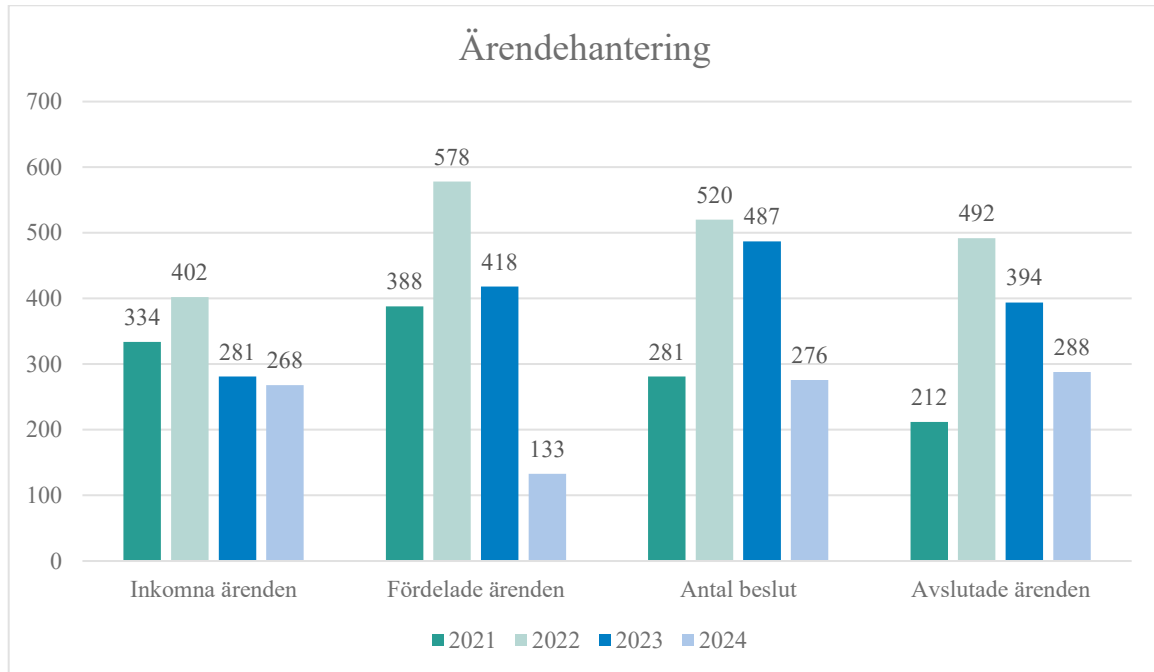
Under 2024 påbörjades det stadsövergripande arbetet med samordnad tillsyn. Avdelningen har representerats av avdelningschef i styrgruppen och en representant från tillsynsenheten i arbetsgruppen. Projektet leds av stadsledningskontoret och fokusen är att ta fram en metodik för att arbeta gemensamt med tillsyn över förvaltnings- och myndighetsgränser. Arbetsgruppen har arbetat med metodikarbete och som del av det har ett antal gemensamma tillsynsbesök genomförts. Detta har lett hittills lett till ett 20-tal ärenden varav ca 10 ärenden har varit prioriterade.

De mål som inte nåddes var att fördela samtliga ärenden för projektet och att skyndsamt kunna fördela prioriterade ärenden inom tillsynsteamet. Prioriterade ärenden som inkommit under 2024 har fördelats.

3.3 Nyckeltal

3.3.1 Ärendehantering för tillsynsenheten 2024

I jämförelse med 2023 har samtliga nyckeltal sänkts. Att fördelning- och besluts takt gått ner beror främst på personalomsättning samt avslutandet av projekt tillsyn. All personalförändring medför omfördelningar vilket är både tidskrävande och belastande. Under 2024 har 92 ärenden omfördelats. Dessa syns inte i statistiken nedan.



3.3.2 Ekonomi utökad tillsyn 2024 (Projekt Tillsyn)

De 3,1 miljonerna i riktat anslag för utökad tillsynsverksamhet har möjliggjort tidsbegränsade anställningar för 5 och periodvis 6 personer samt en projektledare. Dessa personers löner och OH kostnader redovisas månadsvis mot budget.

Budget helår 2024	Utfall helår 2024
3 100 000 kr	3 033 753 kr

4 Målsättning 2025

- Fortsatt aktivt deltagande i stadsövergripande projekt Samordnad Tillsyn. Projektet leds av SLK.
Under 2025 ska enheten gemensamt ta fram en riskanalys samt utveckla nya arbets- och förhållningssätt. Även rutiner ska ses över så att de täcker det utökade verksamhetsområdet. Samarbetet kommer innebära att fler resurser kommer användas inom projektet och leda till ökad proaktivitet i tillsynsarbetet.
- Utvärdera påverkan och rusta enheten för ny lagstiftning
Den nya lagstiftningen innebär en förskjutning från förhandskontroll till efterkontroll vilket bedöms leda till en kraftigt ökad utmaning och fler ärenden för



tillsynsverksamheten. Eftersom dessa ärenden innebär kvalificerade bedömningar av tekniska egenskapskrav så behövs resursförstärkning avseende området.

- Se över möjligheten för tidigare kommunikering i nyinkomna ärenden
Detta för att snabbare styra ärenden till rättelse genom bygglov/startbesked eller frivillig rättelse.
- Förstärka enheten för att säkerställa en tillsynsverksamhet som möter inflödet.
Bibehålla resurser genom till exempel interna personbundna kunskapsutbyten.
- Avsluta inaktuella hissärenden samt ta fram arbetssätt för att underhålla detta.

5 Uppföljning 2025

- Fortsatt redovisning av nyckeltal för tillsynsverksamheten.
- Årsmål och utfall redovisas i tertialrapporteringar 2025.
- Tillsynsplanen ska revideras årligen och biläggas kontorets verksamhetsplan.
- Verksamhetspåverkan av Samordnad Tillsyn.
- 300 första beslut i tillsynsärenden. (VP)
- Att inleda handläggning i 80 % av inkomna tillsynsärenden inom fyra månader. (VP)



6 Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar

I detta avsnitt beskrivs de olika områden som tillsyn kan utövas inom enligt plan- och bygglagstiftningen.

Nedan listas Stadsbyggnadsnämndens tillsynsområden.

6.1 Bristande underhåll och ovårdade tomter

Fastighetsägare är skyldiga att hålla byggnadsverk i vårdat skick och underhålla dessa så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Bristande underhåll kan till exempel vara att bärande delar i byggnadsverket vittrar sönder eller att byggnadsverket inte längre är lämpligt för den avsedda användningen.

Är byggnadsverket särskilt värdefullt ska det underhållas så att dessa värden bevaras. Detta gäller byggnadsverk som har högt historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt värde.

En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenhet eller fara för omgivningen och trafiken inte uppkommer.

En ovårdad tomt kan till exempel vara att en häck fått växa sig så hög att den utgör en trafikfara. Detsamma gäller, i skäligen utsträckning, för allmänna platser och andra anläggningar än byggnader.

6.2 Tillståndspliktiga åtgärder

Tillståndspliktiga åtgärder ska ha de tillstånd som krävs innan de utförs.

6.2.1 Olovligt byggande

Det krävs bygglov för att uppföra en ny byggnad och tillbyggnad. Bygglov behövs också för att väsentligt ändra en byggnads yttre utseende.

Det finns dock åtgärder som är undantagna från bygglovsplikt som till exempel ”friggebodar” och Attefallsbyggnationer. Ett exempel på tillsynsärende kan vara att en bod har uppförts för nära tomtgräns och därmed inte är bygglovsbefriad.

6.2.2 Väsentligt ändrad användning

Det krävs bygglov för att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda en byggnad för ett väsentligt annat ändamål. I första hand är det byggnadens senaste faktiska användning, pågående användning eller den senaste kända användning som är avgörande för om bygglov behövs. I andra hand är det den användning som byggnaden senaste har fått bygglov för som avgör.

Exempel på tillsynsärende kan vara att en restaurang inretts i en tidigare kontorslokal eller att ett bostadshus omvandlats till hotell.



6.3 Inreda ytterligare bostad eller lokal

Det krävs bygglov för att inreda ytterligare bostad eller ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri. Ett exempel på tillsynsärendet kan vara att en stor bostad/bostadslägenhet delas upp till flera mindre enskilda bostäder.

6.4 Övriga bygglovspliktiga åtgärder

Det krävs bygglov för andra anläggningar än byggnader under förutsättning att dessa finns uppräknade i PBF som till exempel murar, plank och transformatorstationer. Generellt krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligen ändra en skylt eller ljusanordning. Typiska tillsynsärenden i kategorin är plank i tomtgräns eller plank mellan två tomter.

6.5 Rivningslov

Rivningslov krävs för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom detaljplanelagt område. Har en del av en byggnad rivits får den inte återuppföras utan bygglov.

6.6 Marklov

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller allmän platsmark inom ett område med detaljplan. Inom vissa områden krävs det även marklov för trädfällning. En typisk tillsynsanmälan kan handla om att en granne har utfört markförändringar, vanligtvis i villaområden.

6.7 Övrig tillsyn

För åtgärder som inte kräver bygglov kan det ändå behövas en anmälan. Tillsyn bedrivs när en sådan anmälan inte prövats eller att de tekniska egenskapskraven inte följts, så som till exempel tillgänglighets- eller brandskyddskrav. En vanligt förekommande tillsynsanmälan handlar om att man gjort åtgärder som försämrat tillgängligheten, till exempel byte av portar eller ombyggnation av badrum. Ett annat exempel är ingrepp som gjorts i ett byggnadsverks bärande konstruktion eller installation och ändring av en hiss. Åtgärder som inte kräver bygglov ska följa detaljplan vilket innebär att tillsyn kan bedrivas mot bygglovbefriade åtgärder såsom pergolas, altandäck och liknande byggnadsverk som uppförs i strid mot detaljplan.

6.8 Enkelt avhjälpna hinder, EAH

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det innebär att om det finns hinder på allmän plats och i publika lokaler ska dessa åtgärdas. Vid bedömningen av vad som ska ses som ett enkelt och rimligt hinder att avhjälpa ska hänsyn tas till nyttan av åtgärden och förutsättningarna på platsen.



De ekonomiska konsekvenserna får inte bli orimligt betungande för fastighetsägaren, lokalhållaren eller näringsidkaren. Syftet är att funktionshindrade i största möjliga mån ska kunna klara sig utan att be om hjälp.

6.9 Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägarens skyldighet att hissar och andra motordrivna anordningar underhålls och genomgår regelbundna besiktningar. Dessa besiktningar ska utföras av ackrediterade kontrollorgan. En hiss som vid besiktning har brister beläggs med användningsförbud och en kopia på det ej godkända intyget skickas in till Stadsbyggnadskontoret av besiktningsfirman. Vid tillsyn kan föreläggande med sanktioner/vite om att åtgärda brister förekomma.

6.10 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

För att kunna säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader ska byggnadens ägare se till att en funktionskontroll av ventilationssystemet utförs av en certifierad sakkunnig. Denna besiktning ska göras återkommande, var tredje eller var sjätte år beroende på vilken typ av byggnad och ventilationssystem. En- och tvåbostadshus är undantagna kraven på OVK. Ett exemplar av besiktningsprotokollet ska skickas till Stadsbyggnadskontoret, oavsett om det är godkänt eller inte. Vid ej godkänt protokoll kan beslut fattas om föreläggande med vite för att inkomma med godkänt protokoll.

6.11 Individuell mätning och debitering, IMD

IMD betyder individuell mätning och debitering och innebär att man som boende i ett flerbostadshus får betala för sin egen energiförbrukning av till exempel värme, el och varmvatten. Stadsbyggnadskontoret har ansvar för tillsynen av installation av system för IMD. Tillsynen gäller främst kravet om IMD för uppvärmning och riktas mot den som äger byggnaden.

6.12 Åtgärder och påföljder

Stadsbyggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa om det finns anledning att anta att det skett en överträdelse inom lagens tillämpningsområde. När en part väljer att inte åtgärda eller rätta frivilligt kan stadsbyggnadsnämnden använda olika verktyg för att uppnå att lagen och föreskrifter följs.

Preskriptionstid för byggsanktionsavgifter är fem (5) år från utförd åtgärd. Normalt är preskriptionstiden tio (10) år för stadsbyggnadsnämndens möjlighet att ingripa mot olovliga åtgärder med ett föreläggande.



6.13 Förbud

Stadsbyggnadsnämnden kan, under vissa förutsättningar, besluta om förbud mot fortsatt arbete, åtgärd eller användning om det har skett en överträdelse av bestämmelser, domar eller beslut som omfattas av stadsbyggnadsnämndens tillsyn.

6.14 Föreläggande

Stadsbyggnadsnämnden kan genom ett åtgärdsföreläggande besluta att en ansvarig ska vidta en åtgärd som den enligt lag är skyldig att göra. Det kan till exempel handla om att åtgärda brister i tillgänglighet.

Stadsbyggnadsnämnden kan genom ett rättelseföreläggande förmå en ägare att rätta eller ta bort något man uppfört eller genomfört i strid med lagen, eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Det kan till exempel handla om att en byggherre inte följer det givna bygglovet.

Det finns ytterligare typer av föreläggande som stadsbyggnadsnämnden kan besluta om så som rivningsföreläggande, lovföreläggande och föreläggande om underhållsutredning.

6.15 Vite

Vid föreläggande eller förbud kan stadsbyggnadsnämnden använda sig av verkställighetsmedel, till exempel vite och handräckning. Vite är ett sanktionsbelopp som ska betalas om ett föreläggande eller förbud inte följs. Vid vitesföreläggande ska nämnden först ta beslut om föreläggande som förenas med vite och sedan, om rättelse inte har skett, ansöka om utdömande av vitet. Efter det fasta vitet dömts ut kan löpnade vite användas för att förmå rättelse. Viten döms ut av mark- och miljödomstolen och tillfaller staten.

När ett vitesbelopp ska fastställas tas hänsyn till vad som är känt om de ekonomiska förhållandena hos den som föreläggandet eller förbudet riktas mot och omständigheterna i övrigt. Sådana omständigheter som kan ha betydelse är värdet av det som föreläggandet avser och av samhällsintresset av att föreläggandet följs. Övriga omständigheter kan vara om mottagaren inte tidigare har följt föreläggen eller förbud. Beloppet ska fastställas så att det kan antas förmå personen att följa föreläggandet eller förbudet.

6.16 Byggsanktionsavgift

Vid överträdelser mot krav på bygglov, startbesked eller slutbesked ska byggsanktionsavgift tas ut. I PBF anges vilka överträdelser som lagstiftaren ansett att det ska tas ut byggsanktionsavgift för och hur dessa avgifter ska beräknas med PBB (prisbasbelopp) som grund. Det är stadsbyggnadsnämnden som beslutar om byggsanktionsavgift och avgiften tillfaller kommunen.