

# Tillsynsplan 2022



**Stadsbyggnadskontoret**

**Bygglövsavdelningen**



**Stockholms  
stad**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Terminologi .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar .....</b>	<b>3</b>
3.1	Bristande underhåll och ovårdade tomter .....	3
3.2	Tillståndspliktiga åtgärder .....	3
3.2.1	<i>Olovligt byggande</i> .....	3
3.2.2	<i>Väsentligt ändrad användning</i> .....	3
3.3	Inreda ytterligare bostad eller lokal .....	4
3.4	Övriga bygglovspliktiga åtgärder .....	4
3.5	Rivningslov .....	4
3.6	Marklov .....	4
3.7	Övrig tillsyn .....	4
3.8	Enkelt avhjälpna hinder, HIN .....	5
3.9	Hissar och andra motordrivna anordningar .....	5
3.10	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK .....	5
3.11	Åtgärder och påföljder .....	5
3.12	Förbud .....	6
3.13	Föreläggande .....	6
3.14	Vite .....	6
3.15	Byggsanktionsavgift .....	6
<b>4</b>	<b>Utvärdering .....</b>	<b>7</b>
4.1	Historik .....	7
4.2	Utvärdering 2021 .....	7
4.3	Nyckeltal .....	8
<b>5</b>	<b>Målsättning 2022 .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Uppföljning .....</b>	<b>10</b>

## 1 Inledning

I stadsbyggnadsnämndens reglemente ingår tillsynsansvaret enligt plan- och bygglagen (PBL).

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. 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.

Det finns inget krav i lag eller föreskrift om att det ska finnas en tillsynsplan. Att ta fram en tillsynsplan ett lämpligt sätt att systematisera tillsynsarbetet enligt Boverket. Planen förankras och följs kontinuerligt upp.

Stadsbyggnadskontoret har under 2021 erhållit ett förstärkt anslag för tillsynsverksamheten och under året arbetet fram en tillsynsplan i syfte att tydliggöra och effektivisera verksamheten. Denna tillsynsplan (2021) har nu följts upp och uppdaterats inför år 2022. I tillsynsplanen redogörs kortfattat vilka områden stadsbyggnadsnämnden har tillsynsansvar för, hur kontoret arbetar med tillsynsuppdraget och vilka resurser som finns att tillgå. Vidare anges kontorets förslag till målsättning för kommande år. Målsättningen är att tillsynsplanen ska följas upp och uppdateras årligen.

Tillsynsprocessen:



## 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 Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar

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

Nedan listas Stadsbyggnadsnämndens tillsynsområden.

#### 3.1 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.

#### 3.2 Tillståndspliktiga åtgärder

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

##### 3.2.1 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.

##### 3.2.2 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 senast kända användning som är avgörande för om





bygglov behövs. I andra hand är det den användning som byggnaden senast 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.

### **3.3 Inreda ytterligare bostad eller lokal**

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

### **3.4 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.

### **3.5 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.

### **3.6 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 trädgård. En typisk tillsynsanmälan kan handla om att en granne har utfört markförändringar, vanligtvis i villaområden.

### **3.7 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 bygglovsbefriade åtgärder såsom pergolas, altandäck och liknande byggnadsverk som uppförs i strid mot detaljplan.



### **3.8 Enkelt avhjälpna hinder, HIN**

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 avhjälpna 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.

### **3.9 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.

### **3.10 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.

### **3.11 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.

### 3.12 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.

### 3.13 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.

### 3.14 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 utdömmande 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 förelägganden eller förbud. Beloppet ska fastställas så att det kan antas förmå personen att följa föreläggandet eller förbudet.

### 3.15 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.



## 4 Utvärdering

### 4.1 Historik

Tillsynsenheten bildades i januari 2018 med uppdraget att driva ett strukturerat och samordnat tillsynsarbete. Vid uppstart fanns en stor mängd ärenden som ännu inte handlagts. Stockholm har haft en hög aktivitet inom byggsektorn under längre tid och nämnden har haft svårt att hålla jämna steg med ärendeinflödet. Det var en av orsakerna till att enheten inrättades.

Under 2018 lades mycket tid på att ta fram mallar, rutiner och gemensam struktur för arbetet. Under åren 2019 och 2020 hade enheten en relativt hög personalomsättning vilket medförde en ökad omfördelning av ärenden där handläggning redan påbörjats samtidigt som ärendeinflödet även under åren ökade. Detta resulterade i att ärendebalanserna inte förbättrats i den takt som förväntats.

### 4.2 Utvärdering 2021

Tillsynsenheten har under majoriteten av 2021 haft en stabil personalbild. I juni återgick den medarbetare som varit föräldraledig i tjänst. Enheten har även tagit in en vikarie för hissärenden då handläggare för hissar varit sjukskriven.

De mål som sattes upp i tidigare tillsynsplan är uppnådda vilket bland annat innebär att det nu regelbundet följs upp arbetstidsmätningar, enheten har under två perioder tagit emot LIA-praktikanter varav två (2) av dessa har valt att fortsätta på enheten som timanställda. Arbetet med LIA-praktikanterna har lett till ett alternativt hanteringssätt av ärendena, för att skapa synergi i våra processer.

Ytterligare ett mål som uppnåtts är att kontorsledningen har godkänt förslag till projektdirekt för Projekt tillsyn efter ett budgettillskott för tillsyn enligt PBL för år 2022. Även en projektplan är framtagen och rekrytering för anställda i projektet är påbörjad.

Tillsynsenheten har under 2021 färdigställt processkartläggning genom nivå 1 och 2 i den digitala tillsynshandboken. Tillsynshandboken är upplagd på en samarbetsyta och arbetet med att färdigställa nivå 3 är påbörjat där alla arbetsuppgifter beskrivs.

Tillsynsenheten har under 2021 haft ett fortsatt stort inflöde av nya ärenden. Arbetet har fortsatt påverkats av den rådande pandemin. Till exempel har tillsynsbesiktningar varit svåra att genomföra, medborgare har varit mer aktiva i sin kommunikation bland annat på grund av ökat hemarbete och synergieffekter på enheten har påverkats av rekommendationer om distansarbete.

Ett aktivt samarbete med tät kommunikation mellan tillsynsenheten och bostadsanpassningsenheten har ett gynnsamt resultat. Vanligtvis uppdragas





tillgänglighetsbrister vid inkommande ansökan om bostadsanpassningsbidrag. I dessa ärenden skickar bostadsanpassningen ut ett informationsbrev till fastighetsägaren om dennes ansvar vilket lett till att många fastighetsägare frivilligt rättat bristerna.

Flera omfattande utredningar och stöd i komplexa bygglov- eller anmälningsärenden har medfört tidskrävande arbetsinsatser från enheten. Enheten har även fungerat som stöd i överklaganden och vid kommunikation med överprövande instanser vilket har ställt stora krav på juridisk kompetens och förståelse för hela ansvarsområdet.

Samverkan med andra myndigheter så som brandförsvaret, polisen, miljöförvaltningen och trafikkontoret förkommer regelbundet. Detta har skett antingen i form av gemensamma tillsynsbesök eller genom överlämnande av ärenden mellan förvaltningarna. Rutiner utvecklas kontinuerligt genom möten och avstämningar för hur denna gynnsamma samverkan ska gå till.

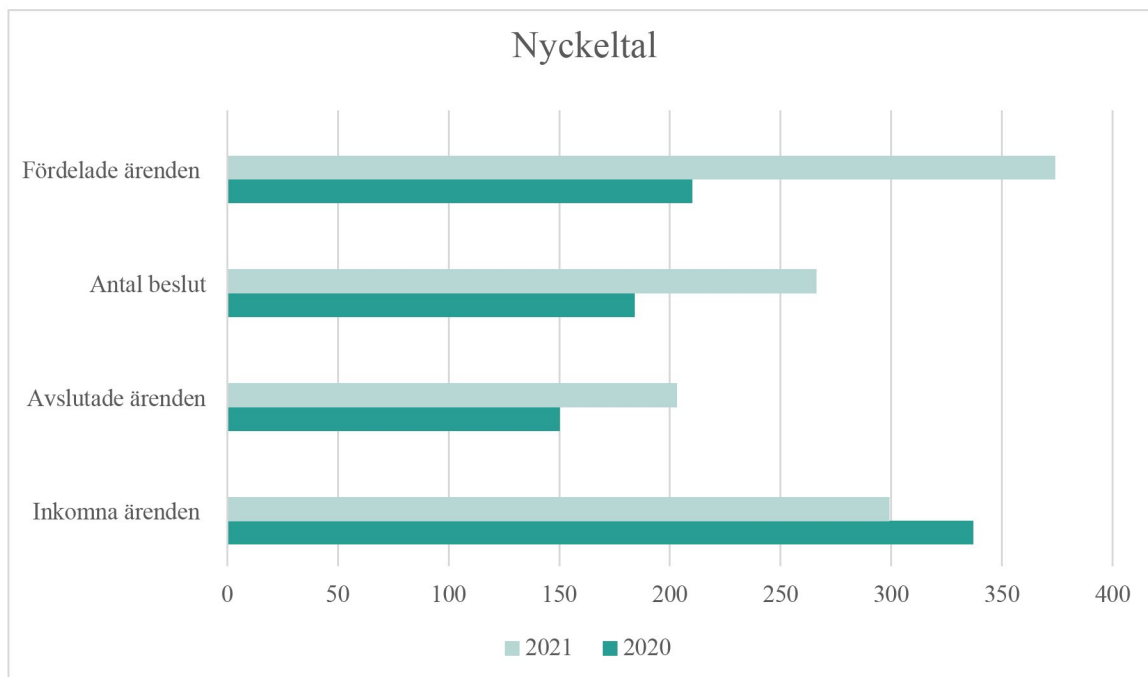
Handläggningen för OVK-tillsyn har utvecklats under året genom ett aktivt framdrivande av förelägganden vid brister. Även arbetet med tillsyn av hissar och andra motordrivna anordningar är under utveckling med syftet att få in fler godkända hissintyg.

Av inkomna ärenden har prioritering skett utifrån vilken förmodad skada den anmälda åtgärden kan åsamka om det inte följts upp omedelbart. I denna prioritering har fara för liv och hälsa prioriterats högst. Förutom dessa ärenden prioriteras ärenden med konstaterade påföljder (till exempel avslag på bygglov i efterhand eller beviljade bygglov i efterhand), ärenden som rör tillgänglighet inklusive enkelt avhjälpna hinder. Vid 1 december 2021 hade antalet ärenden som ej kunnat fördelas minskat med 10 % i förhållande till december 2020.

Under 2021 genomfördes två perioder av mätning av arbetstidsfördelning. Detta gjordes för att synliggöra hur mycket tid som läggs på handläggning av tillsynsärenden, stöd till övriga avdelningen i bygglov och anmälningsärenden, hantering av rättsprocesser hos överprövande instanser samt verksamhetsutvecklande arbete.

### 4.3 Nyckeltal

I jämförelse med 2020 framgår att volymen av ärenden som kunde hanteras har gått upp under 2021. Detta beror dels på det strukturerade arbetet enligt tillsynsplan och dels på en stabil och kompetent medarbetargrupp med samsyn och fokus på rättssäkra beslut. Dessutom har enheten haft stöd av flera engagerade praktikanter.



Nyckeltalen består av tidsspannet 1 januari till 1 december för 2020 och 2021.

Fram till 1 december 2021 startades 299 tillsynsärenden och 203 ärenden avslutades. 266 tillsynsbeslut fattades.

## 5 Målsättning 2022

Tillsynsenheten kommer under 2022 bestå av två handläggande team, tillsynsteamet och projektteamet. Uppdelningen syftar till att hantera befintliga ärendebalanser och möta upp ärendeinflödet.

Tack vare de avsatta budgetmedlen för utökad tillsynsverksamhet kan Projekt tillsyn starta januari 2022. Projektteamet kommer att bestå av en projektledare, en projektadministratör och 4 projektanställda handläggare. Projektet kommer även tillskrivas LIA-praktikanter. Målsättningen under året är att samtliga positioner tillsätts och att projektplanen kan följas. Avrapportering kommer ske löpande till styrgrupp och till stadsbyggnadsnämnden. Projektteamet kommer att arbeta med den befintliga mängden ärenden som inte fördelats till handläggning vid årsskiftet 2021/2022.

Tillsynsteamet kommer att arbeta löpande med de ärenden som inkommer under året och färdigställande av den digitala tillsynshandboken. I övrigt kvarstår arbetsuppgifter som stöd i juridiska frågor till övriga avdelningen samt yttranden och skrivelser till överprövande.

Arbetsvidsmätningar kommer fortsatt att göras för att tydliggöra tidfördelning mellan olika arbetsuppgifter. Dessa görs under två fyra veckorsperioder på vår och höst.

## 6 Uppföljning

Under året görs löpnade uppföljning av nyckeltal med syftet att utvärdera och ha kontroll över framdrivandet av ärenden.

Projektet följs upp i enlighet med fastställt projektdirektiv och projektplan.

Nyckeltal och uppfyllelsen redovisas i Verksamhetsplan 2022 samt i tertialrapportering 2022.

Tillsynsplanen ska revideras årligen och biläggas kontorets verksamhetsplan.

Tillsynsverksamheten kommer för första gången även uppföljas i form av indikatorer i kontorets verksamhetsplan.

SLUT