

## Ett förändrat arbetssätt

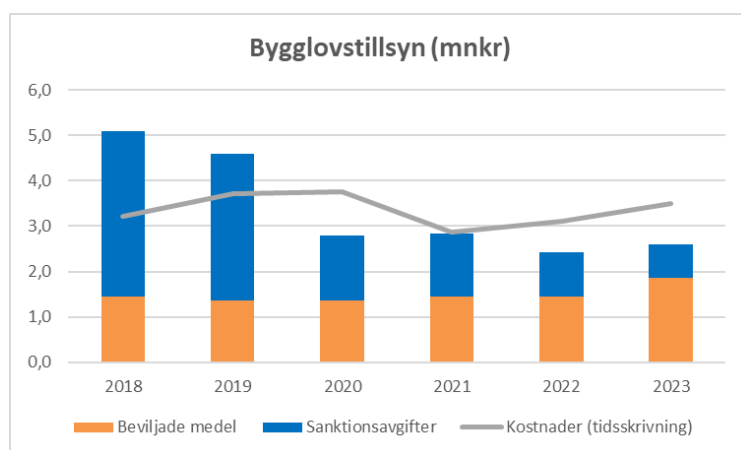
### Finansiering

Plan- och bygglagen ger kommunerna rätt att ta ut avgift för att täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbete med detaljplanering kan finansieras genom avgifter. Plan- och bygglagen ger däremot inte kommunerna rätt att ta ut avgifter för tillsynsarbete eller rådgivning. Det innebär att kommunernas arbete med tillsyn enligt plan- och bygglagen i stället bör finansieras med skattemedel (jfr prop. 2009/10:170 sid. 352).

Eventuella byggsanktionsavgifter tillfaller dock kommunen som exempelvis kan använda dessa till att finansiera det förebyggande arbetet och på så sätt på sikt minska behovet av tillsynsringripande. Byggsanktionsavgifter bör dock inte användas för att finansiera tillsynsverksamheten. Detta beror bland annat på att någon byggsanktionsavgift inte får tas ut om rättelse vidtas innan frågan behandlas på ett nämndsammanträde. Ett effektivt tillsynsarbete som leder till rättelse kan därmed innebära att någon byggsanktionsavgift aldrig tas ut. Vidare förfaller möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift om den avgiftsskyldige inte har fått yttra sig över anspråket inom fem år från överträdelserna. Detta innebär att åldersstrukturen i ärendebalanserna i hög grad påverkar möjligheten att besluta om byggsanktionsavgift.

### Byggsanktionsavgifter

Under 2018–2019 motsvarade mer än hälften av tillsynsverksamheten av byggsanktionsavgifter. Under de senaste åren har byggsanktionsavgifterna minskat. Stapeln för byggsanktionsavgifter 2023 har under året varit låg, men ökade med anledning av beslut i nämnden i juni med byggsanktionsavgifter om cirka 179 000 kronor. Under hösten fattades ytterligare beslut om byggsanktionsavgifter i nämnden vilket gav ett utfall på cirka 429 000 kronor för oktober månad. Av dessa 429 000 kronor utgjorde ett ärende cirka 350 000 kronor.



### Varför har byggsanktionsavgifterna minskat?

En anledning till minskningen är att antalet heltidstjänster inom tillsyn under 2021 har minskat från tidigare 3,0 heltidstjänster till 2,0. Då hantering av trafikfarlig växtlighet under 2021 övergick till bygglovenheten tillsattes en 0,5 heltidstjänst för detta. Denna handläggare har även under januari- augusti 2023 arbetat 0,5 heltidstjänst med tillsyn av olovlig byggnation etc. vilket har medfört en inlärningsperiod och extra stöd från ordinarie tillsynshandläggare.

Extra stöd från tillsynshandläggarna har även avsatts för en tillsynskonsult som påbörjade sitt uppdrag under våren 2023. En insats som inte motsvarat förväntningarna, och som i stället blivit en tungrodd och kostsam investering utan någon påtaglig påverkan på ärendebalansen. Konsulten avslutade sitt uppdrag i början av juli 2023.

Utöver extra stöd till ny tillsynshandläggare och tillsynskonsult förekommer även andra arbetsuppgifter för de ordinarie tillsynshandläggarna. Detta med anledning av den bakgrund och kompetens som dessa har. Detta avser främst antikvariskt och juridiskt stöd inom enheten.

Ny organisation har även medfört att extra tid har avsatts för kompetensöverföring så fler inom enheten kan driva frågan om byggsanktionsavgifter.

Den kanske största anledningen till minskningen är dock ett förändrat arbetssätt för de nuvarande tillsynshandläggarna med fokus på bemötande och tilltro på kundens vilja att göra rätt och självmant vidta rättelse. Tidigare har det varit ett större fokus på att skriva fram förelägganden med vite och byggsanktionsavgifter. Det har använts som det viktigaste verktyget för att åstadkomma rättelse. Erfarenheten från de senaste två åren är dock att de allra flesta vill göra rätt, och vidtar rättelse självmant. Det blir oftast därmed aldrig nödvändigt att ta fram tjänsteskrivelser, och byggsanktionsavgifter blir då inte aktuellt, då dessa inte ska tas ut om rättelse sker.

#### **Tillsynsarbetets genomförande har betydelse**

Sättet tillsynsarbetet bedrivs på påverkar antalet förslag på föreläggande till nämnd samt även byggsanktionsavgifter. Ett fokus på att ta fram tjänsteskrivelser med byggsanktionsavgifter innebär ofta att en mindre mängd ärenden kan hanteras samtidigt. Det innebär även att mindre hänsyn tas till kundens önskemål som att exempelvis se över möjligheterna att få åtgärden lovlig. Det kan vara att vissa åtgärder behöver vidtas för att lov ska kunna beviljas eller att åtgärden behöver revideras för att kunna utgöra en lovbefriad åtgärd osv. Tillsynshandläggare som har erfarenheter av lovhandläggning kan enklare hjälpa kunden med dessa önskemål och göra uppskattningar på ett sätt som en tillsynshandläggare utan denna erfarenhet kan. Det finns idag exempel på ärenden där föreläggande med vite samt byggsanktionsavgifter skrivits fram och beslutats om, och där dagens tillsynshandläggare hittat en lösning med lov som gör att de boende istället kan få vara kvar i byggnaden.

Det kan på så sätt vara mer kundorienterat att inte driva tillsynsärenden på ett hårt och rättframt sätt, och på så vis vara mer lyhörd för kunden utan att rättssäkerheten åsidosätts. Målet ska alltid vara att det olovliga blir lovligt eller rättas, eller att en tomt blir städad. Är kunden samarbetsvillig är det en mer effektiv handläggning att inte driva fram tjänsteskrivelser snabbt, målet kommer ändå att nås och i slutändan står en nöjd Nackabo. Om en lösning kan nås utan en hård framtoning och framdrift med förelägganden är det ofta en bättre väg att gå. Tillsynshandläggaren kan på så sätt även ha fler ärenden i gång samtidigt, då denne inte behöver fokusera på tjänsteskrivelser och uppföljningar av viten.

Givetvis ska rättelseföreläggande skrivas fram i de fall då kunden inte visar en vilja att rätta självmant, eller då det kan vara av betydelse för liv och hälsa. Förvaltningslagens krav på skyndsam handläggning ska också alltid respekteras.

### **Vad behöver göras framöver?**

Om fokuset ska vara att driva fram byggsanktionsavgifter innebär det att prioriteringen av ärenden styrs av möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift samt dess summa. Åldersstrukturen i ärendebalanserna påverkar i hög grad möjligheten att besluta om byggsanktionsavgift, och nyare ärenden väljs då oftare framför äldre. Det är inte ett effektivt och rättssäkert sätt att handlägga tillsynsärenden på och strider dessutom mot grundläggande förvaltningsrättsliga principer såsom legalitet och objektivitet.

Handläggningen av tillsynsärenden behöver ha mer fokus på rättssäkerhet och likabehandling, och ske utan hänsyn till vilka ärenden som genererar mest byggsanktionsavgifter.

Tillsynsverksamheten behöver därför övergå till att finansieras med skattemedel, vilket också omnämns i plan- och bygglagens förarbeten. Det kan konstateras att de 2 heltidstjänsterna idag inte täcks av dagens beviljade medel. Det kan även konstateras att den stora ärendeskuld som finns inte kan hanteras inom en överskådlig tid med dessa tjänster. Att tillsätta konsulter har erfarenhetsmässigt endast minskat ärendebalansen nämnvärt, och är därför mer kostsamt än vad som levereras.

Det finns även ett behov att strukturera upp tillsynsarbetet mer i syfte att nämnden ska få en bättre insyn i tillsynsverksamheten med större möjligheter att påverka och prioritera tillsynsarbetet. Detta görs bäst i en tillsynsplan som Boverket och länsstyrelserna också förordar. Nämnden kan i en tillsynsplan till exempel ange inom vilka områden nämnden avser att prioritera sin tillsyn under det kommande året. Det kan exempelvis handla om att ärenden innan ett visst år ska avslutas eller att strukturera upp arbetet för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som nämnden också har tillsyn över.