



Länsstyrelserna

Till dig som planerar att bygga

# Har du råd att bygga svart?



Senaste ändringen i plan- och byggförordningen, PBF, trädde i kraft 21 april 2018. Sanktionsavgiftssystemet har kompletterats och vidareutvecklats sedan den nya plan- och bygglagstiftningen, PBL, trädde i kraft 2 maj 2011.

Kommunerna ska döma ut sanktionsavgifter i de fall där byggherren "byggt svart" eller på annat sätt inte har följt gällande lagstiftning, och det kan det få stora ekonomiska konsekvenser både för privatpersoner och för företag.

Vår förhoppning med denna information är att dessa sanktionsavgifter aldrig ska behöva dömas ut!

Redan då den nya bygglagstiftningen trädde i kraft 2 maj 2011 tillkom att man måste få ett startbesked från byggnadsnämnden innan man påbörjar byggnationen, och att man måste få ett slutbesked från byggnadsnämnden innan man får ta byggnaden i bruk.

Avgifterna om man inte följer detta är mycket kännbara, här följer ett par exempel.

Exempel på ungefärliga avgifter om man inte inväntar startbesked:

Påbörja utan startbesked för en ny enplansvilla på 200 m<sup>2</sup> bruttoarea:

**113 000 kronor**

- Påbörja utan startbesked för tillbyggnad på 50 m<sup>2</sup> av en enplansvilla bruttoarea:

**31 000 kronor**

- Påbörja utan startbesked för en komplementbyggnad, till exempel ett garage på 50 m<sup>2</sup> bruttoarea:

**20 000 kronor**

- Påbörja byggnation för ändrad användning utan startbesked, exempelvis från lägenhet till kontor för en bruttoarea på 100 m<sup>2</sup>:

**61 000 kronor**

- Påbörja en fasadändring med en fasadarea på 150 m<sup>2</sup> utan startbesked:

**9 300 kronor**

- Avgiften för att installera en eldstad utan anmälan:

**4 600 kronor**

- Om man påbörjat en byggnation utan startbesked men har fått bygglov eller gjort anmälan, ska byggsanktionsavgiften sättas ned till hälften.

Bruttoarea (BTA) är summan av arean i samtliga våningar, mätt vid omslutande ytterväggars utsidor.

#### I startbeskedet

fastställer byggnadsnämnden din kontrollplan, som visar vilka kontroller som ska göras, vad som ska kontrolleras och vem som ska göra det. Om byggnadsnämnden ska göra ett arbetsplatsbesök ska det också finnas med i kontrollplanen.

## Exempel på ungefärliga avgifter om man tar i bruk före slutbesked

- Ta en ny enplansvilla på 200 m<sup>2</sup> bruttoarea i bruk:

**22 500 kronor**

- Ta ett nytt garage på 50 m<sup>2</sup> bruttoarea i bruk utan slutbesked:

**4 000 kronor**

- Ta en ny industribyggnad på 500 m<sup>2</sup> bruttoarea i bruk utan slutbesked:

**73 000 kronor**

- Ta en byggnad i bruk vid ändrad användning för ett flerbostadshus med en berörd bruttoarea på 100 m<sup>2</sup>:

**12 000 kronor**

- Om flera olika lovpliktiga eller anmälspliktiga åtgärder gjorts utan tillstånd så adderas summorna

- Avgifterna regleras i Plan- och byggförordningens nionde kapitel där det anges att de **ska** tas ut.

- Det högsta belopp som får dömas ut är:

**50 prisbasbelopp** (46 500 kr år 2019), det vill säga drygt 2,3 miljoner.

Byggnadsnämnden ger ett **slutbesked** när du har visat att alla krav är uppfyllda och nämnden inte har funnit någon anledning att ingripa. De åtgärder som du har angett i lovet eller anmälan ska anses vara slutförda i och med att slutbesked utfärdas. Du får inte ta i bruk en byggnad (till exempel flytta in i den) eller en annan anläggning förrän du har fått ett slutbesked. Du kan få slutbesked även om det finns mindre brister.



Byggnaderna på bilderna har inte med texten att göra. Foto: Kajsa Reimers

## Vill du veta mer?

Kontakta din kommun för att få veta vad som gäller där du bor.

Boverket har också information på  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

där finns en guide för beräkning av  
byggsanktionsavgifter:

[https://boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/  
lov--byggande/tillsyn/byggsanktionsavgifter/  
berakning-av-sanktionsavgifter/](https://boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/tillsyn/byggsanktionsavgifter/berakning-av-sanktionsavgifter/)



**Länsstyrelserna**

Maj 2019