

Åläggande av vite i förvaltningstvånsärende som avses i 182 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999)

Tillstånds- och tillsynsnämnden 23.04.2024 § 52
802/10.03.00.10/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@borga.fi

Sammanfattning

Byggnadstillsynen har på basis av inspektionsbesöket uppmanat fastighetens ägare [REDACTED] att inom utsatt tid ansöka om bygglov för de redan utförda byggarbeten samt att till byggnadstillsynen lämna in en rapport om inspektion med konstruktionskalkyler från en tredje part. Byggnadstillsynen har konstaterat att uppmaningen inte har följts. Det föreslås till nämnden att fastighetsinnehavaren åläggs vidta åtgärder med hot om böter.

Fastighet:

[REDACTED]

Ägare/innehavare:

[REDACTED]

Beskrivning

Föreläggandet gäller fastigheten [REDACTED], som ingår i området för en gällande landskapsplan, samt delgeneralplan för byar och glesbygd som fullmäktige godkänt. I landskapsplanen ligger fastigheten på området för den riktgivande linjedragningen för huvudbanan som genomförs på lång sikt och i delgeneralplanen ligger fastigheten på område med anteckningen AT-2 (Byområde).

Byggnadstillsynen har gjort ett inspektionsbesök på fastigheten 1.9.2023 och konstaterat att det på fastigheten finns en lada som används som gym. Ladan har från väst/sydväst byggts ut med en låg fortsättningsdel. Fortsättningsdelens insida är också i gymbruk. I ladugårdens norra/nordvästliga ända har man byggt ett tak. Man har också gjort strukturella ändringar i den konstruktion som bär upp ladan. Man har brutit takstolens understa bår. I hörandebrevets svar har [REDACTED] framfört ytterligare ändringar i de bärande strukturerna som inte märktes vid inspektionen. Alla ovan nämnda byggarbeten är tillståndspliktiga och alla byggarbeten har utförts utan bygglov enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

Fastigheten har 14.9.2023 fått en uppmaning att ansöka om bygglov för redan utförda byggarbeten samt att senast 15.11.2023 lämna in en rapport med konstruktionskalkyler om ladan till byggnadstillsynen. I samma uppmaning har man också anmält att om uppmaning inte

följs, kan det leda till tvångsmedelsförfaranden enligt § 182 i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi har per e-post fått meddelande från fastighetsägaren 23.2.2024 om att ägaren inte har för avsikt att ansöka om bygglov.

På grund av det ovan nämnda kommer det att föreslås för tillstånds- och tillsynsnämnden, som är byggnadstillsynsmyndighet, att fastighetsägaren vid vite ska lämna in en inspektionsrapport jämte konstruktionskalkyler till byggnadstillsynen och att byggnaden tills vidare ska beläggas med användningsförbud på det sätt som föreskrivs i 182 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) inom den tidsfrist som byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer.

Hörande av parter:

Ett brev om hörande har skickats till fastighetens ägare 4.3.2024, och svaromål har mottagits 19.3.2024 (bilaga 4). Som motiveringar till varför uppmaningen bör strykas, att bygglov inte ska sökas och att en inspektion som utförs av en tredje part inte ska utföras, framförs fritt sammanfattat bl.a. att:

- 125 § och 126 § inte gäller ladan i fråga, på basis av energieffektiviteten.
- Företagsverksamheten vid gymmet i ladan är marginell till sin omsättning.
- Anmälan om byggnadens säkerhet har gjorts av en utomstående person som inte något med ladans verksamhet att göra. Anmälaren är inte en granne.
- Högt pris för planer och inspektion av en tredje part i förhållande till omsättningen.
- Byggnadsinspektören har inte märkt alla ändringar som gjorts i stommen.
- Byggnadens tak är brant och snön kommer ner när temperaturerna för första gången går på plussidan.
- Byggnadsinspektören har inte varit i kontakt med ägaren under vintern angående uppmaningen.
- Ägaren har bett om kopior av motsvarande beviljade bygglov.

Byggnadstillsynens bemötande:

Byggnadstillsynen anser att det i hörandebrevets motivering inte förts fram något nytt som skulle ge anledning till att inte behandla ärendet eller att återkalla uppmaningen.

I 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) som tillämpats i uppmaningen konstateras att bygglov krävs för reparationer och ändringar av en byggnad, om arbetet uppenbart

kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden. Alla ändringsarbeten som utförs på bärande konstruktioner är sådana arbeten som omfattas av bygglov enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

I 126 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) konstateras att åtgärdstillstånd behövs även för åtgärder som ändrar byggnadens exteriör. Taket i slutet av byggnaden ändrar byggnadens exteriör. Enligt punkt 2.2 i Borgå stads byggnadsordning är byggande av tak ett arbete som kräver åtgärdstillstånd.

Företagsverksamhet som ordnas i ladan har inte utlöst tillståndsplikten, utan ändringsarbeten i byggnaden. Omsättningen av den företagsverksamhet som ordnas i ladan inverkar inte på tillståndsplikten för bygglov.

Byggnadstillsynen är skyldig att agera när den får en anmälan i ett ärende som gäller hälsa och säkerhet. Anmälarens förhållande till det ärende som nämns i anmälan är inte av betydelse. Priset för utomstående granskning hör inte till byggnadstillsynen, utan fastighetens ägare ansvarar för byggnaderna på fastigheten och de strukturella ändringar som gjorts i dem.

Byggnadstillsynen har inte kunnat observera alla ändringar i konstruktionerna genom en inspektion på grund av den stora mängden varor i ladan. Till exempel var den förminskade delen av balken täckt med stora madrasser under inspektionen (Bilaga 4).

Byggnadens bärande delar ska också dimensioneras utöver konstruktionens egenvikt även för snöbelastningen. Takets branthet beaktas vid bestämningen av snöbelastningen.

Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi har inte tagit kontakt om saken på vintern eftersom han varit sjukskriven.

Vid begäran om information från byggnadstillsynen ska dokumenten kunna namnges närmare. Byggnadstillsynen har ingen sökningsfunktion av de tusentals tillstånd som beviljats under årens lopp som kunde användas för att hämta information om motsvarande fall ur arkivet. I begäran om uppgifter ska det vara möjligt att ange åtminstone den adress eller det fastighetsnummer med vilket det önskade bygglovet kan sökas.

Motiveringar:

Enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) krävs bygglov för uppförandet av en byggnad.

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta.

Andra reparationer och ändringar i en byggnad än sådana som nämns ovan kräver bygglov, om arbetet uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden.

Bygglov behövs också för sådan reparation eller ändring av klimatskalet eller byggnadens installationssystem som kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. Bygglov behövs dock inte i fråga om en byggnad vars energiprestanda inte behöver förbättras på det sätt som föreskrivs i 117 g § 2 mom. ([21.12.2012/958](#))
En väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den kräver bygglov. När tillståndsplikten prövas skall det beaktas vilken inverkan ändringen av det avsedda ändamålet har på genomförandet av planen och annan markanvändning samt på de egenskaper som krävs av byggnaden. En sådan ändring av ändamålet som förutsätter tillstånd är bland annat att en fritidsbostad börjar användas för permanent boende. Uppförandet av en stor detaljhandelsenhet skall anses ha ovan avsedd inverkan på markanvändningen, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål.

För en byggnad som uppförs på platsen för viss tid kan tiden utsättas i bygglovet.

Enligt 126 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) kan man i stället för bygglov kan för byggandet söka åtgärdstillstånd för uppförande av sådana konstruktioner och anläggningar, till exempel master, cisterner och skorstenspipor, beträffande vilka avgörandet av tillståndsärendet inte till alla delar kräver den styrning som annars behövs vid byggande.

Åtgärdstillstånd behövs dessutom för uppförande och placering av sådana konstruktioner eller anläggningar som inte betraktas som byggnader, om åtgärden inverkar på naturförhållandena, markanvändningen på det omgivande området eller stads- eller landskapsbilden. Åtgärdstillstånd behövs också för andra åtgärder som ändrar en byggnads exteriör än sådana som kräver bygglov samt för lägenhetsarrangemangen i ett bostadshus.

Åtgärdstillstånd behövs också för att ändra en byggnads fasad samt för byte av byggnadsdelar eller installationssystem när detta kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. I fråga om en byggnad vars energiprestanda inte behöver förbättras på det sätt som föreskrivs i 117 g § 2 mom. behövs emellertid inget åtgärdstillstånd, om det inte är fråga om byggande av system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning i enlighet med 11–13 § i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning ([733/2020](#)). ([29.10.2020/734](#))
Tillstånd behövs inte, om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen ([110/2007](#)). ([21.12.2012/958](#))

Enligt 182 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) får kommunens byggnadstillsynsmyndighet, om någon vidtar åtgärder som strider mot bestämmelser som ingår i lagen eller som utfärdats eller meddelats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, genom sitt beslut ålägga den som tredskas att inom utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats. ([22.08.2014/682](#))

Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliga bekostnad. Gällande vite eller hot av tvångsutförande tillämpas det som allmänt föreskrivs i viteslagen ([1113/1990](#)).

Enligt 186 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet efter att ha konstaterat en gärning eller försummelse som förutsätter att byggnadsarbetet avbryts eller att vite eller hot om tvångsutförande används anmäla saken till polisen för förundersökning.

Anmälan behöver inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks.

Enligt 4 § i viteslagen (1113/1990) får en myndighet förelägga vite, hot om tvångsutförande eller hot om avbrytande när så stadgas i lag.

Enligt 6 § i viteslagen (1113/1990) föreläggs vite genom att parten åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite. För varje huvudförpliktelse skall ett särskilt vite föreläggas. Vitet föreläggs till ett visst belopp eller så att dess storlek bestäms på basis av tid (löpande vite). Av vitesföreläggandet skall tydligt framgå vad parten har förpliktats till och den tidpunkt när, före vilken eller från vilken huvudförpliktelsen skall uppfyllas. Längden av en tidsfrist skall bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades möjligheter att uppfylla förpliktelsen och övriga omständigheter som inverkar på saken.

Enligt 7 § i viteslagen (1113/ 1990) får vite riktas endast mot en part som har rättlig och faktisk möjlighet att uppfylla huvudförpliktelsen. Om parterna är flera, skall ett särskilt vite föreläggas var och en av dem.

Enligt 8 § i viteslagen (1113/1990) skall vitesbeloppet bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades betalningsförmåga och övriga omständigheter som inverkar på saken.

Enligt 10 § i viteslagen (1113/1990) får den myndighet som har förlagt ett vite döma ut det, om en part utan giltig orsak har underlåtit att uppfylla förpliktelsen. För att vitet skall kunna dömas ut krävs att beslutet om vitesföreläggande har vunnit laga kraft, om inte beslutet enligt vad som stadgas eller bestäms skall iakttas trots att ändring

har sökts. Av tilläggsbelopp får på en gång dömas ut en summa som uppgår till högst tre gånger grundbeloppet. Den överskjutande delen av tilläggsbeloppen bortfaller för de vitesperioder som har börjat innan vitet döms ut.

Enligt 19 § i viteslagen (1113/1990) ska den myndighet som har förelagt ett vite eller hot som gäller en huvudförpliktelse i fråga om fastighet ska sända uppgift om förpliktelsen samt om vitet eller hotet till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar. Den myndigheten som förlagt vite eller tillsynsmyndigheten ska sända motsvarande uppgift om senare beslut i ärendet och om när huvudförpliktelsen har uppfyllts. ([13.12.2013/923](#))

Anmälan som avses i 1 mom. antecknas i registret. Anteckningen avförs senast fem år efter att den har gjorts, om inte den myndighet som har förelagt vite har meddelat att huvudförpliktelsen fortsätter att gälla.

Enligt punkten 2.2 i Borgå stads byggnadsordning krävs åtgärdstillstånd för att bygga tak.

Bilagor

Bilaga 1 Kartbilaga

Bilaga 2 Uppmaning 14.9.2023

Bilaga 3 Bilder på ladan

Bilaga 4 Svar på [REDACTED] brev om hörande

Bilaga 5 Utdrag ur fastighetsregistret

Byggnadstillsynschefen

Ladan på fastigheten beläggs med användningsförbud tills en rapport med konstruktionskalkyler från en tredje part har lämnats in till byggnadstillsynen och bygglov har sökts för ändringsarbetena.

Beslut om att fastighetens ägare åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite, i enlighet med 4 §, 6 §, 7 § och 8 § i viteslagen (1113/1990).

Ärendet anmäls till polisen för förundersökning i enlighet med 186 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

[REDACTED]

Huvudförpliktelse 1:

Fastighetsägaren ska senast 31.8.2024 till byggnadstillsynen lämna in en rapport med konstruktionskalkyler som utförts av en tredje part.

Huvudförpliktelse 2:

Byggnaden beläggs med användningsförbud tills vidare. Användningsförbudet upphävs genom beslut av byggnadschefen.

Tillägg 1 till huvudförpliktelsen:

Ett vite på 1500 € föreläggs när parten har underlåtit att uppfylla

huvudförpliktelsen inom utsatt tid.

Tillägg 2 till huvudförpliktelsen:

Ett vite på 1500 € föreläggs om parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

Bestämmelser som har tillämpats
MBL (132/1999) 125 §, 125 §, 182 §, 186 §
Viteslagen 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 10 § och 19 §
Borgå stads byggnadsordning punkt 2.2

Behandlingen

Under behandlingen gav Sirpa Hanska följande ändringsförslag: Jag föreslår att huvudåtagande 2 stryks och ändras till: Om huvudåtagande 1 inte uppfylls senast den 31.8.2024 kommer byggnaden att tas ur bruk.

Förslaget understöddes av Mirja Suhonen och Juho Tanska. Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och ändringsförslaget, eftersom det framställts förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Sirpa Hanskas ändringsförslag "nej".

För utgångsförslaget röstade fyra (4); Tom Blomqvist, Elin Andersson, Petri Pasanen och Hannele Luukkainen (muntligt). För Sirpa Hanskas ändringsförslag röstade fyra (4); Mirja Suhonen, Juho Tanska, Pia Sågbom och Sirpa Hanska (muntligt). Ordförande konstaterade att röstningen gav jämnt resultat. Med ordförandes JA -röst vann utgångsförslaget fyra (4) – fyra (4). I röstningen gavs två muntliga röster.

Beslut

Tillstånd- och tillsynsnämnden beslutade:

- belägga ladan på fastigheten med användningsförbud tills en rapport med konstruktionskalkyler från en tredje part har lämnats in till byggnadstillsynen och bygglov har sökts för ändringsarbetena.
- ålägga fastighetens ägaren beslut om att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite, i enlighet med 4 §, 6 §, 7 § och 8 § i viteslagen (1113/1990).
- att ärendet anmäls till polisen för förundersökning i enlighet med 186 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

Huvudförpliktelse 1:

Fastighetsägaren ska senast 31.8.2024 till byggnadstillsynen lämna in en rapport med konstruktionskalkyler som utförts av en tredje part.

Huvudförpliktelse 2:

Byggnaden beläggs med användningsförbud tills vidare. Användningsförbudet upphävs genom beslut av byggnadschefen.

Tillägg 1 till huvudförpliktelsen:

Ett vite på 1500 € föreläggs när parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen inom utsatt tid.

Tillägg 2 till huvudförpliktelsen:

Ett vite på 1500 € föreläggs om parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

Bestämmelser som har tillämpats

MBL (132/1999) 125 §, 125 §, 182 §, 186 §

Viteslagen 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 10 § och 19 §

Borgå stads byggnadsordning punkt 2.2

Ett vite på 1500 € föreläggs när parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen inom utsatt tid.

Tillägg 2 till huvudförpliktelsen:

Ett vite på 1500 € föreläggs om parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.