

Åläggande i ett förvaltningstvångsärende som avses i 142 § i bygglagen (751/2023)

Tillstånds- och tillsynsnämnden 10.06.2025 § 72
1420/10.03.00.10/2025

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

Sammanfattning

På fastigheten [REDACTED] finns en ekonomibyggnad som med tanke på sina egenskaper uppfyller definitionen av bostadsbyggnad. Borgå stads byggnadstillsyn har skrivit en uppmaning att inom utsatt tid återställa byggnaden så att villkoren i det föregående bygglovets uppfylls. Byggnaden har inte återställts så att villkoren i det föregående bygglovets uppfylls.

Specificering av fastigheten:

[REDACTED]

Ägare/innehavare:

[REDACTED]

Beskrivning

Åläggandet gäller fastigheten [REDACTED], som ligger inom området för delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå med beteckningen AO-2/s. Beteckningen betyder att området är avsett som område för villalikhande bebyggelse. Området är avsett högst för det nuvarande antalet fristående småhus och fritidsbostäder. Det kulturhistoriskt och med tanke på stadsbilden värdefulla byggnadsbeståndet och miljön i området bevaras (bilagor 1 och 2).

På fastigheten finns en bostadsbyggnad och två ekonomibyggnader. Åläggandet gäller den ena av ekonomibyggnaderna, med permanent byggnadsbeteckning [REDACTED]. Slutsynen av byggnaden gjordes 20.11.2014. I protokollet över slutsynen finns inga anmärkningar. Inte heller har man anmält några avvikelser vid tidpunkten för slutsynen.

Borgå stads byggnadstillsyn har 09/2023 fått en anmälan om att ekonomibyggnaden på adressen [REDACTED] säljs som egnahemshus trots att det är fråga om en ekonomibyggnad.

Borgå stads byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi har 22.9.2023 gjort ett inspektionsbesök på fastigheten. Efter inspektionsbesöket har man kunnat konstatera att ekonomibyggnaden avviker från planritningen (bilaga 4) i det beviljade bygglovets [REDACTED] (bilaga 3). I

ekonomibyggnaden finns ett kök, som är utrustat med en gasspis, samt ett badrum med toalett. Till sina egenskaper motsvarar ekonomibyggnaden en bostadsbyggnad, vilket betyder att byggnadens användningsändamål har ändrats och inte följer det beviljade bygglovet.

Fastigheten och ekonomibyggnaden ligger i området för delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå med en beteckning som inte tillåter att antalet fristående småhus ökar. Därför var Borgå stads byggnadstillsyn tvungen att 30.10.2023 skriva en uppmaning (bilaga 5) att återställa ekonomibyggnaden så att villkoren i det föregående bygglovet uppfylls eller att ansöka om undantagslov för ändring av användningsändamålet hos stadsutvecklingsnämnden i Borgå.

Fastighetsägaren ansökte om undantagslov för ändring av användningsändamålet, men Borgå stadsutvecklingsnämnds beslut 10.9.2024 var nekande (bilaga 6). Beslutet överklagades inte hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Efter det nekande beslutet om undantagslov skrev Borgå stads byggnadstillsyn 24.10.2024 en andra uppmaning (bilaga 7), att återställa ekonomibyggnaden så att villkoren i det föregående bygglovet uppfylls.

Fastighetsägaren meddelade redan tidigare i diskussionerna att byggnaden var likadan som nu redan vid slutsynen. Borgå stads byggnadstillsyn bad om skriftliga bevis som stöd för påståendet. Fastighetsägaren skickade fotografier (bilaga 8), som enligt skärmdumpen togs 15.7.2014, dvs. cirka fyra månader före slutsynen. Av bilderna kan man sluta sig till att ekonomibyggnaden hade en gasspis och ett badrum vid tidpunkten för slutsynen. Bilderna är motstridiga i förhållande till slutsynen.

I det ovannämnda fallet är det obestridligt att ekonomibyggnaden uppfyller definitionen av bostadsbyggnad. Ekonomibyggnaden används för permanent boende, även om det ursprungligen ansökta bygglovet har beviljats för en ekonomibyggnad. För att byggnaden ska kunna användas för permanent boende borde man ansöka om undantagslov för ändring av användningsändamålet och därefter om bygglov enligt den gällande bygglagen (751/2023). Undantagslov har ansökts, men beslutet har varit nekande. På grund av det ovan nämnda föreslås tillstånds- och tillsynsnämnden i Borgå att fastighetsägaren med stöd av 147 § i bygglagen (751/2023) åläggs vid vite att återställa byggnaden så att villkoren i det föregående bygglovet uppfylls, dvs. åtminstone gasspisen bör avlägsnas så att användningsändamålet ändras tillbaka till ekonomibyggnad.

Hörande av parter

Ett hörandebrev (bilaga 9) har skickats till fastighetsägaren 5.5.2025. Ett bemötande av hörandebrevet har kommit per e-post 19.5.2025 (bilaga 10).

I bemötandet lyfter fastighetsägaren fram följande omständigheter (fritt förkortade) på basis av vilka ett åläggande vid vite inte borde utfärdas:

-Vid tidpunkten för slutsynen 11/2014 har ekonomibyggnaden varit utrustad på samma sätt som nu, och den har godkänts av byggnadsinspektören. Efter slutsynen har lokalerna inte ändrats. Därför borde bostadsaktiebolaget inte åläggas nya förpliktelser.

-Enligt bestämmelsen i bolagsordningen (bilaga 11) ansvarar aktieägarna i byggnad B för underhållet, och bostadsaktiebolaget kan inte göra ändringar utan aktieägarnas tillstånd. Bostadsaktiebolaget har meddelat att det kommer att göra ändringarna, men aktieägarna ger inte sitt samtycke till det.

-Bostadsaktiebolaget är berett att uppfylla byggnadstillsynens uppmaning, om aktieägarna i hus B ger sitt samtycke till det eller om bostadsaktiebolaget på något annat lagligt sätt får agera i ärendet enligt uppmaningen.

Byggnadstillsynens bemötande

Ekonomibyggnaden har byggts under den gamla markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Enligt 119 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Enligt de erhållna bilderna har det i ekonomibyggnaden vid tidpunkten för slutsynen funnits ett kök utrustat med gasspis samt en toalett i ett badrum. Enligt 119 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ansvarar den som påbörjar ett byggprojekt att byggandet genomförs i enlighet med det beviljade bygglovet. Den som påbörjat byggprojektet och den ansvariga arbetsledaren har vid tidpunkten för slutsynen ansvarat för att alla avvikelser från det beviljade bygglovet anmäls. Inga avvikelser har anmälts till byggnadstillsynen och de har således inte heller godkänts. Den nuvarande situationen strider mot det beviljade bygglovet.

Byggnadstillsynen skriver uppmaningen alltid till fastighetsägaren. Ett eventuellt åläggande vid vite och de kostnader det orsakar är bostadsaktiebolagets interna angelägenheter, och bolaget bestämmer hur de fördelas.

Motivering

Enligt 42 § tredje momentet tredje punkten i bygglagen (751/2023) behövs bygglov alltid om ändamålet med en byggnad eller en del av den ändras väsentligt. Även enligt 125 § i den gamla markanvändnings- och bygglagen (132/1999) behövde man ett bygglov för ändring av användningsändamålet. När en byggnad kompletteras med en möjlighet till matlagning, det vill säga ett kök med en gasspis, ändras användningsändamålet från ekonomibyggnad till bostadsbyggnad. Borgå stads byggnadstillsyn kan inte behandla en eventuell ansökan om byggnadslov för ändring

av användningsändamålet förrän objektet har beviljats undantagslov av Borgå stads utvecklingsnämnd. Undantagslov för ändringen av användningsändamålet har ansökts, men beslutet har varit nekande. Enligt 91 § i bygglagen (751/2023) ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att byggnaden uppförs i enlighet med det beviljade tillståndet. 91 § i den nya lagen motsvarar 119 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Enligt 96 § i bygglagen (751/2023) ska det vid byggnadsarbete som kräver bygglov finnas en ansvarig arbetsledare. Den ansvariga arbetsledaren ska se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med bygglovet. 96 § i den nya lagen motsvarar 122 § i den tidigare gällande markanvändnings- och bygglagen. Med hänvisning till de ovan nämnda 119 och 122 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) kan man konstatera att den som påbörjat byggprojektet och den ansvariga arbetsledaren har vid tidpunkten för slutsynen ansvarat för att byggnaden uppförs i enlighet med bygglovet. Det är den som påbörjar byggprojektet och den ansvariga arbetsledaren som ansvarar för att anmäla alla avvikelser från det beviljade bygglovet. Inga avvikelser har anmälts. Det föreskrivs i 147 § i markanvändnings- och bygglagen (2023/751) att om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 6, 8, 10, 12 och 13 kap. ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats. Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad. Bestämmelser om vite och hot om tvångsutförande finns i viteslagen ([1113/1990](#)).

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 vid vite att uppfylla huvudförpliktelsen. För varje huvudförpliktelse ska ett särskilt vite föreläggas. Vitet föreläggs till ett visst belopp eller så att dess storlek bestäms på basis av tid (*löpande vite*). Av vitesföreläggandet ska tydligt framgå vad parten har förpliktats till och den tidpunkt när, före vilken eller från vilken huvudförpliktelsen ska uppfyllas. Längden av en tidsfrist ska 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 rättslig 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 9 § i viteslagen (1113/1990) föreläggs ett löpande vite genom att för vitet bestäms ett fast grundbelopp och ett tilläggsbelopp för varje i föreläggandet angiven tidsperiod (*vitesperiod*) under vilken parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

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

Bestämmelser som har tillämpats

Bygglagen (751/2023) 42 §, 91 §, 96 §, 147 §

Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 119 §, 122 §, 125 §

Viteslag 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 § och 19 §

Bilagor

Bilaga 1 Skärmdump av utdrag ur kartorna i delgeneralplanen

Bilaga 2 Skärmdump av textavsnittet i delgeneralplanen

Bilaga 3 Beviljat bygglov [REDACTED]

Bilaga 4 Planritning för beviljat bygglov [REDACTED] jämfört med nuläget

Bilaga 5 Uppmaning 30.10.2023

Bilaga 6 Nekande beslut om undantag 10.9.2024

Bilaga 7 Uppmaning 24.10.2024

Bilaga 8 Fotografier som fastighetsägaren delgett

Bilaga 9 Hörandebrev 5.5.2025

Bilaga 10 Bemötande av hörandebrev 19.5.2025

Bilaga 11 Bolagsordning för bostadsaktiebolag

Rakennusvalvontapäällikkö

Beslut om att fastighetsägaren åläggs vid löpande vite att uppfylla huvudförpliktelsen i enlighet med 4 §, 6 §, 7 §, 8 § och 9 § i viteslagen (1113/1990).

[REDACTED]

Huvudförpliktelse:

Gasspisen bör avlägsnas från ekonomibyggnaden.

Vite/hot om tvångsutförande:

Ett löpande vite föreläggs med ett fast grundbelopp på 5000 € och ett tilläggsbelopp på 1000 € för varje börjande vecka (*vitesperiod*) under vilken parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

Detta beslut meddelas enligt 19 § i viteslagen till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade ålägga fastighetsägaren vid löpande vite att uppfylla huvudförpliktelsen i enlighet med 4 §, 6 §, 7 §, 8 § och 9 § i viteslagen (1113/1990).



Huvudförpliktelse:

Gasspisen bör avlägsnas från ekonomibyggnaden.

Vite/hot om tvångsutförande:

Ett löpande vite föreläggs med ett fast grundbelopp på 5000 € och ett tilläggsbelopp på 1000 € för varje börjande vecka (vitesperiod) under vilken parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

Detta beslut meddelas enligt 19 § i viteslagen till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar.