

# Granskning av bygglovsprocessen inom stadsbyggnadsnämnden Jönköpings kommun

# Innehåll

---

Sammanfattning	1
1. Inledning	2
2. Granskningsresultat	3
3. Diskussion och bedömning	12

# Sammanfattning

Deloitte AB har av de förtroendevalda revisorerna i Jönköpings kommun fått uppdraget att granska bygglovsprocessen inom stadsbyggnadsnämnden.

## Revisionsfråga

Säkerställer stadsbyggnadsnämnden att bygglovsprocessen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt?

## Svar på revisionsfråga

Vår bedömning är att stadsbyggnadsnämnden inte fullt ut säkerställer att bygglovsprocessen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

## Iakttagelser

- Lagkravet om att beslut om bygglov skall lämnas inom maximalt 20 veckor efterlevs inte i samtliga fall.
- Stadsbyggnadsnämnden följer inte upp tiden från att bygglovsansökningar först kommer in till nämnden till dess att beslut om bygglov är taget.
- Det görs ingen uppföljning av hur stor andel av inkommande bygglovsansökningarna som är kompletta.
- Stadsbyggnadsnämnden har i två granskade ärenden satt ned den av förvaltningen föreslagna sanktionsavgiften utan motivering.
- Vid bygglovsansökan bedömer nämnden vad som är att betrakta som en liten avvikelser från detaljplan från fall till fall med beaktande av rättspraxis.

- Under 2014 överklagades 43 av Jönköpings kommuns PBL-ärenden till Länsstyrelsen. Av dessa ärenden upphävdes eller ändrades 49 % vilket är en högre andel än övriga kommuner i länet.
- Det går inte att följa upp om bygglovsavgifterna överstiger den genomsnittliga kostnaden för handläggningen.

## Rekommendationer

- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att vidta åtgärder för att kunna följa upp att bygglovsavgifterna är i nivå med den genomsnittliga kostnaden för handläggningen.
- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att vidta åtgärder för att korta ned handläggningstiden för bygglovsärenden.
- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att följa upp tiden från att bygglovsansökningar först inkommer till nämnden till att bygglov beslutas.
- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att motivera eventuella nedsättningar av sanktionsavgifter i syfte att säkerställa en rättssäker och likvärdig behandling av bygglovsärenden.

Jönköping den 26 maj 2015

DELOITTE AB

Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

Jakob Janerheim  
Revisor

Sofia Josefsson  
Revisor

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har i uppgift att fullgöra kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet. Nämnden beslutar om bygglov m.m. utifrån plan- och bygglagen (PBL), gällande detaljplaner, områdesbestämmelser och översiktsplan. En ändamålsenlig bygglovsprocess är av stor vikt för att upprätthålla medborgarnas förtroende.

## 1.2 Syfte och avgränsning

Projektet syftar till att granska på vilket sätt stadsbyggnadsnämnden tillser att bygglovsprocessen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

Granskningen avgränsas till åren 2011-2015.

## 1.3 Revisionsfråga

Säkerställer stadsbyggnadsnämnden att bygglovsprocessen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt?

## 1.4 Underliggande frågeställningar

- Hur är bygglovsprocessen organiserad?
- Vilka rutiner och riktlinjer finns? Efterlevs dessa?
- Hur har nämnden delegerat uppgifter?

- Hur hanteras avvikelser från detaljplaner?
- Innehåller beslut om bygglov den information som är föreskriven i PBL?
- Handläggs ärenden inom tio veckor i enlighet med PBL?
- Uppföljning av beslutade bygglov?
- Antal överprövningar? Utfall?
- Hur hanteras byggnader som uppförts olovligt utan bygglov?
- Motsvarar storleken på bygglovsavgiften kostnaderna enligt självkostnadsprincipen i kommunallagen?

## 1.5 Revisionskriterier

Granskningens revisionskriterier är Plan- och bygglag (2010:900), Plan- och byggförordning (2011:338), Kommunallag (1991:900) samt kommunens interna regler och riktlinjer.

## 1.6 Metod och granskningsinriktning

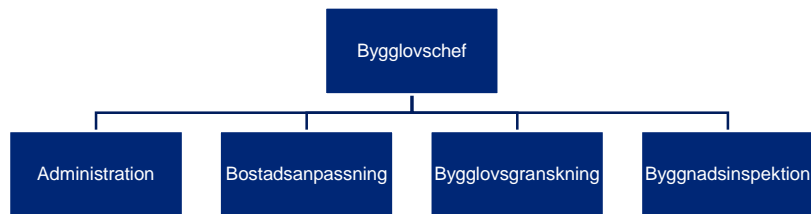
Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och analys av statistik samt genom intervjuer. Intervjuer har genomförts med nämndens ordförande, stadsbyggnadsdirektör, bygglovschef, förvaltningsekonom, två bygglovshandläggare samt två byggnadsinspektörer. Granskning har gjorts av 13 bygglovsbeslut samt 17 beslut om sanktionsavgift.

## 2. Granskningsresultat

Utifrån genomförda intervjuer och dokumentstudier presenteras i följande kapitel resultatet av genomförd granskning.

### 2.1 Organisation

#### Bygglövsavdelningens organisation



Figur 1. Organisationsschema stadsbyggnadskontorets bygglövsavdelning

Bygglövsavdelningen är en del av stadsbyggnadskontoret. Det finns fyra bygglövsbehandlare med ansvar för varsitt distrikt; öster, väster, söder och utomplan.

Byggnadsinspektion utförs av sex inspektörer som har ansvar för handläggningen efter att bygglövsansökningarna till dess att slutbesked lämnas.

Inom bygglövsavdelningen finns även en funktion för handläggning av bostadsanpassningsåtgärder. Bostadsanpassningen särredovisas och ingår inte i bygglövsavdelningens ekonomiska redovisning.

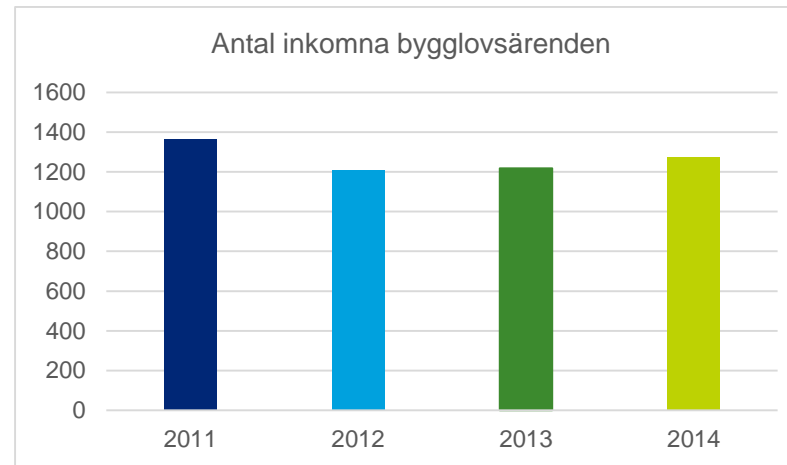


Diagram 1. Inkomna bygglövsärenden 2011-2014

Av tabellen ovan framgår att det inkommit ca 1 200 till 1 400 bygglövsansökningar om året de senaste fyra åren. År 2014 inkom det totalt 1 273 bygglövsansökningar till stadsbyggnadsnämnden.

## Bygglovsprocessen

Nedan följer en processbeskrivning av ett bygglovsärende, från att ansökan kommer in tills slutbesked lämnas. Blå rutor representerar uppgifter som utförs av bygglovshandläggare och gröna utförs främst av bygglovsinspektörer.



Figur 2. Processchema bygglovsavdelningen

Bygglovsprocessen startar då en **ansökan inkommer** och registreras av en administratör på bygglovsavdelningen. En del inkomna ansökningar är inte fullständiga och behöver kompletteras. Nämnden gör inte någon uppföljning av hur stor andel av inkommande ansökningar som inte är kompletta.

När **handlingarna är kompletta** ska nämnden enligt PBL handlägga ärendet skyndsamt och meddela sitt beslut om bygglov inom **tio veckor**

från det att ansökan är fullständig. Handläggaren granskar ärendet, när det är aktuellt går ärendet ut på remiss och kända sakägare samt boende som berörs ges möjlighet att komma in med synpunkter. Då **beslut om bygglov** har fattats lämnas **tid för överklagan** om tre till fyra veckor. Efter det **vinner bygglovet laga kraft**.

Då bygglovet blivit beviljat lämnas ärendet i regel över till byggnadsinspektionen. Vid mindre byggnationer kan bygglovshandläggaren utföra hela processen.

För villor och andra större byggnationer initierar byggnadsinspektören ett **tekniskt samråd**. Vid det tekniska samrådet träffar inspektören byggherren, kontrollansvarig samt eventuell entreprenör. Byggnadsinspektören säkerställer att det finns en **kontrollplan** och lämnar sedan ett **startbesked**. Startbeskedet innebär att byggherren får påbörja sitt bygge. Under byggnationens gång gör byggnadsinspektören ett eller flera **arbetsplatsbesök**. När byggnationen är klar hålls ett **slutsamråd**. Efter slutsamrådet kan byggnadsinspektören lämna ett **slutbesked**. När slutbeskedet har lämnats får byggnaden tas i bruk.

## 2.2 Styrning och styrdokument

### Lagstiftning

En ny omarbetad PBL trädde ikraft 2 maj 2011 och innebar en omfattande uppdatering av regelverket. Lagändringen innebar bland annat att;

- Besked om bygglov ska lämnas inom högst 10 veckor med möjlighet till maximalt 10 veckors förlängning,
- Klimat och miljöhänsyn ska tas,
- Bättre kontroll av byggandet genom tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd
- Bygglovet vinner laga kraft.

Den senaste uppdateringen av PBL trädde ikraft den 1 januari 2015.

Syftet med lagändringen var att göra processen enklare och mer effektiv.

Möjligheten till att avvika från en detaljplan utökades bland annat genom ett tillägg i PBL 9:31 b; en avvikelse får göras om *"åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt"*.

### Interna rutiner

För att åstadkomma samsyn av bygglovsärenden träffas bygglovshandläggare, bygglovschef och 1:e byggnadsinspektör en gång i veckan. Under mötet diskuteras de ansökningar som inkommit för att säkerställa att ärenden behandlas lika oavsett handläggare.



Figur 3. Deltagare vid bygglovsavdelningens samsynsmöte

Inom byggnadsinspektionen har inspektörerna framarbetat egna checklistor för sitt arbete vid exempelvis tekniskt samråd och arbetsplatsbesök.

Vid granskningen har det framkommit att det finns praktiskt utarbetade principer inom nämnd och förvaltning gällande till exempel storlek på skylt, höjd på plank och höjdförändring av mark.

### Delegationsordning

Stadsbyggnadsnämnden har med stöd av Kommunallagen 6:33–34 och PBL12:6 beslutat att uppdra beslutanderätten avseende beslut om bygglov till förvaltningschefen. Förvaltningschefen har i sin tur vidaredelegerat beslutanderätten till bygglovshandläggare.

De bygglovsärenden som nämnden inte delegerat beslutsrätten för är:

- Förhandsbesked
- Erinran från sakägare som berörs
- Strandskyddsärenden
- Svartbyggen
- Allmänintresse
- Avslag.

Nämnden delges samtliga beslut om bygglov som tagits på delegation vid nästkommande sammanträde. Det har framkommit vid intervjuerna att bygglovshandläggarna anser att delegationsordningen är tydlig.

## 2.3 Beslut om bygglov

### Beslutets innehåll

Ett beslut om bygglov ska enligt PBL 9:40 innehålla;

- Giltighetstid för beslutet
- Kontrollansvarig
- Information om att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän nämnden lämnat startbesked
- Eventuella övriga villkor och upplysningar som är nödvändiga
- Om bygglovet avser ny- eller tillbyggnad av bostadsbyggnad utanför ett område med detaljplan ska beräknade värden för omgivningsbuller anges.

Deloitte har tagit del av 13 beslut om bygglov. Samtliga beslut uppfyller de lagstadgade kraven. Det framkom under genomförda intervjuer att kommunens ärendehanteringssystem, JÅHS, innehåller en mall med

standardfraser som bygglovshandläggarna kan använda när de formulerar besluten.

### Avvikelse från detaljplan

Av PBL 9:31 b framgår att det finns möjlighet att bevilja bygglov för åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och samtidigt förenlig med detaljplanens syfte. Stadsbyggnadsnämnden har inte utarbetat några riktlinjer avseende vad som är att betrakta som en liten avvikelse från detaljplanen. I intervjuer hänvisas till att bedömning görs från fall till fall med beaktande av rättspraxis.

I tabellen nedan presenteras utfallet av det stickprov som gjorts av sökta bygglov. Samtliga beslut är tagna år 2015.

Tabell 1. Stickprovsgranskning av bygglovsbeslut

Avvikelse från detaljplan	
Granskade bygglovsbeslut	13
Bygglovsansökningar som överensstämmer med detaljplanen	4
Utomplansärenden, beviljat bygglov	1
Bygglovsansökningar som avviker från detaljplanen,	8
Varav:	
• Beviljade bygglov vid avvikelser från detaljplan	5
• Avslag på bygglovsansökan vid avvikelser från detaljplan	3

Om en ansökan avviker från detaljplanen ska sakägare som berörs ges möjlighet att yttra sig. Detta har skett i samtliga fall vi granskat. Besluten



är i de åtta fall som avviker från detaljplanen väl motiverade och formulerade.

### Tillsyn under pågående byggarbeten

Den löpande kontrollen av byggnationer har förbättrats genom att krav på tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd införts i PBL från 2011, om det inte anses obehövt.

Vid arbetsplatsbesök och slutsamråd följer nämndens byggnadsinspektörer bland annat upp att bygglovsföreskrifter följs och att inget uppenbart strider mot byggreglerna. Dock kan vi notera att det inte görs några platsbesök vid mindre byggnationer.

I intervjuer framhålls att det alltid finns en risk att byggnationer ej överensstämmer med erhållet bygglov.

### Överklaganden

Första instans för överklagande av beslut om bygglov är Länsstyrelsen. Nedan tabell visar de PBL-ärenden som överklagats till Länsstyrelsen i Jönköpings län under 2014.

- Av Jönköpings kommuns beslut enligt PBL överklagades 49 st.
- 6 av 49 överklaganden i Jönköping avskrevs.
- 21 av de återstående 43 överklagade besluten i Jönköping upphävdes eller ändrades av Länsstyrelsen, motsvarande 49 %.
- Andelen upphävda eller ändrade ärenden är högre i Jönköping än i övriga länet.

Tabell 2: Jämförelse överklagade PBL-ärenden till Länsstyrelsen 2014

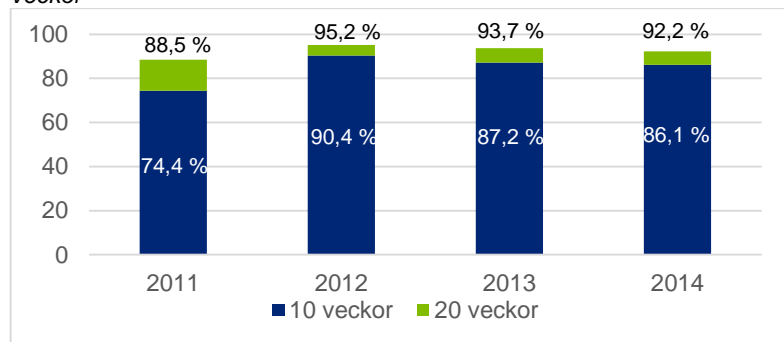
Kommun	Antal överklaganden	Antal upphävda/ändrade	Andel upphävda/ändrade
Aneby	3 (1 avskrevs)	0	0 %
Eksjö	3	1	33 %
Gislaved	7	3	43 %
Gnosjö	5 (1 avskrevs)	1 (av 4)	25 %
Habo	8	2	25 %
<b>Jönköping</b>	<b>49 (6 avskrevs)</b>	<b>21 (av 43)</b>	<b>49 %</b>
Mullsjö	2 (1 avskrevs)	0	0 %
Nässjö	8	3	38 %
Sävsjö	3	1	33 %
Tranås	9	2	22 %
Vaggeryd	1	0	0 %
Vetlanda	4	1	25 %
Värnamo	7	0	0 %
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>35 %</b>

## 2.4 Handläggningstider

### Lagstadgad handläggningstid

Enligt PBL 9:27 ska byggnadsnämnden handlägga ärenden "skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen kom in till nämnden." Det finns möjlighet att förlänga handläggningstiden en gång med ytterligare tio veckor om det är nödvändigt på grund av utredningen i ärendet.

Diagram 2. Andel bygglov som beslutas inom 10 veckor respektive 20 veckor



- Lagkravet om max 20 veckor uppnås ej något av åren.

Värt att notera är att handläggaren inte fullt ut har möjlighet att påverka handläggningstiden i samtliga fall.

### Internt mål för handläggningstid

Stadsbyggnadsnämnden har fastställt ett mål om att bevilja bygglov inom sex veckor för 60 % av ansökningarna om bygglov efter det att ansökan bedömts som komplett.

- År 2014 var det 57 % av ärendena beviljats bygglov inom sex veckor efter att ansökan är komplett.

Nedan presenteras detaljerad statistik över handläggningstider för bygglov (ej förhandsbesked) det senaste året.

Tabell 3. Handläggningstid bygglov 2014

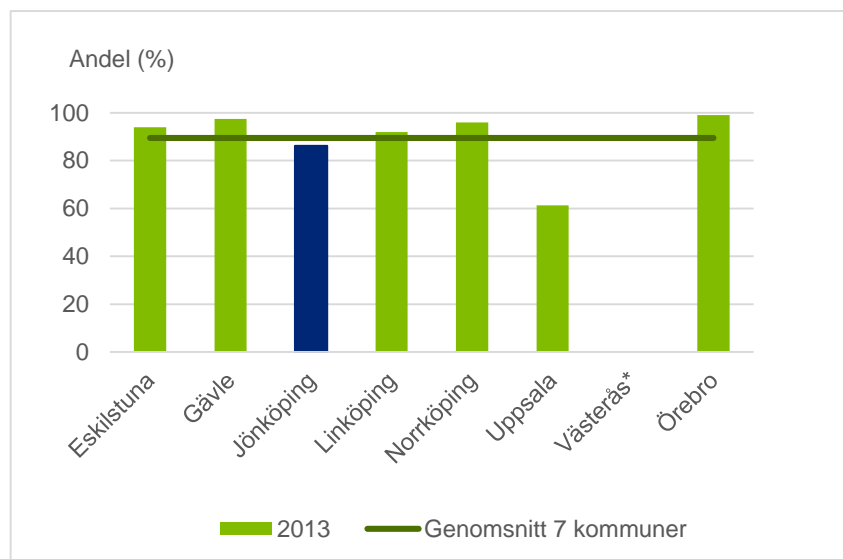
Antal veckor	- 2	- 6	- 26	- 52	52 -
Antal ärenden	204	390	507	28	1

- Vi noterar att det var 29 ärenden som tog mer än ett halvår att handlägga år 2014.

### Handläggningstid i jämförelse med likvärdiga kommuner

Jönköpings kommun ingår i ett resultatnätverk, R8, där åtta jämförbara kommuner har gått samman för att följa och jämföra utvecklingen ur ett kommunledningsperspektiv. Nedan följer en jämförelse av handläggningstiden för bygglov mellan de åtta kommuner som ingår i nätverket.

Diagram 3. Bygglov som har beslutats inom föreskriven tid, andel procent



Källa: Resultatnätverket R8, Rapport 2014

\*Västerås har inte lämnat uppgifter för det aktuella året.

- Jönköpings kommun har lägre andel bygglov som beslutas inom föreskriven tid jämfört med snittet.
- Endast Uppsala har lägre andel beslut inom föreskriven tid.
- Örebro har högst andel bygglov som beslutas inom föreskriven tid. Örebro har arbetat aktivt med att förkorta handläggningstiderna för den som söker bygglov. De har bland annat lagt ut checklistor på hemsidan för vilka handlingar som krävs, infört en vägledande e-tjänst samt arbetat med fokusgrupper med företagare för att förbättra bygglovsprocessen.

## 2.5 Avgift

### Självkostnadsprincipen

Bygglovshandläggningen finansieras genom avgifter enligt självkostnadsprincipen. Enligt PBL 12:10 får avgiften inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

### Bygglovstaxa

Nämnden får enligt PBL 12:8 ta ut avgifter för;

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd och slutsamråd,
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
5. upprättande av nybyggnadskartor,
6. framställning av arkivbeständiga handlingar,
7. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b, och
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Bygglovstaxan är fastställd av kommunfullmäktige 2011-04-20 och utgångspunkten för taxans konstruktion är en modell framtagen av Sveriges kommuner och landsting.

## Resultatuppställning bygglovsavdelningen

Nedan följer en uppställning över de intäkter och kostnader som bygglovsavdelningen redovisar för verksamheten under 2013 och 2014.

Tabell 4. Bygglovsavdelningens kostnader och intäkter 2013-2014

Bygglovsavdelningens resultaträkning (tkr)	2013	2014
Intäkter bygglov	12 265	12 610
Sanktionsavgifter	508	615
Övriga intäkter	74	54
Personalkostnader	- 6 932	- 7 620
Övriga verksamhetskostnader	- 406	- 370
<b>Resultat</b>	<b>5 509</b>	<b>5 289</b>

- Kostnader för exempelvis lokal, IT, telefoni och övriga overheadkostnader är ej fördelade på respektive avdelning i redovisningen.
- Det framgår inte av nämndens bokföring om intäkterna matchar kostnaderna enligt självkostnadsprincipen.
- Nämnden gör ingen egen uppföljning av huruvida bygglovsavgiften överstiger den genomsnittliga kostnaden för handläggningen.

## 2.6 Olovliga byggen

Ansvaret för att följa lagstiftningen vid byggnationer ligger hos byggherrar och fastighetsägare. Nämnden är en tillsynsmyndighet och ska enligt PBL utreda om det finns skäl att ingripa när någon inte har följt en

bestämmelse i lagen. Det finns dock inget lagkrav på att nämnden skall bedriva ett *aktivt, uppsökande* tillsynsarbete.

## Tillsynsarbete

Av genomförda intervjuer framgår att nämnden valt att inte arbeta aktivt med ett uppsökande tillsynsarbete. Olovliga byggen kommer till nämndens kännedom när byggherren själv eller grannar anmäler till nämnden att en byggnad uppförts olovligt. Det kan även komma till nämndens kännedom i samband med löpande tjänsteutövande.

Vid olovlig byggnation har nämnden möjlighet att förelägga ägaren att inom en viss tid ansöka om bygglov om det är sannolikt att lov kan ges. Om det inte är möjligt att ge lov i efterhand kan nämnden besluta om ett rättelseföreläggande, att ägaren ska rätta till det som byggts olovligt.

## Sanktionsavgifter

Oavsett om ägaren får bygglov eller rättelseföreläggande leder överträdelse till byggsanktionsavgift i enlighet med bestämmelser i PBL. Byggnation som uppförts olovligt före 2011 kan ej medföra sanktionsavgift.

Byggsanktionsavgiftens storlek bestäms av regeringen och framgår av plan- och byggförordningen. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt på grund av sjukdom eller omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka eller förutse.

Sedan 2013 finns möjlighet för stadsbyggnadsnämnden att i enskilt fall sätta ned avgiften om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel och bestämmelsen gäller retroaktivt för tid från den 2 maj 2011. Vid prövning av om avgiften skall sättas ned ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

### Av nämnden uttagna byggsanktionsavgifter 2014

Vi har i granskningen tagit del av samtliga ärenden som fått sanktionsavgift år 2014.

Tabell 5. Ärenden som fått sanktionsavgift 2014

Ärenden som fått sanktionsavgift	
Antal ärenden	17 st.
Antal ärenden där bygglov/marklov beviljats i efterhand	16 st.
Antal ärenden där ansökan om bygglov avslagits	1 st. (ärendet har överklagats och väntar på avgörande)

I granskning noterar vi särskilt att:

- Totala sanktionsavgifter uppgick till 615 tkr år 2014.
- Ärendena avsåg olovliga byggen under perioden 2011 till 2014.
- I samtliga fall utom ett har nämnden beviljat bygglov eller marklov i efterhand. Det ärende som inte beviljats bygglov är överklagat och väntar på avgörande i högre instans.
- Fem ärenden avviker från gällande detaljplan, samtliga fem har beviljats bygglov i efterhand.
- I tre ärenden har nämnden valt att sätta ned avgiften i enlighet med bestämmelser i PBL
- I ett av de ärenden där nämnden satt ned avgiften är beslutet väl motiverat med hänvisning till PBL 11:53 a
- I två av de ärenden där nämnden satt ned avgiften saknas motivering till beslutet.

# 3. Diskussion och bedömning

*Utifrån resultatet av genomförd granskning presenteras i följande kapitel en diskussion kring gjorda iakttagelser samt rekommendationer och förslag på utvecklingsområden.*

---

## Handläggningstider

I granskningen har framkommit att stadsbyggnadsnämnden inte uppfyller det lagkrav som finns avseende handläggningstider för bygglov. I åtta procent av ärendena tas inte beslut om bygglov inom lagstadgade 20 veckor. En del ärenden är komplexa och tar i sin natur lång tid att handlägga, men jämförelser med likvärdiga kommuner genom R8-samarbetet indikerar att det finns möjligheter till en snabbare handläggning. Stadsbyggnadsnämnden bör överväga om det finns goda exempel i andra kommuner att tillämpa för att effektivisera bygglovsprocessen.

Nämnden gör inte någon uppföljning av hur stor andel bygglovsansökningar som är kompletta då de inkommer till kommunen. Vi anser att det är av stor vikt att nämnden har kunskap om hur stor andel av ansökningarna som är kompletta. Detta ger en indikation om hur bra information den enskilde har att tillgå inför en bygglovsansökan. Vidare är det angeläget att bygglovsavdelningen eftersträvar kortast möjliga handläggningstid från det att ärendet först inkommer. Ur den enskildes perspektiv kan det uppfattas som att handläggningstiden börjar så snart de lämnat in sin ansökan oavsett om den är komplett eller ej. Stadsbyggnadsnämnden bör följa upp tiden från att bygglovsansökningar först inkommer till nämnden till att bygglov beslutas.

## Avgifter

Det har under granskningen framkommit att nämnden inte gör någon uppföljning avseende självkostnaden för bygglovsprocessen. Vi kan efter genomförd granskning inte klarlägga om stadsbyggnadsnämnden uppfyller bestämmelser i PBL om att bygglovsavgiften inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för handläggningen. Nämnden bör följa upp kostnadstäckningen i verksamheten i syfte att säkerställa efterlevnad av lagstiftning.

## Avvikelser från detaljplan

Vid bygglovsansökan bedömer stadsbyggnadsnämnden vad som är att betrakta som en liten avvikelse från detaljplan från fall till fall med beaktande av rättspraxis. Vi vill framhålla vikten av en rättssäker behandling av bygglovsärenden.

## Olovliga byggen

Under 2014 var det 17 ärenden som fick sanktionsavgift för överträdelse mot bestämmelser i PBL. Vi har noterat att nämnden i efterhand beviljat bygglov i 16 av de 17 ärendena. Av dessa avvek fem från gällande detaljplan.

Vi har i granskningen noterat att stadsbyggnadsnämnden i tre ärenden under 2014 satt ned den sanktionsavgift som förvaltningen föreslagit. I två av ärendena saknas motivering till varför avgiften sätts ned. Då bygglovshandläggning utgör myndighetsutövning vill vi särskilt betona

vikten av en rättssäker och likvärdig behandling av stadsbyggnadsnämnden.

### Svar på revisionsfrågan och rekommendationer

Den övergripande revisionsfrågan är:

Säkerställer stadsbyggnadsnämnden att bygglovsprocessen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt?

Vår bedömning är att stadsbyggnadsnämnden inte fullt ut säkerställer att bygglovsprocessen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

Utifrån vad som framkommit i granskningen lämnas följande rekommendationer och förslag på utvecklingsområden:

- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att vidta åtgärder för att kunna följa upp att bygglovsavgifterna är i nivå med den genomsnittliga kostnaden för handläggningen.
- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att vidta åtgärder för att korta ned handläggningstiden för bygglovsärenden.
- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att följa upp tiden från att bygglovsansökningar först inkommer till nämnden till att bygglov beslutas.
- Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att motivera eventuella nedsättningar av sanktionsavgifter i syfte att säkerställa en rättssäker och likvärdig behandling av bygglovsärenden.

**About Deloitte**

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte’s more than 210,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.