

# Har du råd att bygga svart?



Kommunerna ska besluta om byggsanktionsavgifter 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.

Innan byggnation kan påbörjas måste du få ett startbesked från byggnadsnämnden. Innan åtgärden (byggnaden) tas i bruk måste du få ett slutbesked från byggnadsnämnden.

### **STARTBESKED**

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

### **SLUTBESKED**

Byggnadsnämnden ger ett slutbesked när du har visat att alla krav är uppfyllda, att klimatdeklaration är inlämnad (om en sådan behövs) 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 en byggnad eller annan anläggning i bruk (till exempel flytta in i den) förrän du har fått ett slutbesked. Du kan få slutbesked även om det finns mindre brister.

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

### **EXEMPEL PÅ UNGEFÄRLIGA AVGIFTER OM MAN INTE INVÄNTAR STARTBESKED**

Påbörja utan lov, utan startbesked för nybyggnad av en enplansvilla på 200 m<sup>2</sup> bruttoarea:

**43 000 kronor**

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

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

**40 000 kronor**

Påbörja utan lov, utan startbesked för en komplementbyggnad, till

exempel ett garage på 50 m<sup>2</sup>  
bruttoarea:

**25 000 kronor**

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

**77 000 kronor**

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

**12 000 kronor**

Avgiften för att installera en  
eldstad utan anmälan, utan  
startbesked:

**6 000 kronor**

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

#### **EXEMPEL PÅ UNGEFÄRLIGA AVGIFTER OM MAN TAR I BRUK FÖRE SLUTBESKED**

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

**29 000 kronor**

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

**4 800 kronor**

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

**92 000 kronor**

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

**15 000 kronor**

Om flera olika lovpliktiga eller  
anmälningspliktiga åtgärder  
gjorts utan tillstånd så adderas  
summorna.

Avgifterna regleras i plan- och  
byggförfordningens nionde  
kapitel där det anges att  
sanktionsavgifter ska tas ut.

Det högsta belopp som får  
dömas ut är:

**50 prisbasbelopp** (58 800 kr  
år 2025), det vill säga **drygt 2,9  
miljoner kronor**.

#### **TILLSYNSMYNDIGHET**

Det är kommunens byggnads-  
nämnd som utövar tillsyn.  
Vid överträdelser kan  
byggnadsnämnden ingripa.

**MER INFORMATION:**

Plan- och bygglagen, PBL 11 kap.  
51-63 §§ samt 10 kap. 2-4 §§

Plan- och byggförordningen,  
PBF 9 kap. §§.

Boverkets föreskrifter och  
allmänna råd. Boverket har  
en sanktionsberäkningsguide

för beräkning av  
byggsanktionsavgift avseende  
olovlig åtgärd.

[länk till guide](#)

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



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

Omslagsfoto: Anna Jansson Thulin

Tillsynsvägledning framtagen  
september 2024.



**Länsstyrelserna**

[www.lansstyrelsen.se](http://www.lansstyrelsen.se)