

Promemoria

Komplettering av den nya plan- och bygglagen

I promemorian föreslås vissa ändringar i plan- och bygglagen (2010:900). Sedan plan- och bygglagen antogs i juni 2010 har det framkommit ett behov av att komplettera lagen i några avseenden.

Det föreslås att reglerna om hur beslut om lov och förhandsbesked ska vinna laga kraft kompletteras i fråga om underrättelse till kända sakägare. Enligt förslaget ska ett meddelande om ett besluts huvudsakliga innehåll skickas till kända sakägare i samband med att en elektronisk kungörelse om beslutet införs i Post- och Inrikes Tidningar. Meddelandet behöver inte delges. Ett undantag föreslås i fall då ett stort antal personer ska underrättas. För de sakägare som omfattas av dessa regler föreslås att tiden för överklagande räknas från den dag som infaller en vecka efter kungörandet i Post- och Inrikes Tidningar. Vidare föreslås att sökanden och en begränsad krets av andra berörda delges beslutet om lov eller förhandsbesked. För dessa räknas tiden för överklagande som tidigare från den dag personen delgavs beslutet.

Det föreslås att en ytterligare förutsättning för marklov ska vara att åtgärden uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Ändringar föreslås i reglerna om kontrollplanen. Det föreslås också att en ny övergångsbestämmelse införs som ger en möjlighet för kommunen att före utgången av 2012 göra undantag från de nya kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § när en kontrollansvarig utses.

Flera redaktionella och lagtekniska ändringar föreslås.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 2 maj 2011.

Miljödepartementet

Oktober 2010

Innehållsförteckning

1	Författningsförslag.....	3
2	Bakgrund	18
3	Förslag till lagändringar.....	18
3.1	Förutsättningar för bygglov.....	18
3.2	Förutsättningar för marklov	19
3.3	Laga kraft för lov och förhandsbesked.....	20
3.4	Kontrollplanen	25
3.5	Bemyndiganden	25
3.6	Andra förtydliganden	26
3.7	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	28
4	Konsekvenser.....	29
5	Författningskommentar.....	32

1 Författningsförslag

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Häri genom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 9 kap. 30 och 31 §§ ska utgå,

dels att rubriken närmast före 9 kap. 39 § ska lyda ”Beslutets innehåll”,

dels att 1 kap. 3 §, 4 kap. 16 och 32 §§, 5 kap. 1, 2 och 5 §§, 6 kap. 8 och 20 §§, 7 kap. 6 §, 8 kap. 6, 7, 8, 11, 14, 19, 21, 22 och 25 §§, 9 kap. 3, 25, 35 och 41 §§, 10 kap. 7 §, 11 kap. 20, 39 och 41 §§, 12 kap. 8 §, 13 kap. 9 och 16 §§, 16 kap. 1 §, rubriken till 16 kap., rubriken närmast före 16 kap. 1 § samt punkterna 7 och 13 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas sex nya paragrafer, 9 kap. 30–31 b, 41 a och 41 b §§ samt närmast före 9 kap. 41 § en ny rubrik av följande lydelse,

dels att det i övergångsbestämmelserna till lagen ska införas en ny punkt, 17, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 §

Lagen innehåller bestämmelser om

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1. lagens syfte <i>och</i> innehåll och definitioner (1 kap.), | 1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.), |
| 2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.), | |
| 3. översiktsplan (3 kap.), | |
| 4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.), | |
| 5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.), | |
| 6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.), | |
| 7. regionplanering (7 kap.), | |
| 8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.), | |
| 9. bygglov, rivningslov och marklov m.m. (9 kap.), | |
| 10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.), | |
| 11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.), | |
| 12. byggnadsnämnden (12 kap.), | |
| 13. överklagande (13 kap.), | |
| 14. skadeersättning och inlösen (14 kap.), | |
| 15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och | |
| 16. bemyndiganden <i>m.m.</i> (16 kap.). | 16. bemyndiganden (16 kap.). |

4 kap.

16 §

I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,

2. i fråga om byggnadsverk ange de områden och i övrigt bestämma de preciserade krav som behövs för att följa förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §, kraven på varsamhet enligt 8 kap. 14 § eller kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket,

3. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas,

4. bestämma omfattningen av skyddet av tomter enligt 8 kap. 13 § andra stycket 2 och bestämma preciserade krav för att följa förbudet mot förvanskning av sådana tomter eller som annars behövs för att följa kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, och

5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

32 §

En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen, *byggnadsverk* och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

5 kap.

1 §

Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda *ett sådant planläggningsarbete*.

Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda *en sådan planläggning*.

2 §

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda *ett sådant planläggningsarbete*.

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda *en sådan planläggning*.

5 §

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda *ett planläggningsarbete*.

Om kommunen avser att inleda *ett planläggningsarbete*, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då *arbetet* enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda *ett planläggningsarbete*, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda *en planläggning*.

Om kommunen avser att inleda *en planläggning*, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då *planläggningen* enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda *en planläggning*, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

6 kap.

8 §

Om länsstyrelsen beslutar att en ägare ska upplåta eller avstå mark eller annat utrymme enligt 3 eller 4 §, ska länsstyrelsen i beslutet ange markens eller utrymmets läge och gränser.

Om kommunen har begärt det och i den mån det är skäligt, får länsstyrelsen i beslutet också bestämma att ägaren ska bekosta anläggande av gator och vägar samt *anordningar* för vattenförsörjning och avlopp *och i vilken ordning arbetet ska utföras*.

Om kommunen har begärt det och i den mån det är skäligt, får länsstyrelsen i beslutet också bestämma att ägaren ska bekosta anläggande av gator och vägar samt *anläggningar* för vattenförsörjning och avlopp.

20 §

Innan kommunen har hunnit ordna den gata som en fastighet ska ha utgång till eller den avloppsledning som en fastighet ska få vara ansluten till, får den som vill bygga på fastigheten

1. själv ordna utfartsväg och *avloppsanordning*, och

2. utan ersättning använda kommunens mark för utfartsvägen och *avloppsanordningen*, om marken är avsedd för det ändamålet.

1. själv ordna utfartsväg och *avloppsanläggning*, och

2. utan ersättning använda kommunens mark för utfartsvägen och *avloppsanläggningen*, om marken är avsedd för det ändamålet.

7 kap.

6 §

Ett regionplaneorgan får, för regionen eller en del av den, anta en regionplan som ska

1. vara vägledande för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser, och

2. ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområdet och riktlinjer för lokaliseringen av *bebyggelse*- och byggnadsverk, om det har betydelse för regionen.

2. ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområdet och riktlinjer för lokaliseringen av *bebyggelse* och byggnadsverk, om det har betydelse för regionen.

8 kap.

6 §

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,

2. ett fritidshus med högst två bostäder, och

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § *första stycket* 8 gäller inte i fråga om

7 §

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd 16 kap. 2 § 4.

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § *första stycket* 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

8 §

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd 16 kap. 2 § 4.

I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § *första stycket* 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

11 §

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta *byggnadsåtgärder som är*

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta *ändringar av en byggnad*

anmälningspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

som kräver lov enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § eller åtgärder som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

14 §

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § 2–4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § *första stycket* 2–4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål.

19 §

En byggprodukt får ingå i ett byggnadsverk endast om den är lämplig för den avsedda användningen.

En byggprodukt ska anses lämplig, om den

1. har sådana egenskaper att det byggnadsverk som produkten ska ingå i kan uppfylla de tekniska egenskapskrav som avses i 4 § 1–6 när byggnadsverket är projekterat och uppfört på rätt sätt, eller

2. uppfyller kraven i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 §.

1. har sådana egenskaper att det byggnadsverk som produkten ska ingå i kan uppfylla de tekniska egenskapskrav som avses i 4 § *första stycket* 1–6 när byggnadsverket är projekterat och uppfört på rätt sätt, eller

som har meddelats med stöd av

21 §

För byggprodukter som ska vara CE-märkta enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § 2 gäller bestämmelserna om märkning i lagen (1992:1534) om CE-märkning.

För byggprodukter som ska vara CE-märkta enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § *första stycket* 2 gäller bestämmelserna om märkning i lagen (1992:1534) om CE-märkning.

22 §

Material, konstruktioner och anordningar får typgodkännas för användning i byggnadsverk. Ett sådant typgodkännande får endast meddelas av

någon som är ackrediterad för uppgiften enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om det följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § 4 ska ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning vara typgodkänd för att få användas i ett byggnadsverk (obligatoriskt typgodkännande). Även om ett typgodkännande inte är obligatoriskt, får ett typgodkännande meddelas på ansökan (frivilligt typgodkännande).

Ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning som är typgodkänd ska anses uppfylla de tekniska egenskapskrav som avses i 4 § i de avseenden som typgodkännandet gäller.

Om det följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 6 § *första stycket* 4 ska ett visst materialslag eller en viss konstruktion eller anordning vara typgodkänd för att få användas i ett byggnadsverk (obligatoriskt typgodkännande). Även om ett typgodkännande inte är obligatoriskt, får ett typgodkännande meddelas på ansökan (frivilligt typgodkännande).

25 §

Om det med stöd av 16 kap. 11 § är särskilt föreskrivet att funktionen hos ett ventilationssystem ska kontrolleras för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader enligt 4 § 3–6, ska byggnadens ägare se till att kontrollen görs av en sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om det med stöd av 16 kap. 11 § är särskilt föreskrivet att funktionen hos ett ventilationssystem ska kontrolleras för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader enligt 4 § *första stycket* 3–6, ska byggnadens ägare se till att kontrollen görs av en sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

9 kap.

3 §

Trots 2 § 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Trots 2 § *första stycket* 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

25 §

Om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en *kompletteringsåtgärd*, ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 *samt de kända organisationer eller föreningar som avses i 5 kap. 11 § första stycket 4* om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig.

Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2.

Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

Om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en *sådan åtgärd som avses i 31 a § 1*, ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig.

30 §

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avses att vidtas på

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 1, 6, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1–3, 9, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen.

Om bygglovet gäller en sådan ändring av en byggnad som avses i

2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

31 §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller kraven i 2 kap. och 8 kap. 1–3, 9, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

31 a §

Trots 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en mindre tillbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och

3. uppfyller kraven i 2 kap. 1, 6, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1–3, 9, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

31 b §

Trots 30–31 a §§ får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en

samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

35 §

Marklov ska ges för en åtgärd som *inte*

1. strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. förhindrar eller försvårar det berörda området användning för bebyggelse,
3. medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1, *eller*
4. medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen.

Marklov ska ges för en åtgärd som

1. *inte* strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. *inte* förhindrar eller försvårar det berörda området användning för bebyggelse,
3. *inte* medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. *inte* medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, *och*
5. *uppfyller*
 - a) *kraven i 2 kap. 1 §, 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket, 9 § och 11 § samt 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller*
 - b) *kraven i 2 kap. och 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.*

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna.

Expediering och kungörelse

41 §

Senast dagen efter det att justeringen av protokollet med beslut om lov eller förhandsbesked har tillkännagetts på kommunens anslagstavla ska en underrättelse om tillkännagivandet, ett protokollsutdrag med beslutet och en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra skickas i brev till

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövt, och
2. dem som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Underrättelsen får ske genom delgivning. Sökanden får dock inte delges enligt 12, 15, 16 eller 17 § delgivningslagen (1970:428).

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska också kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Av meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt framgå. Beslut som har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar ska anses ha kommit till okända sakägares kännedom vid tidpunkten för kungörelsen.

Sökanden får inte delges enligt 12, 15, 16 eller 17 § delgivningslagen (1970:428).

41 a §

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Av meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt framgå.

41 b §

Meddelandet som kungörs enligt 41 a § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg, gata eller parkmark, och

2. övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

Första stycket gäller inte dem som enligt 41 § ska delges det beslut som meddelandet avser.

10 kap.

7 §

Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls.

Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att

1. alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls,

2. förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § följs, och

3. kraven på varsamhet enligt 8 kap. 17 och 18 §§ uppfylls.

11 kap.

20 §

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

39 §

Kronofogdemyndigheten får efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd

1. som avses i 8 §, eller

2. som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 22, 23, 24 eller 25 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

2. som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24 eller 25 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Den tioårsgräns som anges i första stycket 2 gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Bestämmelser om handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

41 §

När ett beslut som avses i 40 § har kommit in till inskrivningsmyndigheten, ska myndigheten genast göra en anteckning om det i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om föreläggandet eller förbudet har förenats med ett löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om vite, ska myndigheten göra en anteckning också om detta.

När ett beslut som avses i 40 § har kommit in till inskrivningsmyndigheten, ska myndigheten genast göra en anteckning om det i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om föreläggandet eller förbudet har förenats med ett löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten, ska myndigheten göra en anteckning också om detta.

Inskrivningsmyndigheten ska genast i ett rekommenderat brev underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om föreläggandet eller förbudet inte är riktat mot denne.

12 kap.

8 §

Byggnadsnämnden får 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. *kungörelser* enligt 9 kap. 41 § *7. expediering och kungörelse* enligt 9 kap. 41–41 b §§, och
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

13 kap.

9 §

Enbart det förhållandet att någon har underrättats eller ska ha underrättats enligt denna lag ger inte denne rätt att överklaga beslut som avses i 3 och 5–7 §§.

Enbart det förhållandet att någon har underrättats eller ska ha underrättats enligt denna lag ger inte denne rätt att överklaga beslut som avses i 3, 5 och 6 §§.

16 §

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 3, 5 och 6 §§ finns i 23–25 §§ förvaltningslagen (1986:223).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestäm-

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestäm-

melse *liksom beslut om lov eller förhandsbesked* räknas dock, *för alla utom för sökanden och övriga som har delgetts beslutet*, från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 23–25 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

melse räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 23–25 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

16 kap. Bemyndiganden *m.m.*

Föreskrifter om detaljplaner

Regeringen får meddela föreskrifter om när genomförandet av en detaljplan på grund av en sådan användning som avses i 4 kap. 34 § andra stycket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

16 kap. Bemyndiganden

Föreskrifter om planer och områdesbestämmelser

1 §

Regeringen får meddela föreskrifter om

1. att kommunen ska skicka beslut enligt 3 kap. 27 § om översiktsplanens aktualitet till myndigheter, kommuner och andra berörda,

2. när genomförandet av en detaljplan på grund av en sådan användning som avses i 4 kap. 34 § andra stycket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och

3. undantag från kommunens skyldighet enligt 5 kap. 32 eller 39 § att skicka handlingar om detaljplaner eller områdesbestämmelser till länsstyrelsen.

7. Bestämmelserna i 4 kap. 7 § gäller inte inom områden som omfattas av en byggnadsplan eller avstyckningsplan som avses i punkten 5.

13. I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden förklara att en sådan avvikelse från en stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomt-

indelning som avses i 17 kap. 18 a § i den upphävda plan- och bygglagen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b i den nya lagen.

17. Trots de krav som en kontrollansvarig ska uppfylla enligt 10 kap. 9 § får den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen utses till kontrollansvarig före utgången av 2012, om det finns särskilda skäl för det.

2 Bakgrund

Regeringen beslutade den 18 mars 2010 proposition 2009/10:170 En enklare plan- och bygglag. Några förslag till ändringar i den föreslagna nya plan- och bygglagen redovisades i regeringens propositioner Åtgärdsprogram och tillämpningen av miljö kvalitetsnormer (prop. 2009/10:184) och Mark- och miljödomstolar (prop. 2009/10:215). Riksdagen beslutade den 21 juni 2010 att anta regeringens förslag till en ny plan- och bygglag med vissa ändringar (bet. 2009/10:CU25, 2009/10:MJU24, 2009/10:JuU27, rskr. 2009/10:366). Regeringen har därefter utfärdat plan- och bygglagen (2010:900). Lagen träder i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. ska upphöra att gälla.

Det har framkommit ett behov av att göra vissa ändringar i plan- och bygglagen (2010:900). I promemorian, som har tagits fram inom Miljödepartementet, redovisas förslag till ändringar i plan- och bygglagen som bör träda i kraft den 2 maj 2011. Flertalet ändringar är lagtekniska eller redaktionella. Några av förslagen innebär ändringar i sak jämfört med plan- och bygglagen (1987:10).

3 Förslag till lagändringar

3.1 Förutsättningar för bygglov

<p>Förslag: Lagtexten i 9 kap. 30–31 §§ plan- och bygglagen (2010:900) om förutsättningar för bygglov justeras och ersätts med nya bestämmelser i 9 kap. 30–31 b §§. En följdändring görs i 9 kap. 25 §.</p>

Bestämmelser om under vilka förutsättningar bygglov ges finns i 9 kap. 30–31 §§ i den nya lagen. Bestämmelserna har sin utgångspunkt i 8 kap. 11–13 §§ i den nuvarande lagen. Det har visat sig att innehållet i de nya bestämmelserna i några avseenden skiljer sig från de nuvarande bestämmelserna, utan att det har varit avsikten.

En skillnad har samband med den byggrätt som uppkommer genom antagandet av en detaljplan. Av 9 kap. 30 § 3 den nya lagen följer att man vid prövningen av en ansökan om bygglov alltid ska avgöra om samtliga bestämmelser i 2 kap. är uppfyllda. I 2 kap. finns reglerna om vilka allmänna och enskilda intressen som man ska ta hänsyn till vid prövningen av frågor enligt lagen.

Hänvisningen till hela 2 kap. i 9 kap. 30 § 3 den nya lagen har blivit för generell i de fall som bygglov gäller åtgärder inom områden med detaljplan. Att en detaljplan har antagits innebär att en prövning har gjorts gentemot flera av bestämmelserna i 2 kap. Avsikten har varit att lösa detta med att prövningen av bygglovet endast ska göras mot 2 kap. i de delar som inte har prövats i detaljplanen. I jämförelse med lagtexten i

8 kap. 11 § första stycket 3 finns det emellertid en risk att den nya lagtexten leder till en osäkerhet om vilka bestämmelser i 2 kap. som redan har prövats och vad förutsättningarna är för den bygg rätt som uppkommer detaljplanen.

I 8 kap. 12 och 13 §§ i den nuvarande lagen finns regler om förutsättningarna för att ge bygglov till det som kallas kompletteringsåtgärder utanför områden med detaljplan. Vid utformningen av de nya bestämmelserna har dessa regler fallit bort. Det finns sakliga skäl att behålla reglerna om sådana kompletteringsåtgärder och de bör därför införas i den nya lagen.

På grund av det anförda finns det skäl att justera lagtexten i 9 kap. 30–31 §§ i den nya lagen så att innehållet motsvarar bestämmelserna i den nuvarande lagen på det sätt som har varit avsikten. I fråga om den bygg rätt som uppkommer genom en detaljplan bör lagtexten förtydligas så att den nya regleringen inte innebär någon ändring i sak jämfört med den nuvarande lagen.

3.2 Förutsättningar för marklov

Förslag: En ytterligare förutsättning för marklov enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900) ska vara att åtgärden uppfyller vissa av kraven i 2 kap. och 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bestämmelser om under vilka förutsättningar marklov ska ges finns i 9 kap. 35 § i den nya lagen. I författningskommentaren anges att innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 18 § i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

Krav på hur tomter ska ordnas anges i 8 kap. 9 § i den nya lagen. Motsvarande regler finns i 3 kap. 15 § i den nuvarande lagen. En obebyggd tomt som ska bebyggas ska enligt 8 kap. 9 § ordnas på ett sätt som bl.a. är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Av bestämmelsen i 9 kap. 30 § om förutsättningar för bygglov framgår att den sökta åtgärden ska uppfylla kraven i 8 kap. 9 § på hur tomter ska ordnas. Någon hänvisning till kraven i 8 kap. 9 § görs däremot inte i bestämmelsen i 9 kap. 35 § om förutsättningar för marklov. Någon sådan hänvisning finns inte heller i 8 kap. 18 § i den nuvarande lagen.

Reglerna innebär att marklov kan beviljas trots att kraven på hur tomter ska ordnas inte är uppfyllda, t.ex. kraven på att ta hänsyn till stads- eller landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Under lagstiftningsarbetet med den nya plan- och bygglagen framfördes synpunkter om att denna skillnad i reglerna om bygglov respektive marklov kan få negativa konsekvenser för bl.a. natur- och kulturvärdena. Det kan t.ex. förekomma sprängnings- och schaktningsarbeten som inte har prövats mot kraven på hur tomter ska ordnas.

Den skillnad som finns vid prövningen av marklov respektive bygglov är inte motiverad. Reglerna om marklov bör därför kompletteras med en bestämmelse som innebär att kraven på hur tomter ska ordnas gäller vid prövningen.

Skillnaden i reglerna om marklov och bygglov gäller inte bara kraven i 8 kap. 9 § på hur tomter ska ordnas. I bestämmelsen om förutsättningar för bygglov hänvisas till kraven i 2 kap. och 8 kap. 1–3, 9, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplan eller områdesbestämmelser. I reglerna om förutsättningar för marklov bör en hänvisning göras till de paragrafer i 2 och 8 kap. som är relevanta för en prövning av marklov.

Om det gäller ett marklov inom ett område med detaljplan bör hänvisningen begränsas till de krav som anges i 2 kap. 1 §, 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket, 9 § och 11 § samt 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen. Om det gäller en åtgärd utanför ett område med detaljplan bör hänvisningen i stället avse kraven i 2 kap. och 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

3.3 Laga kraft för lov och förhandsbesked

Förslag: Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska delges sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövligt, samt personer, organisationer och föreningar som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Av meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt framgå. Meddelandet som kungörs ska senast den dag då kungörandet sker skickas till de närmaste grannarna och övriga kända sakägare. Meddelandet behöver inte delges. För kretsen övriga kända sakägare behöver meddelandet inte skickas, om deras antal är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

Tiden för överklagande ska för sökanden och andra som ska delges beslutet räknas enligt 23 § förvaltningslagen (1986:223), dvs. från den dag då klaganden fick del av beslutet. För de närmaste grannarna och övriga kända sakägare ska tiden för överklagande räknas från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Frågan om hur beslut om lov och förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft behandlas i propositionen med förslag till en ny plan- och bygglag (jfr prop. 2009/10:170 Del 1, s. 293–296). Frågan om laga kraft hänger samman med reglerna om underrättelse till dem som berörs av besluten och hur tiden för överklagande ska räknas. Reglerna i den nuvarande lagen innebär att det inte finns något krav på att underrätta alla som kan ha rätt att överklaga ett beslut om lov eller förhandsbesked och att någon som har överklaganderätt kan komma att överklaga ett beslut lång tid efter beslutet.

I propositionen gör regeringen bedömningen att det vore bra om samtliga beslut om bygglov kan vinna laga kraft. Samtidigt ska det inte behöva ske till orimliga kostnader för enskilda eller kommunerna.

I 9 kap. 41 § i den nya lagen finns bestämmelser om hur sökanden och andra som berörs av ett beslut om lov och förhandsbesked ska underrät-

tas om beslutet. En underrättelse om beslutet ska skickas i brev till sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövt, och till dem som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Ett beslut om lov ska också kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Ett beslut ska anses ha kommit till okända sakägares kännedom vid tidpunkten för kungörelse.

I 13 kap. 16 § i den nya lagen finns regler om tiden för överklagande av beslut om lov. Det anges att tiden för överklagande av bl.a. beslut om lov räknas, för alla utom för sökanden och övriga som har delgetts beslutet, från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Lagrådet framförde invändningar mot reglerna om hur tiden för överklagande ska räknas. Att klagoberättigade personer måste bevaka kommunens anslagstavla för att inte riskera att försitta tiden för överklagande av aktuella beslut ingav enligt Lagrådet allvarliga betänkligheter.

Den lagtext som har antagits innebär visserligen att ett beslut om lov eller förhandsbesked kommer att vinna laga kraft mot alla som kan ha rätt att överklaga beslutet. Reglerna har dock inte fått en optimal utformning. Det finns därför skäl att på nytt överväga utformningen av reglerna om underrättelse om beslut om lov och förhandsbesked och om hur tiden för överklagande ska räknas.

I förvaltningslagen (1986:223) finns allmänna regler om underrättelse om beslut och hur beslut överklagas. Enligt 21 § förvaltningslagen ska en part underrättas om innehållet i ett beslut som avser myndighetsutövning mot någon enskild, om det inte är uppenbart obehövt. Myndigheten bestämmer om underrättelsen ska ske muntligt, genom vanligt brev, genom delgivning eller på något annat sätt. Enligt 23 § andra stycket förvaltningslagen ska ett överklagande ges in till den myndighet som har meddelat beslutet och ha kommit in dit inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Bestämmelserna i 8 kap. 27 § i den nuvarande lagen, som anger när och hur underrättelse om lovbeslut ska lämnas, innebär vissa avvikelser i förhållande till förvaltningslagen. Enligt 8 kap. 27 § ska sökanden alltid underrättas. Underrättelse ska också sändas till sådan person, organisation eller förening som nämns i 8 kap. 22 § första stycket och som yttrat sig i ärendet, om det inte är uppenbart obehövt. De som nämns i den bestämmelsen är kända sakägare, de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt vissa organisationer och föreningar. Tillämpningen av 8 kap. 22 § är begränsad till åtgärder som innebär en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärder som ska utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan, med vissa ytterligare undantag. Reglerna om underrättelse i 8 kap. 27 § gäller därför inte när en åtgärd bedöms vara förenlig med en detaljplan. Många lovbeslut avser sådana fall.

I fråga om tiden för överklagande hänvisas i 13 kap. 3 § i den nuvarande lagen till bestämmelserna i förvaltningslagen. Det innebär att ett överklagande ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Det kan ifrågasättas om den begränsning i kravet på underrättelse som finns i 8 kap. 27 § i den nuvarande lagen är lämplig. Varje form av inskränkning av skyldigheten att underrätta personer som tillhör den krets

som har rätt att överklaga innebär viss risk för att ett överklagande kommer först vid ett senare tillfälle.

Även i fortsättningen bör det finnas ett krav på att skicka en underrättelse om beslutet och en upplysning om hur beslutet kan överklagas till de personer, organisationer och föreningar som nämns i nuvarande 8 kap. 22 § första stycket och som har yttrat sig i ärendet, om det inte är uppenbart obehövt. En sådan underrättelse bör också skickas till andra parter som kan finnas i en del ärenden. I ett ärende där fastighetsägaren inte är sökande kan fastighetsägaren vara sådan annan part. Det kan också gälla andra rättighetshavare, t.ex. arrendatorer.

För de som tillhör denna begränsade krets bör underrättelsen ske genom delgivning. Tiden för överklagande bör enligt förvaltningslagens allmänna regel räknas från den dag då klaganden fick del av beslutet. Kravet på delgivning behövs för att säkerställa att beslutet vinner laga kraft mot dessa personer.

Fortfarande finns emellertid det problemet kvar att den krets som har rätt att överklaga i många bygglovsärenden kan vara vidare än den nu behandlade kretsen. Detta hänger samman med svårigheten att avgränsa vilka personer som kan anses vara så berörda av ett beslut enligt plan- och bygglagen att de har rätt att överklaga. Det skulle föra för långt att här närmare gå in på den praxis som finns i denna fråga. Huvudprincipen i lovärenden kan dock sägas vara att ägaren till en fastighet som direkt gränsar till den fastighet lovet gäller alltid anses vara sakägare. I vad mån ägare till närliggande fastigheter i övrigt har rätt att klaga får bedömas med utgångspunkt i om de med hänsyn till byggåtgärdens art och omfattning samt förhållandena på platsen m.m. kan anses särskilt berörda. Detta har inneburit att kretsen som har rätt att överklaga blivit relativt vidsträckt bl.a. runt sådana anläggningar som vindkraftverk och radiomaster.

Att lösa problemet genom att precisera eller begränsa den krets som ska ha rätt att överklaga i lovärenden är inte en framkomlig väg. De vägar som i stället står till buds i sådana ärenden förefaller i första hand vara att i större utsträckning använda underrättelseförfaranden som dels täcker in hela den obestämda krets som kan vara berörd av beslutet, dels säkerställer att en överklagandetid börjar löpa. Plan- och bygglagens komplexa och ibland svårtillämpade sakägarbegrepp talar för att någon form av kungörelse av beslut behövs och att tiden för överklagande kopplas till kungörandet. Genom ett sådant förfarande kan man få rimliga garantier för att beslutet vinner laga kraft inom en rimlig tid, om ingen överklagar. Säkerheten för sökanden i lovärenden skulle öka avsevärt.

Nackdelarna är ett förfarande som i många, kanske flertalet, fall är onödigt omständligt och som kan innebära betydande kostnader för kommunen. Ytterligare en nackdel är att risken för rättsförluster för sakägare kan öka om de inte får underrättelser direkt till sig utan tvingas bevaka kommunala anslagstavlor, lokala tidningar eller vissa webbplatser.

Det har inte varit möjligt att göra några egentliga undersökningar när det gäller omfattningen av problemet med långa, obestämda besvärstider och därav följande osäkerheter för bygglovssökande. Eftersom antalet lovärenden totalt sett är så stort är det dock sannolikt att andelen ärenden där verkliga problem uppkommer är relativt begränsad.

Det är knappast möjligt att finna en reglering av frågan om lämpliga former för underrättelse om lovbeslut som tillgodoser alla de motstridiga krav som finns. De nuvarande bestämmelserna i 8 kap. 27 § kan ses som en flexibel reglering där det direkta kravet på byggnadsnämnden att underrätta tänkbara berörda är lågt ställt.

Den ordning som förekommer ibland, att kommunen underrättar en begränsad krets enligt lagens minimikrav och rekommenderar sökanden att själv informera också andra som skulle tänkas vilja överklaga, är uppenbart inte lämplig. Den skapar oklarhet när det gäller myndigheters och enskildas roller och innebär snarast ökad rättsosäkerhet. Justitieombudsmannen, JO, har också riktat skarp kritik mot en byggnadsnämnd som handlat på detta sätt (JO:s beslut den 4 mars 1994, JO dnr 905-1993).

Ett alternativ skulle kunna vara att delge samtliga sakägare på samma sätt som sökanden. Det är inte osannolikt att ett motstånd mot det beror på att kommunen får större kostnader än vid enklare former för underrättelse. Kommunen bör dock kunna täcka sina kostnader genom den avgift som kan tas ut i ärenden om lov.

Slutsatsen i det föregående är således att gällande regler i 8 kap. 27 § ger kommunen lämpliga möjligheter att variera formerna för underrättelse med hänsyn till omständigheterna i olika ärenden. Situationen är ändå inte tillfredsställande för den sökande som vill vara säker på att ha ett lov som vunnit laga kraft innan bygget påbörjas. PBL-kommittén har föreslagit att det införs en skyldighet för kommunen att delge alla sakägare ett beslut om lov, om det inte är uppenbart obehövligt. Framför allt från kommunalt håll har det framhållits att förslaget ställer stora krav på resurser och tidsåtgång. Remissinstanserna har samtidigt påpekat att det problem som skulle lösas alltjämt kvarstår med kommitténs förslag, eftersom kretsen klagoberättigade sakägare är tämligen obestämmd. Risken finns därför att kommitténs förslag leder till att lov börjar verkställas innan överklaganden från ännu icke delgivna sakägare inkommer.

Byggprocessutredningen har föreslagit att kommunen i stället ska ges en skyldighet att tillkännage beslut om lov på kommunens webbplats och att beslutet på så sätt ska vinna laga kraft tre veckor efter tillkännagivandet på webbplatsen. Förslaget har dock mött en del kritik.

Det är inte lämpligt att enbart i plan- och bygglagen införa en delgivningsform som innebär att beslut delges genom att läggas ut på kommunens hemsida.

I lagtextpromemorian föreslogs att det i plan- och bygglagen införs en skyldighet för kommunen att, efter en begäran av den sökande, genom kungörelse enligt 16 § delgivningslagen underrätta okända sakägare om beslutet. På detta sätt skulle den sökande som vill kunna få ett beslut som vinner laga kraft. Även om remissinstanserna i stort har varit positiva till förslaget att beslut om bygglov bör vinna laga kraft har synpunkter framförts på förslaget i promemorian.

För att beslut om lov och förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft mot kretsen av övriga kända och okända sakägare behövs dock någon form av kungörelse och att tiden för överklagande kopplas till kungörandet. Med övriga kända sakägare avses då inte sådana sakägare som tillhör den begränsade krets som enligt förslaget ska delges ett beslut om lov eller förhandsbesked.

Enligt nuvarande bestämmelser om kungörande i Post- och Inrikes Tidningar kan ett kungörande numera göras elektroniskt. Anledningen är att Post- och Inrikes Tidningar numera finns på webben. Enligt 13 § förordningen (2006:1226) om Post- och Inrikes Tidningar kostar en elektronisk kungörelse endast 40 kronor.

En elektronisk kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar är dock inte tillräcklig som underrättelse till kända sakägare. Som en komplettering till kungörelsen bör ett meddelande om beslutet i regel också skickas till övriga kända sakägare. Det kan ofta vara lämpligt att skicka meddelandet i ett vanligt brev, men

Det kan ofta vara naturligt att skicka meddelandet med vanlig post, men i framtiden bör ett meddelande på elektronisk väg kunna godtas om det kan säkerställas att meddelandet når rätt adress.

För de övriga kända sakägarna bör det vara tillräckligt att få kortfattad information om beslutets innebörd och var man kan ta del av beslutet. För att förenkla hanteringen bör kravet begränsas till det meddelande som kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Meddelandet bör skickas senast den dag då kungörandet sker.

Kravet på underrättelse till övriga kända sakägare är nytt jämfört med den nuvarande lagen. Kostnaderna för att skicka meddelandet bör i de flesta fall inte vara betydande. Det som ibland är besvärligt för kommunerna är att på ett säkert sätt avgöra vem som hör till kretsen kända sakägare. Något krav på delgivning av underrättelserna bör därför inte införas. Besluten bör i stället vinna laga kraft genom en bestämmelse om att tiden för överklagande räknas från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Med en sådan reglering är det enkelt för kommunen att skicka meddelandet i t.ex. ett brev, även om det skulle vara osäkert om mottagaren verkligen är sakägare.

I vissa ärenden kan antalet kända sakägare som ska underrättas vara så stort att det inte är rimligt att skicka meddelandet till alla. Det kan handla om exempelvis ett byggnadsverk som påverkar utsikten för ett mycket stort antal fastighetsägare. I sådana fall är det dessutom ofta svårt att dra gränsen för vilka fastighetsägare som kan anses så berörda att de är sakägare. Det bör därför räcka med kungörelsen i Post- och Inrikes Tidningar när ett stort antal kända sakägare behöver underrättas.

Även i fall när kungörelsen räcker som underrättelse till ett stort antal kända sakägare bör ett meddelande skickas till dem som normalt är mest berörda av beslutet, dvs. de närmaste grannarna. Av lagen bör därför framgå att meddelandet med kortfattad information om beslutet alltid ska skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som bygglov eller förhandsbeskedet avser eller som skiljs åt från denna endast av en väg, gata eller parkmark.

Sammantaget innebär den föreslagna lösningen en rimlig avvägning mellan de motstående intressen som finns i ett ärende om lov eller förhandsbesked, dvs. å ena sidan sökanden och å andra sidan sakägarna. Beslut i sådana ärenden kan därigenom vinna laga kraft på ett rättssäkert sätt.

3.4 Kontrollplanen

Förslag: Bestämmelsen i 10 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) om hur kontrollplanen ska utformas kompletteras med en hänvisning till bestämmelserna om förvanskning och varsamhet i 8 kap. 13, 17 och 18 §§.

Bestämmelser om kontrollplan finns i 10 kap. 6–8 §§. Bestämmelserna är delvis nya och har ett mer utvecklat innehåll än vad som framgår av bestämmelserna i 9 kap. 9 § i den nuvarande lagen.

Enligt 10 kap. 7 § ska kontrollplanen vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls. I den paragrafen finns bestämmelser om byggnadsverks tekniska egenskaper.

Kontrollplanen är väsentlig för lagens tillsyns- och kontrollsystem. När det gäller utformningen av kontrollplanen bedöms hänvisningen till enbart 8 kap. 4 § som alltför snäv. Bestämmelsen i 10 kap. 7 § bör därför kompletteras med en hänvisning till bestämmelserna om förvanskning och varsamhet i 8 kap. 13, 17 och 18 §§.

3.5 Bemyndiganden

Förslag: I 16 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) införs bemyndiganden för regeringen att meddela föreskrifter om kommunens skyldighet att skicka beslut om översiktsplanens aktualitet till myndigheter, kommuner och andra berörda och föreskrifter om undantag från kommunens skyldighet att skicka handlingar om detaljplaner eller områdesbestämmelser till länsstyrelsen.

Vid utarbetandet av ett förslag till en ny plan- och byggförordning har det framkommit ett behov av att komplettera 16 kap. plan- och bygglagen (2010:900) med två bemyndiganden som rör planer och områdesbestämmelser.

Regeringen bör bemyndigas att meddela föreskrifter om kommunens skyldighet att skicka beslut enligt 3 kap. 27 § om översiktsplanens aktualitet till myndigheter, kommuner och andra berörda. Regeringen bör också bemyndigas att meddela föreskrifter om undantag från kommunens skyldighet enligt 5 kap. 32 eller 39 § att skicka handlingar om detaljplaner eller områdesbestämmelser till länsstyrelsen.

De nya bemyndigandena bör införas i 16 kap. 1 §, som innehåller ett bemyndigande för regeringen att meddela vissa föreskrifter som handlar om detaljplaner.

3.6 Andra förtydliganden

Förslag: Plan- och bygglagen (2010:900) justeras i följande avseenden.

– Ordet ”planläggningsarbete” ersätts med ”planläggning” i 5 kap. 1, 2 och 5 §§.

– Ordet ”anordning” ersätts med ”anläggning” i bestämmelser som rör vattenförsörjning och avlopp i 6 kap. 8 och 20 §§.

– Bestämmelsen i 8 kap. 11 § ändras så att kraven på tomter i 8 kap. 9 § gäller vid både lov- och anmälningspliktiga ändringar av en byggnad.

– En lagteknisk justering görs i bestämmelsen i 9 kap. 25 § om vem som ska underrättas i ärenden om bygglov för en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser.

– I 11 kap. 20 § införs bestämmelser som innebär att byggnadsnämnden i flertalet fall inte får besluta ett rättelseföreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

– Bestämmelsen i 11 kap. 39 § justeras så att kronofogdemyndigheten får besluta om handräckning även för att genomföra en åtgärd som avses med ett rivningsföreläggande.

– Redaktionella ändringar görs i 4 kap. 16 §, 7 kap. 6 §, 8 kap. 6, 7, 8, 14, 19, 21, 22 och 25 §§, 9 kap. 3 §, 11 kap. 41 § och 13 kap. 9 §.

Utöver förslagen i tidigare avsnitt behövs ytterligare några lagtekniska och redaktionella ändringar i den nya lagen.

5 kap. 1, 2 och 5 §§

Med ”planläggning” avses i lagen, enligt definitionen i 1 kap. 4 §, arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser. Ordet ”planläggningsarbete”, som har införts i 5 kap. 1, 2 och 5 §§, fyller ingen funktion och bör därför ersättas med ”planläggning”.

6 kap. 8 och 20 §§

I 6 kap. 8 § används uttrycket ”anordningar för vattenförsörjning och avlopp” och i 6 kap. 20 § används ordet ”avloppsanordning”. Lagen innehåller ingen definition av dessa. I en annan paragraf i lagen, 4 kap. 14 §, används uttrycket ”anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp”.

Skillnaden mellan orden ”anordning” och ”anläggning” har viss betydelse i plan- och bygglagen. Om ”anläggning” används i 6 kap. 8 och 20 §§ blir det tydligt att lagens regler om byggnadsverk är tillämpliga, eftersom byggnadsverk definieras i 1 kap. 4 § som en byggnad eller annan anläggning. En jämförelse kan göras med ordet ”ljusanordningar” som inte omfattas av regler som rör byggnadsverk.

Det finns skäl att, i likhet med vad som anges i 4 kap. 14 §, använda ordet ”anläggning” i bestämmelserna om vattenförsörjning och avlopp i 6 kap. 8 och 20 §§. Ändringen innebär att det är fråga om anläggningar som ingår i det som i lagen kallas byggnadsverk.

8 kap. 11 §

I 8 kap. 11 § finns en bestämmelse som innebär att kraven på tomter i 8 kap. 9 § ska tillämpas på ett visst sätt om det gäller anmälningspliktiga byggnadsåtgärder på en bebyggd tomt.

En liknande bestämmelse finns i 3 kap. 16 § andra stycket i den nuvarande lagen. I den bestämmelsen gäller kraven sådana ändringar av byggnader som kräver bygganmälan. Kopplingen till bygganmälan innebär att den nuvarande bestämmelsen i 3 kap. 16 § andra stycket gäller både lov- och anmälningspliktiga ändringar av en byggnad (jfr nuvarande 9 kap. 2 §).

Reglerna om bygganmälan har tagits bort och bestämmelsen i 8 kap. 11 § i den nya lagen har därför fått en annan utformning. Avsikten har dock inte varit att begränsa i vilka fall som kraven på tomter i 8 kap. 9 § ska tillämpas. Lagtexten i 8 kap. 11 § bör därför justeras så att den gäller både vid ändringar av en byggnad som kräver lov och vid åtgärder som kräver anmälan.

9 kap. 25 §

I 9 kap. 25 § första stycket finns regler om vem som ska underrättas i ärenden om bygglov för en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser. Motsvarande bestämmelser finns i 8 kap. 22 § första stycket i den nuvarande lagen.

Enligt 9 kap. 25 § första stycket ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 samt de kända organisationer eller föreningar som avses i 5 kap. 11 § första stycket 4. Hänvisningen till 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 stämmer överens med innehållet i 8 kap. 22 § första stycket i den nuvarande lagen. Det gör däremot inte den nya hänvisningen till de kända organisationer eller föreningar som avses i 5 kap. 11 § första stycket 4.

Avsikten har inte varit att ändra bestämmelsen i sak. Hänvisningen i 9 kap. 25 § första stycket till de kända organisationer eller föreningar som avses i 5 kap. 11 § första stycket 4 bör därför tas bort.

11 kap. 20 §

I 11 kap. 20 § finns en bestämmelse enligt vilken byggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att under vissa förutsättningar vidta rättelse (rättelseföreläggande). I 11 kap. 39 § finns bestämmelser om att kronofogdemyndigheten får besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd som avses med bl.a. ett rättelseföreläggande. Av paragrafen följer att handräckning inte får beslutas om det har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser (med ett visst undantag som anges i andra stycket). En preskriptionstid gäller alltså enligt reglerna om handräckning.

Byggnadsnämnden bör på motsvarande sätt inte kunna besluta om rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Det bör därför införas regler om preskription även i den paragrafen.

11 kap. 39 §

Enligt bestämmelserna i 11 kap. 39 § får kronofogdemyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 22, 23, 24 eller 25 §. Någon hänvisning finns inte till bestämmelsen om rivningsföreläggande i 21 §.

Bestämmelsen om handräckning i 10 kap. 12 § i den nuvarande lagen gäller bl.a. fall då någon har underlåtit att utföra arbete eller vidta en åtgärd som har förelagts honom enligt bestämmelsen om rivningsföreläggande i 10 kap. 16 § första stycket.

Avsikten har inte varit att ändra bestämmelsen om att handräckning får beslutas i fall som gäller ett rivningsföreläggande. Det bör därför införas en hänvisning i 11 kap. 39 § till bestämmelsen i 21 §.

Redaktionella ändringar

Redaktionella ändringar bör göras i 4 kap. 16 §, 7 kap. 6 §, 8 kap. 6, 7, 8, 14, 19, 21, 22 och 25 §§, 9 kap. 3 §, 11 kap. 41 § och 13 kap. 9 §.

3.7 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Förslag: I en ny övergångsbestämmelse till plan- och bygglagen (2010:900) införs en möjlighet för kommunen att göra undantag från de nya kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § när en kontrollansvarig utses. Den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen får före utgången av 2012 utses till kontrollansvarig, om det finns särskilda skäl för det.

– En redaktionell ändring görs i punkten 7 i övergångsbestämmelserna till lagen.

Övergångsbestämmelse i fråga om kontrollansvariga

I 10 kap. 9 § i den nya lagen finns bestämmelser om en eller flera kontrollansvariga som ska finnas för den kontroll av genomförandet av en åtgärd som anges i 10 kap. 5 §. Ett liknande krav på att utse en kvalitetsansvarig finns i 9 kap. 13 och 14 §§ i den nuvarande lagen.

Till kontrollansvarig enligt den nuvarande bestämmelsen får utses endast den som har fått godkännande (riksbehörighet) av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller den som byggnadsnämnden godkänt för visst arbete. Enligt den nya bestämmelsen ställs det krav på bl.a. certifiering som visar att den kontrollansvarige har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften. Den nuvarande bestämmelsen innebär att byggnadsnämnden får godkänna en kvalitetsansvarig utan krav på certifiering.

De nya reglerna om kontroll innebär att det ställs nya och högre krav på den kontrollansvariges kompetens. De som har varit kvalitetsansvariga enligt de nuvarande reglerna har betydande kunskap och erfarenhet av kontrollarbete. Ett stort antal personer behöver dock utbildas så att de nya kraven kan uppfyllas. Det är inte möjligt att före den 2 maj 2011, då de nya kraven börjar gälla, genomföra utbildningen av tillräckligt många

personer så att de kan ta hand om kontrollarbetet i alla nya byggprojekt. Det kan redan konstateras att det kommer att finnas en betydande brist på kontrollansvariga som uppfyller de nya kompetenskraven. En konsekvens av detta kan bli omfattande byggstopp i många kommuner.

På grund av det anförda bör det införas en ny övergångsbestämmelse till den nya lagen som innebär att de personer som har verkat som kvalitetsansvariga enligt 9 kap. 14 § i den nuvarande lagen får utses till kontrollansvariga enligt den nya regleringen under en övergångsperiod. Med hänsyn till att antalet personer som behöver utbildas i de nya kraven är stort, bör övergångsperioden bestämmas till utgången av 2012.

För att få göra undantag från de nya kompetenskraven bör det krävas särskilda skäl. Vid bedömningen bör hänsyn tas till förutsättningarna för den föreslagna personen att göra den kontroll som krävs enligt de nya reglerna. Byggherren bör i första hand undersöka om det finns personer som uppfyller kraven på kontrollansvariga enligt de nya reglerna. Det förhållandet att det inte finns några sådana personer inom rimligt avstånd bör normalt vara ett särskilt skäl.

Den föreslagna övergångsbestämmelsen innebär ingen begränsning av de krav som ställs på kontrollen enligt 10 kap. 5 § i den nya lagen. Ändringen påverkar bara vem som får utses till kontrollansvarig under övergångsperioden.

Redaktionell ändring

En redaktionell ändring bör göras i punkten 7 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen.

4 Konsekvenser

Redovisningen av konsekvenser utgår från en jämförelse mellan de i promemorian föreslagna lagändringarna och innehållet i plan- och bygglagen (2010:900).

Merparten av förslagen innebär att redaktionella eller lagtekniska ändringar görs i den nya plan- och bygglagen. Vid sådana ändringar är det knappast relevant att närmare bedöma konsekvenserna för t.ex. företagen, eftersom det inte är fråga om några ändringar i sak.

I några delar föreslås ändringar i sak, främst bestämmelsen om förutsättningar för marklov och den nya övergångsbestämmelsen som ger en möjlighet för kommunen att göra undantag från de nya kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § när en kontrollansvarig utses. Det har inte varit möjligt att på den korta tid som stått till förfogande ta fram ett mer omfattande underlag enligt förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Mot denna bakgrund görs följande bedömning i fråga om förslagens konsekvenser.

Staten

Förslaget bedöms inte ha några konsekvenser för domstolar eller andra statliga myndigheter.

Förslaget bedöms inte ha några statsfinansiella konsekvenser.

I de fall staten agerar i egenskap av byggherre eller fastighetsägare påverkas staten på samma sätt som företagen.

Kommuner

De redaktionella och lagtekniska ändringar som föreslås har inga konsekvenser för kommunerna utöver vad som redovisades i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170 s. 386–392).

Den komplettering som föreslås i reglerna om förutsättningar för marklov innebär att kommunen behöver överväga om en sökt åtgärd är förenlig med ytterligare vissa regler i plan- och bygglagen. Det handlar om regler i 2 kap. och 8 kap. som även aktualiseras i ärenden om bygglov och som i många fall är enkla att tillämpa. Ändringen innebär därför endast ett litet merarbete för kommunerna. Samtidigt får kommunerna en möjlighet att förhindra markarbeten med oönskade konsekvenser för bl.a. natur- och kulturvärdena på obebyggda tomter.

De föreslagna reglerna om laga kraft för lov och förhandsbesked innebär ett förtydligande av regeringens förslag i propositionen om en enklare plan- och bygglag. Kommunerna får en skyldighet att underrätta även övriga kända sakägare. De krav som ställs är inte mer långtgående än vad som är rimligt för att uppnå syftet med regleringen. Skyldigheten att underrätta fler personer genom t.ex. ett brev kommer att ge upphov till en merkostnad i ärenden om lov och förhandsbesked.

De bemyndiganden som föreslås innebär inte att kommunen tillförs några nya uppgifter.

Den komplettering av den nya plan- och bygglagen som föreslås har sammantaget endast små konsekvenser för kommunerna. Eftersom kommunerna har möjlighet att med avgifter täcka de begränsade merkostnader som föreslås genom kompletteringen, aktualiseras inte den kommunala finansieringsprincipen.

Företag

Konsekvenser för näringslivet avser de företag som bedriver näringsverksamhet i Sverige. Med företag avses i det här sammanhanget byggherrar och fastighetsägare som beställer och betalar för byggprojekt samt konsulter och entreprenörer som anlitas av byggherrarna eller fastighetsägarna för utförandet av byggprojektet.

Förslaget innehåller till övervägande del redaktionella och lagtekniska ändringar. De förtydliganden som görs i lagstiftningen är till fördel för företag.

Förslaget om förutsättningar för marklov innebär att i huvudsak samma regler kommer att gälla vid prövningen av marklov som vid prövningen av bygglov. Det innebär att hänsyn ska tas även till bl.a. natur- och kulturvärdena på obebyggda tomter. Ett sådant krav gäller redan vid prövningen av ansökningar om bygglov.

De föreslagna reglerna om laga kraft för lov och förhandsbesked innebär ett förtydligande av regeringens förslag i propositionen om en enklare plan- och bygglag. Det förtydligas att kommunerna ska underrätta även övriga kända sakägare genom t.ex. ett brev. Den merkostnad som

uppkommer får täckas av avgifter från de sökande. Ett förtydligande av reglerna är en fördel både för byggföretag som behöver klara besked om att ett bygglov har vunnit laga kraft och för fastighetsägare, inklusive företag, som kan vara berörda av byggåtgärder på närliggande fastigheter.

Den föreslagna övergångsbestämmelsen som ger en möjlighet att göra undantag från de nya kraven på kontrollansvariga är en fördel för företag. Det gäller både företag som utför sådana kontroller och andra företag som är verksamma inom byggprojekt. Utan en övergångsbestämmelse finns det en risk för byggstopp när plan- och bygglagen träder i kraft den 2 maj 2011 eftersom det inte kommer vara möjligt att till den tidpunkten utbilda tillräckligt många personer i de nya kraven.

Den komplettering av den nya plan- och bygglagen som föreslås bedöms sammantaget inte ha några negativa konsekvenser för företag utöver vad som redovisades i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170 s. 393–404).

Enskilda

De föreslagna reglerna om laga kraft för lov och förhandsbesked innebär ett förtydligande av regeringens förslag i propositionen om en enklare plan- och bygglag. Kommunerna får en skyldighet att underrätta även övriga kända sakägare genom t.ex. ett brev. Detta är till fördel för boende och andra som berörs av beslut om lov och förhandsbesked och som kan ha rätt att överklaga beslut. Den merkostnad som uppkommer genom underrättelsen till övriga kända sakägare får täckas av avgifter från de sökande. När det gäller de finansiella kostnaderna påverkas enskilda personer i egenskap av byggherrar på samma sätt som byggherrar som bedriver näringsverksamhet.

Den komplettering av den nya plan- och bygglagen som föreslås bedöms sammantaget inte ha några övriga konsekvenser för enskilda utöver vad som redovisades i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170 s. 404–408).

Utbildning och information

Den nya plan- och bygglagen medför ett stort behov av utbildning och information till såväl myndigheter, länsstyrelser och kommuner som näringslivet och enskilda.

Regeringen har avsatt tio miljoner kronor per år för en särskild satsning för att öka kunskapen om plan- och bygglagstiftningen och dess ansvarsfördelning hos de olika aktörerna. Utredningen om kompetensinsatser gällande ny plan- och bygglag har fått i uppdrag att underlätta införandet av en ny plan- och bygglag genom att organisera, samordna, koordinera och genomföra utbildnings- och kompetensinsatser. Dessa insatser ska rikta sig till kommuner, länsstyrelser och andra statliga myndigheter (dir. 2010:55). Som en del i detta ingår att bilda ett forum för att stödja introduktionen av den nya lagen gentemot företag och allmänhet. Syftet med forumet ska vara att skapa förutsättningar för företag och allmänhet att få fördjupad information om den nya lagstiftningen.

Miljön

Förslaget om förutsättningar för marklov innebär att hänsyn ska tas även till bl.a. natur- och kulturvärdena på obebyggda tomter. Förslaget bör bidra till miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och dess preciseringar om att den byggda miljön ska ge skönhetsupplevelser och trevnad samt att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet och natur- och grönområden ska värnas.

Övriga förslag bedöms inte ha några konsekvenser för miljön.

Bostadsbyggandet

Förslagen bedöms inte ha några konsekvenser för bostadsbyggandet.

EU-rätten

Lagstiftningen inom plan- och byggområdet beslutas till övervägande del nationellt. Förslagen i promemorian är inte hänförliga till EU-rättsliga krav.

Övrigt

Förslagen saknar betydelse för jämställdheten mellan män och kvinnor, för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen samt för sysselsättningen och den offentliga servicen.

5 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap. 3 §

Punkterna 1 och 16 justeras för att överensstämna med kapitelrubrikerna.

4 kap. 16 §

Bestämmelsen i *punkten 2* justeras så att hänvisningen i fråga om kraven på varsamhet görs på rätt sätt till 8 kap. 17 och 18 §§.

4 kap. 32 §

Ändringen i *andra stycket* innebär att bestämmelsen om vad som ska framgå av en detaljplan även gäller byggnadsverk. Ändringen har samband med definitionen av bebyggelse i 1 kap. 4 §. En bebyggelse kan inte enbart bestå av andra anläggningar än byggnader. Däremot kan en detaljplan avse ett område där det enbart finns anläggningar. Att ordet byggnadsverk införs i andra stycket innebär att bestämmelsen anpassas till fall där en detaljplan avser ett sådant område (jfr bestämmelsen om områdesbestämmelser i 4 kap. 43 § första stycket andra meningen).

5 kap. 1, 2 och 5 §§

Ordet ”planläggningsarbete” ersätts med ”planläggning” så att innehållet i paragrafen överensstämmer med definitionen av planläggning i 1 kap. 4 §.

6 kap. 8 §

I *andra stycket* ersätts uttrycket ”anordningar för vattenförsörjning och avlopp” med ”anläggningar för vattenförsörjning och avlopp”. Att ordet ”anläggning” används i paragrafen innebär ett förtydligande av att lagens regler om byggnadsverk blir tillämpliga, eftersom byggnadsverk definieras i 1 kap. 4 § som en byggnad eller annan anläggning.

Andra stycket ändras också genom att det inte längre anges att länsstyrelsen får bestämma i vilken ordning arbetet ska utföras. Motsvarande bestämmelse i 6 kap. 22 § i den nuvarande lagen innehåller ingen sådan bestämmelse (jfr prop. 1985/86:1 s. 227 och 654) och avsikten har inte varit att göra någon ändring i sak.

6 kap. 20 §

Uttrycket ”anordningar för vattenförsörjning och avlopp” ersätts med ”anläggningar för vattenförsörjning och avlopp”. Att ordet ”anläggning” används i paragrafen gör det tydligt att lagens regler om byggnadsverk blir tillämpliga, eftersom byggnadsverk definieras i 1 kap. 4 § som en byggnad eller annan anläggning.

7 kap. 6 §

En redaktionell ändring görs i *punkten 2*.

8 kap. 6 §

En redaktionell ändring görs i paragrafen.

8 kap. 7 §

Redaktionella ändringar görs i *första och tredje styckena*.

8 kap. 8 §

En redaktionell ändring görs i *andra stycket*.

8 kap. 11 §

Paragrafen ändras så att den gäller inte bara vid anmälningspliktiga ändringar av en byggnad utan även vid lovpliktiga ändringar. Avsikten har inte varit att begränsa i vilka fall som kraven på tomter i 8 kap. 9 § ska tillämpas. Genom ändringen överensstämmer paragrafen i detta avseende med motsvarande bestämmelse i 3 kap. 16 § andra stycket i den nuvarande lagen.

8 kap. 14 §

En redaktionell ändring görs i *tredje stycket*.

8 kap. 19 §

En redaktionell ändring görs i *andra stycket 1*.

8 kap. 21 §

En redaktionell ändring görs i paragrafen.

8 kap. 22 §

En redaktionell ändring görs i *andra stycket*.

8 kap. 25 §

En redaktionell ändring görs i paragrafen.

9 kap. 3 §

En redaktionell ändring görs i paragrafen.

9 kap. 25 §

I *första stycket* anges vem byggnadsnämnden ska underrätta i ärenden om ansökningar om lov eller förhandsbesked, om det gäller en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser. Ändringen innebär att kravet på underrättelse till de kända organisationer eller föreningar som avses i 5 kap. 11 § första stycket 4 tas bort. Genom ändringen överensstämmer första stycket med motsvarande bestämmelse i 8 kap. 22 § första stycket i den nuvarande lagen.

I första stycket görs också en ändring till följd av den nya bestämmelsen i 9 kap. 31 a §. I den paragrafen anges förutsättningarna för att ge bygglov till en sådan åtgärd utanför ett område med detaljplan som i den nuvarande lagen kallas kompletteringsåtgärder.

9 kap. 30 §

De bestämmelser om förutsättningar för bygglov som införts i 30 och 31 §§ utgår och ersätts med nya bestämmelser i 30–31 b §§. Ändringarna görs för att de nya bestämmelserna ska få det innehåll som har varit avsikten och som till övervägande del överensstämmer med innehållet i 8 kap. 11–14 §§ i den nuvarande lagen.

I denna paragraf anges förutsättningar för att ge bygglov till en åtgärd inom ett område med detaljplan.

Bestämmelsen i *första stycket* motsvaras av 8 kap. 11 § första stycket i den nuvarande lagen.

Bestämmelsen i *andra stycket* motsvaras av 8 kap. 11 § tredje stycket i den nuvarande lagen. I bestämmelsen anges ett undantag från kraven i första stycket 1. Vid vissa ändringar av mindre ingripande karaktär, bl.a. byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, är det inte en förutsättning för bygglov att den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avses att vidtas på överensstämmer med detaljplan eller att en av-

vikelse från detaljplanen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning.

Bestämmelsen i 8 kap. 11 § andra stycket i den nuvarande lagen har ingen motsvarighet i de nya bestämmelserna eftersom fastighetsplaneinstitutet tas bort. Bestämmelsen i 8 kap. 11 § fjärde stycket i den nuvarande lagen om åtgärder på mark som enligt detaljplan utgör kvartersmark för allmänt ändamål motsvaras av bestämmelsen i 9 kap. 32 § i den nya lagen. Bestämmelsen i 8 kap. 11 § femte stycket i den nuvarande lagen, som rör vissa bostadslägenheter som behövs för bostadsförsörjningen, har ingen motsvarighet i de nya bestämmelserna eftersom den inte längre fyller något behov (jfr bestämmelsen om rivningslov i 8 kap. 16 § 2 i den nuvarande lagen, som inte har någon motsvarighet i 9 kap. 34 § i den nya lagen). Bestämmelsen i 8 kap. 11 § sjätte stycket i den nuvarande lagen om mindre avvikelser från detaljplanen motsvaras av 9 kap. 31 b § i den nya lagen.

9 kap. 31 §

I paragrafen anges förutsättningar för att ge bygglov till en åtgärd utanför ett område med detaljplan. Bestämmelsen motsvaras av 8 kap. 12 § första stycket i den nuvarande lagen.

9 kap. 31 a §

I paragrafen anges ett undantag från förutsättningarna i 31 § för att ge bygglov till en sådan åtgärd utanför ett område med detaljplan som i den nuvarande lagen kallas kompletteringsåtgärder. Innehållet i paragrafen motsvarar innehållet i 8 kap. 12 § andra och tredje styckena samt 13 § i den nuvarande lagen.

Av *punkten 1* följer att bestämmelsen är tillämplig på en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 c, dvs. att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Det gäller alla slags byggnader. I fråga om en- och tvåbostadshus är bestämmelsen också tillämplig på komplementbyggnader och mindre tillbyggnader.

En förutsättning för att bygglov ska ges är enligt *punkten 2* att åtgärden inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c. Det kan vara regler om största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus eller vissa regler om placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

En annan förutsättning för bygglov är enligt *punkten 3* att åtgärden uppfyller kraven i de angivna paragraferna i 2 kap. och 8 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

9 kap. 31 b §

I paragrafen anges ett undantag från de föregående reglerna om förutsättningar för bygglov för åtgärder som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt *första stycket* är förutsättningen för att ge bygglov att avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas

syfte. Det överensstämmer med bestämmelserna i 8 kap. 11 § sjätte stycket första meningen och 8 kap. 12 § fjärde stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar.

I *andra stycket* anges att om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. En motsvarande bestämmelse finns i 8 kap. 11 § sjätte stycket andra meningen, som gäller bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan. Den nya bestämmelsen utvidgas till att även gälla bygglov för åtgärder utanför ett område med detaljplan.

9 kap. 35 §

I *första stycket punkten 5*, som är ny, anges en ytterligare förutsättning för att marklov ska beviljas för en åtgärd som kräver marklov. Ändringen görs genom en hänvisning till vissa av kraven i 2 kap. och 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Liknande hänvisningar till bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. finns i bestämmelserna om förutsättningar för bygglov i 30–31 a §§.

Bestämmelsen i *punkten 5 a* gäller när marklovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan. En förutsättning för marklov är att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 1 §, 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket, 9 § och 11 § samt 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen.

Bestämmelsen i *punkten 5 b* gäller när marklovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan. En förutsättning för marklov är att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. och 8 kap. 9 och 12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Första stycket i övrigt har justerats för att tydliggöra att alla förutsättningarna i punkterna 1–5 ska vara uppfyllda för att marklov ska ges.

9 kap. 41 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om underrättelse genom delgivning av beslut om lov eller förhandsbesked till en begränsad krets av personer, organisationer och föreningar som är berörda av sådana beslut. Paragrafen motsvaras av bestämmelserna om underrättelse i 8 kap. 27 § i den nuvarande lagen, men med vissa ändringar.

I 41 a och 41 b §§ finns bestämmelser om att beslutet om lov eller förhandsbesked ska kungöras i Post- och Inrikes Tidningar och att meddelandet som kungörs ska skickas till den vidare krets av sakägare som kan vara berörda av beslutet.

I *första stycket 1* anges en skyldighet att delge sökanden och annan part beslut om lov eller förhandsbesked, om det inte är uppenbart obehövt. Annan part kan förekomma i ett ärende där fastighetsägaren inte är sökande och fastighetsägaren därför kan inta ställning av part. Även andra rättighetshavare, t.ex. arrendatorer, kan inta ställning av part.

Bestämmelsen i *första stycket 2* avser personer, organisationer och föreningar som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Kravet på delgivning omfattar beslutet om lov eller förhandsbesked och uppgiften om vad den som vill överklaga måste göra och säkerställer att beslutet vinner laga kraft mot mottagarna.

Enligt *andra stycket* får sökanden inte delges enligt 12, 15, 16 eller 17 § delgivningslagen.

9 kap. 41 a §

I paragrafen anges att ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Av meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt framgå. Kungörandet innebär att okända sakägare, som inte kan nås med ett vanligt brev, underrättas om ett beslut om lov eller förhandsbesked.

En vecka efter kungörelsen börjar tiden för överklagande att löpa. Det framgår av 13 kap. 16 § tredje stycket.

9 kap. 41 b §

Paragrafen innehåller ett nytt krav på underrättelse till de kända sakägare som inte ska underrättas enligt 41 §.

Av *första stycket* framgår att det meddelande som kungörs enligt 41 a § ska skickas senast den dag då kungörandet sker till de närmaste grannarna och övriga kända sakägare.

Det kan ofta vara naturligt att skicka meddelandet med vanlig post, men i framtiden bör ett meddelande på elektronisk väg kunna godtas om det kan säkerställas att meddelandet når rätt adress.

Meddelandet ska enligt *punkten 1* skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som bygglov eller förhandsbeskedet avser eller som skiljs åt från denna endast av en väg, gata eller parkmark. Kravet gäller därmed de sakägare som enligt huvudprincipen i lovärenden normalt anses vara sakägare.

Vidare ska meddelandet enligt *punkten 2* skickas till övriga kända sakägare, om inte antalet är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

Det bör liksom i dag vara kommunens uppgift att utreda vilka kända sakägare som ska underrättas. Kravet enligt paragrafen gäller inte i de fall som det trots kommunens ansträngningar inte är möjligt att få fram de uppgifter som behövs för att få fram meddelandet. Okända sakägare täcks in av kravet på kungörelse enligt 41 a §.

I *punkten 2* görs undantag från kravet på underrättelse i fall då antalet kända sakägare är stort. Enligt bestämmelsen ska de kostnader och besvär som meddelandet innebär vägas mot ändamålet med meddelandet. En bedömning får göras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Kommunens skyldighet att skicka meddelandet underlättas av att det inte krävs någon delgivning.

Ändamålet med meddelandet är att underrätta kända sakägare om ett beslut som kan ha en negativ inverkan på deras fastigheter. Vid bedömningen bör hänsyn tas till på vilket sätt och i vilken grad sakägarna berörs av beslutet. Behovet av att skicka ett meddelande om beslutet till sak-

ägarna är stort när deras fastigheter påverkas på ett mer påtagligt sätt, exempelvis om en vacker utsikt försämras. I andra fall kan inverkan på flertalet kringliggande fastigheter vara mindre påtaglig, exempelvis om ett mycket stort antal boende i en stad påverkas inom ett stort område kring ett nytt högt hus som omfattas av en ny detaljplan. För övriga kända sakägare enligt punkten 2 bör det då räcka med kungörelsen enligt 41 a §.

Det bör vägas in om beslutet rör en åtgärd som överensstämmer med detaljplanen eller områdesbestämmelser eller om det är en avvikelse. Behovet av att skicka meddelandet till kända sakägare i fall som rör åtgärder som överensstämmer med detaljplanen får i regel anses mindre än i fall som innebär avvikelse från planen. Utgångspunkten bör vara en ganska restriktiv tillämpning av undantaget. Det bör överlämnas till praxis att närmare avgöra hur stort antalet övriga kända sakägare bör vara i olika situationer för att det ska räcka med kungörelsen.

I en del fall kan det vara svårt att på ett säkert sätt avgöra vem som hör till kretsen kända sakägare. I paragrafen ställs inget krav på att meddelandet ska delges sakägarna. Det bör normalt vara enkelt för kommunen att skicka meddelandet i t.ex. ett brev även om det är osäkert om mottagaren verkligen är sakägare. Att det kan vara svårt att avgränsa sakägarkretsen bör med andra ord inte räcka som skäl för att underlåta att skicka ett meddelande om beslutet. Avgörande för detta är i stället att det är fråga om ett stort antal sakägare.

Enligt *andra stycket* gäller första stycket inte i fråga om de som ska delges enligt 41 §. Det betyder att sökanden, annan part och övriga som anges i punkterna 1 och 2 i den paragrafen alltid ska underrättas på det sätt som anges i den paragrafen.

10 kap. 7 §

I paragrafen regleras hur en kontrollplan enligt 6 § ska utformas. Bestämmelsen kompletteras med en hänvisning till bestämmelserna om förvanskning och varsamhet i 8 kap. 13, 17 och 18 §§.

11 kap. 20 §

Paragrafen ger byggnadsnämnden en möjlighet att besluta om rättelseförelägganden.

I *andra stycket* införs en bestämmelse som innebär att nämnden inte får besluta om rättelseföreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. I *tredje stycket* görs ett undantag från denna tioårsgräns i fall då överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

I bestämmelserna om handräckning i 39 §, som har samband med bl.a. rättelseförelägganden enligt denna paragraf, finns bestämmelser som motsvarar andra och tredje styckena.

11 kap. 39 §

Paragrafen justeras genom en hänvisning i *första stycket 2* till bestämmelsen om rivningsföreläggande i 21 §. Ändringen innebär att kronofogdemyndigheten, i likhet med vad som gäller enligt 10 kap. 12 § i den

nuvarande lagen, får besluta om handräckning även i fall som gäller rivningsförelägganden.

11 kap. 41 §

En redaktionell ändring görs i *första stycket*.

12 kap. 8 §

En följdändring görs i *punkten 7*.

13 kap. 9 §

En redaktionell ändring görs i paragrafen.

13 kap. 16 §

I *tredje stycket*, som är nytt, finns en bestämmelse om hur tiden för överklagande ska beräknas för vissa personer vid beslut om lov och förhandsbesked. För alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 § räknas tiden för överklagande från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Om kungörandet sker exempelvis den 1 juni räknas tiden för överklagande, dvs. tre veckor, från den 8 juni. Ett överklagande ska då ha kommit in senast den 29 juni.

Bestämmelsen gäller för den vidare krets av grannar och övriga sakägare som underrättas genom kungörelsen enligt 9 kap. 41 a § och meddelandet enligt 9 kap. 41 b §. För de som enligt 9 kap. 41 § ska delges beslutet om lov eller förhandsbesked gäller i stället den allmänna regeln som utgår från när klaganden fick del av beslutet.

Genom bestämmelsen kommer beslut om lov och förhandsbesked att vinna laga kraft mot samtliga sakägare.

16 kap. 1 §

I paragrafen, som delas in i tre punkter, införs två nya bemyndiganden för regeringen att meddela föreskrifter i vissa ämnen. Det tidigare bemyndigandet finns nu i *punkten 2*.

Punkten 1 är ny och bemyndigar regeringen att meddela föreskrifter om att kommunen ska skicka beslut enligt 3 kap. 27 § om översiktsplanens aktualitet till myndigheter, kommuner och andra berörda.

Punkten 3 är ny och bemyndigar regeringen att meddela föreskrifter om undantag från kommunens skyldighet enligt 5 kap. 32 eller 39 §§ att skicka handlingar om detaljplaner eller områdesbestämmelser till länsstyrelsen.

Övergångsbestämmelsen i punkten 7

En redaktionell ändring görs i bestämmelsen.

Övergångsbestämmelsen i punkten 13

Ändringen görs till följd av ändringen i 9 kap. 30 § första stycket 1 b i den nya lagen.

Övergångsbestämmelsen i punkten 17

Övergångsbestämmelsen är ny och innebär en möjlighet för kommunen att göra undantag från de nya kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § när en kontrollansvarig utses, om det finns särskilda skäl för det. Möjligheten att göra undantag gäller till utgången av 2012.

Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl bör hänsyn tas till förutsättningarna för den föreslagna personen att göra den kontroll som krävs enligt de nya reglerna i 10 kap. 5 §. Byggherren bör när förslaget till kontrollansvarig tas fram först undersöka om det finns personer som uppfyller kraven enligt de nya reglerna. Det förhållandet att det inte finns några sådana personer inom rimligt avstånd bör normalt vara ett särskilt skäl.

Den som under övergångsperioden har utsetts till kontrollansvarig med stöd av bestämmelsen får slutföra arbetet, även om kontrollen av åtgärden inte kan slutföras senast den 31 december 2012.