

# Plan- och bygglagen

- utmaningar nu och framöver

Camilla Adolfsson och Jesper Blomberg

Ny lagstiftning

- **Privat initiativrätt - planintressentens medverkan vid detaljplaneläggning**

SFS 2021:752 – ändringar i 4, 5 och 13 kap. från den 1 augusti 2021 (prop. 2020/21:131)

- **Genomförandet av MKB-direktivet i plan- och bygglagen**

SFS 2021:785 – ändringar i 4, 5, 13 och 16 kap. från den 2 augusti 2021 (prop. 2020/21:174)

- **Klimatdeklarationer för byggnader**

SFS 2021:788 – ändring av 10 kap. 34 § från den 1 januari 2022 (prop. 2020/21:144)

Ny praxis

# Naturmarken i Hemmeslöv (NJA 2020 s. 786)

Fråga om bygglov för telekommunikationstorn och teknikbod på mark som enligt detaljplan inte ska bebyggas. Vid en prövning enligt undantagsreglerna om avvikelse från en detaljplan ska det göras en kompletterande lämplighetsbedömning, varvid kommunens uppfattning ska ges särskild vikt (9 kap. 31 b och 31 c §§ PBL).

# Vägrätten vid Vättern (NJA 2021 s. 65)

När en statlig myndighet överklagar med stöd av 13 kap. 10 § plan- och bygglagen sker det alltid som företrädare för staten som enskild part. Även fråga om vid vilken tidpunkt ett beslut ska anses ha meddelats enligt förvaltningslagen.

# Bygglovets i Kungsbacka (NJA 2021 s. 187)

En bestämmelse i en detaljplan om att bostadshus endast får innehålla en lägenhet har inte ansetts utgöra hinder mot bygglov för ett enbostadshus trots att huset enkelt skulle kunna delas upp i två lägenheter utan att det skulle kräva nytt bygglov.

# Radiomasten (NJA 2021 s. 321)

Fråga om bygglov för radiomast och teknikbod utanför detaljplanelagt område. Vid prövningen enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan kommunens översiktsplan ges betydelse, i vart fall om den är aktuell och konkret och ger tydliga riktlinjer för markanvändningen.



# Stadsbyggnadsnämndens överklagande (NJA 2021 s. 334)

En kommunal byggnadsnämnd är inte motpart i ett ärende om återställande av försutten tid för att överklaga nämndens beslut att bevilja bygglov. Nämnden har inte rätt att överklaga ett domstolsbeslut om att återställa den försuttna tiden.

# Hissarna i Billdal (NJA 2021 s. 446)

Byggsanktionsavgift. Otillåten användning av personhissar har ansetts inte kunna rättas genom att ett protokoll från en senare utförd och godkänd besiktning getts in. Avgift har därför tagits ut.

# Vitesspikningen (NJA 2021 s. 490)

En ansökan om utdömande av vite har ansetts inte kunna delges genom s.k. spikning.

# HD pt 2021-02-08, mål nr Ö 5175-20

Fråga om klagorätt enligt 13 kap. 15 § plan- och bygglagen när annan än sökanden eller anmälaren i ärendet överklagar ett beslut om startbesked.

Under målets handläggning i HD har framkommit att utförandet av de åtgärder som omfattas av beslutet om startbesked ännu inte har påbörjats. Då mer än två år gått sedan beslutet meddelades har startbeskedet upphört att gälla (10 kap. 25 § PBL). HD avskriver målet.

# HD beslut 2021-03-09, mål nr Ö 5870-20

Fråga om fastighetsägares klagorätt avseende beslut av mark- och miljödomstolen att upphäva en detaljplan.

# HD pt 2021-05-31, mål nr T 1858-21

För att kunna genomföra en bygglovspliktig åtgärd på en byggnad på den egna fastigheten har fastighetsägaren behövt göra ingrepp på en grannes bostadshus. En fråga i målet är om omständigheter av civilrättslig karaktär kan beaktas vid prövningen av en ansökan om bygglov.

# HD pt 2021-09-27, mål nr Ö 1494-21

Fråga om det finns skäl att återställa den försuttna tiden för att överklaga ett beslut om antagen detaljplan, när en kommun inte skickat ett meddelande om beslutet till klagandens ombud utan endast till klaganden personligen.

# Utblick mot framtiden

- särskilt utifrån Bygglövsutredningens förslag

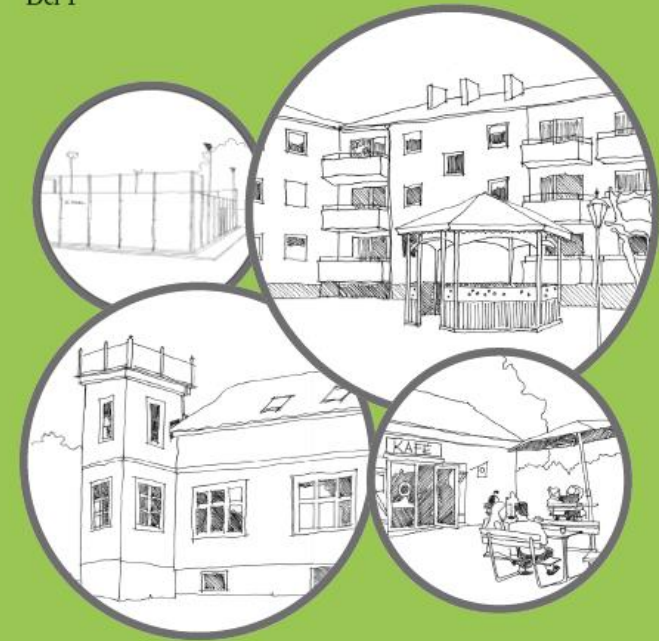


# Ett nytt regelverk för bygglov

Betänkande SOU 2021:47

Ett nytt regelverk för bygglov

Del 1



BETÄNKANDE AV  
BYGGLOVSUTREDNINGEN

  
STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR  
SOU 2021:47

# Utredningens direktiv

- systematisk översyn av hela regelverket för bygglov

## 1. behovet av lov- och anmälningsplikt för olika åtgärder

inkl. lovpliktens omfattning för kafé, ridhus eller liknande i anslutning till en gård

## 2. vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska ges

inkl. vilka förutsättningar och krav som lovfria åtgärder ska uppfylla och vilka åtgärder som bör få genomföras i strid med dp och ob

## 3. behovet av ändrade handläggningsregler exv. avseende vilka som bör underrättas om en ansökan om lov, beslut om lov

## Identifierade utmaningar

- Komplicerat och inkonsekvent regelverk
- Svårtillämpade definitioner och bedömningar avgör lovplikt
- Gamla planer och krav på planenligt utgångsläge styr förutsättningarna
- Oklarheter i de processuella bestämmelserna

## Utredningens övergripande utgångspunkter

Ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk

Ett regelverk som är hållbart över tid

Ett regelverk som är samordnat med annan lagstiftning så att dubbelreglering undviks

Ett regelverk som är förenligt med svensk grundlag, europarätten och annan internationell rätt

Ett regelverk som tar hänsyn till det kommunala självbestämmandet och planmonopolet

Ett regelverk som säkerställer totalförsvarets intressen

Utredningens  
utgångspunkter  
för en ny  
bygglovs-  
respektive  
anmälningsplikt

Genomslag av den  
materiella regleringen

Områdesdifferentiering

Rättsverkan och  
rättskraft

Kontroll och tillsyn

Incitamentsstyrande  
effekter

# Förslag – större förändringar jämfört med i dag

## **Krav på bygglov är beroende av om åtgärden**

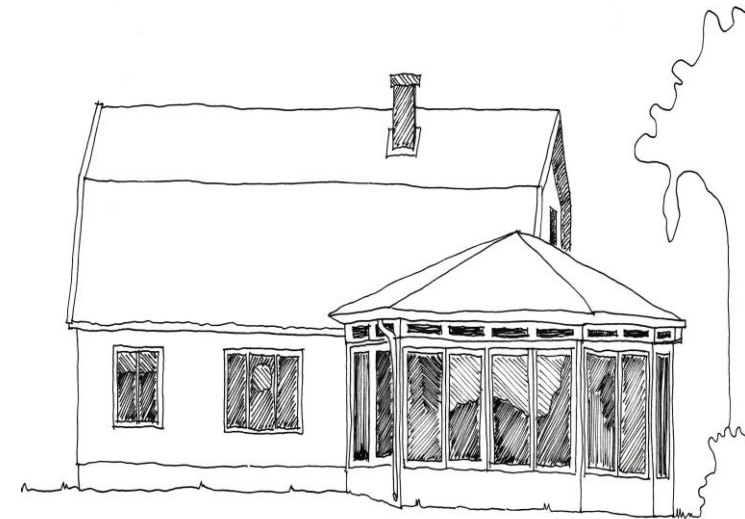
- avser komplementbyggnad, annan byggnad eller annan anläggning
- utförs nära gräns, inom värdefullt eller skyddat område (Totalförsvaret)

# Bygglovsplikt för komplementbyggnader vid

- **nybyggnad av komplementbostadshus (nytt)** (får dock fortsatt strida mot dp resp. ob)
- **nybyggnad av annan komplementbyggnad**
  - inom dp som är större än 30 kvm eller högre än 4,0 m eller överstiger totalt 45 kvm på tomten
  - utom dp som är större än 50 kvm eller högre än 4,5 m eller överstiger totalt 65 kvm på tomten (nytt)
- **tillbyggnad av komplementbyggnad**
  - inom dp som är större än 30 kvm eller har en taknockshöjd som är högre än 4,0 m
  - utom dp som är större än 50 kvm eller har en taknockshöjd som är högre än 4,5 m (nytt)
  - total bya på 30 kvm inom dp och 50 kvm utom dp
- **inredning av bostad (nytt)**

# Bygglovsplikt för andra byggnader än komplementbyggnader vid

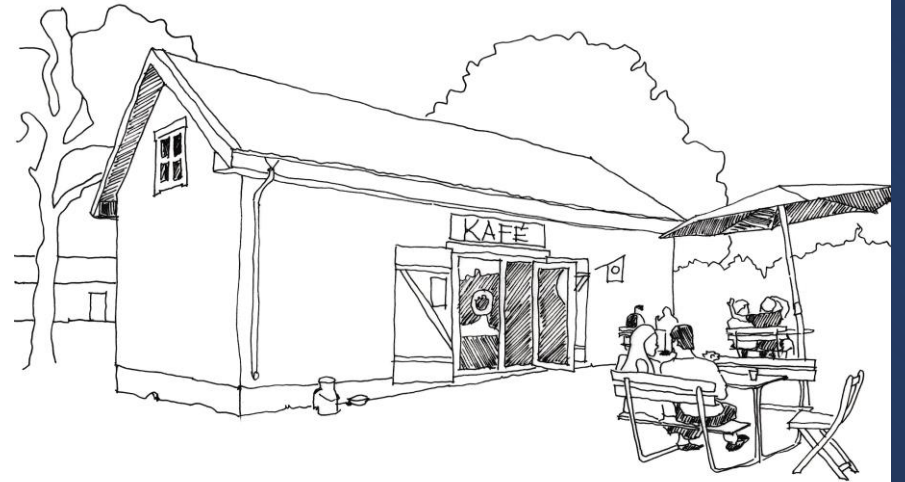
- **Nybyggnad**
- **Tillbyggnad som är större än 30 kvm (totalt för alla tillbyggnader på byggnaden) (nytt)**
- **Inredning för nytt ändamål eller ny bostad**
- **Fasadändring på flerbostadshus för fasad mot allmän plats (nytt)**





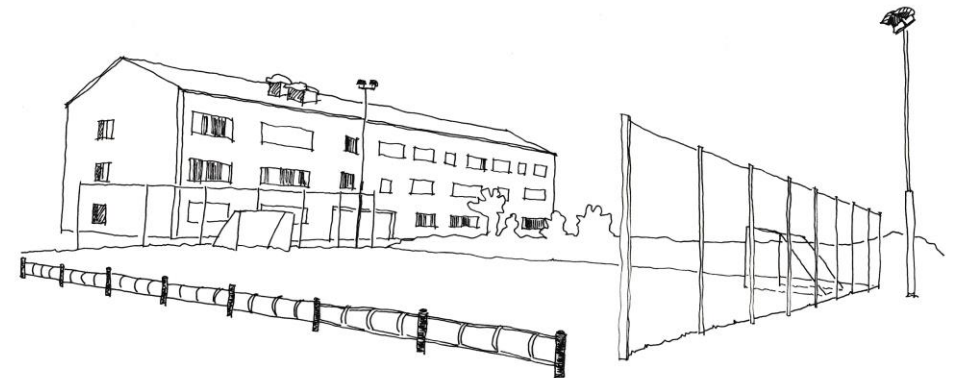
# Undantag – bygglov krävs inte för

- **Små byggnader på max 15 kvm och en maxhöjd på 3,0 m som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats (väderskydd, valbodlar, toaletter etc) (delvis nytt)**
- **Ekonomibygnader utom dp**
- **Inredning av lokal/-er med en total bruttoarea på 50,0 kvm utom dp och sammanhållen bebyggelse (nytt)**



# Bygglovspflicht för stora anläggningar

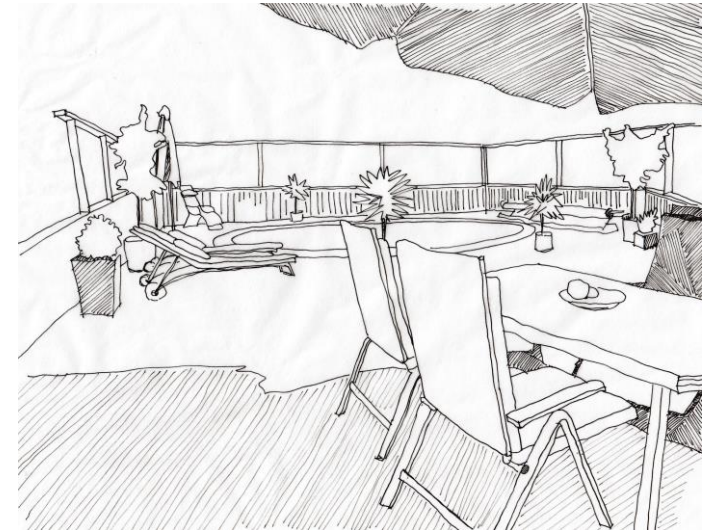
- **s.k. MKB-projekt** exv. skidbacke, linbana och campingplats (i princip som idag)
- **idrottsanläggningar** som är större än **1500 kvm** (nytt)
- **parkeringsplatser** som är större än **50 kvm (inom dp)** och **100 kvm (utom dp)** (delvis nytt)
- **Upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar** som är högre än **3 meter** eller större än **15 kvm (inom dp)** och **50 kvm (utom dp)** (nytt)
- **master, torn, skorstenar och vindkraftverk** som är högre än **20 meter** (delvis nytt)
- **transformatorstation** (som idag)
- **vissa tunnlar och bergrum** (som idag)
- **begravningsplatser** (som idag)



# Bygglovsplikt för små anläggningar

Bygglov ska krävas för **murar, plank, altaner och pooler** endast om de är högre än

- 1,8 meter inom 3,6 meter från byggnad
- 1,2 meter på annan plats (nytt)



# Undantag – bygglov krävs inte om anläggningen

- har stöd i en vägplan eller järnvägsplan
- behövs för jordbruk, skogsbruk, fiske eller renskötsel
- omfattas av tillstånd enligt miljöbalken (delvis nytt)

# Bygglovsplikten nära gräns

**Närmare gräns än 4,5 m och  
närmare järnväg än 30 m**

(u-tag bl.a för ekonomibyggnad och  
efter grannemedgivande exv. från  
kommunen om gräns mot allmän  
plats)

Bygglovsplikten i  
skyddat område

**Även för ekonomibyggnad för  
hästhållning eller störande  
ljusanordning**

Bygglovsplikten i  
värdefullt område  
eller på värdefullt  
byggnadsverk

**Gäller alla byggåtgärder (även  
fasadändring)**

(u-tag om åtgärden omfattas av  
tillstånd enligt kulturmiljölagen)

# Anmälningsplikten - utgångspunkt

Endast åtgärder som

- inte omfattas av krav på bygglov
- rör tekniska egenskapskrav
- inte rör grannars enskilda intressen



Vad gäller för  
åtgärder som  
varken  
omfattas av  
krav på lov  
eller anmälan?

**De ska följa plan- och områdesbestämmelser och krav i 2 och 8 kap. PBL om placering, utformning och tekniska egenskapskrav**

### Undantag

- Följande åtgärder får strida mot plan- och områdesbestämmelser (dock inte mot skyddsbestämmelser avseende markförorening, olyckor, översvämning, ras och skred)
  - dagens attefallsåtgärder
  - murar och plank (nytt)
  - altaner och pooler som inte är större än 50 kvm (nytt)
- Övriga åtgärder får genomföras med en sådan liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna (nytt)

Den som vill kan söka frivilligt lov

# Några övriga nyheter i den materiella regleringen

Möjligheten att söka  
tidsbegränsat lov för  
bostadsändamål fortsätter  
tills vidare

Förutsättningar för  
förhandsbesked regleras

Krav på att fastighet och  
byggnadsverk har ett  
planenligt utgångsläge gäller  
endast under  
genomförandetiden + 15 år

Krav enligt 2 och 8 kap. ska  
endast prövas om de inte  
prövats i dp eller ob

Inredning av en vind i ett  
bostadshus till bostad ska  
anses vara en godtagbar  
avvikelse från en dp när  
planens genomförandetid  
gått ut

Vid anmälningspliktiga  
åtgärder prövas endast om  
de kan antas komma att  
uppfylla de tekniska  
egenskapskraven

# Några nyheter i de processuella reglerna

- Krav på underrättelse till och medgivande från FM eller MSB för ansökan om lov i påverkansområde
- Möjlighet att få frivilligt startbesked för s.k. attefallstillbyggnad samtidigt med nybyggnad av byggnad införs
- Förenklad process för underrättelse i kombination med kungörelse på kommunens digitala anslagstavla
- Minskat krav på underrättelse vid ändrad ansökan
- Ytterligare tidsfrister för BN:s handläggning vid ändrad ansökan resp i ärende som rör FM
- Möjlighet för anstånd med beslut om lov vid samtidig ansökan om dispens från strandskydd
- Start- och slutbesked ska meddelas skriftligen
- För enklare åtgärder får BN besluta att kontrollplan inte krävs
- Begränsning av överprövande domstolars skyldighet att överlämna ärenden till regeringen för prövning

# Remissvar – några axplock

- Boverket
- Mark- och miljööverdomstolen
- Mark- och miljödomstolarna
- Sveriges Kommuner och Regioner

# Tack!!

**Kontaktuppgifter:**

[jesper.blomberg@dom.se](mailto:jesper.blomberg@dom.se)

[camilla.adolfsson@regeringskansliet.se](mailto:camilla.adolfsson@regeringskansliet.se)