



INTERNATIONELLA  
HANDELSHÖGSKOLAN  
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

# Jämförelse mellan gamla PBL och nya PBL

Med fokus på bygglovets överklagande och möjlighet att vinna laga kraft

Kandidatuppsats i affärsjuridik

Författare: Johanna Estving

Handledare: Anneli Linhard

Framläggningsdatum: 2011-05-19

Jönköping Maj 2011

## Bachelor thesis in business law

Title:	Comparison between the old PBA and the new PBA focusing on the appealing of a building permit and its possibility to gain legal force.
Author:	Johanna Estving
Tutor:	Anneli Linhard
Date:	2010-05-19
Subject heading:	<b>Building permit, appealing, gain legal force</b>

---

### **Abstract**

This thesis provides a comparison of the old Planning and Building act (PBA) from 1987 with the new PBA, which entered into force in May 2011. The essay consists of a descriptive part that presents the regulation of both laws. The new PBA consists of several differences compared to previous regulation. This thesis will, however, primarily be centred around the regulation regarding building permit appeals and the possibility of building permit, to gain legal force.

In the old PBL, there were no regulations that result in a building permit decision could be made effective. Instead, a building permit could, long after the decision had been made, be over-challenged. This could, in extreme cases, lead to the new building had to be demolished and the rules on appeals of building permits was therefore not safe. To eliminate the problem of appealing far after the decision was made the new PBA introduced rules which made it possible for building permits to gain legal force. The Act aims to simplify and make the planning application process more effective. By introducing a ruling which means that a building permit can gain legal force, the aim was regarded as fulfilled.

The question that arises is whether the new rules are complete and what the consequences of the new rulings are. As mentioned above the rules, which make it possible for a decision to gain legal force, is to simplify and make the building permit process more effective but also to protect the building permit decisions to be appealed afterwards. To simplify and make the rules more effective is something positive. However, there are also some disadvantages. The municipality's costs will be higher by the increased demands on information to interested parties.

The legislators believed that there was a need for a rule that allowed a building permit decision to gain legal force. However, this rule is not considered to be complete. It may still be situations where an appeal against a planning permission decision can be handed in after

a long time. This can occur when the local authority (through building committee) make an incorrect judgement, which means that the notification is not done to the people who really have a right to be heard.

# Kandidatuppsats i affärsjuridik

Titel:	Jämförelse mellan gamla PBL och nya PBL med fokus på bygglovsöverklagande och möjlighet att vinna laga kraft
Författare:	Johanna Estving
Handledare:	Anneli Linhard
Datum:	2010-05-19
Ämnesord	<b>Bygglov, överklagande, vinna laga kraft</b>

---

## Sammanfattning

Denna uppsats utgör en jämförelse mellan gamla PBL från 1987 och nya PBL som trädde i kraft 2011. Uppsatsen består av en omfattande deskriptiv del som redovisar reglerna i vardera lag. Även om den nya PBL innehåller flera nyheter kommer denna uppsats till större delen vara centrerad till reglerna om bygglovsöverklagande och möjligheten för bygglovet att vinna laga kraft.

I gamla PBL fanns det inga bestämmelser som resulterade i att ett bygglovsbeslut kunde vinna laga kraft. Istället var det så att ett bygglov, långt efter det att beslut hade givits, kunde överklagas. Detta kunde i extrema fall leda till att den nya byggnaden tvingades rivas. Avsaknaden av regler om laga kraft innebar en betydande grad av rättsosäkerhet. För att undanröja problemet med att överklaganden inkom i efterhand infördes, i den nya PBL, bestämmelser som innebar att ett bygglovsbeslut kunde vinna laga kraft. Lagen har till syfte att effektivisera och förenkla bygglovsprocessen och möjligheten att ett bygglovsbeslut kunde vinna laga kraft ansågs uppfylla detta syfte.

Frågan blir då om de nya reglerna är fullständiga och vad konsekvenserna av införandet blir. Som ovan nämnts infördes reglerna om laga kraft för att effektivisera och förenkla bygglovsprocessen men också för att skydda bygglovsbesluten från att de långt i efterhand bli överklagade. Att förenkla och effektivisera regler låter i sig som något väldigt positivt. Dock uppstår alltid vissa nackdelar. Kommunens kostnader kommer att bli högre genom ökat krav på underrättelse till sakägare.

Lagstiftarna ansåg att det fanns ett behov av en regel som gjorde att ett bygglovsbeslut kunde vinna laga kraft. Emellertid kan inte denna regel anses vara fullständig. Det kan fortfarande uppstå situationer där ett överklagande av ett bygglovsbeslut kan inkomma. Detta kan uppstå när kommunen (genom byggnadsnämnden) gör en felaktig bedömning vilket gör att underrättelse inte sker till de personer som egentligen har en rätt att yttra sig.

## Förkortningslista

BoU	Bostadsutskottets betänkande
BL	Byggnadslagen (1947:385)
BS	Byggnadsstadga (1959:612)
BVL	Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (1994:847)
f.	Följande sida
ff.	Följande sidor
FL	Förvaltningslagen (1986:223)
JB	Jordabalken (1970:994)
jfr.	Jämför
kap.	Kapitel
KL	Kommunallagen (1991:900)
MB	Miljöbalken (1998:808)
m.m.	Med mera
”Gamla” PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
”Nya” PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
p.	Punkt
Prop.	Proposition
RÅ	Regeringsrättens årsbok
s.	Sida
st.	Stycke

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>2</b>
1.1	Bakgrund	2
1.2	Syfte och avgränsning	3
1.3	Metod och material	4
1.4	Disposition	5
<b>2</b>	<b>Allmänt</b>	<b>6</b>
2.1	Markrätt	6
2.2	Kommunen	6
2.3	Byggnadsnämnden	7
2.4	Planläggning	8
2.4.1	Översikts- och regionplaner	9
2.4.2	Detaljplan	10
2.4.3	Områdesbestämmelser och fastighetsplan	10
2.5	Bygglov	11
2.5.1	Bygglov inom en detaljplan	12
2.5.2	Bygglov utanför ett planbelagt område en detaljplan	12
2.5.3	Vissa lättnader	13
<b>3</b>	<b>Gamla PBL 1987</b>	<b>14</b>
3.1	Allmänt	14
3.1.1	Syfte	15
3.1.2	Lämplighetsprövning och egenskapskravet	15
3.2	Bygglov	16
3.3	Överklagande	18
3.4	Laga kraft	20
<b>4</b>	<b>Nya PBL 2011</b>	<b>21</b>
4.1	Tillkomst och syfte	21
4.2	Nyheter	22
4.3	Bygglov	23
4.4	Överklagande	24
4.5	Bygglovets överklagande och laga kraft	25
<b>5</b>	<b>Slutkapitel</b>	<b>28</b>
5.1	Framställningen	28
5.2	Laga kraft	28
5.3	Slutsats	31
	<b>Referenslista</b>	<b>33</b>

# I Inledning

## I.1 Bakgrund

Den svenska fastighetsrätten brukar delas in i två olika huvudområden. Det första området går under namnet allmän fastighetsrätt och reglerar de situationer som går att finna i Jordabalken (SFS 1970:994) (JB), som exempelvis köp av fastighet.<sup>1</sup> Den allmänna fastighetsrätten omfattar på så sätt vanligen situationer som uppstår mellan enskilda.<sup>2</sup> Det andra området benämns speciell fastighetsrätt och omfattar de situationer som faller utanför JB.<sup>3</sup> Här omfattas såväl miljö rätt som markrätt. Vad som tydligt skiljer dessa områden åt är att de offentliga myndigheterna inom den speciella fastighetsrätten är givna en utvidgad behörighet att ingripa på den enskildes äganderätt.<sup>4</sup>

Markrätten omfattas av flera områden men kan sammanfattas som rätten för den enskilda att använda sin mark.<sup>5</sup> För att kunna utvidga men också utveckla samhället krävs det fungerande regelverk på markrättens område. För att detta skall vara genomförbart krävs det en avvägning mellan den enskildes frihet i att utnyttja sin mark och samhällets intresse i att kunna kontrollera exploateringen av mark.<sup>6</sup>

Inom markrätten finns det i sin tur regler om hur planläggningen av mark, byggande och vatten skall gå till. Dessa områden regleras i plan- och bygglagen (SFS 1987:10) (gamla PBL). I varje kommun sker kontrollen och beslutsfattandet av planläggningen av en nämnd (oftast kallad byggnadsnämnden).<sup>7</sup> Byggnation är en del av planläggningen och för att få tillstånd att bygga krävs en ansökan om bygglov.<sup>8</sup> Ansökningen sker hos behörig byggnadsnämnd och skall ske vid nybygge, tillbygge och vid viss ändring av en byggnad.<sup>9</sup> Byggnadsnämnden prövar om byggnationen är lämplig i relation till stadsbilden i övrigt och hänsyn tas exempelvis till miljön i området och närliggande grannar.<sup>10</sup> Även om det är byggnadsnämnden som har den yttersta behörigheten att kontrollera och besluta om byggnation har

---

<sup>1</sup> Bengtsson *Speciell fastighetsrätt – Miljöbalken*, 2003 s. 14.

<sup>2</sup> Bengtsson 2003 s. 14.

<sup>3</sup> Bengtsson 2003 s. 15.

<sup>4</sup> Bengtsson 2003 s. 15.

<sup>5</sup> Bengtsson 2003 s. 13.

<sup>6</sup> 1:1 gamla PBL, jfr. Prop. 1985/86:1 s. 68.

<sup>7</sup> 1:7 gamla PBL.

<sup>8</sup> Didón m.fl. *Plan- och bygglagens grunder – med naturresurslagen*, 1997, jfr. 1:4 gamla PBL.

<sup>9</sup> 8:1 gamla PBL.

<sup>10</sup> <http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygglov-och-byggnamalan/Bygglov-och-forhandsbesked/> - 5 april 2011.

utomstående personer, som berörs, en möjligheten att överklaga sig byggnadsnämndens beslut.<sup>11</sup>

I takt med att samhället expanderar och vi har fått en större kunskap om miljön och hur miljön påverkas av vårt utnyttjande, har behovet av en uppdaterad PBL ökat.<sup>12</sup> Efter flera års diskuterande och efter många förslag trädde, den 2 maj 2011 en ny plan- och bygglag i kraft (SFS 2010:900) (nya PBL). Lagen har till syfte att förenkla och tydliggöra bestämmelserna vilket i sin tur ska bland annat effektivisera bygglovsförfarandet.<sup>13</sup>

## **1.2 Syfte och avgränsning**

Syftet med denna kandidatuppsats är att jämföra PBL från 1987 med den nya PBL, som trätt i kraft 2 maj 2011, gällande reglerna om bygglovs överklagande och möjligheten för bygglovsbeslutet att vinna laga kraft. Uppsatsens kommer att avslutas med en analys om rättsläget efter det att den nya lagen har trätt i kraft.

Utgångspunkten för uppsatsen kommer vara att jämföra de nya reglerna i nya PBL om bygglovs överklagande och möjlighet att vinna laga kraft i relation till de tidigare bestämmelserna i gamla 1987. För att kunna avgöra skillnaderna skall denna uppsats avgöra konsekvenserna av de nya reglerna. Vad blir resultatet av att man inför nya regler där ett bygglovsbeslut kan vinna laga kraft? Syftet är också att fastställa om de nya reglerna om bygglovs möjlighet att vinna laga kraft är fullständiga. Om så inte är fallet, var råder det oklarheter?

Bygglov är en del av ett stort område som brukar benämnas som markrätt. Då markrätten är en viktig del i att kunna få förståelse för, inte bara bygglov, utan för hela PBL kommer den att behandlas dock kommer den inte att vara en del av den slutliga analysen. Den PBL som trädde i kraft 2 maj 2011 är en helt ny lag, som till viss del, även i materiellt hänseende, inte direkt skiljer sig från gamla PBL. Därmed kommer ingen djupare diskussion ägnas åt de regler som inte kan ligga till grund för en jämförelse på grund av att reglerna inte ser anorlunda ut. För att inte hamna inom förvaltningsrätten kommer uppsatsen endast i begränsad omfattning redovisa reglerna kring överklagandeprocessen hos domstolarna. Vad som är av vikt är istället *när* enskilde har en möjlighet att överklaga.

---

<sup>11</sup> Didón m.fl. 1997 s. 23.

<sup>12</sup> Prop. 2009/10:170 s. 77 s.1.

<sup>13</sup> Prop. 2009/10:170 s. 126 f.



### 1.3 Metod och material

För denna framställning kommer traditionell juridisk metod<sup>14</sup> att tillämpas. Begreppet juridisk metod är omstritt och anses av vissa vara för oklart.<sup>15</sup> Dock väljer jag att använda detta begrepp eftersom det är en etablerad metod. Metoden kommer att tillämpas för att fastställa relationen mellan fakta och rättskällor och för att kunna urskilja relevant information.

Först delen av uppsatsen kommer att bestå av en deskriptiv del som kommer att ta upp den väsentliga fakta som ligger till grund för den avslutande analysen. Den deskriptiva delen skall beskriva och förklara den relativt omfattande och komplexa lagtext som PBL innehåller. Uppsatsen har till syfte att jämföra två lagtexter med varandra, detta för att kunna urskilja skillnaderna som blir när en ny lag träder i kraft. Den avslutande analysen kommer utgöra en jämförelse mellan dessa två lagtexter för att se resultatet och konsekvenserna av de nya bestämmelserna.

För att analysera gällande rätt kommer rättskällevärdet<sup>16</sup> att användas. Rättskällor som kommer att tillämpas är; lagtext, praxis, förarbeten och doktrin. Väsentliga delar i den avslutande diskussionen kommer att utgöra en analys av den nya lagtexten. Metoder som kommer att användas för att analysera lagtexter är den objektiva, den subjektiva och den teleologiska metoden.<sup>17</sup> Det är viktigt att fastställa både lagstiftarens syfte men även objektiva åsikter om bestämmelserna och avgöra reglernas ändamål. Detta för att kunna förstå varför det ansågs finnas ett behov av en nya lag men också för att se hur de nya reglerna kommer att fungera. För att kunna tolka och förstå syftet för respektive lag har förarbetena varit vägledande. Även rättsfall från regeringsrättens har varit viktiga för att fastställa reglernas innebörd. Doktrinen har tillämpats för att få en objektiv syn på området.

Det material som i stor utsträckning kommer att användas är propositionerna; Prop. 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag och Prop. 2009/10:170 En enklare plan- och bygglag. Propositionen till 1987 års PBL och den till 2011 års PBL har använts för att få en ingående förståelse för lagens syfte men också för att få fastställt innebörden av de specifika bestämmelserna. För reglerna i gamla PBL finns också omfattande doktrin som varit vägledande, speciellt för den deskriptiva delen av uppsatsen. Av avgörande betydelse

---

<sup>14</sup> Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 2008 s. 37.

<sup>15</sup> Strömholm, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning – en lärobok i allmän rättslära*, 1996 s. 411.

<sup>16</sup> Rättskällevärdet anses avgöra vilka rättskällor som skall, bör och får beaktas, Sandberg 2008 s. 36

<sup>17</sup> Strömholm 1996 s. 453 ff. och 480 ff.

är särskilt; Plan- och bygglagens grunder – med naturresurslagen av Didón m.fl. men också kommentarerna till Plan- och bygglagen även den av Didón m.fl.

Då uppsatsen kommer att behandla två lagar med samma namn är det viktigt att läsaren kan urskilja vilken lag det är som diskuteras. Fortsättningsvis kommer PBL från 1987 att benämnas *gamla* PBL. Den PBL som trätt i kraft 2011 kommer således benämnas *nya* PBL.

## **I.4 Disposition**

Den 2 maj 2011 trädde en ny lag i kraft inom området planering och byggnation. Utformningen av denna uppsats blir att tydliggöra de olika reglerna på detta område.

Uppsatsen deskriptiva del inleds i andra kapitlet och skall ge läsaren en allmän överblick över det stora och komplexa området som PBL reglerar. Där kommer grundläggande regler och begrepp redovisas för att skapa en övergripande förståelse inför de mer detaljerade kapitlen.

Efter att de allmänna omständigheterna framställts kommer uppsatsen att djupare gå in på bestämmelserna kring den gamla PBL. Detta kommer att redovisas i uppsatsens tredje kapitel där bygglovsförfarandet kommer att vara i fokus. I fjärde kapitlet kommer den nya PBL att beskrivas för att läsaren utan problem skall kunna följa jämförelsen mellan de två lagstiftningarna. Fjärde kapitlet kommer att innehålla de nya regler som är av vikt för den fortsatta diskussionen.

Avslutningsvis kommer det femte kapitlet bestå av en analys av rättsläget så som det ser ut idag i jämförelse med tidigare bestämmelser.

## 2 Allmänt

### 2.1 Markrätt

Detta avsnitt kommer att beakta de allmänna omständigheterna kring planläggning och byggnation. Framställningen nedan kommer att vara allmänt hållen men viss del av fakta kommer att vara tagen från gamla PBL. Dock är reglerna till större del gällande även då nya PBL trädde i kraft.

Markrätten kan sammanfattas som rätten att använda mark. Den blir därmed en avvägningen mellan den enskilde markägarens rätt att använda sin mark och statens kontroll över utnyttjandet.<sup>18</sup> Den enskilde har en rätt att bygga, sälja och bruka sin mark. Dock har staten, genom kommunen, en rätt att ingripa för att exempelvis hindra en byggnation eller en försäljning. Kommunen har även befogenhet att tvinga samman flera ägare för att kunna genomföra exempelvis ett vägbygge.<sup>19</sup>

Markrätten blir ständigt en balansbräda mellan det allmännas och den enskildes intresse och även om grunden är att man fritt skall få utnyttja sin egen mark väger det allmännas intresse vid vissa tillfällen över och får företräde framför den enskilde genom restriktioner och styrmedel.<sup>20</sup> Anledningen till kommunens inflytande anses bero på behovet av att skydda vissa områden men också på behovet av att hindra ett felaktigt användande av marken som exempelvis ohälsosam verksamhet.<sup>21</sup>

### 2.2 Kommunen

För att få en överblick över planläggningen och likaså bygglovsförfarandet krävs en viss framställning av kommunen och statens funktion i sammanhanget.

Den fysiska planeringen av landet sker av kommunerna. Kommunerna anses ha ett så kallat planmonopol vilket innebär att det är endast kommunen som har rätt att planlägga kommunens mark.<sup>22</sup> Det finns dock vissa inskränkningar i planmonopolet där beslutanderätten istället tillfaller regeringen nämligen beslut som strider mot riksintressena i 3 och 4 kap. Miljöbalken (SFS 1998:808) (MB), mellankommunala intressen och skyddet för människors

---

<sup>18</sup> Bengtsson 2003 s. 13.

<sup>19</sup> Bengtsson 2003 s. 15.

<sup>20</sup> Nyström, *Planeringens grunder – en översikt*, 1999 s. 14.

<sup>21</sup> Nyström 1999 s.14.

<sup>22</sup> Bengtsson 2003 s. 38

hälsa och säkerhet.<sup>23</sup> Det är Länsstyrelsen som, å regeringens vägnar, utför den statliga kontrollen av kommunernas planbeslut och regeringen kan förlägga en kommun att ändra eller upphäva ett planbeslut. Dock måste planen vara bindande så exempelvis kan en översiktsplan ej upphävas (se nedan avsnitt 2.4.1).<sup>24</sup> Vad som betraktas som riksintressen kan exempelvis vara områden som innehåller kulturvärden eller viktiga för att de skall användas till exploatering av järnvägar. Bullerstörningar och miljöfarliga utsläpp kan betraktas som händelser som anses vara skadligt för människors hälsa och säkerhet.<sup>25</sup>

Som tidigare diskuterats är kommunens relationen till den enskilde avgörande vid både planläggning och bygglov. Det krävs ständigt en avvägning mellan rätten att kontrollera och friheten att använda sin mark. Kommunen måste arbeta utifrån det allmännas intresse att exploateringen av landets mark inte skall missbrukas och ur ett miljöhänseende men också utifrån att markägare skall ha rätt att använda sina marker.<sup>26</sup>

### **2.3 Byggnadsnämnden**

Inom kommunen skall det finnas en eller flera nämnder som fullgör kommunens planer och vanligtvis benämns dessa nämnder byggnadsnämnden. Detta är dock inget krav utan en nämnd som även behandlar andra ärenden kan ha ansvar för markexploateringen.<sup>27</sup> Framöver kommer emellertid begreppet byggnadsnämnd användas. Det är byggnadsnämnden som beslutar om bygglov och till viss del beslutar om att vissa planer skall komma till. Byggnadsnämnden skall också verka för exempelvis en god byggnadskultur, följa den allmänna utvecklingen i kommunen och lämna råd och ge upplysningar. Byggnadsnämnden skall även vara till hjälp för den enskilde, genom att lämna upplysningar men skall även hjälpa till att förenkla och underlätta ärenden, exempelvis bygglovsansökan.<sup>28</sup>

Bygglovsprövningen omfattar lokaliseringen, utformningen och placeringen på byggnaden. Det är byggherrens ansvar att byggnaden uppförs tekniskt korrekt detta genom att tillämpa reglerna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (SFS 1994:847) (BVL).<sup>29</sup> (BVL är genom nya PBL upphävd och införd i PBL men med sakligt samma innehåll). Byggherren är den som har ansvaret över byggarbetet. Byggherren kan själv vara den som

---

<sup>23</sup> Bengtsson 2003 s. 38, jmf 12:1 gamla PBL.

<sup>24</sup> Didón m.fl., 1997 s. 30 f.

<sup>25</sup> Didón m.fl. 1997 s. 30.

<sup>26</sup> Cervin m.fl. *Mark- och miljö rätt*, 1996 s. 60.

<sup>27</sup> Didón m.fl. 1997 s. 21 f., jmf 1:2 gamla PBL.

<sup>28</sup> 11:1 gamla PBL.

<sup>29</sup> Kalbro, *Markexploatering – juridik, ekonomi, teknik och organisation*, 2005 s. 64.

bygger eller den som anställer någon att utföra byggnadsarbetet.<sup>30</sup> Byggnadsnämnden är den som prövar ansökan om bygglov.<sup>31</sup> Ansökan skall vara skriftlig och innehålla ritningar, beskrivningar och övriga uppgifter. Byggnadsnämndens uppgift är bland annat att underätta kända sakägare och övrigt påverkade och ge dessa ett tillfälle att yttra sig i ärendet. När byggnadsnämnden lämnar sitt beslut angående bygglovet skall byggnadsnämnden underätta både den sökande men också de sakägare som har yttrat sig.<sup>32</sup>

Byggnadsnämnden kan vid en bygglovsprövning lämna ett förhandsbesked. Anledningen till detta är att den som planerar en byggnation så snabbt som möjligt ska få besked om det ens finns en möjlighet att få ett bygglov eller om det är lönlöst att fortskrida.<sup>33</sup> Enligt 8:34 gamla PBL har en enskild möjlighet att få ett förhandsbesked på sin bygglovsansökan angående den avsedda platsen. Viktigt att poängtera är dock att ett förhandsbesked inte ger någon rätt att börja bygga utan istället skall det avgöra hur möjligheterna för bygglov ser ut. Ett förhandsbesked är giltigt i 2 år.<sup>34</sup>

## 2.4 Planläggning

Nedan kommer reglerna kring de olika planerna redovisas. Detta avsnitt är nära sammankopplat med avsnitten ovan om kommunen och byggnadsnämnden.

Planläggningen är en viktig del i samhällets uppbyggnad. Planläggning innebär att ett område avgränsas för ett visst eller flera ändamål, exempelvis för bostäder.<sup>35</sup> Planerna som visar det avgränsade området fungerar som en vägledning för hur framtida projekt inom ett visst område (kommun eller region) kommer att utformas. Planer kan vara av både bindande och vägledande karaktär med olika rättigheter och formkrav. Det finns inget hierarkiskt system över planerna utan de har sina egna enskilda funktioner.<sup>36</sup>

Planerna kan också fungera som ett kontrolldokument när byggnadsnämnden ska ta beslut vid exempelvis en ansökan om bygglov. Kommunen vet då om det finns någon planerad byggnation och om ansökan kan beviljas.<sup>37</sup> De är således viktiga för både enskilda markä-

---

<sup>30</sup><http://www.boverket.se/Kontakta-oss/Fragor-och-svar/Vem-kan-svara-pa-vad/Vad-ansvarar-byggherren-for/> - 5 maj 2011.

<sup>31</sup> 8:19 gamla PBL.

<sup>32</sup> 8:27 gamla PBL.

<sup>33</sup><http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygglov-och-byggnalman/Bygglov-och-forhandsbesked/> - 19 april 2011.

<sup>34</sup> Didón m.fl. 1997 s. 69.

<sup>35</sup> Kalbro 2005 s. 33.

<sup>36</sup> Cervin m.fl. 1996 s. 67.

<sup>37</sup> Didón m.fl. 1997, s. 22.

gare och staten då de kan påverka den enskildes beslut i hur denne vill och får utnyttja sin mark.<sup>38</sup>

### **2.4.1 Översikts- och regionplaner**

Varje kommun skall ha en översiktsplan. Planen skall vara vägledande för hur den fortsatta planeringen skall fortskrida och om bygglov skall beviljas.<sup>39</sup> Översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan mer en framställning av kommunens avsikter över hur av kommunen skall ske och det skall exempelvis framgå var bostadsområden och industriområden skall placeras.<sup>40</sup> Det är kommunfullmäktige som antar en översiktsplan och den blir således en beskrivning över kommunens politiska mål och även hur den bebyggda miljön skall utvecklas och bevaras.<sup>41</sup> Det allmännas intresse skall även beaktas vid framställningen av en översiktsplan. Den ska verka som ett förhandsbesked om vilka områden som kommunen avser att i framtiden exploatera.<sup>42</sup> Kommunen skall en gång inom varje mandatperiod pröva översiktsplanens aktualitet. Översiktsplanen är således giltig till dess att kommunen tagit fram en ny.<sup>43</sup>

Många gånger är det så att olika byggnationer överlappar kommunernas gränser. För att kunna utveckla exempelvis kollektivtrafiken och vattenförsörjningen är det viktigt att flera kommuner går samman och skapar en regionplan för att planera regionens framtida byggnationer.<sup>44</sup> En regionplan är något frivilligt. Den, precis som översiktsplanen, är inte rättsligt bindande utan skall vara vägledande vid framtagningen av översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser.<sup>45</sup> Har kommunerna svårt att samarbeta kan regeringen förordna ett regionplaneorgan som får sköta planläggningen. Regionplaneorganet får ansvaret för planeringen över ett visst geografiskt område under en viss bestämd tid.<sup>46</sup> Regionplanen gäller i 6 år.<sup>47</sup>

---

<sup>38</sup> Bengtsson 2003 s. 38.

<sup>39</sup> Ebbesson, *Miljö rätt*, 2003 s. 114.

<sup>40</sup> Ebbesson 2003 s. 112.

<sup>41</sup> Didón m.fl. 1997 s. 33.

<sup>42</sup> Didón m.fl. 1997 s. 34.

<sup>43</sup> 4:14 gamla PBL.

<sup>44</sup> Didón m.fl. 1997 s.47.

<sup>45</sup> Cervin m.fl. 1996 s. 73.

<sup>46</sup> 7:1 gamla PBL.

<sup>47</sup> 7:8 gamla PBL.

## 2.4.2 Detaljplan

En detaljplan skall upprättas när en ny sammanhållen bebyggelse kan förväntas.<sup>48</sup> Vad sammanhållen bebyggelse innebär är dock oklart men det bör tolkas som att bebyggelsen har en viss volym.<sup>49</sup> En detaljplan är en plan över ett begränsat område som visar hur kommunen vill att ett område skall bebyggas. De beslut som tas inom detaljplanen är bindande för både markägare och kommunen.<sup>50</sup> En detaljplan ger en viss byggrätt vilket innebär att ett bygglov förenligt med detaljplanen inte kan vägras.<sup>51</sup> Innan en detaljplan antas har berörda sakägare och det allmänna en rättighet att inverka på beslutet och framhålla sina åsikter.<sup>52</sup>

Detaljplanen skall ha ett visst innehåll. Den skall exempelvis innehålla placeringen av allmänna platser, kvartersmarker och vattenområden.<sup>53</sup> Det skall även framgå hur länge detaljplanen skall gälla. Är inget angett är den gällande i 5 år.<sup>54</sup> Vid framställningen skall hänsyn också tas till sådan bebyggelse som redan existerar och området får inte bli större än vad som är syftet med detaljplanen.<sup>55</sup> Det är kommunfullmäktige som beslutar om att anta en detaljplan.<sup>56</sup>

## 2.4.3 Områdesbestämmelser och fastighetsplan

Områdesbestämmelse är en möjlighet för kommunen att verkställa sin översiktsplan med bindande verkan och skall således härstamma från en översiktsplan för att bli bindande.<sup>57</sup> Områdesbestämmelse är uppbyggd som en detaljplan men har en något enklare struktur, speciellt beträffande kravet på innehåll.<sup>58</sup> Den ger ingen byggrätt, varken för markägare eller en möjlighet för kommunen att lösa in mark. Detta innebär att en byggnation inom området kan nekast till skillnad från en detaljplan.<sup>59</sup> Den antas på samma sätt som en detaljplan, genom ett beslut från kommunfullmäktige.

---

<sup>48</sup> 5:1 1st. gamla PBL.

<sup>49</sup> Westerlund, *Miljörettsliga grundfrågor 2.0*, s. 89.

<sup>50</sup> <http://www.boverket.se/Planera/Kommunal-planering/Detaljplanering/> - 7 april 2011.

<sup>51</sup> Didón m.fl. 1997 s. 37.

<sup>52</sup> 13:5 gamla PBL.

<sup>53</sup> 5:3 gamla PBL.

<sup>54</sup> Didón m.fl. 1997 s. 39, jfr. 5:6 gamla PBL.

<sup>55</sup> 5:2 gamla PBL.

<sup>56</sup> Didón m.fl. 1997 s. 42.

<sup>57</sup> Didón m.fl. 1997 s. 45.

<sup>58</sup> 5:16 gamla PBL.

<sup>59</sup> Didón m.fl. 1997 s. 46.

En fastighetsplan är en indelningen av fastigheter, servitut och gemensamhetsanläggningar som exempelvis parkeringar inom ett visst markområde.<sup>60</sup> Fastighetsplanen visar hur en framtida fastighetsbildning skall se ut. Fastighetsbildning uppstår när fastigheter skapas eller ändras. Den anger exempelvis gränsdragning.<sup>61</sup> En fastighetsplan är ett tvingande kriterium för att en fastighetsbildning skall vara genomförbar.<sup>62</sup> Fastighetsplanen måste ha sin grund i en antagen detaljplan och skall därmed verka som en mer precis anvisning av detaljplanen. Den får således inte heller strida mot detaljplanen.<sup>63</sup> (Fastighetsplanen är numera avskaffad genom nya PBL. Motsvarande regler går istället att återfinna i detaljplanen).

## 2.5 Bygglov

För uppförande av nya byggnader, tillbyggnader och till viss del ändringar av byggnadens väsentliga ändamål krävs bygglov. Detta är den så kallade generella bygglovsplikten.<sup>64</sup> Bygglov krävs även för andra anläggningar som exempelvis för idrotts- och fritidsanläggningar.<sup>65</sup> En byggnad anses vara en varaktig konstruktion som består av tak eller tak och väggar. Finns det inget tak så anses det inte vara en byggnad och detta gäller även tillbyggnader. Således anses en altan utan tak inte vara någon tillbyggnad men däremot en altan med tak bör ses som det.<sup>66</sup> Vad som innebär väsentlig annat ändamål har framkommit genom rättspraxis och bland annat ansågs en omvandling av en sporthall till en lager- och försäljningslokal utgöra ett väsentligt annat ändamål.<sup>67</sup> Ändringen av ändamålet skall också vara bestående så en tillfällig ändring skall inte kräva bygglov.<sup>68</sup>

Det är byggnadsnämnden som prövar om en bygglovsansökan skall beviljas. Vad byggnadsnämnden skall granska är byggnadens lokalisering och yttre utformning men även utföra en kontroll av det tekniska förfarandet. Är situationen sådan att det är svårt att direkt ge ett svar kan nämnden lämna ett förhandsbesked (se ovan avsnitt 2.2.1).<sup>69</sup> Ett bygglov är giltigt om det påbörjas inom 2 år och avslutas inom 5 år.<sup>70</sup>

---

<sup>60</sup> Didón m.fl. 1997 s. 49.

<sup>61</sup> Cervin m.fl. 1996 s. 17.

<sup>62</sup> Bengtsson 2003 s. 58.

<sup>63</sup> Didón m.fl. 1997 s. 49, jfr. Bengtsson 2003 s.58.

<sup>64</sup> 8:1 gamla PBL, jfr. Kalbro 2005 s. 57.

<sup>65</sup> 8:2 gamla PBL.

<sup>66</sup> Kalbro 2005 s. 57.

<sup>67</sup> RÅ 1982 2:70.

<sup>68</sup> Didón m.fl. 1997 s. 56.

<sup>69</sup> Bengtsson 2003 s. 60.

<sup>70</sup> 8:33 gamla PBL.



### 2.5.1 Bygglov inom en detaljplan

Reglerna om bygglov inom en detaljplan är mer strikta än de för den allmänna bygglovsplikten. Det krävs exempelvis bygglov för ändring av fasaden men också för andra ändringar som avsevärt påverkar det yttre.<sup>71</sup> Något som avsevärt påverkar det yttre kan bland annat vara att ändra material och färg på en fönsterkarm, från brunt trä till vit plast.<sup>72</sup>

En ansökan om bygglov inom en detaljplan skall beviljas om åtgärden inte anses strida mot den detaljplan som finns över området. Ansökan skall beviljas om den befintliga byggnaden överensstämmer med detaljplanen och om åtgärden uppfyller de krav som finns om byggnadens placering, utformning och utförande i 3 kapitlet gamla PBL.<sup>73</sup> Från dessa regler är mindre (mindre har numera ändrats till liten) avvikelser tillåtna om de är förenliga med planens syfte. Betydelsen av mindre avvikelse bör tolkas snävt och som ett exempel ansågs uppförandet av två bostadsrätter, där planen angav en, *inte* vara en mindre avvikelse.<sup>74</sup>

Kommunen kan också begränsa bygglovsplikten genom ett beslut i en detaljplan vilket innebär att vissa eller alla åtgärder inom planområdet inte blir bygglovspliktiga. Detta anses vara befogat då detaljplanens utformning motsvarar en bygglovsprövning.<sup>75</sup> Dock skall grannarnas och det allmännas intresse fortfarande beaktas.<sup>76</sup> I motsats till att begränsa bygglovsplikten kan kommunen besluta, genom en detaljplan, att bygglov krävs inom ett område som omfattas av en värdefull miljö. Bygglov kan då komma att krävas för underhållsåtgärder på bebyggelse som har särskilt stort bevarandevärde. En utökning av bygglovsplikten är möjlig även utanför ett detaljplanelagt område.<sup>77</sup>

### 2.5.2 Bygglov utanför ett planbelagt område en detaljplan

En ansökan om bygglov på ett område där ingen detaljplan finns skall bifallas om åtgärden anses lämplig, om det inte krävs en detaljplan och om ansökan inte strider mot områdesbestämmelser. För att byggnadsnämnden skall bevilja en åtgärd på ett område utan detaljplan krävs också att åtgärden uppfyller kraven om byggnaders placering, utformning och utförande.<sup>78</sup> Lämplighetsprövningen skall ske med beaktande av de allmännas intresse och uti-

---

<sup>71</sup> 8:3 gamla PBL.

<sup>72</sup> RÅ 1986 ref. 156.

<sup>73</sup> 8:11 PBL, jfr. Kalbro 2005 s. 59 f.

<sup>74</sup> RÅ 1991 ref. 68.

<sup>75</sup> Prop. 1993/94:178 s. 58.

<sup>76</sup> 8:5 3 st. gamla PBL.

<sup>77</sup> 8:6 gamla PBL, jfr. 3:12 gamla PBL.

<sup>78</sup> 8:12 gamla PBL, jfr 3:1, 3:2 gamla PBL.

från ett miljöhänsesende. Detta till skillnad från ansökan om bygglov inom en detaljplan, där en lämplighetsprövning redan har skett.<sup>79</sup> Översiktsplanens roll i bygglovsansökningen är även den viktig att beaktas. Men då denna inte har någon bindande verkan och endast har en vägledande funktion kan ett bygglov bifallas mot en översiktsplan. Dock bör byggnadsnämnden ta hänsyn till översiktsplanen vid sitt beslut.<sup>80</sup>

### 2.5.3 Vissa lättnader

Från den generella bygglovsplikten har vissa byggnationer fått ett antal lättnader. Dessa lättnader gäller bland annat för en- och tvåfamiljshus där det exempelvis inte krävs bygglov för att uppföra en komplementbyggnad om byggnaden inte är större än 15 kvm, inte högre än 3 meter och inte belägen närmre tomtgränsen än 4,5 meter.<sup>81</sup> En komplementbyggnad kan vara ett uthus, ett garage eller andra mindre byggnader med krav om att komplementbyggnaden är underordnad huvudbyggnaden som skall vara ett en- eller tvåfamiljshus.<sup>82</sup> Även att bygga en mur eller att plank för en uteplats och att anordna skärmtak över exempelvis en altan är befriat från krav om bygglov.

Det finns även några lättnader *inom* en detaljplan för en- och flerfamiljshus. Fastighetsägaren får, utan att ansöka om bygglov, måla om och byta fasad så länge detta inte väsentligt ändrar byggnaden eller områdets karaktär.<sup>83</sup> Att måla ett radhus rosa när resten av husen hade en annan enhetlig färg ansågs inte kräva ett bygglov.<sup>84</sup> För sådana hus där det *inte* finns någon detaljplan och inte heller ingår i någon samlad bebyggelse (viktigt att hålla isär med begreppet sammanhållen bebyggelse avsnitt 2.4.2 ) finns ännu några lättnader. Bland annat behövs inte något bygglov för tillbyggnader och murar och plank med direkt anslutning till huset om dessa inte är närmre gränsen än 4,5 meter.<sup>85</sup> Samlad bebyggelse föreligger när gruppen av hus är 10-20 stycken och när husens tomter gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, park eller dylikt.<sup>86</sup> De lättnader som finns eliminerar dock inte kraven om hur byggnadens placering, utformning och utförande skall se ut.<sup>87</sup>

---

<sup>79</sup> Didón m.fl. 1997 s. 66.

<sup>80</sup> Didón m.fl. 1997 s. 66 f.

<sup>81</sup> 8:4 gamla PBL.

<sup>82</sup> Didón 1997 s. 57.

<sup>83</sup> 8:4 a gamla PBL.

<sup>84</sup> RÅ 1992 not. 467.

<sup>85</sup> 8:4 b gamla PBL.

<sup>86</sup> BoU 1986/87:1 s. 100.

<sup>87</sup> 3 kap. gamla PBL.

## 3 Gamla PBL 1987

### 3.1 Allmänt

Den 1 januari 1987 trädde gamla PBL i kraft och ersatte då den tidigare gällande Bygglagen (SFS 1947:385) (BL) och Byggnadsstadgan (SFS 1959:612) (BS) på planläggningens och byggnationens område. Reglerna från 1987 skiljer sig till en viss del från de tidigare bestämmelserna och vid tillkomsten av gamla PBL ansågs det finnas ett behov att anpassa lagstiftningen efter dåtidens samhälle. Nya bestämmelser var bland annat att översiktsplanen, områdesbestämmelsen och detaljplanen introducerades.<sup>88</sup>

Innan BL trädde i kraft 1947 hade den tidigare lagstiftningen på området omarbetats och reviderats upprepade gånger vilket ledde till att lagstiftaren ansåg att det fanns ett behov att ta fram en helt ny lag.<sup>89</sup> I BL var planläggningen uppdelad mellan regionplan och generalplan där en regionplan var en gemensam planläggning för två eller flera kommuner och generalplan var en grunddragning för markens användning inom en kommun. För en mer detaljerad anvisning fanns så kallade stads- och byggnadsplaner.<sup>90</sup> Kommunens mark delades in i tätbebyggelse och glesbebyggelse. Tätbebyggelse förelåg när det ”krävdes eller förväntades kräva särskilda anordningar för att tillgodose gemensamma beslut” (Didón m.fl. 1997 s. 15). Allt som inte omfattades av begreppet tätbebyggelse ansågs vara glesbebyggelse. För att få bygga inom tätbebyggelse krävdes dels en lämplighetsprövning men också en fastställd stadsplan eller byggnadsplan.<sup>91</sup>

I 1947 års BL reglerades de grundläggande reglerna om fysisk planläggning och planering. När BL trädde i kraft förändrades förhållandet mellan den enskilde och det allmänna. Tidigare hade den enskilde haft stor frihet att exploatera sin mark men detta begränsades och kontrollen från staten ökade.<sup>92</sup> När sedermera BS från 1960 trädde i kraft antogs tydligare regler om bland annat planläggning och byggande.<sup>93</sup> Tidigare kontrollerades byggnationen med hjälp av lokala byggnadsbestämmelser men genom införandet av BS blev bestämmelserna mer nationaliserade och samma för hela landet.<sup>94</sup>

---

<sup>88</sup> Prop. 1985/86:1 s. 1 f.

<sup>89</sup> Prop. 1985/86:1 s. 59.

<sup>90</sup> Didón m.fl. 1997 s.15 f.

<sup>91</sup> Didón m.fl. 1997 s. 15.

<sup>92</sup> Prop. 1985/86:1 s. 61.

<sup>93</sup> Prop. 1985/86:1 s. 51.

<sup>94</sup><http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygg--och-konstruktionsregler-ESK/aldre-byggregler/BABS/> - 18 april 2011.

### 3.1.1 Syfte

Den så kallade portalparagrafen<sup>95</sup> i 1:1 gamla PBL reglerar att lagen ”syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”. Vad som präglade framställningen av den nya lagen var demokrati och solidaritet och detta skulle ske genom människors aktiva deltagande.<sup>96</sup> Även en tydlig fokus på framtiden går att urskilja ur lagen syfte, speciellt på kraven om att hushålla med resurserna för framtida generationer.<sup>97</sup>

Medborgarinflytande ökade genom att alla boende som berördes av planläggning och byggnationer skulle ha en rätt att påverka besluten. Och detta gällde inte bara sakägare.<sup>98</sup> Den enskilde fick också en ökad frihet genom att vissa byggåtgärder, exempelvis kompletteringsbyggnader, inte krävde bygglov och att nybyggnadsförbudet slopades. Ansvaret kom istället att ligga på byggherren.<sup>99</sup> Det kommunala planmonopolet får lagstöd genom gamla PBL och ökar kommunens befogenheter vilket resulterade i att länsstyrelsens inflytande i beslutfattandet minskades. Länsstyrelsen fick, förutom vid enskilda intressen, bara upphäva beslut om planläggning under vissa förutsättningar (se ovan avsnitt 2.2). Anledningen till att behovet av *statlig* tillsyn hade minskat var att kommunerna hade blivit större och att sakkunskapen inom dem hade ökat.<sup>100</sup>

### 3.1.2 Lämplighetsprövning och egenskapskravet

Enligt 2:1 gamla PBL skall ett mark- och vattenområde användas till det som området mest är lämpat för och företräde skall ges till det som främjar god hushållning. Vad som skall avgöras är således om lokaliseringen och utformningen av bebyggelsen är lämplig med hänsyn till ett antal aspekter.<sup>101</sup> Lämplighetsprövning skall göras av kommunen och skall ske i första hand vid planläggningen men också i samband med bygglovsbeslut.<sup>102</sup>

---

<sup>95</sup> Kalbro 2005 s. 35.

<sup>96</sup> Didón m.fl. *Plan- och Bygglagen- en kommentar*, 2010 s. 1:3.

<sup>97</sup> Prop. 1985/86:1 s. 460.

<sup>98</sup> Prop. 1985/86:1 s. 80.

<sup>99</sup> Prop. 1985/86:1 s. 1 f.

<sup>100</sup> Prop. 1985/86:1 s. 76.

<sup>101</sup> Kalbro 2005 s. 36.

<sup>102</sup> 2:1 gamla PBL.

Kommunen skall vid ett beslut beakta de allmännas intresse, detta genom att tillämpa reglerna i 3 och 4 kapitlet MB om god hushållning men också tillgodose den enskildes intresse i enlighet med reglerna i 1:5 gamla PBL.<sup>103</sup> Utöver detta skall även planläggningen följa en ändamålsenlig struktur och ha ett utformande som är estetisk tilltalande. Likaså skall hänsyn tas till exempelvis boendes säkerhet, vattenförhållanden och trafik.<sup>104</sup> Det är under det 2 kapitlet som det framställs en tydlig koppling mellan gamla PBL och MB. Reglerna är dels tvingande, således krav som kommunen måste ta hänsyn till men också en möjlighet för kommunen att bevaka riksintressena vid ett beslut om exempelvis reglerna om bygglov.<sup>105</sup>

När lämplighetsprövningen och lokaliseringen har gjorts ställs ett antal egenskapskrav på den enskilda byggnadens detaljer. Placeringen och den yttre utformningen skall passa in i den övriga miljön, byggnationen skall ge en god helhetsverkan och inte heller påverka trafiksäkerheten.<sup>106</sup> Vad kommunen skall ta hänsyn till är placeringen av den enskilda byggnaden, hur den estetiskt skall se ut och hur den tekniskt skall genomföras.<sup>107</sup> Vid den mer detaljerade placeringen är det också viktigt att ta hänsyn till grannar och boende i närheten. Reglerna om lämplighet är allmänt hållna för att kommunen skall kunna använda de i enskilda tillståndsärenden.<sup>108</sup>

## 3.2 Bygglov

Det som tidigare diskuterats om bygglov är av stor relevans även nu då den fakta som framställts har sin grund i gamla PBL dock med en viss allmänt hållen karaktär. Vad som nu kommer redovisas är en mindre upprepning men med ett starkare fokus på de direkta reglerna i gamla PBL.

8 kapitlet om bygglov m.m. i gamla PBL är utformat, utifrån lagens syfte, så att kommunerna får ett större inflytande över beslutsfattandet. Kommunerna skall själva kunna utvidga och inskränka tillståndsprövningens normala omfattning. Därmed skall kraven på lov kunna anpassas efter det enskilda fallet med hänsyn till exempelvis grannar och omgivningens karaktär. Prövningen av bygglov skall endast göras av lokaliseringen, den närmare pla-

---

<sup>103</sup> Didón m.fl. 1997 s. 23.

<sup>104</sup> 2:2, 2:3 gamla PBL, jfr. Kalbro 2005 s. 36.

<sup>105</sup> Didón m.fl. Kommentrar, 2010 s. 2:6a.

<sup>106</sup> 3:1 och 3:2 gamla PBL.

<sup>107</sup> Didón m.fl. 1997 s. 22.

<sup>108</sup> Didón m.fl. Kommentrar, 2010 s. 3:4.

ceringen och den yttre utformningen inte av den inre interiören eller dylikt.<sup>109</sup>

I 8:1 gamla PBL regleras att en ansökan om bygglov skall göras vid nybyggnad, tillbyggnad, ändringar byggnadens väsentliga innebörd eller om en ny lokal inreds. Innebörden av byggnad är att det skall vara en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och är stor nog att människor kan uppehålla sig i den. Det kan vara enkla konstruktioner så som hyddor, kiosker och lätt flyttbara konstruktioner. Byggnaden behöver inte vara förenad med marken utan det som är av vikt är användningssättet, utformningen, varaktigheten och vissa speciella konstruktioner.<sup>110</sup>

Vid bygglovsprövningen skall ingen hänsyn tas till byggnadens tekniska egenskaper. Reglerna om tillsyn och kontroll regleras i 9 kapitlet gamla PBL. De tekniska egenskaperna skall istället anges i en bygganmälan som skall lämnas in till byggnadsnämnden tre veckor innan byggnationen startar.<sup>111</sup> Bygganmälan informerar byggnadsnämnden om vilka arbeten byggherren skall utföra skall exempelvis ange fastighetsbeteckning och byggherrens kontaktuppgifter. Efter bygganmälan skall ett så kallat byggsamråd ske. Här diskuteras bland annat byggnationens ordning och tillvägagångssätt. När samrådet har skett skall byggnadsnämnden därefter godkänna en kontrollplan som anger vilken kontroll som skall utföras. Uppfyller byggherren bestämmelserna i kontrollplanen skall byggnadsnämnden utfärda ett slutbevis.<sup>112</sup>

Det är byggherren som har ansvaret över att byggnationen följer reglerna i gamla PBL.<sup>113</sup> När det gäller de tekniska egenskaper som måste vara uppfyllda skall BVL tillämpas. Den reglerar vilka krav som ställs på exempelvis bärförmåga, stadga och beständighet.<sup>114</sup>

Om en byggnation inte följer de anvisningar som byggnadsnämnden angett eller byggnationen sker utan lov kan påföljderna ske i form utav avgifter, förbud, handräckning eller föreläggande.<sup>115</sup> Avgifterna tas ut av de som var ägare när överträdelsen skedde och beslutas av byggnadsnämnden. Kommunen kan exempelvis genom ett föreläggande tvinga ägaren att riva ett hus som uppförts utan bygglov. Detta kan dock inte ske om bygglov kan beviljas

---

<sup>109</sup> Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 8:1.

<sup>110</sup> Prop. 1985/86:1 s. 674.

<sup>111</sup> 9:2 gamla PBL.

<sup>112</sup> Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 9:2 ff.

<sup>113</sup> <http://www.boverket.se/Kontakta-oss/Fragor-och-svar/Byggande/Vem->

<sup>114</sup> 2§ BVL

<sup>115</sup> Didón m.fl. 1997 s. 76.

i efterhand.<sup>116</sup> Byggnadsnämnden kan också ansöka om handsträckning hos kronofogden vilket bör betraktas som det mest effektiv tillvägagångssättet men också det som är mest omständligt.<sup>117</sup>

### 3.3 Överklagande

Överklagande regleras i 13 kapitlet gamla PBL och omfattar överklagande av kommunala planbeslut men också överklagande av bygglov. Under vissa förutsättningar (se ovan avsnitt 2.2) kan staten på ett eget initiativ ingripa och överpröva kommunala beslut. Det är således överklagande på den enskildes initiativ som regleras i 13 kapitlet gamla PBL.<sup>118</sup>

En överklagan kan betraktas som en laglighetsprövning eller ett förvaltningsbesvär. Laglighetsprövning är när alla kommunmedlemmar har en rätt att överklaga ett kommunalt beslut enligt 10 kapitlet Kommunallagen (SFS 1991:900) (KL). Överinstanserna måste här antingen upphäva eller godta beslutet, någon ny innebörd i sak kan således ej anges. Exempelvis är ett överklagande enligt 13:1 gamla PBL en laglighetsprövning. Ett förvaltningsbesvär är istället ett beslut som endast kan överklagas av den som berörs av ett beslut. Förvaltningsbesvär är alla de beslut som inte omfattas av 13:1 gamla PBL och överinstanserna har här en rätt att ändra beslutet i sak.<sup>119</sup>

Genom prop. 2002/03:27 och efterföljande SFS förändrades systemet för överklagande när det gällde regeringens roll i överprövning av beslut. Tidigare var det så att överklaganden som omfattade detaljplan och bygglov utanför detaljplan avseende lämpligheten i 2 kapitlet gamla PBL var regeringen högsta instans. För de överklaganden som omfattade bygglov inom en detaljplan och bygglov utanför detaljplan enligt 3 kapitlet gamla PBL om byggandens utseende var förvaltningsdomstolarna behöriga. På grund av lagändringen 2003 har regeringens delaktighet minskat och förvaltningsdomstolarna blivit behöriga inom fler områden. Numera skall förvaltningsdomstolarna stå för alla överklaganden utom de som är av starkt allmänintressen eller där behovet av politisk styrning är starkt. Dessa skall beslutas av regeringen.<sup>120</sup>

Vem som har rätt att överklaga är något som inte är fastställt i PBL utan har kommit fram genom praxis. Dock finns det en generell regel i 22 § Förvaltningslagen (SFS 1986:223)

---

<sup>116</sup> Kalbro 2005 s. 65.

<sup>117</sup> Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 10:32

<sup>118</sup> Didón m.fl. 1997 s. 98.

<sup>119</sup> Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 13:1.

<sup>120</sup> Rosén, kommentar Karnov, 2010, 13:4 gamla PBL.

(FL) som säger att den som beslutet angår har en rätt att överklaga ett beslut. En enskild person får överklaga ett beslut om detaljplan om personen är boende inom planområdet eller dennes fastigheten gränsar till detaljplanens område.<sup>121</sup>

Vid en överklagan av ett bygglov finns det två tillfällen då byggnadsnämnden har en skyldighet att underrätta. Detta är dels när *ansökan* inkommer men också när *beslut* lämnas. En överklagan av ett bygglov grundar sig i att byggnadsnämnden har en skyldighet att underrätta kända sakägare om att en bygglovsansökan har inkommit. Denna underrättelse skall ske innan byggnadsnämnden lämnar sitt beslut så att de kända sakägarna kan yttra sig om ansökningen.<sup>122</sup> En känd sakägare är i första hand en ägare av fast egendom och innehavare av annan särskild rätt än hyresrätt. Men även kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt hyresgästorganisationer har en rättighet bli att underrättade.<sup>123</sup> Denna underrättelse skall ske om ansökan strider mot detaljplan eller om ingen detaljplan finns.<sup>124</sup> När beslutet fastställts skall byggnadsnämnden underrätta en sökande men också personer eller föreningar som yttrat sig i ärendet om det ej anses uppenbart obehövligt.<sup>125</sup>

De sakägare som blir underrättade om bygglovsansökan och inte väljer att överklaga eller yttra sig har fått sin chans och kan i efterhand inte komma och klaga. Detta gäller även dem som den sökande personligen underrättar. Oftast blir ett bygglov gällande direkt från det att beslutets tas. (Länsstyrelsen kan dock besluta att bygglovet inte är gällande tills frågan avgjorts). Dock kan de som anser sig vara sakägare och på så vis behöriga att klaga göra detta även efter ansökan inkommit och ett beslut har tagits.<sup>126</sup> Vilka som betraktas som sakägare och således har rätt att överklaga ett beslut om bygglov är de vars fastighet direkt gränsar till den fastighet som bygglovet berör, även om en gata eller väg skiljer fastigheterna åt. Även grannar, som med hänsyn till arten och omfattningen av beslutet, blir särskilt berörda har en möjlighet att överklaga.<sup>127</sup>

Det är byggnadsnämnden som fastställer vilka som är kända sakägare. När dessa underrättats kan de överklaga ansökningen eller beslutet. Om ingen av de kända sakägarna väljer att överklaga kan byggnationen påbörjas. Vad som nu kan hända är att till exempel en boende i närheten anser sig vara känd sakägare och överklagar, långt i efterhand, byggnadsnämndens

---

<sup>121</sup> Kalbro 2005 s. 62.

<sup>122</sup> 8:22 gamla PBL.

<sup>123</sup> Prop. 1985/86:1 Bilaga 1 s. 299 f.

<sup>124</sup> 8:22 gamla PBL.

<sup>125</sup> 8:27 gamla PBL.

<sup>126</sup> Prop. 2010/11:63 s. 29.

<sup>127</sup> RÅ 2005 ref. 36, jfr. Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 13:13.



beslut. Om länsstyrelsen anser att den som klagat skall betraktas som sakägare kan de komma att godta överklagan. Detta kan, i värsta fall, resultera i att den som överklagar får sin klagan igenom och bygglovets anses ogiltigt. Det innebär att en byggnad som är färdigställd kan komma att behöva rivas då den inte längre har något bygglov.<sup>128</sup>

Ett bygglov kan inte överklagas om frågan redan är fastställd genom exempelvis en detaljplan.<sup>129</sup> Beslut om bygglov överklagas hos länsstyrelsen. Överklagan skall dock lämnas in hos den byggnadsnämnd som tagit beslutet och detta skall ske inom tre veckor från det att den klagande fått del av beslutet. Det skall anges vilket beslut som skall överklagas och vilken ändring som begärs.<sup>130</sup> En överklagan av länsstyrelsens beslut sker hos förvaltningsdomstol.

### **3.4 Laga kraft**

I gamla PBL finns det inget reglerat om bygglovets möjlighet att vinna laga kraft. Detaljplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner kan däremot vinna laga kraft vilket innebär att en plan blir gällande först när den har vunnit laga kraft och inte längre kan överklagas eller överklagandet avslås av högre instanser.<sup>131</sup> Från denna regel finns dock ett undantag som regleras i 13:8 2st. gamla PBL och som stadgar att den myndighet som prövar överklagandet kan på kommunens begäran förordna att det överklagande beslutet får genomföras till en viss del trots att överklagandet inte slutligen avgjorts.<sup>132</sup>

De regler om laga kraft som finns i 8 kapitlet gamla PBL är att ett bygglov inom en detaljplan, områdesbestämmelse eller fastighetsplan kan beviljas med villkoret att planen vinner laga kraft. Detta regleras i 8:18a gamla PBL och medför att ett bygglov kan beviljas men kravet för att bygglovets skall gå igenom är att planen vinner laga kraft.<sup>133</sup>

---

<sup>128</sup> Prop. 2009/10:170 s. 280 f.

<sup>129</sup> 13:2 2st gamla PBL.

<sup>130</sup> 13:2-3 gamla PBL. jfr prop. 1994/95:230 s. 106 f.

<sup>131</sup> Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 5:161.

<sup>132</sup> Didón m.fl. Kommentar, 2010 s. 13:44.

<sup>133</sup> Prop. 1990/91:146 s. 51

## 4 Nya PBL 2011

### 4.1 Tillkomst och syfte

Vid mitten av 2000-talet ansåg lagstiftarna att behovet av en nya plan- och bygglag var stort. Lagen från 1987 var språkligt omodern och hade reviderats vid ett flertal tillfällen vilket gjorde att lagen inte längre hade någon tydlig struktur. För att ta fram en ny plan- och bygglag tillsattes den så kallade PBL-kommittén som skulle se över den aktuella lagstiftningen och undersöka om det fanns något behov av nya bestämmelser.<sup>134</sup> Vad kommittén slutligen kom fram till var att det fanns brister i tillämpningen av gamla PBL. Bland annat har inte översiktsplaner används kontinuerligt i alla kommuner och detaljplanerna hade blivit så detaljerade att blivit svåra att förstå.<sup>135</sup>

PBL-kommittén kom slutligen fram till att det fanns ett behov att skapa en helt ny plan- och bygglag som skulle anpassas efter dagens samhälle. Vad som skall vara det utmärkande för den nya lagen är förenkling och effektivisering. Plan- och byggprocessen skall kunna tidsbegränsas för att byggnationen skall komma igång och inte försenas mer än nödvändigt. Detta för att få en effektivare samhällsbyggnad då behovet av exempelvis bostäder ständigt ökar.<sup>136</sup> Det tidigare kravet på att en detaljplan måste föregås av ett program tas bort och även fastighetsplanen, allt för att göra planläggningen enklare.<sup>137</sup>

Tekniken i vårt samhälle förändras ständigt och för att få en enklare och också effektivare process krävs det att lagen till en viss del följer teknikens utveckling, speciellt då Internet har blivit en stor del av samhällsfunktionen, vilket inte var fallet 1987.<sup>138</sup> Det är inte bara tekniken som förändras utan även kunskapen om vår påverkan på miljön har blivit bättre. Samhällsplaneringen skall medverka till att minska växthusgasutsläppen och till en god byggd miljö genom att bland annat anpassa byggandet till områden med möjlighet till avfallshantering.<sup>139</sup>

Syftet med att förenkla och effektivisera lagen var också att öka förutsebarheten. Genom att ha enkla, tydliga och välfungerande regler försvinner stora delar av ovissheten som är vanligt vid exempelvis bygglovsbeslut för den enskilde. Det blir lättare för berörda personer

---

<sup>134</sup> Prop. 2009/10:170 s. 124.

<sup>135</sup> Prop. 2009/10:170 s. 127.

<sup>136</sup> Prop. 2009/10:170 s. 127.

<sup>137</sup> Prop. 2009/10:170 s. 1.

<sup>138</sup> Prop. 2009/10:170 s. 127.

<sup>139</sup> Prop. 2009/10:170 s. 409.

eller företag att se sina möjligheter eller begränsningar.<sup>140</sup> För att kunna göra reglerna enklare och tydligare har språket i lagtexten moderniserats. Bland annat har skall ändrats till ska. Lagstiftarna har strävat efter att få en sammanhållen byggprocess och därmed ändrat ett antal delar i den tidigare relativt omfattande processen, mer om detta nedan.<sup>141</sup>

## 4.2 Nyheter

Den nya lagen skiljer sig inte i större delar i sak från den gamla. Utan det som är nytt är att lagen strukturerats om och fått några nya kapitel och ändrat ordningen på vissa paragrafer. Dock har det inom ett antal områden uppkommit vissa nyheter. Närmast kommer de nyheter som inte direkt berör bygglov att presenteras. De nya bygglovsbestämmelserna kommer presenteras längre fram.

BVL har upphävts och få ett eget kapitel i nya lagen. Då PBL och BVL ansågs naturligt hänga ihop fanns det ett behov att tydliggöra kopplingen och det rimligaste sättet ansågs vara att sammanföra reglerna.<sup>142</sup>

Tidigare fanns det tre avgifter som kommunen kunde förelägga enskilda. Dessa har tagits bort och istället har en byggsanktionsavgift införts vilket innebär att det blir enklare för kommunen att tillämpa. De tidigare avgifterna utnyttjades många gånger inte då de ansågs vara för svåra att tillämpa.<sup>143</sup> Även avgifter för byggnadsnämndens utgifter får tas ut exempelvis för startbesked och planbesked. Dock går gränsen för denna avgift vid kommunens genomsnittliga kostnad.<sup>144</sup>

Genom reglerna i nya PBL kommer enskilda kunna begära ett så kallat planbesked hos kommunen. I ett planbesked skall kommunen redovisa sin avsikt då någon avser att vidta en åtgärd som gör att en detaljplan antas, ändras eller upphävs (gäller även områdesbestämmelse).<sup>145</sup> Planbeskedet skall lämnas inom fyra månader och ange när ett beslut om antagande, ändring eller upphävning skall ske och om kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete ska skälen för detta anges i planbeskedet.<sup>146</sup>

Lagstiftarna vill öka samarbetet mellan PBL och MB, allt för att skapa en mer hållbar och

---

<sup>140</sup> Prop. 2009/10:170 s. 128.

<sup>141</sup> Prop. 2009/10:170 s. 128.

<sup>142</sup> Prop. 2009/10:170 s. 129.

<sup>143</sup> Prop. 2009/10:170 s. 341 f.

<sup>144</sup> [http://www.boverket.se/Global/Lag\\_o\\_ratt/Dokument/Kort%20om%20pbl\\_danspar\\_6\\_april.pdf](http://www.boverket.se/Global/Lag_o_ratt/Dokument/Kort%20om%20pbl_danspar_6_april.pdf) - 5 maj 2011.

<sup>145</sup> Prop. 2009/10:170 s. 222.

<sup>146</sup> <http://www.sweden.gov.se/sb/d/12952> - 26 april 2011.

långsiktig planläggning. För att detta skall vara möjligt anses det finnas ett behov att samordna byggnadsnämnden och miljönämnden (för de kommuner som inte har en nämnd där båda omfattas). Detta för att effektivisera processen men också för att göra det enklare för enskilda genom att dem ges en möjlighet att yttra sig i båda ärendena vid ett tillfälle.<sup>147</sup>

### 4.3 Bygglov

När det gäller bygglov har ett flertal nyheter tillkommit i den nya lagen. På grund av arbetets begränsning finns det dock inget utrymme att redovisa alla ändringar. Istället kommer framställas de nyheter som är av relevans för övrig diskussion.

Det har framkommit vissa ändringar inom bygglovsansökan. Bland annat kan man inte längre lämna en muntlig ansökan. Även handläggningstiden för ett bygglov har ändrats från 2 år till 10 veckor. Anledningen till att tiden förkortades var för att det ansågs orimligt att ett handläggande skulle ta sådan tid och för att det internt inom flera kommuner redan hade införts kortare handläggningstider.<sup>148</sup> Genom de nya reglerna skall således ett beslut om bygglov ges max 10 veckor från att ansökan lämnats in. Byggnadsnämnden har, om det finns skäl, en möjlighet att förlänga handläggningstiden till 20 veckor.<sup>149</sup>

Det generella kravet på bygganmälan har slopats, de ärenden som kräver bygglov skall inte längre behöva upprättas en bygganmälan. Anledningen till detta är att de enskilda inte skall behöva utföra dubbelarbete och processen effektiviseras på så sätt i likhet med lagens syfte.<sup>150</sup> Dock kommer kravet på bygganmälan finnas kvar på de åtgärder som endast kräver bygganmälan.<sup>151</sup>

Ytterligare nyheter är reglerna om start- och slutbesked. När byggnadsnämnden godkänner en byggstart genom att bedöma alla relevanta krav, lagar och föreskrifter kan ett startbesked lämnas. I startbeskedet finns en mängd information, exempelvis fastställs den kontrollplan som ska gälla för projektet.<sup>152</sup> Efter att ett startbesked har givits och byggnaden uppförts måste byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked för byggnaden skall få användas.

---

<sup>147</sup> Prop. 2009/10:170 s. 283 f.

<sup>148</sup> Prop. 2009/10:170 s. 281.

<sup>149</sup> Prop. 2009/10:170 s. 282.

<sup>150</sup> Prop. 2009/10:170 s. 275.

<sup>151</sup> Prop. 2009/10:170 s. 276.

<sup>152</sup> <http://www.regeringen.se/sb/d/12953> - 22 april 2011.

För att ett starbesked skall beviljas måste byggherren visa att alla krav och villkor är uppfyllda.<sup>153</sup>

Nya regler om en kontrollansvarig har framtagits som ersätter den tidigare kvalitetsansvarige. Det fanns ett behov att förändra reglerna om kvalitetsansvarig då dessa ansågs otillräckliga och det fanns tydliga oklarheter i bland annat den kvalitetsansvariges kompetens och behörighetskrav. (En kvalitetsansvarig är någon som får ansvaret över att byggnationen går rätt till, en sådan ansvarig krävdes för alla sorters byggnader eller rivningar.)<sup>154</sup> Kontrollansvarig skall samverka med byggherren och skall vara oberoende i relation till byggherren. Den kontrollansvarige skall ha bra kunskap inom området och det skall krävas en certifiering för att få bli det.<sup>155</sup> Men den kontrollansvarige skall inte behövas vid små ändringar av en- eller tvåfamiljshus, om inte byggnadsnämnden beslutar annat.<sup>156</sup>

Ett villkorsbesked har införts då det tidigare ansågs svårt för en enskild att avgöra vilken typ av bygglovspliktig åtgärd ansökan omfattade. Genom villkorsbeskedet kan man få svar (av byggnadsnämnden) på vilken typ av åtgärd det rör och om det i så fall skulle uppkomma några följdvillkor. Villkorsbeskedet är, till skillnad från exempelvis förhandsbeskedet, inte bindande för byggnadsnämnden.<sup>157</sup>

Tidigare fanns det ingen skyldighet för byggnadsnämnden att underrätta en fastighetsägare om att en ansökan om bygglov på dennes fastighet har inkommit. Således kan en utomstående lämna in en ansökan om bygglov på någon annans fastighet. Genom nya PBL införs regler som gör det möjligt för fastighetsägarna att få kännedom om att en bygglovsansökan på deras fastighet har inkommit.<sup>158</sup>

#### **4.4 Överklagande**

Vissa ändringar angående möjligheten att överklaga ett beslut från kommunen har i den nya lagen tillkommit. De nyheter som presenterades under avsnitt 4.2, däribland villkorsbesked och fastställd handläggningstid, kommer inte kunna överklagas.<sup>159</sup> Villkorsbeskedet är för byggnadsnämnden inte bindande och det ansågs därmed onödigt att ett sådant beslut

---

<sup>153</sup> <http://www.regeringen.se/sb/d/12953> - 22 april 2011.

<sup>154</sup> Prop. 2009/10:170 s. 306 ff.

<sup>155</sup> Prop. 2009/10:170 s. 309.

<sup>156</sup> <http://www.boverket.se/Kontakta-oss/Fragor-och-svar/Fraga-boverket-om-konstruktionsregler/Fragor-och-svar-om-kontrollansvariga/For-vilka-byggar-gard-kravs-kontrollansvariga/> - 22 april 2011.

<sup>157</sup> Prop. 2009/10:170 s. 278.

<sup>158</sup> Prop. 2009/10:170 s. 279 ff.

<sup>159</sup> Prop. 2009/10:170 s. 353.

kunde överklagas. Under samma resonemang anfördes det att inte heller beslut om planbesked skall kunna överklagas.<sup>160</sup>

De tidigare reglerna om vem som har rätt att överklaga ansågs otydliga. För att förtydliga vilka som har rätt att överklaga har 22 § FL införts i den nya lagens 13 kapitel om överklagande. Därmed tydliggörs det att huvudregeln är att bara de som frågan angår har en rätt att överklaga och att beslutet skall gå dessa emot.<sup>161</sup> Det är inte längre tillräckligt att man underrättas eller skall ha underrättats om ett beslut för att automatiskt få rätt att överklaga. Utan en prövning skall ske och avgöra om beslutet angår den klagande och om beslutet går denne emot. Anledningen till att lagstiftaren valde att begränsa kretsen av behöriga var för att öka effektiviteten i överklagandeprocessen.<sup>162</sup>

## 4.5 Bygglovens överklagande och laga kraft

En av de stora förändringarna som blir gällande genom nya PBL är att ett bygglövsbeslut kan vinna laga kraft. I detta kapitel har jag valt att slå samman överklagande och laga kraft till ett eget avsnitt. De skillnader som är aktuella i den nya lagen gentemot den gamla PBL är så starkt sammankopplade att det annars skulle vara svårt att få en övergripande förståelse. Fokus kommer ligga på överklagande av ett *bygglovsbeslut* eftersom reglerna kring ansökan är så gott som desamma som tidigare.

Vid framtagandet av den nya lagen ansåg PBL-kommittén att byggnadsnämnden skulle delge *alla* sakägare om detta inte var obehövt. Detta förslag ansågs dock vara för resurs- och tidskrävande. Problemet med att fastställa vilka som är klagoberättigande sakägare kvarstod vilket inte förenklade processen utan istället ökade risken för att beslut vinner laga kraft utan att ej delgivna sakägare fått en chans att överklaga.<sup>163</sup> Lagstiftarens målsättning har varit att skapa en avvägning mellan ökade kostnader för kommunen och möjligheten för ett bygglövsbeslut att vinna laga kraft.<sup>164</sup>

De grunder som byggnadsnämnden använder för att fastställa kretsen av (kända) sakägare kvarstår enligt tidigare fastställd praxis. Fastigheter som gränsar till fastigheten som lovet berör har alltid rätt att yttra sig. Men även närliggande fastigheter kan ha rätt att klaga om de anses berörda på grund av byggföretagets art och omfattning samt förhållanden på plat-

---

<sup>160</sup> Prop. 2009/10:170 s. 354.

<sup>161</sup> <http://www.regeringen.se/sb/d/12956> - 22 april 2011.

<sup>162</sup> Prop. 2009/10:170 s. 359.

<sup>163</sup> Prop. 2009/10:170 s. 295 f.

<sup>164</sup> Prop. 2009/10:170 s. 296.

sen.<sup>165</sup> För att förstå regeln om att ett bygglov kan vinna laga kraft måste även de nya regler om underrättelse framföras.

Hur underrättelsen, enligt de nya reglerna, skall gå till beror på vilken typ av sakägare man betraktas som. Första typen av sakägare är de som anses vara en begränsad krets av kända sakägare. Dessa skall alltid delges. Hur delgivningen skall ske regleras i Delgivningslagen (2010:1932). Sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövt, skall alltid delges. Annan part kan bland annat vara en fastighetsägare.<sup>166</sup> Utöver dessa skall också en delgivning sändas till personer, organisationer, föreningar som har lämnat synpunkter i ärendet vilka inte har blivit tillgodosedda.<sup>167</sup> Alltså de som lämnat synpunkter när bygglovsansökan lämnades in. Delgivning till annan part gäller även om denne inte har yttrat sig.<sup>168</sup> Delgivningen skall innehålla information om hur sakägaren skall gå till väga för att överklaga och var beslutet går att finna. (vilken byggnadsnämnd). För de sakägare som skall delges räknas överklagandefristen från den dag de fick del av beslutet. Underrättelsen till de som yttrat sig skall ske endast om beslutet innebär en avvikelse eller det inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse.<sup>169</sup>

Den andra typen av sakägare är okända sakägare. Dessa skall *inte* delges. Underrättelsen skall istället ske genom en kungörelse i Post och Inrikes Tidningar. En okänd sakägare är den som enligt byggnadsnämnden inte anses vara en känd sakägare eller som byggnadsnämnden missar i sin undersökning. När kungörelsen skett anses de okända sakägarna blivit underrättade om bygglovsbeslutet och tiden för överklagandet börjar en vecka efter kungörelsen.<sup>170</sup>

Den tredje gruppen är andra kända sakägare. I denna grupp finns dels grannfastighetsägare m.fl. och övriga kända sakägare.<sup>171</sup> I denna grupp ingår de som inte anses tillhöra den begränsade kretsen som byggnadsnämnden måste delge men är en sakägare som anses påverkas av beslutet så kallade kända sakägare. De skall meddelas om beslutet via brev, detta för att minska risken för att byggnadsnämnden förbiser att underrätta en sakägare. Brevet skall, som kungörelsen, innehålla viss information och bland annat skall det framgå var beslutet

---

<sup>165</sup> Prop. 2009/10:170 s. 294.

<sup>166</sup> Prop. 2010/11:63 s. 31.

<sup>167</sup> Prop. 2010/11:63 s. 31.

<sup>168</sup> Prop. 2010/11:63 s. 57.

<sup>169</sup> Prop. 2010/11:63 s. 57.

<sup>170</sup> Prop. 2010/11:63 s. 33.

<sup>171</sup> 9:41 b nya PBL.

hålls tillgängligt och det skall skickas senast samma dag som kungörelsen.<sup>172</sup> Om de övriga kända sakägarna är ett stort antal är det tillräckligt att byggnadsnämnden meddelar dessa genom kungörelse (på samma sätt som för okända sakägare). Viktigt att framhålla är att grannfastighetsägarna *inte* får meddelas genom kungörelse, dessa skall fortfarande underrättas via brev. Tiden för överklagandet påbörjas en vecka efter det att kungörelsen skett, detta gäller alla sakägare förutom de som skall delges.<sup>173</sup> Därefter har klaganden tre veckor på sig innan beslutet vinner laga kraft.<sup>174</sup> För att få en tydligare bild över ett bygglovs överklagande och den underrättelse som kommunen skall göra bifogas en bild i **bilaga 1**.

---

<sup>172</sup> Prop. 2010/11:63 s. 33.

<sup>173</sup> 13:6 nya PBL.

<sup>174</sup> 22§ FL.



## 5 Slutkapitel

### 5.1 Framställningen

Den nya Plan- och bygglagen trädde i kraft den 2 maj 2011. Lagen har till syfte att förenkla och effektivisera de förfaranden som kan uppstå vid planläggning och bygglov. I första delen av framställningen nedan kommer en diskussion föras kring den nya regeln där ett bygglovsbeslut kan vinna laga kraft. Vad som är fördelen och nackdelarna med regeln men också om den fyller upp lagens syfte. Sedan kommer det klargöras huruvida denna regel är fullständig eller bara ett steg på vägen.

### 5.2 Laga kraft

Lagstiftarna valde att införa en ny regel om att ett bygglovsbeslut kan vinna laga kraft eftersom det fanns en önskan att undanröja problemet då ett bygglovsbeslut överklagades långt i efterhand. Reglerna skall således förkorta tiden för en sakägare att klaga på ett beslut om bygglov och på så sätt effektivisera förfarandet. De nya reglerna anses också vara tydligare i hur ett överklagande skall gå till och när det skall se. Detta då tiden för överklagande och hur klaganden skall gå till väga skall framgå av dokumenten i underrättelsen.

Att införa strängare regler ökar också risken för att något blir fel. De övervägande fördelarna som ansågs framkomma av att införa ny regler var *säkerheten* för sökanden. Genom att överklagandetiden begränsas får sökanden tidigt vetskap om byggnationen kommer bli möjlig att genomföra. Detta resulterar i att sökanden slipper en lång och utdragen process. Situationen som den var med gamla PBL var att ett bygglov kunde i princip överklagas hur mycket lång tid efter beslutet. Det var till och med så att ett överklagande som fick bifall kunde resultera i att en färdigställd byggnad måste rivas. Detta var möjligt då byggnadsnämnden, vid ett beslut om bygglov, endast underrättade sökanden och kända sakägare. Utöver säkerheten skall de nya reglerna också ge en *bättre kunskap* om överklagandeprocessen, genom att sökanden och grannar vet när tiden för överklagandet börjar och får klarare besked om att ett beslut har tagits. Att överklagandetiden begränsas till en relativt kort tid gör att processen *effektiviseras* och byggnadsnämnden kan gå vidare med nya ärenden.

Genom införandet av krav om kungörelse blir det enklare för de okända sakägarna att veta var de ska söka sig för att kontrollera om ett beslut om bygglov har meddelats. Eftersom det tidigare var så att okända sakägare inte meddelades, på grund av att de var okända för

kommunen, kunde de bli så att de missade att ett beslut om bygglov hade tagits. Vanligtvis uppmärksammade de okända sakägarna detta (beslutet) när byggnationen startade men det kunde ändå uppstå situationer då en sakägare fortsatte vara ovetande om bygglovsbeslutet. Exempel på detta är om den okände sakägaren var bosatt utomlands men ägde hus eller mark i närheten av fastigheten som beslutet berörde. För dessa är det fortfarande avgörande att kunna påverka ett beslut då byggnationen kan påverka värdet på deras bostad. Då överklagandetiden är så pass kort är det viktigt att de okända sakägarna fortfarande kan överklaga och att de enkelt kan få tag på beslutet. Med de nya reglerna kan den okände sakägaren på ett enkelt sätt ta reda på om några besluts har meddelats. Kungörelser i Post- och Inrikes Tidningar går numera att få tag på via nätet. Reglerna om kungörelse följer syftet om att förenkla bygglovsprocessen.

Så långt följer de nya bestämmelserna tydligt lagens syfte och det kan verka orimligt att regler om laga kraft inte har diskuterats tidigare. Det finns dock vissa nackdelar som måste redovisas för att se båda sidorna av frågeställningen. Den nackdel som så gott som uteslutande diskuteras i propositionen till den nya lagen är kostnaderna. Kommunen anses få *ökade kostnader* då delgivningen numera/med de nya reglerna *måste* nå så pass många personer. Tidigare hade byggnadsnämnden relativt låga krav på hur många som den hade skyldighet att underrätta. Med fler som skall underrättas ökar såväl de direkta utgifterna som administrationskostnaderna.

Ett av resultaten med de nya reglerna är att kommunen måste avsätta mer resurser för att underrättelsen skall bli korrekt. Att trycket på kommunen ökar bör dock inte vara avgörande för om regeln är befogad eller ej. Det bör anses vara rimligt att begära mer av kommunen eftersom resultatet blir en minskad rättsosäkerhet och därmed ett ökat skydd för de enskilda. Kommunens har numera en möjlighet att ta ut en avgift som täcker upp deras kostnader. Således ökar inte kostnaderna markant för kommunen och bygglovsbeslutet får ett starkare skydd vilket är det väsentliga när det gäller frågan om möjligheten för beslutet att vinna laga kraft.

En annan nackdel är att sakägare måste *öka sitt fokus* på om ett bygglovsbeslut har fattats i deras närhet. En sakägare måste (ej om denne enligt byggnadsnämnden betraktas som känd sakägare) därmed kontrollera Post- och Inrikes Tidningar för att inte missa ett beslut och kanske gå miste om sin möjlighet att överklaga. En sådan uppsikt är kanske inte något som gemene man har. Det bör dock inte vara helt upp till byggnadsnämnden att skriftligen in-

formera varje berörd sakägare om att en bygglovsbeslut har givits utan en viss undersökningsplikt bör åligga den enskilde. De som känner att de påverkas eller har ett intresse i ett beslut bör ha ett eget ansvar i att undersöka hur situationen ser ut.

Plan- och bygglagen är en lag som även enskilda tillämpar. När en ny lag träder i kraft är det många gånger så att enskilda inte har någon vetskap om att reglerna har ändras. I samband med att nya PBL trädde i kraft kommer det krävas att byggnadsnämnden (men även andra myndigheter så som Boverket) lämnar klar och tydlig information så att allmänheten får kunskap om de nya reglerna. Annars finns det en risk att de som egentligen ville ha överklagat missar sin chans. Detta kan leda till en viss rättsosäkerhet då beslut som eventuellt inte skulle ha vunnit laga kraft ändå vinner laga kraft.

Även om ett bygglovsbeslut på grund av de nya reglerna kan vinna laga kraft så finns det vissa frågetecken. Det är kommunen som fastställer vilka som är kända sakägare. Alla som är sakägare har en rätt att klaga. Tidigare var det så att de som ansåg sig vara förbisedda kunde klaga i efterhand. Den nya regeln innebär att kommunen fortfarande *måste* informera kända sakägare men de som betraktas som okända kan underrättas genom kungörelse i Post- och inrikes tidningar. Av förarbetena följer att en förutsättning för att beslutet om bygglov eller förhandsbesked ska vinna laga kraft är dock att byggnadsnämnden har underrättat kända sakägare (begränsade kretsen) enligt 9:41 1 st. nya PBL. Om detta inte har skett, eller om ett överklagande är en följd av att en sakägare inte har underrättats enligt 9:25 nya PBL kvarstår rätten att klaga på beslutet för dessa sakägare. Således kan alltså ett bygglovsbeslut fortfarande överklagas om kommunen missat att delge någon av de i 9:41 nya PBL särskilt uppräknade ”kända” sakägarna, antingen vid delgivning om beslut eller vid ansökan om bygglov. Alltså kan annan part så som fastighetsägaren i efterhand överklaga ett beslut om bygglov (dock skall denne inte ha yttrat sig tidigare). Detta resulterar i att bygglovets till 100% inte kommer att vinna laga kraft.

Enligt 9:25 PBL skall kommunen underrätta kända sakägare om att en ansökan om bygglov har inkommit. Denna underrättelse skall endast ske om ansökningen är en avvikelse från plan eller områdesbestämmelser eller om bygget skall utföras i ett område där det inte finns någon detaljplan. Från 9:25 nya PBL refereras det till 5:11 2 och 3 p. nya PBL som beskriver vilka kommunen skall underrätta. Det är som tidigare nämns kommunen som avgör vilka som är kända sakägare men också om bygglovsansökan är en avvikelse från plan. Anser kommunen att det *inte* är en avvikelse från plan behöver de kända sakägarna inte under-

rättas. Det som dock kan uppstå är att en sakägare (i efterhand) med fog anser att bygglovet visst strider mot plan. Denne har då tidigare inte kunnat yttra sig och tillhör då inte den krets som räknas upp i 9:41 nya PBL.

Den som anser sig vara en känd sakägare på grund av att bygglovet strider mot plan kan då långt i efterhand överklaga beslutet hos Länsstyrelsen. Om Länsstyrelsen anser att bygglovet är en avvikelse från plan kan beslutet upphävas vilket i slutänden kan resultera i att byggnaden måste rivras. Lagstiftarna/en har kommit en bit på vägen för att säkerhetsställa att ett beslut vinner laga kraft. Dock är det så att fastställandet av begreppet känd sakägare men även vad som betraktas som avvikelse kan vara svårbedömt. Detta innebär i slutänden att ett beslut om bygglov inte får det totala skydd från överklagande som hade önskats.

Den nya regeln om att ett bygglov kan vinna laga kraft är ett steg på vägen mot ökad säkerhet för den sökande. Dock finns det vissa kvarvarande luckor som redovisats ovan.

### **5.3 Slutsats**

De nya reglerna om att ett bygglovsbeslut kan vinna laga kraft har till viss del förenklat och tydliggjort förfarandet kring ett bygglov. Genom att bygglovet kan vinna laga kraft ökar säkerheten för sökanden som får en försäkran om att bygget kommer att kunna genomföras och bli bestående. Detta då de som tidigare inte omfattats av byggnadsnämndens underrättelse numera kan bli underrättade genom kungörelse. Resultatet blir en gynnsammare situation för både sökanden och för klagande men också för kommunen eftersom det tydligare framgår vem som *skall* underrättas och hur underrättelsen skall ske.

Konsekvenserna av införandet är således att ett bygglovsbeslutet får ett bättre skydd genom att det efter en bestämd tid vinner laga kraft och skall därefter inte kunna överklagas. Även om kommunerna får en större belastning och ökade kostnader väger fördelarna med reglerna över. Det faktum att det ställs ett högre krav på den okände sakägaren genom en slags undersökningsplikt är en nödvändig konsekvens då det bör anses orimligt att ett beslut kan överklagas långt i efterhand. (Så som det var med de gamla reglerna om överklagande av ett bygglovsbeslut).

Även om reglerna om laga kraft är ett bra steg på vägen finns det fortfarande viss oklarhet. Om kommunen gör en felaktig bedömning finns det fortfarande en risk för sökanden att beslutet kan överklagas i efterhand. Även om det i praktiken kommer vara sällsynt att kommunen gör en felaktig bedömning gällande avvikelse från plan finns det fortfarande en

möjlighet att något sådant kan inträffa. Det kommer vara svårt för lagstiftaren att på något sätt komplettera lagen för att kunna ”fånga upp” de omständigheter där kommunen gör en felaktig bedömning. Att det skulle vara tillräckligt med en kungörelse för alla parter bör anses vara för riskabelt men också orimligt.

Sammanfattningsvis kan man fastställa att reglerna är användbara och ett bra och efterlängt steg på vägen mot att bygglovet fullständigt vinner laga kraft. Emellertid finns det vissa tillfällen och omständigheter där det fortfarande kan uppstå en svårbedömd situation som kan skapa en viss rättsosäkerhet.

## Referenslista

### Författningar

Byggnadslagen (1947:385)

Byggnadsstadga (1959:612)

Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (1994:847)

Förvaltningslagen (1986:223)

Jordabalken (1970:994)

Kommunallagen (1991:900)

Miljöbalken (1998:808)

Plan- och bygglagen (1987:10)

Plan- och bygglagen (2010:900)

### Offentliga tryck

#### Propositioner

Prop. 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag

Prop. 1990/91:146 om ändring i plan- och bygglagen (1987:10), m.m.

Prop. 1993/94:178 ändring i plan- och bygglagen, m.m.

Prop. 1994/95:230 Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.

Prop. 2002/03:27 Vissa överklaganden enligt plan- och bygglagen

Prop. 2009/10:170 En enklare plan- och bygglag

Prop. 2010/11:63 Komplettering av den nya plan- och bygglagen

#### Uttalanden

BoU 1986/87:1 om besvär förfarandet enligt byggnadsstadgan (1959:612) med anledning  
av nya förvaltningslagen (1986:223)

### Rättsfall

#### Regeringsrätten

RÅ 2005 ref. 36

RÅ 1992 not. 467

RÅ 1991 ref. 68

## Referenslista

RÅ 1991 ref. 80  
RÅ 1982 2:70  
RÅ 1986 ref. 156

### Litteratur

- Bengtsson Bertil, *Speciell fastighetsrätt – Miljöbalken*, åttonde upplagan Iustus förlag, 2003, Uppsala
- Cervin Ulf, Jensen Ulf, *Mark- och miljö rätt*, Norstedts juridik, 1996, Stockholm (elfte upplagan)
- Didón Lars Uno, Magnusson Lars, Millgård Olle, Molander Stefan, *Plan- och Bygglagen- en kommentar*, Norstedts juridik (Norstedts gula bibliotek), 2010
- Didón Lars Uno, Magnusson Lars, Millgård Olle, Molander Stefan, *Plan- och bygglagens grunder – med naturresurslagen*, Norstedts juridik, 1997, Stockholm
- Ebbesson Jonas, *Miljö rätt*, Iustus förlag, 2003, Uppsala
- Kalbro Thomas, *Markexploatering – juridik, ekonomi, teknik och organisation*, Norstedts juridik, 2005, Stockholm (andra upplagan)
- Nyström Jan, *Planeringens grunder – en översikt*, Studentlitteratur, 1999, Lund
- Rosén Peter, *Karnov kommentarer till Plan- och bygglagen*, 2010
- Sandgren Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare – ämne, material och argumentation*, Norstedts juridik, 2008, Stockholm (andra upplagan)
- Strömholm Stig, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning – en lärobok i allmän rättslära*, Norstedts juridik, 1996, Stockholm (femte upplagan)
- Westerlund Staffan, *Miljö rättsliga grundfrågor 2.0*, Iustus, 2003, Uppsala

### Internetkällor

[www.boverket.se](http://www.boverket.se)  
[www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)  
[www.sweden.gov.se](http://www.sweden.gov.se)

# Bilagor

## Bilaga I

