

Miljödepartementet
103 33 STOCKHOLM

Dnr: V-2008-0578
Dossnr: 22
Datum: 2008-10-20

Byggprocessutredningens betänkande: Bygg – helt enkelt (SOU 2008:68)

M2008/2877/H

Byggprocessutredningen har tagit fram förslag som kan bidra till effektivare beslutsprocesser i detaljplaneärenden och är bättre anpassade till dagens förhållanden. Vad gäller bygglov och kontroll bör utredningens förslag kunna bidra till ökad kvalitet i arbetet med prövning och kontroller – och därmed ökad kvalitet i byggandet.

KTH tillstyrker förslagen inom de olika delområdena i sina huvuddrag, men vill kommentera några punkter som kan övervägas under det fortsatta arbetet med lagförslaget.

Privat initiativrätt till detaljplanering

Utredningens förslag till privat initiativrätt att inleda detaljplanering (som ska följas av ett kommunalt beslut inom viss tid) innebär en formalisering av planläggningens initieringsskede, som skapar förutsättningar för större öppenhet och transparens i kommunernas arbetssätt. Det bör dock övervägas om inte den föreslagna paragrafen (5 kap. 17 a §) ska preciseras. Enligt utredningsförslaget har ”den som berörs av en fråga” rätt att ta planinitiativ och utredningen exemplifierar detta med bl a Svenska Naturskyddsföreningen (sid. 133).

Förslaget tar sikte på situationen då någon vill förändra markanvändningen. KTH menar därför att initiativrätten också bör begränsas till ”den som avser att förändra markanvändningen” (en formulering som utredningen också varit inne på). Eftersom begreppet ”berörd” även används i andra sammanhang torde det vara lämpligt att i lagtexten göra en språklig åtskillnad mellan dels kretsen som får *ansöka* om planbesked, dels kretsen som sedermera har rätt att bli *underrättad* om detaljplanarbetet samt *överklaga* planen.

Situationen med ”externa” ansökningar om planbesked på *kommunal mark*, från t.ex. ett byggherreföretag, bör kanske belysas något ytterligare. Ska kommunen i sådana fall vara tvingad att pröva en ansökan och motivera beslutet med stöd av endast PBL:s bestämmelser (se sid. 135, sista stycket)? Innebär detta att kommunen inte ska kunna avslå en ansökan med motivering, att man i egenskap av *markägare* inte har för avsikt att detaljplanera det aktuella området? Frågan har sannolikt inte någon större praktisk betydelse (jfr. utredningens Bilaga 4, sid. 483), men bör kanske ändå klargöras.

Tidsfrister i lovärenden

Förslaget om tidsfrist för prövning av bygglov tillstyrks, liksom fristens längd på tio veckor.

Om tidsfristen överskrids har utredningen fastnat för att inte föreslå några sanktioner – trots att det finns förebilder i andra länder. KTH delar utredningens bedömning att frågan om sanktioner vid

överskridande av tidsfrister kan avvakta – för att eventuellt tas upp till ny behandling då effekterna av det nya systemet har utvärderats.

Bygglovens laga kraft – former för underrättelse om beslut och tid för överklagande

Det föreslagna systemet innebär att tid för överklagande av lov ska vara tre veckor från publicering på kommunens hemsida. Motivet är att komma ifrån osäkerheten med sena överklaganden – vilken uppstår genom att tiden för överklagande i dag räknas från den dag då klaganden tog del av beslutet. Därför föreslår utredningen att tiden för överklagande av lov ska vara samma som för planer – dvs tre veckor efter beslutets publicering.

Det finns dock väsentliga skillnader mellan plan- respektive bygglovsärenden. I planärenden tillskrivs samtliga berörda under granskningstiden och får därmed kännedom om ärendet (de som yttrar sig blir därefter underrättade om tid för överklagande). I bygglovsärenden däremot kommer berörda grannar bara att underrättas vid prövning av planavvikelse eller vid byggande utom plan. I övriga fall kommer det att finnas berörda grannar som inte känner till ärendet.

Problemet behandlas i utredningen på sid. 189-190 och där anges möjligheten för överprövande instanser att godta sena överklaganden från grannar som inte känt till ärendet. Därmed kommer det även med utredningens förslag att råda viss osäkerhet om bygglovets under en längre tid än tre veckor från web-publicering. Viss osäkerhet pga sena överklaganden är nog också ofrånkomligt oavsett vilken metod för tillkännagivande som används.

Frågan är vilken metod för tillkännagivande som är mest effektiv vad gäller att få grannar att upptäcka beslutet. Kanske den modell som finns i andra länder, med en skylt på platsen för bygglov och en bestämmelse att tiden för överklagande räknas från tidpunkten då skylten sattes upp, är värd att utreda?

Byggstartbesked

I de fall byggnadsnämnden inte lämnar ett byggstartbesked har byggherren rätt att avkräva nämnden ett beslut om vägrat besked, vilket byggherren därefter kan överklaga (9 kap. 6 § sista stycket).

KTH vill då understryka att det i lagtext/motivtext klart bör framgå att ett vägrat byggstartbesked måste vara tydligt motiverat så att byggherren vet exakt vad som brister enligt nämndens bedömning. Kanske bör det även övervägas en tidsfrist för beslut om vägrat byggstartbesked, dvs byggnadsnämnden bör vara skyldig att formulera sig och fatta detta beslut inom viss tid från byggherrens begäran (efter förebild från t ex Norge där beslut om *igangsettningstillatelse* ska prövas inom tre veckor).

Slutsamråd och slutbesked

Utredningen diskuterar om en byggnad eller anläggning ska få tas i bruk innan slutbesked har utfärdats – och finner då att det skulle kunna uppstå oacceptabla effekter med en sådan generell regel.

Möjligen kan en mellanvariant övervägas, som innebär att byggnadsnämnden i ett beslut om byggstartbesked *får* ange att byggnaden/anläggningen inte får tas i bruk innan slutbesked utfärdats? Det öppnar möjlighet att i särskilt svåra eller osäkra byggprojekt hindra att byggnaden/anläggningen tas i bruk (och sätter också press på byggherren att prestera det som krävs för slutbesked). Ett sådant krav i byggstartbeskedet skulle då kunna gälla omedelbart men vara möjligt att överklaga.

Krav vid ombyggnad

Regler som utlöser krav när en ombyggnad når en viss omfattning riskerar leda till att fastighetsägare/byggherrar i vissa fall lägger sig strax under den nivå då kraven utlöses. Kraven på uppgradering kan leda till att ombyggnader som skulle ge nya efterfrågade funktioner inte genomförs – ”det bästa blir det godas fiende”. Utredningen har diskuterat i vilken grad kraven på uppgradering skulle kunna bedömas av kommunen från fall till fall (sid. 278). Utredningen bedömer dock att ett sådant system har nackdelar genom dålig förutsägbarhet och förespråkar istället generella krav.

Är detta ett olösligt problem eller bör frågan analyseras ytterligare?

Samordning med strandskyddsdispens

Utredningen föreslår att byggnadsnämnden får avvakta med ett byggstartbesked till dess att strandskyddsdispens har meddelats. Någon möjlighet för nämnden att avvakta med bygglovsprövning till dess att strandskyddsdispens finns föreslås inte. Med tanke på att bygglovsprövningen oftast är *mer kostsam* än prövning av strandskyddsdispens bör det dock övervägas om inte strandskyddet bör provas först (i enlighet med det förslag som lämnats av PBL-kommittén, SOU 2007:77).

I t ex Norge, med en liknande uppdelning på bygglov/*rammetillatelse* respektive byggstartbesked/*igangsettingstillatelse*, kan byggnadsnämnden avvakta med bygglovsprövning till dess nödvändiga tillstånd enligt annan lag finns – eller pröva bygglovet men då deklarerar att byggstartbesked inte kommer att ges förrän tillstånd enligt andra lagar har givits.

Frågor som ligger utanför direktiven och som inte behandlats i utredningen

Kapitel 17 i betänkandet tar upp ett antal frågor som legat utanför direktiven men som utredningen anser bli föremål för utredningar i annan form. KTH ställer sig bakom denna analys och vill dessutom särskilt understryka utredningens formulering om att ”exploateringsavtalen bör på något sätt lagregleras i fråga om avtalens tillkomst, möjliga innehåll och rättsverkningar” (sid. 346).

KTHs remissvar har utarbetats av professor Thomas Kalbro, professor Hans Lind och tekn. lic. Eidar Lindgren, skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad, inst. för Fastigheter och Byggnad.

Peter Gudmundson