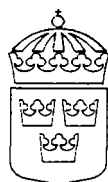


Bostadsutskottets betänkande

1989/90:BoU6

Vissa ändringar i plan- och bygglagen
m.m.



1989/90
BoU6

Sammanfattning

Utskottet tillstyrker förslaget i proposition 1989/90:37 om övernattningslägenheter och om slopande av preskriptionstiden när det gäller byggnadsnämndens rätt att ingripa genom ansökan om handräckning och föreläggande om rättelse för att återställa bostadslägenheter som tagits i anspråk eller inretts för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. I en reservation (m, fp) föreslås att bestämmelserna om preskriptionstiden behålls. I en reservation (c, vpk) tas upp frågan om lokalisering av tillkommande kontorsytor. I två reservationer (c, mp) och (vpk) tas upp förslag till åtgärder för att friställa s.k. övernattningslägenheter m.m.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag också om införande av möjlighet att vägra bygglov för väsentligt ändrad användning av bostadslägenheter inom områden med detaljplan i de fall planen saknar bestämmelser om byggnaders användningssätt. I en reservation (m) har förordats avslag på regeringens förslag i frågan.

Utskottet tillstyrker vidare regeringens förslag att hyresnämnden i vissa fall skall kunna meddela beslut om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. I en reservation (m, fp) föreslås att gällande rätt i denna del inte ändras och i en reservation (c, mp) föreslås att ett förfarande med vitesföreläggande i stället bör genomföras. Utskottet föreslår i denna fråga ett tillkännagivande.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag även i övrigt. I en reservation (m) behandlas planinstitutet områdesbestämmelser och i två reservationer (c, mp) och (m, c, mp) tas upp frågor om bygglovspliktens omfattning.

Till betänkandet har fogats fyra särskilda yttranden.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1989/90:37 föreslagit att riksdagen antar de i propositionen framlagda förslagen till

1. lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10),
2. lag om ändring i naturvårdslagen (1964:822),
3. lag om upphävande av lagen (1973:189) med särskilda

Motionerna m.m.

I betänkandet behandlas de med anledning av propositionen väckta motionerna

1989/90:Bo33 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen avslår regeringens förslag om slopande av den tioåriga preskriptionstiden när det gäller byggnadsnämnds rätt att ingripa genom ansökan om handräckning och föreläggande om rättelse för att återföra olovligt kontoriserade lägenheter m.m. till bostäder,

2. att riksdagen avslår regeringens förslag om att bygglov skall kunna vägras för ändrat användningssätt av bostadslägenheter, även om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnaders användningssätt,

3. att riksdagen avslår regeringens förslag om att hyresnämnd skall kunna meddela beslut om särskild förvaltning av en fastighet om en fastighetsägare underlåter att hyra ut bostadslägenheter,

4. att riksdagen beslutar ändra plan- och bygglagen (1987:10) så att planinstitutet områdesbestämmelse avskaffas.

1989/90:Bo34 av Erling Bager m.fl. (fp) vari yrkas

1. att propositionen avslås i den del den avser slopad preskriptionstid för olovlig kontorisering,

2. att propositionen avslås i den del den avser utvidgade möjligheter för hyresnämnd att meddela beslut om särskild förvaltning av fastighet.

1989/90:Bo35 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen i anledning av proposition 1989/90:37 som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om åtgärder för att frigöra s.k. övernattningslägenheter för den ordinarie bostadsmarknaden,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om lokaliseringen av tillkommande kontorsytor,

3. att riksdagen, med avslag på proposition 1989/90:37 i denna del, beslutar om ändring av bostadsförvaltningslagen i enlighet med vad som anförs i motionen,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att kompletteringsbyggnader med byggnadsyta om högst 16 m² skall vara bygglovsfria,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att bygglov ej behövs för säsongsmässigt viss ändrad verksamhet i lantbrukets ekonomibyggnader i enlighet med vad som anförs i motionen,

6. att riksdagen, med avslag på proposition 1989/90:37 i denna del, beslutar att kungörande av att plan vunnit laga kraft enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen skall ske i enlighet med vad som anförs i motionen.

1. att riksdagen beslutar att 12 kap. 46 § jordabalken ändras i
enlighet med Ds 1989:11.

2. att riksdagen beslutar att lagen (1987:1274) om kommunal bo-
stadsanvisningsrätt ändras i enlighet med Ds 1989:11.

Jansson Mark AB har inkommit med en skrivelse i ärendet.

Utskottet

1. Inledning

Betänkandet behandlar vad i proposition 1989/90:37 förordats om
åtgärder i syfte att ställa övernattningslägenheter m.m. till bostadsmark-
nadens förfogande jämte motioner. Vidare behandlas regeringens för-
slag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10), PBL, natur-
vårdslagen (1964:822) och bostadsförvaltningslagen (1977:792) samt
motioner som väckts med anledning av förslagen. Lagförslagen bygger
på förslag i departementspromemorian (Ds 1989:11) Övernattningslä-
genheter m.m. och promemorian Förslag till ändringar i plan- och
bygglagen och naturvårdslagen, som utarbetats inom boverket och
lantmäteriverket. Slutligen föreslås i propositionen att lagen (1973:189)
med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter upphävs.

2. Övernattningslägenheter m.m.

I departementspromemorian (Ds 1989:11) Övernattningslägenheter
m.m. föreslås att kommunerna ges möjlighet att hos hyresnämnden
utverka ett föreläggande mot en fastighetsägare att vidta de åtgärder
som krävs för upplösning av sådana hyresförhållanden som avser
overnattningslägenheter m.m. Under remissbehandlingen avstyrkte de
flesta remissinstanser förslaget. Departementschefen har därför valt att
inte lägga förslaget till grund för lagstiftning. I propositionen redogörs
för de möjligheter som redan finns genom nuvarande lagstiftning att få
hyresförhållanden som avser bl.a. övernattningslägenheter upplösta.
Det anförts också att kommunen i samband med tilldelning till företag
och andra av lägenheter i s.k. lägenhetshotell kan villkora tilldelning-
en med att lägenheter, som inte bebos permanent, ställs till bostadsför-
medlingens förfogande. Sammanfattningsvis anser departementschefen
att kommunerna genom överenskommelser med fastighetsägarna och
på annat sätt bör kunna verka för att dessa utnyttjar de möjligheter
som finns så att hyresförhållanden som avser övernattningslägenhet
m.m. upplöses och lägenheterna ställs till förfogande för kommunal
bostadsförmedling.

I 12 kap. 46 § jordabalken återfinns ett antal situationer då hyresvär-
dens intresse av att hyresförhållandet upphör kan ta över hyresgästens
rätt till förlängning av hyreskontraktet. Hyresgästen saknar rätt till
förlängning bl.a. om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden

eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid tillämpningen av lagrummet i denna del skall hyresvärdens och hyresgästens intressen vägas mot varandra. Om hyresvärdens skäl för uppsägning är att lägenheten skall ställas till förfogande för kommunal bostadsförmedling och hyresgästen har ringa behov av lägenheten eller inte nyttjar den stadigvarande har hyresvärden goda möjligheter att få hyresförhållandet upplöst.

I motion Bo35 (c) yrkande 1 föreslås att förslaget om frivilliga överenskommelser mellan kommun och fastighetsägare för att få ut övernattningslägenheter på bostadsmarknaden bör kompletteras med åtgärder som underlättar för företag att få tillgång till tillfälliga övernattningsmöjligheter till ett rimligt pris. En väg skulle enligt motionärerna vara att kommunerna i samarbete med hotellnäringen bygger särskilda övernattningshotell med rum som skulle kunna stå till företagens förfogande för ett pris väsentligen under hotellpris. I motion Bo36 (vpk) yrkande 1 hemställs att 12 kap. 46 § jordabalken ändras i enlighet med det förslag som fördes fram i promemorian. Motionärerna anför att det inte går att förlita sig på fastighetsägarnas goda vilja och idealitet. De anser att remisskritiken inte är så allvarlig att den bör förhindra den föreslagna lösningen. I samma motion yrkande 2 hemställs att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt ändras i enlighet med promemorian, dvs. på det sättet att en hyresnämnd ges möjlighet att förelägga fastighetsägaren att upplösa ett hyresförhållande som inte avser permanentboende.

Utskottet finner med hänsyn till den bostadsbrist som råder i vissa delar av landet det otillfredsställande att bostadslägenheter står tomma eller utnyttjas endast i mindre omfattning. Som framgår av redogörelsen ovan finns det redan genom nuvarande lagstiftning möjlighet att få ett hyresförhållande avseende övernattningslägenheter och liknande bostäder upplöst. Det är emellertid fastighetsägaren som avgör om han vill säga upp hyresavtalet eller inte och få hyresförhållandet prövat i hyresnämnden. Fastighetsägarna kan ibland förmodas vara ointresserade av att vidta några åtgärder för att upplösa ett sådant hyresförhållande. Det ankommer därför på kommunerna, som svarar för bostadsförsörjningen i den egna kommunen, att försöka få ett samarbete till stånd med fastighetsägarna och träffa överenskommelser med dem om att använda sig av de lagliga möjligheter som finns för att flera lägenheter skall ställas till bostadsförmedlingens förfogande. Utskottet noterar med tillfredsställelse att departementschefen uttalat att han avser att ta kontakt med företrädare för bl.a. Stockholms kommun och fastighetsägarnas organisationer för att närmare diskutera arbetet för att söka nå frivilliga lösningar mellan kommunen och fastighetsägarna. Det kan därför förutsättas att s.k. övernattningslägenheter och andra inte permanent bebodda lägenheter kan komma att ställas till bostadsförmedlingens förfogande utan en ingripande lagstiftning.

Det förslag som förs fram i centerpartiets motion Bo35 att kommunerna i samarbete med hotellnäringen bygger särskilda övernattningshotell till företags förfogande är i och för sig en åtgärd som en kommun kan besluta om. Kommunerna ansvarar ju som tidigare

nämnts för bostadsbyggandet i den egna kommunen. Det ankommer således inte på riksdagen att genom uttalanden styra bostadsbyggandet eller byggandet över huvud taget i en kommun. Den beslutsfördelning i hithörande frågor som tillämpas sedan lång tid och som bl.a. innebär ett till kommunerna decentraliserat ansvar bör bestå. Med det anförda avstyrker bostadsutskottet motion Bo35 (c) yrkande 1 om *särskilda övernattningshotell*.

Vad i motion Bo36 (vpk) föreslagits om *s.k. övernattningslägenheter m.m.* har prövats och avvisats i det beredningsarbete som föregått regeringens förslag. Utskottet delar vad i propositionen anförts om att dessa lägenhet kan ställas till bostadsförmedlingarnas förfogande utan lagstiftning. Även denna motion avstyrks av utskottet.

3. Åtgärder mot olovlig kontorisering

3.1 Preskriptionstiden för ansökan om handräckning m.m.

Enligt 8 kap. 1 § första stycket 3 PBL krävs bygglov för att ta i anspråk eller inreda en byggnad helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats. Att bygga om en bostadslägenhet till kontor eller att använda en sådan lägenhet som kontor kräver alltså bygglov. Om ett sådant ändrat utnyttjande sker utan lov kan byggnadsnämnden begära handräckning vid tingsrätt för att få rättelse. Byggnadsnämnden kan också förelägga fastighetsägaren att inom viss tid vidta rättelse och — om rättelse inte sker — begära handräckning. Gällande preskriptionsbestämmelser i PBL begränsar dock byggnadsnämndens möjligheter att ingripa till tio år efter det att någon utan lov vidtagit en åtgärd som kräver bygglov.

I regeringsförslaget föreslås att byggnadsnämnderna skall ges möjlighet att begära handräckning eller utfärda föreläggande om rättelse så länge en olovlig användning av en bostadslägenhet pågår. Det föreslås därför att det i lagen klart uttrycks att preskriptionsbestämmelserna inte gäller när någon utan lov har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. Preskriptionsbestämmelserna gäller således inte vid sådana fall av olovlig användning. Däremot omfattas andra fall, t.ex. olovligt inrättande av upplag och andra s.k. svartbyggen av preskriptionsbestämmelserna. Om möjligheten att ingripa enligt gällande rätt preskriberats före lagens ikraftträdande bör något ingripande därefter inte kunna ske. I fråga om påföljder i form av avgift föreslås ingen ändring av den nuvarande tioåriga preskriptionstiden.

I motionerna Bo33 (m) och Bo34 (fp), båda yrkande 1, hemställs att riksdagen avslår förslaget. I de båda motionerna tas rättssäkerhetssynpunkter upp t.ex. i samband med överlåtelse. Det hänvisas också till de preskriptionsbestämmelser som gäller för andra lagöverträdelser. I motion Bo35 (c) yrkande 2 hemställs om ett riksdagens tillkännagivande om lokaliseringen av tillkommande kontorsytor. I motionen sägs att det är nödvändigt att t.ex. i Stockholms kommun driva en hård linje

mot kontorisering av lägenheter. Det förutsätter enligt motionärerna att kommunen planerar och använder en annan lokalisering, även om det skulle medföra att arbetsplatserna hamnar i en annan kommun. Det finns ingen anledning att tillkommande kontorsytor lokaliseras till de allra mest centrala delarna av storstäderna, utan de bör förläggas till de delar där det är ont om arbetstillfällen, anser motionärerna. Detta bör enligt motionen ges regeringen till känna. I denna del understryks också att lånevillkoren för ombyggnader måste stimulera avkontorisering på ett bättre sätt än för närvarande och aviseras förslag om förändrade lånevillkor i annat sammanhang.

Utskottet anför följande med anledning av avslagsförslagen i motionerna Bo33 (m) och Bo34 (fp). Utskottet finner det självklart — särskilt med bostadsbrist inom många tätorter — att en lägenhet som byggts för bostadsändamål skall användas till sådant ändamål. Så snart det finns anledning att anta att t.ex. en bostadslägenhet används för annat ändamål utan lov åligger det byggnadsnämnden att ingripa. Stadgande om detta finns bl.a. i 10 kap. 1 § PBL. *Preskriptionsbestämmelserna* har ansetts innebära att preskriptionstiden börjar löpa från den dag då den olovliga kontoriseringen skedde. Detta innebär enligt nuvarande ordning att en byggnadsnämnd inte kan få rättelse till stånd i de fall den otillåtna användningen pågått i mer än tio år. En otillåten användning av en bostadslägenhet är naturligtvis otillåten under hela tiden detta förhållande pågår. Utskottet anser i likhet med vad som anförs i propositionen att en byggnadsnämnd alltid bör kunna ingripa för att få rättelse till stånd. Något bärande skäl mot en sådan ordning har inte framförts av motionärerna. Det kan här erinras om att inom straffrätten anses en verksamhet som bedrivs utan lov eller anmälan som brottslig så länge verksamheten bedrivs, och preskriptionstiden börjar inte löpa så länge överträdelsen begås. Utskottet avstyrker med det anförda motionerna Bo33 (m) och Bo34 (fp), båda yrkandena 1.

När det sedan gäller frågan om *lokalisering av tillkommande kontorsytor* erinrar utskottet om att det är kommunerna som har det grundläggande ansvaret för planeringen av markanvändningen. Utskottet hänvisar i övrigt till vad ovan anförts vid behandlingen av yrkande 1 i samma motion. Det finns av anförda skäl inte anledning att i detta sammanhang göra något uttalande i frågan. Utskottet avstyrker motion Bo35 (c) yrkande 2.

3.2 Bygglövsprövning vid ändrad användning av en bostadslägenhet

Att ta i anspråk eller inreda en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål kräver bygglov. Om sådant bygglov söks inom ett område med detaljplan skall ansökan bifallas om åtgärderna inte strider mot planen och andra hinder inte finns (8 kap. 11 § PBL). Bestämmelser om en byggnads användningssätt kan tas in i en detaljplan. I de fall en plan saknar bestämmelser om en byggnads användningssätt kan byggnadsnämnden inte utan att meddela nya planbestämmelser vägra bygglov.

För att komma till rätta med nyss nämnda situation och förhindra kontorisering av bostadslägenheter föreslås ett nytt femte stycke i 8 kap. 11 § PBL som ger byggnadsnämnden möjlighet att vägra bygglov även i de fall bestämmelser om en byggnads användning saknas i detaljplan och då åtgärden avser en bostadslägenhet, som behövs för bostadsförsörjningen.

I motion Bo33 (m) yrkande 2 hemställs att riksdagen avslår förslaget. I motionen sägs att den enskildes intressen måste sättas i första hand när en detaljplan saknar bestämmelser om användningssättet och att förslaget kommer att leda till stor rättsosäkerhet.

Vad som nu föreslås kommer att framgå av lag och på ett entydigt sätt. Det kan därför enligt utskottets mening inte råda någon osäkerhet om vad som gäller för den enskilde i denna fråga. Utskottet avstyrker motion Bo33 (m) yrkande 2 om *bygglovsprövning vid ändrad användning av bostadslägenhet* och tillstyrker propositionen såvitt nu är i fråga.

4. Outhyrda bostadslägenheter

Fastighetsägare har i allmänhet själva ansvaret för sitt hyreshus. Om vården av fastigheten försummas, åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten inte vidtas eller det på annat sätt framgår att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett för de boende fullt godtagbart sätt får hyresnämnden dock besluta om särskild förvaltning av fastigheten. Hyresnämnden skall då ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antas att sådant åläggande inte får avsedd verkan skall hyresnämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning). Lagens syfte är att tillvarata de boendes intressen. En förutsättning är därför att åtminstone en lägenhet i fastigheten är uthyrd som bostad.

I propositionen föreslås nu att lagens tillämpningsområde utvidgas till att omfatta också sådana fall då huset står tomt; dock under förutsättning att det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma. Enligt departementschefen tar förslaget sikte på sådana fall då en fastighetsägare av spekulativa skäl eller av skäl som inte kan sägas vara förenliga med god fastighetsförvaltning underlåter att hyra ut bostadslägenheter.

I motionerna Bo33 (m) yrkande 3, Bo34 (fp) yrkande 2 och Bo35 (c) yrkande 3 hemställs att riksdagen avslår förslaget. I de två förstnämnda motionerna riktas kritik mot att förslaget inte ger tillräcklig vägledning i fråga om när ett ingripande skall kunna ske. Bl.a. anförs att tvångsförvaltning av en fastighet är en mycket ingripande åtgärd som kräver synnerligen starka skäl och noggrant angivna förutsättningar. Motionärerna anser att förslaget inte uppfyller dessa krav utan har motiv som är så lösligt angivna att det i sig är ägnat att skapa rättsosäkerhet. De anför också att vägledning saknas när det gäller frågan om vilka skäl som kan vara "godtagbara", medan "bostadsbrist" är mycket lättare att konstatera och mera regel än undantag och att det

för den enskilde blir svårare att försvara sin rätt. I c-motionen föreslås att det i stället för särskild förvaltning införs möjligheter till vitesförelägganden med mycket kraftiga belopp i de fall fastighetsägare låter fastigheter stå outhyrda utan bärande skäl och det är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma. Ett sådant förfarande torde enligt motionärerna vara mer rimligt ur rättssäkerhetssynpunkt, och det föreslås att bostadsförvaltningslagen ändras i enlighet med vad som anförts. Motionärerna anser att det i propositionen framförda förslaget inte kommer att få någon reell betydelse om det förverkligas.

Utskottet anför följande. Grundtanken i gällande rätt är att en fastighetsägare själv bär ansvaret för sitt hyreshus och att denne inte skall tvingas att hyra ut en lägenhet. En rimlig grundinställning måste enligt utskottets mening också vara att en bostadslägenhet skall hållas uthyrd. Naturligtvis kan det såsom departementschefen anför finnas skäl för att så inte är fallet. Ett tvångsingripande måste därför föregås av en noggrann prövning och avvägning av motstående intressen. Det bör emellertid inte tillåtas att fastighetsägare utan godtagbara skäl låter en fastighet med efterfrågade bostadslägenheter stå tom. Utskottet delar vad i propositionen anförts om att det — när det är uppenbart oförsvarligt att bostadslägenheter står tomma — finns möjlighet att ingripa genom beslut om särskild förvaltning. Sådana ingripanden torde komma att bli aktuella endast i ett fåtal fall. Emellertid kan det finnas anledning att överväga någon form av ingripande också i mindre uppenbara fall t.ex. genom vitesförfarande. Ett förslag med i huvudsak denna innebörd förs fram i motion Bo35.

Sammanfattningsvis föreslås således att riksdagen med bifall till propositionen antar regeringsförslaget om ingripande genom särskild förvaltning och med anledning av motion Bo35 (c) yrkande 3 som sin mening ger regeringen tillkänna vad utskottet anför om ingripande genom vitesföreläggande. Regeringen bör skyndsamt förelägga riksdagen förslag i frågan. Förslagen i motionerna Bo33 (m) yrkande 3 och Bo34 (fp) yrkande 2 om avslag på propositionen såvitt avser *särskild förvaltning av fastigheter* avstyrks med hänvisning till vad nu anförts.

5. Övriga ändringar i PBL m.m.

De förändringar som i propositionen föreslås i denna del har till syfte att förenkla förfarandet under planarbetet och i samband med olika beslut enligt PBL. Det föreslås också att kravet på bygglov utanför detaljplan avseende komplementbyggnader, murar och plank i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshus som inte ingår i samlad bebyggelse skall upphävas i de fall kommunen inte bestämmer annat i områdesbestämmelser. Vidare införs bestämmelser som innebär att bygglov kan meddelas i vissa fall, trots att byggnaden eller fastigheten på vilken åtgärden skall utföras avviker från detaljplan eller fastighetsplan. Vidare föreslås vissa ändringar i förtydligande syfte.

I förslaget föreslås bl.a. att underrättelser till sakägare m. fl. berörda personer, föreningar eller organisationer skall kunna ske i "brev" i stället för i "vanligt brev" som tidigare ordning föreskrev. Härigenom ges kommunerna en större valfrihet.

Om ett stort antal personer skall underrättas föreslås att kommunen skall kunna välja mellan två alternativa förfaranden. En kungörelse skall alltid anslås på kommunens anslagstavla. Därutöver kan kommunen välja antingen att införa kungörelsen i ortstidning eller att sprida informationsblad om kungörelsen till de boende som berörs av beslutet och skicka brev till sådana sakägare som har rätt att överklaga beslutet samt till hyresgästernas organisationer eller föreningar. De som äger mark, som kan komma att tas i anspråk eller har särskild rätt till sådan mark, skall alltid underrättas särskilt.

Utskottet har ingen erinran mot förslaget. Med den utformning som 5 kap. 30 § andra stycket PBL fått bör emellertid i förtydligande syfte stadgandets tredje stycke om *kungörandeförfarandet* utformas på annat sätt. I bilaga 1 till detta betänkande har ett sådant förslag intagits. Utskottet föreslår att riksdagen antar detta förslag.

I regeringsförslaget föreslås vidare att det inte längre skall vara obligatoriskt att kungöra att ett beslut om antagande av detaljplan eller fastighetsplan vunnit laga kraft. De som till följd av beslutet kan ha rätt till ersättning skall dock alltid underrättas om detta, men kommunen får själv välja om det skall ske genom kungörande eller genom brev.

I motion Bo35 (c) yrkande 6 hemställs att riksdagen avslår förslaget i denna del och i stället beslutar att kungörandet skall ske enligt vad som anförs i motionen. Enligt motionärerna kan det ifrågasättas om förslaget är tillräckligt för att ta till vara den enskildes rätt på ett acceptabelt sätt. Det föreslås därför — utöver kungörande i ortstidning — att brev skickas till sakägare och sådan organisation eller förening som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Utskottet vill erinra om att huvudsyftet med bestämmelserna i 5 kap. 31 § PBL är att motverka att de som kan ha rätt till ersättning försitter tiden för talans väckande. Dessa skall alltid underrättas. Utskottet anser att valet av underrättelseform bör vara kommunens ansvar. Dessutom torde det förhålla sig så att en kommun som försummar sin underrättelseskyldighet kan bli skadeståndsskyldig mot den som på grund av försummelsen går miste om en rätt till ersättning. Andra, som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, har inget beaktansvärt intresse att få veta att en plan vunnit laga kraft. När detta har skett har de inte längre någon möjlighet att överklaga beslutet. Utskottet avstyrker motion Bo35 (c) yrkande 6 om *underrättelse om lagakraftvunnet beslut*.

Enligt gällande rätt är en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader (fristående uthus, garage och andra mindre byggnader), som ligger utanför detaljplan och som inte ingår i samlad bebyggelse, bygglovsbefriade såvitt avser mindre tillbyggnader. Däremot krävs bygglov för att uppföra fristående komplementbyggnader, som är större än 10 m². För murar och plank krävs bygglov om det inte rör sig om murar eller plank som byggs för anordnande av uteplatser i anslutning till en- och tvåbostadshus. För bygglovsfrihet krävs dock att muren eller planket inte är högre än 1,8 m och inte sträcker sig mer än 3,0 m ut från huset (8 kap. 4 § första stycket 4 PBL)

Nu föreslås som huvudregel att komplementbyggnader, oberoende av storlek, och alla murar och plank bör bygglovsbefrias i omedelbar närhet av bostadshuset om byggnadsföretaget inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 m. Skall nu angivna åtgärder vidtas närmare gränsen krävs grannars medgivande. Liksom för närvarande skall dock gälla att kommunen, i områden som utgör en värdefull miljö eller i områden för vilka områdesbestämmelser utfärdats, får bestämma att bygglov krävs även för de åtgärder som nu föreslås bli bygglovsbefriade.

I motion Bo33 (m) yrkande 4 hemställs att riksdagen beslutar ändra PBL så att planinstitutet områdesbestämmelse avskaffas. Motionärerna motsätter sig att kommunen genom områdesbestämmelser kan införa krav på bygglov för t.ex. komplementbyggnader utanför samlad bebyggelse. De anser att systemet med *områdesbestämmelser* bör utmönstras ur lagen och att kommunerna i stället genom detaljplaner klart och entydigt skall fastlägga kommunens och den enskildes rättigheter och skyldigheter. Där detaljplan inte finns anser de att lämplighetsprövning och bygglov för en- och tvåfamiljshus o.d. kan slopas under förutsättning att grannes rätt inte träds för när.

Utskottet avstyrkte så sent som i september 1989 i betänkande 1989/90:BoU2 en motion med motsvarande yrkande. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet finner inte anledning föreslå riksdagen att ändra sitt ställningstagande. Utskottet avstyrker med det anförda motion Bo33 (m) yrkande 4.

5.3 Byggnadsåtgärder som innebär mindre planavvikelse

Enligt gällande rätt får bygglov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelsen är förenlig med planens syfte. Någon ändring i denna del föreslås inte. Utskottet delar departementschefens uppfattning att det, med hänsyn till den korta tid som lagstiftningen verkat, finns anledning att följa tillämpningen av stadgandet innan ställning tas till behovet av en ändring. Departementschefen har dock ansett det lämpligt att något redovisa syftet med bestämmelsen om mindre avvikelse och ytterligare kommentera vad som i förarbetena till PBL angivits som gränserna för begreppet mindre avvikelse. Utskottet vill betona att en av grundprinciperna i PBL är att beslut om markanvändningen och utformningen av närmiljön skall fattas efter samråd bl.a. med de boende, myndighe-

ter och sammanslutningar. Det innebär naturligtvis att vad som beslutats med ett brett medborgarinflytande inte kan ändras utan att motsvarande intressen får komma till tals. Tillstånd till åtgärder som inte är förenliga med syftet med planen kan därför inte ges. Detsamma gäller bygglov för avvikelser som inte kan anses som "mindre".

Utöver de tänkbara åtgärder som tagits upp i propositionen och som från fall till fall kan bedömas vara sådana mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte vill utskottet också något beröra vindsinredningar. Sådana åtgärder kan i många fall inrymmas i begreppet mindre avvikelse men här liksom i alla andra fall måste en bedömning ske i varje särskilt fall. Om en vindsinredning strider mot en uttrycklig bestämmelse i planen eller på annat sätt kan anses strida mot planens syfte kan en sådan åtgärd naturligtvis inte tillåtas utan att en planändring sker. Frågor av detta slag ankommer det i första hand på kommunerna att bedöma.

Departementschefen har uttalat att han noga kommer att följa utvecklingen både vad gäller myndigheternas tillämpning av bestämmelserna om mindre avvikelse och användningen av enkelt planförfarande. Utskottet förutsätter att därvid följs upp bestämmelsernas tillämpning också när det gäller vindsinredningar och att regeringen vid behov återkommer till riksdagen med förslag till åtgärder.

5.4 Lovpliktens omfattning i vissa fall

I motion Bo35 (c) yrkandena 4 och 5 tas upp två frågor om lovpliktens omfattning. I yrkande 4 hemställs om ett riksdagens tillkännagivande om bygglovsfrihet för komplementbyggnader med en byggnadsyta om högst 16 m².

Utskottet förstår yrkandet så att det avser *friggebodar inom detaljplanlagt område* och inom samlad bebyggelse. De får enligt nuvarande ordning inte vara större än 10 m². Utskottet har ovan tillstyrkt propositionens förslag att ta bort storleksbegränsningen av friggebodar utanför samlad bebyggelse. Inom samlad bebyggelse finner dock utskottet att byggnadsytans begränsning till 10 m² är lämplig med hänsyn till alla de olika intressen som i allmänhet finns inom samlad och därmed tät bebyggelse. Utskottet avstyrker motion Bo35 (c) yrkande 4.

I motion Bo35 (c) yrkande 5 hemställs om ett riksdagens tillkännagivande om bygglovsfrihet för säsongsmässig viss ändrad verksamhet i lantbrukets ekonomibyggnader. I motionen anförs att ekonomibyggnader för t.ex. förvaring av grödor säsongsmässigt ofta används för andra ändamål. Det kan avse lagring av industrivaror, uppställning av husvagnar, fordon m.m. Motionärerna anser att sådan säsongsmässig användning bör jämföras med tillfällig användning och vara bygglovsbefriad samt att, om nödvändigt, lagstiftningen ändras i enlighet med vad som sagts.

För uppförande av ekonomibyggnader utanför detaljplan krävs inte bygglov. Däremot krävs bygglov för att ta i anspråk en byggnad helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts (8 kap. 1 § tredje stycket PBL). Vad som

ligger i uttrycket väsentligen annat ändamål har lagstiftaren valt att inte precisera närmare. Ledning får hämtas från den praxis som har utbildats i anslutning till tidigare gällande rätt. Bygglovsplikten har i praxis inte ansetts inträda förrän den ändrade användningen fått en viss varaktig karaktär.

Utskottet anser det inte lämpligt att nu göra något generellt uttalande i den aktuella frågan och att det är för tidigt att ta ställning till om lagen behöver ändras. Det får även i detta fall ankomma på i första hand byggnadsnämnderna att pröva huruvida en *ändrad användning* av en *ekonomibyggnad* är sådan att bygglov krävs. Utskottet avstyrker motion Bo35 (c) yrkande 5.

6. Lagförslaget i övrigt

De *övriga förslag till ändringar* i PBL och naturvårdslagen, som förts fram i propositionen och som inte behandlats ovan, har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt yttrande. I denna del ingår även förslag om upphävande av bristortslagen.

7. Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *särskilda övernattningshotell*
att riksdagen avslår motion 1989/90:Bo35 yrkande 1,
res. 1 (c, mp)
2. beträffande *s.k. övernattningslägenheter m.m.*
att riksdagen avslår motion 1989/90:Bo36,
res. 2 (vpk)
3. beträffande *preskriptionsbestämmelserna*
att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1989/90:Bo33 yrkande 1 och 1989/90:Bo34 yrkande 1 antar förslaget till lag om ändring i PBL såvitt avser 10 kap. 27 § i enlighet med den lydelse som framgår av bilaga 1 till detta betänkande,
res. 3 (m, fp)
4. beträffande *lokalisering av tillkommande kontorsytor*
att riksdagen avslår motion 1989/90:Bo35 yrkande 2,
res. 4 (c, vpk)
5. beträffande *bygglovsprövning vid ändrad användning av bostadslägenhet*
att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1989/90:Bo33 yrkande 2 antar förslaget till lag om ändring i PBL såvitt avser 8 kap. 11 § femte stycket i den lydelse som framgår av bilaga 1 till detta betänkande,
res. 5 (m)
6. beträffande *särskild förvaltning av fastigheter*
att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med anledning av motion 1989/90:Bo35 yrkande 3 samt med avslag på motionerna 1989/90:Bo33 yrkande 3 och 1989/90:Bo34 yrkande

- a) antar det förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) såvitt avser 1 och 2 §§ i den lydelse som framgår av bilaga 1 till detta betänkande,
 b) som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om möjlighet till vitesförfarande,

res. 6 (m, fp)

res. 7 (c, mp)

7. beträffande *kungörandeförfarandet*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag till lag om ändring i PBL antar 5 kap. 30 § tredje stycket i den lydelse som framgår av bilaga 1 till detta betänkande,

8. beträffande *underrättelse om lagakraftvunnet beslut*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag till lag om ändring i PBL och med avslag på motion 1989/90:Bo35 yrkande 6 antar förslaget såvitt avser 5 kap. 31 § i den lydelse som framgår av bilaga 1 till detta betänkande,

9. beträffande *områdesbestämmelser*

att riksdagen avslår motion 1989/90:Bo33 yrkande 4,

res. 8 (m)

10. beträffande *friggebodar inom detaljplanelagt område*

att riksdagen avslår motion 1989/90:Bo35 yrkande 4,

res. 9 (c, mp)

11. beträffande *ändrad användning av ekonomibyggnad*

att riksdagen avslår motion 1989/90:Bo35 yrkande 5,

res. 10 (m, c, mp)

12. beträffande *övriga förslag till ändringar*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag antar de som bilaga 1 till detta betänkande intagna lagförslagen i vad de inte behandlats här i punkterna 1–11 ovan.

Stockholm den 30 november 1989

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Magnus Persson (s), Knut Billing (m), Erling Bager (fp), Hans Göran Franck (s), Bertil Danielsson (m), Nils Nordh (s), Rune Evensson* (s), Gunnar Nilsson (s), Jan Sandberg (m), Siw Persson (fp), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk), Kjell Dahlström (mp), Britta Sundin (s), Berndt Ekholm (s) och Sture Thun** (s)

* (ej såvitt avser momenten 1, 2 och 6)

** (såvitt avser momenten 1, 2 och 6)

1. Särskilda övernattningshotell (mom. 1)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c) och Kjell Dahlström (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Det förslag" och på s. 5 slutar med "*särskilda övernattningshotell.*" bort ha följande lydelse:

Regeringsförslaget innebär att det mellan kommuner och fastighetsägare träffas frivilliga överenskommelser, som syftar till att friställa s.k. övernattningslägenheter för bostadsmarknaden. Förslaget i denna del är bra men måste kompletteras med ytterligare åtgärder för att underlätta för företag att få tillgång till tillfälliga övernattningslägenheter till ett rimligt pris. En sådan åtgärd kan vara att kommunerna i samarbete med intressenter i branschen tillskapar särskilda övernattningshotell med rum som företagen kan hyra till ett förmånligt pris. Detta är i och för sig en fråga som det ankommer på kommunerna själva att besluta om. För att kommunerna skall kunna förverkliga ett sådant beslut måste dock vissa stimulansåtgärder vidtas.

Utskottet föreslår därför att regeringen närmare undersöker vilka åtgärder som är lämpliga att vidta i denna fråga. Vad nu anförts bör riksdagen med anledning av motion Bo35 (c) yrkande 1 ge regeringen till känna.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *särskilda övernattningshotell*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo35 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

2. S. k. övernattningslägenheter m.m. (mom. 2)

Jan Strömdahl (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med "Vad i" och slutar med "av utskottet" bort ha följande lydelse:

Såsom föreslås i promemorian Ds 1989:11 Övernattningslägenheter m.m. måste det finnas möjligheter att tvinga fram en hyresnämndsprövning, när en fastighetsägare inte vill säga upp en hyresgäst, som inte bor i sin lägenhet permanent. Det är inte tillräckligt att förlita sig på fastighetsägarnas goda vilja och idealitet. Men det är nödvändigt att besittningsskyddet för s. k. övernattare försvagas till förmån för alla dem som är bostadslösa. Särskilt i storstäderna finns det tusentals lägenheter, som på detta sätt skulle kunna bli permanenta bostäder för inte minst ungdomar och invandrare, som nu har det mycket besvärligt på bostadsmarknaden. Remisskritiken mot arbetsgruppens förslag är inte så allvarlig att den bör hindra föreslagna lösningar. Utskottet förordar därför att riksdagen med anledning av motion Bo36 (vpk)

antar det förslag till lag om ändring i 12 kap. 46 § jordabalken och i lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt som arbetsgruppen förde fram och som framgår av bilaga 2.

dels att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. beträffande *s. k. övernattningslägenheter m.m.*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo36 antar de förslag till lag om ändring i 12 kap. 46 § jordabalken, lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt och lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i lydelse som framgår av bilaga 2.

3. Preskriptionsbestämmelserna (mom. 3)

Knut Billing (m), Erling Bager (fp), Bertil Danielsson (m), Jan Sandberg (m) och Siw Persson (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Utskottet anför" och slutar med "yrkandena 1" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser det viktigt att en byggnadsnämnd kan ingripa så snart det finns anledning att misstänka att en bostadslägenhet utan lov används för annat ändamål. Allvarliga invändningar kan emellertid riktas mot förslaget om slopande av preskriptionstiden för handräckning och rättelse. Bl. a. kan problem uppkomma vid ägarbyte och ett ingripande kan komma att drabba andra personer än de som bär ansvaret för den olovliga kontoriseringsen. Vid en jämförelse med vad som annars gäller vid brottsligt handlande och överträdelse av olika slag ter det sig ytterst egendomligt att ingripande vid olovlig kontorisering av bostadslägenheter skall kunna ske utan någon begränsning i tiden. Utskottet finner därför att byggnadsnämndens möjligheter att ingripa mot olovliga kontoriseringar bör vara begränsade i tiden på det sätt som gäller i dag. Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motionerna Bo33 (m) och Bo34 (fp), båda yrkandena 1, avslår regeringens förslag i denna del.

dels att moment 3 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

3. beträffande *preskriptionsbestämmelserna*

att riksdagen med anledning av motionerna 1989/90:Bo33 yrkande 1 och 1989/90:Bo34 yrkande 1 avslår regeringens förslag till lag om ändring i PBL såvitt avser 10 kap. 27 §.

4. Lokalisering av tillkommande kontorsytor (mom. 4)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c) och Jan Strömdahl (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "När det" och slutar med "yrkande 2" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser det nödvändigt att driva en hård kommunal linje när det gäller att återföra olovligt kontoriserade lägenheter till bostäder. Det förutsätter att behovet av kontorsytor kan tillgodoses på annat sätt.

Eventuellt tillkommande kontorsytor bör såsom föreslagits i motion Bo35 (c) yrkande 2 om möjligt inte lokaliseras till de mest centrala delarna av storstäderna utan bör framför allt förläggas till områden där det är ont om arbetstillfällen. Detta bör ges regeringen till känna.

dels att moment 4 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

4. *beträffande lokalisering av tillkommande kontorsytor*
att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo35 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

5. Bygglövsprövning vid ändrad användning av bostadslägenhet (mom. 5)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Jan Sandberg (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Vad som" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att förslaget inte bör genomföras. Den enskilde skall kunna lita på att bestämmelserna i en detaljplan uttömmande reglerar vad som gäller i fråga om t.ex. en byggnads användningssätt. Om sådana bestämmelser saknas bör den enskilde inte drabbas av detta. I de fall det är angeläget för kommunen att användningssättet inte ändras för en fastighet och planen saknar bestämmelser om detta får kommunen i stället reglera detta genom en planändring. Utskottet föreslår därför att lagförslaget inte genomförs i denna del utan att riksdagen med anledning av motion Bo33 (m) yrkande 2 avslår regeringsförslaget.

dels att moment 5 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

5. *beträffande bygglövsprövning vid ändrad användning av bostadslägenhet*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo33 yrkande 2 avslår regeringens förslag till lag om ändring i PBL såvitt avser 8 kap. 11 § femte stycket,

6. Särskild förvaltning av fastigheter (mom. 6)

Knut Billing (m), Erling Bager (fp), Bertil Danielsson (m), Jan Sandberg (m) och Siw Persson (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Utskottet anför" och slutar med "nu anförts" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser det viktigt att hålla fast vid grundtanken i gällande rätt att en fastighetsägare själv bär ansvaret för sitt hyreshus och att denne inte kan tvingas att hyra ut lägenheter. Den föreslagna ordningen innebär ett långtgående ingrepp i äganderätten. För att tvångsförvaltning av en fastighet skall kunna tillåtas måste det finnas synnerligen starka skäl och noggrant angivna förutsättningar. Förslaget uppfyller inte dessa krav. Tvärtom ger motiven så dålig vägledning att förslaget kan komma att leda till godtycke och stor rättsosäkerhet. Även behovet kan ifrågasättas. Propositionen avstyrks i denna del.

Det finns inte heller anledning för riksdagen att tillstyrka förslaget i motion Bo35 (c) om att möjlighet till vitesföreläggande bör finnas i de fall en fastighetsägare utan bärande skäl låter lägenheterna stå tomma. Förutom att vitesförfarandet i sig är omständligt och tidsödande är det inte ett verksamt medel för att, i de enstaka fall en tvångsförvaltning bör komma i fråga, få en icke seriös fastighetsägare att ta rättelse.

Utskottet förordar alltså att riksdagen med anledning av motionerna Bo33 (m) yrkande 3 och Bo34 (fp) yrkande 2 avslår regeringens förslag i denna del och motion Bo35 (c).

dels att moment 6 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

6. *beträffande särskild förvaltning av fastigheter*

att riksdagen med anledning av motionerna 1989/90:Bo33 yrkande 3 och 1989/90:Bo34 yrkande 2 avslår motion 1989/90:Bo35 yrkande 3 och regeringens förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),

7. Särskild förvaltning av fastigheter (mom. 6)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c) och Kjell Dahlström (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Utskottet delar" och slutar med "nu anförts" bort ha följande lydelse:

Beslut om tvångsingripande bör meddelas endast när det finns synnerliga skäl för ett sådant beslut. Detta innebär att regeringsförslaget knappast kommer att få någon reell betydelse. Regeringsförslaget bör därför inte genomföras. Ett bättre och ur rättssäkerhetssynpunkt mera rimligt förfarande är att införa möjligheten med vitesförelägganden och mycket kraftiga viten. Ett sådant förfarande skulle kunna tillgripas om en fastighetsägare underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål utan bärande skäl och det med hänsyn till bostadsförsörjningen inte är försvarligt att lägenheterna står outhyrda. Härigenom torde möjligheterna att ingripa underlättas utan att rättssäkerheten sätts ur spel, och samtidigt skulle flera lägenheter tillföras bostadsmarknaden.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion Bo35 (c) yrkande 3 och med avslag på regeringsförslaget och motionerna Bo33 (m) yrkande 3 och Bo34 (fp) yrkande 2 antar det förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder som framgår av bilaga 3 till detta betänkande.

dels att moment 6 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1989/90:BoU6

6. *beträffande särskild förvaltning av fastigheter*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo35 yrkande 3 och med avslag på motionerna 1989/90:Bo33 yrkande 3 och 1989/90:Bo34 yrkande 2 samt regeringens förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) antar utskottets förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) och lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i den lydelse som framgår av bilaga 3 till detta betänkande,

8. Områdesbestämmelser (mom. 9)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Jan Sandberg (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "yrkande 4." bort ha följande lydelse:

I betänkande 1989/90:BoU2 efterlystes en översyn av de regler inom PBL som reglerar byggande utanför detaljplan. Såsom där anfördes bör i sådana områden all bebyggelse i princip vara tillåten. Om en kommun av något skäl vill reglera byggandet skall detta ske genom att detaljplan upprättas. Däremot bör det inte vara möjligt för en kommun att genom upprättande av områdesbestämmelser införa krav om bygglov och därigenom ta tillbaka en given rättighet. Enligt utskottets mening bör därför planinstitutet områdesbestämmelser avskaffas. Detta bör riksdagen med anledning av motion Bo33 (m) yrkande 4 ge regeringen till känna.

dels att moment 9 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

9. *beträffande områdesbestämmelser*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo33 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

9. Friggebodar inom detaljplanelagt område (mom. 10)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c) och Kjell Dahlström (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet förstår" och slutar med "yrkande 4" bort ha följande lydelse:

De ursprungliga motiven för den storleksbestämmelse som gäller för lovfritt uppförande av komplementbyggnader inom detaljplanelagt område (friggebodar) förlorade en del av sin giltighet i samband med att reglerna överfördes till PBL. Genom föreliggande regeringsförslag får komplementbyggnader uppföras utanför detaljplan och utanför samlad bebyggelse utan bygglov. Någon storleksbestämmelse föreslås inte i detta fall. Utskottet anser att det nu finns anledning att överväga att tillåta att även friggebodar inom detaljplanelagt område och inom

samlad bebyggelse får uppföras med något större yta. Utskottet föreslår att den tillåtna byggnadsytan ökas från 10 m² till 16 m². Därigenom blir användbarheten större utan att användningssättet riskeras att bli ändrat. Detta bör riksdagen med anledning av motion Bo35 (c) yrkande 4 ge regeringen till känna.

dels att moment 10 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

10. beträffande *friggebodar inom detaljplanlagt område*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo35 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

10. Ändrad användning av ekonomibyggnad (mom. 11)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Jan Sandberg (m), Birger Andersson (c) och Kjell Dahlström (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "yrkande 5" bort ha följande lydelse:

Vad som skall förstås med begreppet "väsentligen ändrad användning" är oklart när det gäller byggnader inom lantbruket som tidvis används för annat ändamål än de är avsedda för. Det är mycket vanligt förekommande att ekonomibyggnader för förvaring av grödor m.m. ofta används för annat ändamål under den tid på året då byggnaderna inte behövs för sitt speciella ändamål. Det kan vara lagring av t.ex. industriprodukter eller uppställning av husvagnar. En sådan tillfällig användning kräver inte bygglov. Det är enligt utskottets mening rimligt att anse även en återkommande säsongsmässig användning av ekonomibyggnader som tillfällig. Om en sådan tolkning inte är förenlig med gällande rätt bör lagen ändras i enlighet med vad som nu sagts. Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion Bo35 (c) yrkande 5 ger regeringen detta till känna.

dels att moment 11 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

11. beträffande *ändrad användning av ekonomibyggnad*

att riksdagen med anledning av motion 1989/90:Bo35 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Särskilda yttranden

1. Vissa frågor om ändringar i plan- och bygglagen

Knut Billing, Bertil Danielsson och Jan Sandberg (all m) anför:

I nu föreliggande proposition tas upp vissa ändringar i plan- och bygglagen (PBL). Ändringarna rör i de flesta fall vissa förfaranderegler i lagen. Vi har i dessa delar anslutit oss till utskottets ställningstagande. Detta innebär emellertid inte att vi accepterar lagen som sådan. Vår grundläggande kritik av PBL har vi framfört alltsedan ärendet år 1985 för första gången behandlades av riksdagen. Även under förberedel-

searbetet med lagen uttryckte företrädare för moderata samlingspartiet kritik mot uppläggnings- och inriktningen av en ny byggnadslagstiftning. Vår kritik kvarstår. Den har snarare förstärkts under den tid lagen varit i kraft. I vår partimotion 1988/89:Bo405, väckt under allmänna motionstiden 1989, förde vi senast fram våra förslag om ändring i PBL. I motionen föreslogs ändringar i PBL bl.a. av innebörden att genomförandetiden för detaljplaner avskaffades, översiktsplanerna blev frivilliga, planinstitutet områdesbestämmelse avskaffades och att full ersättning till markägaren skulle utgå vid intrång eller rådighetsinskränkning. Vi avser att aktualisera dessa och andra förslag om ändringar i PBL i en motion under allmänna motionstiden 1990.

I betänkandet tas också upp frågan om friggebodar inom detaljplanlagt område eller inom samlad bebyggelse. Utskottet föreslår att storleksbegränsningar av komplementbyggnader tas bort utanför samlad bebyggelse. Därmed tillgodoses ett krav som tidigare förts fram av moderata samlingspartiet. På grunder utskottet anför är det inte lämpligt att tillåta större byggnadsyta än 10 m² för friggebodar inom detaljplanlagt område eller inom område med samlad bebyggelse.

2. Friggebodar inom detaljplanlagt område

Erling Bager och Siw Persson (båda fp) anför:

I betänkandet tas upp frågan om friggebodar inom detaljplanlagt område eller inom samlad bebyggelse. Utskottet föreslår att storleksbegränsningar av komplementbyggnader tas bort utanför samlad bebyggelse. Därmed tillgodoses ett krav som tidigare förts fram av bl.a. folkpartiet. Under vårriksdagen yrkade folkpartiet bifall till att friggebodar i vissa fall skulle kunna byggas i större storlek än 10 m². Frågan har nu aktualiserats i en motion av centerpartiet. Vi anser att frågan i stället bör tas upp när riksdagen våren 1990 tar ställning till den kommande bostadspolitiken. Folkpartiet återkommer därför med förslag i denna fråga under den allmänna motionstiden nästa år.

3. Preskriptionsbestämmelserna

Agne Hansson och Birger Andersson (båda c) anför:

I propositionen föreslås att den tioåriga preskriptionstiden slopas när det gäller byggnadsnämndernas möjlighet att ingripa med begäran om handräckning eller föreläggande om rättelse vid olovlig kontorisering av bostadslägenheter. Vi har inte motsatt oss förslaget eftersom det syftar till att öka tillgången på bostäder. Det är, särskilt med rådande bostadsbrist, viktigt att olovligt kontoriserade bostadslägenheter återställs. Vi accepterar därför tills vidare att preskriptionstiden slopas. Vi anser emellertid principiellt att möjligheten att ingripa inte bör vara "evig" utan begränsad i tiden. Vi avser därför att i ett annat sammanhang återkomma till riksdagen med ett förslag till utformning av preskriptionsregler som tillgodoser detta syfte.

4. Preskriptionsbestämmelserna

1989/90:BoU6

Jan Strömdahl (vpk) anför:

Jag noterar att med utskottets skrivning att otillåten användning av en bostadslägenhet är otillåten under hela tiden detta förhållande pågår och att brottslig verksamhet är brottslig så länge verksamheten bedrivs borde en preskriptionstid aldrig kunna hävdas när det rör sig om svartbyggen.

1 Förslag till

Lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (1987:10)¹

dels att 5 kap. 9, 10, 24, 25, 27, 30 och 31 §§, 6 kap. 8, 9, 12, 13, 24 och 36 §§, 8 kap. 1, 2, 4, 5, 6, 11, 22 och 27 §§, 10 kap. 27 § samt 14 kap. 7 och 8 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 17 kap. 18 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

9 §

Detaljplanen består av en plankarta och en särskild handling med bestämmelser *eller, om innehållet framgår tydligt*, av endast endera av dessa handlingar.

Detaljplanen består av en plankarta och en särskild handling med bestämmelser. *Planen får dock bestå av endast endera av dessa handlingar eller av en handling som innehåller både plankarta och bestämmelser, om planens innehåll ändå framgår tydligt.*

Av en plankarta skall framgå hur planområdet delas upp på mark för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.

Planhandlingarna skall utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.

10 §

Till detaljplanen skall fogas en sådan planbeskrivning som anges i 26 § och en sådan genomförande-beskrivning som anges i 6 kap. 1 §.

Till detaljplanen skall fogas en sådan planbeskrivning som anges i 26 § och en sådan genomförande-beskrivning som anges i 6 kap. 1 §. *Om detaljplanen består av endast en handling, får dock planbeskrivningen redovisas i den handlingen.*

24 §

Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst en vecka före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. Av kungörelsen skall framgå

Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst en vecka före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. *Kungörandet får dock ske senast den dag då utställningstiden börjar, om denna bestämts till minst fyra veckor. Av kungörelsen skall framgå*

¹Lagen omtryckt 1987:246.

1. var planområdet ligger,
2. om förslaget avviker från översiktsplanen,
3. vilken mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§,
4. var utställningen äger rum,
5. inom vilken tid, på vilket sätt och till vem synpunkter på förslaget skall lämnas,
6. att den som inte senast under utställningstiden framfört synpunkter på förslaget enligt 13 kap. 5 § kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

För kungörandet skall gälla vad som är föreskrivet i lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m. m.

Ett exemplar av förslaget med en planbeskrivning enligt 26 §, en genomförandebeskrivning enligt 6 kap. 1 § och samrådsredogörelsen skall, innan förslaget ställs ut, sändas till länsstyrelsen och kommuner som berörs av förslaget.

25 §

Underrättelse om innehållet i kungörelsen skall senast dagen för kungörandet i <i>vanligt</i> brev sändas till	Underrättelse om innehållet i kungörelsen skall senast dagen för kungörandet i brev sändas till
--	---

1. kända sakägare,

2. känd organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en fastighet som berörs av planförslaget eller, om förhandlingsordning inte gäller, känd förening av hyresgäster som är ansluten till en riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen,

3. andra som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Om förslaget berör en samfällighet för vilken finns styrelse eller annan utsedd att förvalta samfällighetens angelägenheter, får underrättelsen sändas till en ledamot av styrelsen eller till förvaltaren. Saknas styrelse eller förvaltare, får underrättelsen sändas till en av delägarna för att hållas tillgänglig för alla.

Underrättelse enligt första stycket behöver inte sändas, om ett stort antal personer skall underrättas och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var och en av dem. Ägare av sådan mark och innehavare av sådan särskild rätt till mark som avses i 24 § första stycket 3 skall dock alltid underrättas enligt första stycket.

27 §

Efter utställningstiden skall kommunen sammanställa de *avlämnade synpunkterna* och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande som skall fogas till handlingarna i ärendet.

Efter utställningstiden skall kommunen sammanställa de *synpunkter som senast under utställningstiden har framförts skriftligen* och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande som skall fogas till handlingarna i ärendet.

Utlåtandet eller ett meddelande om var utlåtandet hålls tillgängligt skall för kännedom snarast möjligt i *vanligt* brev sändas till dem som inte fått sina synpunkter *på det utställda förslaget* tillgodosedda. Om ett stort antal personer skall underrättas, får underrättelse i stället ske genom *kungörelse* på det sätt som anges i 24 §.

Utlåtandet eller ett meddelande om var utlåtandet hålls tillgängligt skall för kännedom snarast möjligt i brev sändas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ett stort antal personer skall underrättas, får underrättelse i stället ske genom *kungörande* på det sätt som anges i 24 §, *eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen som sprids till de boende som berörs av förslaget till detaljplan och brev till sakägare och sådan organisation eller förening som avses i 25 § första stycket 2 och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.*

Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen, skall ny utställning ske.

30 §

Senast dagen efter det att justeringen av protokollet med beslut om antagande av detaljplanen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgift om vad den som vill överklaga beslutet har att iakta sändas i *vanligt* brev till

1. länsstyrelsen samt regionplaneorgan och kommuner som berörs av planen,

2. sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt sådan organisation eller förening som avses i 25 § första stycket 2, om de senast under utställningstiden eller under den i 28 § andra stycket angivna tiden skriftligen har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda eller om de har *besvärsmätt* på grund av bestämmelsen i 13 kap. 5 § andra stycket.

Om ett stort antal personer skall underrättas enligt första stycket 2 och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var

Senast dagen efter det att justeringen av protokollet med beslut om antagande av detaljplanen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgift om vad den som vill överklaga beslutet har att iakta sändas i brev till

2. sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt sådan organisation eller förening som avses i 25 § första stycket 2, om de senast under utställningstiden eller under den i 28 § andra stycket angivna tiden skriftligen har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda eller om de har *rätt att överklaga* på grund av bestämmelsen i 13 kap. 5 § andra stycket *första meningen*.

Om ett stort antal personer skall underrättas enligt första stycket 2 och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var

och en av dem, får underrättelse i stället ske genom *kungörelse i ortstidning* på det sätt som anges i 24 §. Ägare av sådan mark och innehavare av sådan särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§ skall *dock* alltid underrättas enligt första stycket.

Kungörelse som avses i andra stycke skall införas i ortstidning samma dag som beslutet att anta planen tillkännages på kommunens anslagstavla. Av kungörelsen skall framgå vad beslutet avser, tidpunkten för tillkännagivandet och vad den som vill överklaga beslutet har att iaktta.

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft, skall *detta* kungöras i ortstidning. I kungörelsen skall tas in en upplysning om innehållet i 15 kap. 4 §.

Snarast möjligt efter det att beslutet har vunnit laga kraft *och senast en månad därefter* skall två exemplar av planen, planbeskrivningen *och* genomförandebeskrivningen sändas till länsstyrelsen.

och en av dem, får underrättelse i stället ske genom *kungörande* på det sätt som anges i 24 § *eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen som sprids till de boende som berörs av beslutet och brev till sådana sakägare och sådan organisation eller förening som avses i första stycket* 2. Ägare av sådan mark och innehavare av sådan särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§ skall alltid underrättas enligt första stycket.

Av kungörelse som avses i andra stycket skall framgå vad beslutet avser, tidpunkten för beslutets tillkännagivande på kommunens anslagstavla och vad den som vill överklaga beslutet har att iaktta. Om kungörelsen införs i ortstidning, skall detta ske samma dag som beslutet tillkännages på anslagstavlan.

31 §

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft, skall *de som till följd av beslutet kan vara berättigade till ersättning enligt 14 kap. 5 eller 8 §* underrättas. I underrättelsen skall *också* tas in en upplysning om innehållet i 15 kap. 4 §. *Kommunen bestämmer om underrättelsen skall ske genom brev eller genom kungörande på det sätt som anges i 24 §.*

Snarast möjligt efter det att beslutet har vunnit laga kraft skall *ett* exemplar av planen, planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen *och fastighetsförteckningen* sändas till länsstyrelsen, *fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt.*

Om handlingarna inte kan sändas till myndigheterna inom två veckor från det att planen vunnit laga kraft, skall myndigheterna genast underrättas om innehållet i handlingarna.

6 kap.

8 §

Fastighetsplanen består av en plankarta och en särskild handling med bestämmelser *eller, om innehållet framgår tydligt*, av endast endera av dessa handlingar.

Fastighetsplanen består av en plankarta och en särskild handling med bestämmelser. *Planen får dock bestå av endast endera av dessa handlingar eller av en handling som innehåller både plankarta och bestämmelser, om planens innehåll ändå framgår tydligt.*

9 §

Till fastighetsplanen skall fogas en sådan planbeskrivning som anges i 12 §.

Till fastighetsplanen skall fogas en sådan planbeskrivning som anges i 12 §. *Om fastighetsplanen består av endast en handling, får dock planbeskrivningen redovisas i den handlingen.*

12 §

Fastighetsplanen upprättas i samma ordning som gäller för detaljplanen. Om fastighetsplanen inte upprättas gemensamt med detaljplanen behöver dock samråd inte ske med länsstyrelsen och kommuner som berörs av förslaget. Inte heller behöver planförslaget sändas till dem.

Bestämmelserna i 5 kap. 18-28 och 30 §§ skall tillämpas när fastighetsplanen upprättas. Om fastighetsplanen inte upprättas gemensamt med detaljplanen behöver dock samråd inte ske med länsstyrelsen och kommuner som berörs av förslaget. Inte heller behöver planförslaget sändas till dem.

I planbeskrivningen skall redovisas vilken detaljplan som fastighetsplanen hänför sig till och skälen till den utformning av fastighetsplanen som har valts. Om planförslaget avviker från detaljplanen, skall avvikelserna och skälen till denna redovisas i beskrivningen.

13 §

Fastighetsplanen antas av byggnadsnämnden eller, om planen har upprättats gemensamt med detaljplanen och denna ej skall antas av nämnden, av den som antar detaljplanen.

Snarast möjligt efter det att beslutet att anta fastighetsplanen har vunnit laga kraft skall ett exemplar av planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen sändas till fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten, om det inte är uppenbart obehövligt.

Om handlingarna inte kan sändas till myndigheterna inom två veckor från det att planen vunnit laga kraft, skall myndigheterna genast underlättas om innehållet i handlingarna.

I de fall detaljplanen enligt 5 § skall anses ha den utformning som framgår av fastighetsplanen skall länsstyrelsen tillsändas handlingarna respektive underrättas om innehållet i dessa enligt andra och tredje styckena.

24 §

Om kommunen är huvudman för allmänna platser, får kommunen efter genomförandetidens utgång lösa delar av fastigheter som tillhör olika ägare och som enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet.

Om kommunen är huvudman för allmänna platser, får kommunen efter genomförandetidens utgång lösa *fastigheter eller* delar av fastigheter som tillhör olika ägare och som enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet.

En kommun som är huvudman för allmänna platser får efter genomförandetidens utgång även lösa mark, som inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen. Lösenrätt föreligger dock inte så länge det finns ett bygglov som kan tas i anspråk.

Besväras mark som avses i första och andra styckena av särskild rätt, får rättigheten lösas.

36 §

Innan kommunen beslutar att kostnader för gator och andra allmänna platser skall betalas av fastighetsägare enligt 31 eller 32 §, skall kommunen låta utreda frågan och upprätta det förslag som utredningen föranleder. Sakägare och de bostadsrätthavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt de sammanslutningar och enskilda i övrigt som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget skall beredas tillfälle till samråd.

Samrådet syftar till ett utbyte av information och synpunkter. Under samrådet bör motiven till förslaget, planeringsunderlag av betydelse samt de viktigaste följderna av förslaget redovisas. Resultatet av samrådet och förslag med anledning av de synpunkter som har framförts skall redovisas i en samrådsredogörelse.

Förslag i fråga om betalning av kostnader som avses i 31 § skall ställas ut under minst tre veckor efter det att *kungörelse* om detta har skett på tid och sätt som anges i 5 kap. 24 §. Underrättelse om utställningen av förslaget skall dessutom i *vanligt*

Förslag i fråga om betalning av kostnader som avses i 31 § skall ställas ut under minst tre veckor efter det att *kungörande* om detta har skett på tid och sätt som anges i 5 kap. 24 §. Underrättelse om utställningen av förslaget skall dessutom i

brev sändas till kända fastighetsägare vars rätt berörs av förslaget. Under rättelse behöver dock inte sändas till den som skriftligen har godkänt förslaget. Under utställningstiden skall förslaget åtföljas av samrådsredogörelsen. Efter utställningstidens utgång får kommunen besluta i ärendet.

brev sändas till kända fastighetsägare vars rätt berörs av förslaget. Under rättelse behöver dock inte sändas till den som skriftligen har godkänt förslaget. Under utställningstiden skall förslaget åtföljas av samrådsredogörelsen. Efter utställningstidens utgång får kommunen besluta i ärendet.

Avser förslaget ersättningsskyldighet enligt 32 §, skall de fastighetsägare vars rätt berörs och som inte har godkänt förslaget, beredas tillfälle att yttra sig över detta, innan beslut i ärendet fattas. Förslaget skall åtföljas av samrådsredogörelsen.

8 kap.

1 §

Bygglov krävs för att

1. uppföra byggnader,
2. göra tillbyggnader,
3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,

4. göra sådana ändringar av byggnader som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar byggnadernas planlösning,

5. i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation, vattenförsörjning eller avlopp,

5. i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation,

5 a. i byggnader eller inom tomter installera eller väsentligt ändra anordningar för vattenförsörjning eller avlopp,

6. i byggnader installera eller väsentligt ändra hissar.

Kravet på bygglov för de åtgärder som anges i första stycket 4 och 5 gäller inte i fråga om byggnader som tillhör staten eller landstingskommuner.

Kravet på bygglov för de åtgärder som anges i första stycket 4, 5 och 5 a gäller inte i fråga om byggnader eller tomter som tillhör staten eller landstingskommuner.

I fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan krävs bygglov endast för åtgärder som anges i första stycket 3.

I 4 och 10 §§ finns särskilda bestämmelser för en- eller tvåbostadshus och för vissa byggnader avsedda för totalförsvaret. Enligt 5–7 §§ kan kommunen besluta om undantag från kravet på bygglov eller om längre gående krav.

2 §²

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs bygglov för att

1. anordna nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och

²Senaste lydelse 1988:955.

golfbanor,

2. anordna upplag eller materialgårdar,

3. anordna tunnlar eller bergrum som inte är avsedda för tunnelbana eller gruvdrift,

4. inrätta fasta cisterner eller andra fasta anläggningar för kemiska produkter, som är hälso- och miljöfarliga, och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser,

5. uppföra radio- eller telemaster eller torn,

6. uppföra vindkraftverk, om vindturbinens diameter är större än två meter eller om kraftverket placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken eller om kraftverket skall fast monteras på en byggnad,

7. uppföra murar eller plank,

8. anordna parkeringsplatser utomhus,

9. anordna begravningsplatser,

10. väsentligt ändra anläggningar som avses i 1-9.

Bygglov för att inrätta eller uppföra en anläggning enligt första stycket 4 eller 5 eller för att ändra anläggningen krävs inte, om anläggningen är avsedd för endast en viss fastighets behov. Bygglov för åtgärder enligt första stycket 8 behövs inte, om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg.

Enligt 5 § får kommunen medge undantag från kravet på bygglov. I 10 § finns särskilda bestämmelser för vissa anläggningar och anordningar avsedda för totalförsvaret.

Bygglov för att inrätta eller uppföra en anläggning enligt första stycket 4 eller 5 eller för att ändra anläggningen krävs inte, om *det är fråga om en mindre anläggning* avsedd *endast för* en viss fastighets behov. Bygglov för åtgärder enligt första stycket 8 behövs inte, om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg.

4 §

Bestämmelserna i 1-3 §§ gäller inte i fråga om nedan angivna åtgärder beträffande en- eller tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (komplementbyggnader):

1. installera eller ändra anordningar för vattenförsörjning eller avlopp, om byggnaden skall vara ansluten till en egen anläggning för vattenförsörjning eller avlopp,

2. göra andra invändiga ändringar, som inte innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon lokal för handel, hantverk eller industri och ej heller berör konstruktionen av byggnadens bärande delar, eldstäder eller rökkanaler,

3. färga om byggnader inom områden med detaljplan, om byggnadens karaktär därigenom inte ändras väsentligt,

4. med mur eller plank anordna skyddade uteplatser i anslutning till

bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter, inte sträcker sig mer än 3,0 meter ut från huset och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

5. anordna skärmtak över sådana uteplatser som anges i 4 eller över altaner, balkonger eller entréer, om skärmtaket inte är större än 12,0 kvadratmeter och inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,

6. uppföra högst två komplementbyggnader i omedelbar närhet av bostadshuset, om byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte är större än 10,0 kvadratmeter, taknockshöjden inte överstiger 3,0 meter och byggnaderna inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Utanför detaljplan är en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader som ej ingår i samlad bebyggelse undantagna från bestämmelserna i 1 och 2 §§ även i fråga om följande åtgärder

1. göra mindre tillbyggnader, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,

2. utföra sådana åtgärder som avses i 1 § första stycket 4 och 5.

Om de grannar som berörs medger att åtgärder som avses i första stycket 4-6 och i andra stycket 1 utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

Enligt 6 § får kommunen bestämma att de åtgärder som avses i första stycket 3 och andra stycket 1 kräver bygglov.

Utanför detaljplan är en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, *murar och plank* som ej ingår i samlad bebyggelse undantagna från bestämmelserna i 1 och 2 §§ även i fråga om följande åtgärder

2. uppföra komplementbyggnader eller murar eller plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,

3. utföra sådana åtgärder som avses i 1 § första stycket 4, 5 och 5 a.

Om de grannar som berörs medger att åtgärder som avses i första stycket 4-6 och i andra stycket 1 och 2 utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

Enligt 6 § får kommunen bestämma att de åtgärder som avses i första stycket 3 och andra stycket 1 och 2 kräver bygglov.

5 §

Kommunen får i detaljplan eller områdesbestämmelser besluta att bygglov inte krävs för att på det sätt som närmare anges i planen eller bestämmelserna

1. uppföra komplementbyggnader,

2. göra mindre tillbyggnader,

3. utföra sådana åtgärder som avses i 1 § första stycket 4 och 5,

4. utföra eller ändra anläggningar som avses i 2 §,

5. bygga till eller på annat sätt ändra industribyggnader,

6. uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra enklare fritidshus, koloni-

1. uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnader,

3. utföra sådana åtgärder som avses i 1 § första stycket 4, 5 och 5 a,

stugor och liknande byggnader,

Bestämmelser enligt första stycket 1-4 får inte meddelas, om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Inte heller får sådana bestämmelser meddelas beträffande åtgärder som avser arbetslokaler eller personalrum i andra byggnader än industribyggnader. Bestämmelser enligt första stycket 5 får meddelas endast om yrkesinspektionen samt skyddsombud, skyddskommitté eller organisation som företräder arbetstagarna har tillstyrkt bestämmelserna.

Inom samlad bebyggelse krävs medgivande från berörda grannar, om åtgärder som avses i första stycket 1 och 2 skall utföras utan bygglov.

6 §

Kommunen får för ett område som utgör en värdefull miljö bestämma att bygglov krävs för att

1. inom områden som inte omfattas av detaljplan utföra sådana åtgärder som avses i 3 § första stycket 1,
2. inom områden med detaljplan färga om en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader,
3. underhålla sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap. 12 §.

Kommunen får, i områden som utgör en värdefull miljö eller i områden för vilka områdesbestämmelser utfärdats, bestämma att bygglov krävs för att utföra sådana åtgärder som avses i 4 § andra stycket 1.

7. utföra sådana åtgärder som avses i 3 § första stycket 2.

Bestämmelser enligt första stycket får inte meddelas, om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Inte heller får sådana bestämmelser meddelas beträffande åtgärder som avser arbetslokaler eller personalrum i andra byggnader än industribyggnader. Bestämmelser enligt första stycket 5 får meddelas endast om yrkesinspektionen samt skyddsombud, skyddskommitté eller organisation som företräder arbetstagarna har tillstyrkt bestämmelserna.

Kommunen får, i områden som utgör en värdefull miljö eller i områden för vilka områdesbestämmelser utfärdats, bestämma att bygglov krävs för att utföra sådana åtgärder som avses i 4 § andra stycket 1 och 2.

Kommunen får vidare, om det finns särskilda skäl, bestämma att bygglov krävs för att inom områden som inte omfattas av detaljplan uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.

Bestämmelser enligt första - tredje styckena skall meddelas genom detaljplan eller områdesbestämmelser.

I fråga om byggnader som avses i 10 § får bestämmelser enligt första och andra styckena inte meddelas.

11 §

Ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan skall bifallas om

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen, varvid det förhållandet att genomförandetiden inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,

2. den fastighet och den byggnad på vilken åtgärden skall utföras stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, och

3. åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Om fastigheten inte stämmer överens med fastighetsplanen och om ansökningen kommer in före utgången av genomförandetiden för detaljplanen, skall sökanden föreläggas att inom viss tid visa att ansökan om förrättning gjorts för att genomföra den fastighetsindelning, som förutsätts i fastighetsplanen.

Beträffande sådana inre åtgärder i byggnader som anges i 1 § första stycket 4-6 och sådana yttre åtgärder på byggnader som anges i 3 § första stycket 1 skall bygglov lämnas även om förutsättningarna i första stycket 2 inte är uppfyllda.

Även om förutsättningarna i första stycket är uppfyllda, får bygglov till åtgärder på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål lämnas endast om ändamålet är närmare angivet i planen.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen *eller den fastighetsplan som gäller för området*, varvid det förhållandet att genomförandetiden för detaljplanen inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,

2. den fastighet och den byggnad *eller annan anläggning* på vilken åtgärden skall utföras

a) stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, *eller*

b) *avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), och*

Om fastigheten *i annat fall än som avses i första stycket 2 b* inte stämmer överens med fastighetsplanen och om ansökningen kommer in före utgången av genomförandetiden för detaljplanen, skall sökanden föreläggas att inom viss tid visa att ansökan om förrättning gjorts för att genomföra den fastighetsindelning, som förutsätts i fastighetsplanen.

Om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens användning och ansökningen avser bostadslägenhet som behövs för bostadsförsörjningen, får bygglov inte lämnas för sådana åtgärder som anges i 1 § första stycket 3.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. *I fall som avses i*

första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits.

22 §

Innan lov lämnas, skall byggnadsnämnden genom underrättelse bereda kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt sådan känd organisation eller förening som anges i 5 kap. 25 § första stycket 2 tillfälle att yttra sig över ansökningen, om åtgärden

1. innebär en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser eller

2. skall utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd och inte heller är reglerad i områdesbestämmelser.

I det fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen får underrättelse ske genom *kungörelse i ortstidning*.

I det fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen får underrättelse ske genom *kungörande på det sätt som anges i 5 kap. 24 §, eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen som sprids till de boende som berörs och brev till kända sakägare och sådan organisation eller förening som avses i 5 kap. 25 § första stycket 2.*

Ärenden om lov får inte avgöras utan att sökanden underrättats om det som tillförts ärendet genom andra än honom själv och tillfälle beretts honom att yttra sig över det. Byggnadsnämnden får dock avgöra ett ärende utan att så skett, om det är uppenbart onödigt att sökanden yttrar sig.

27 §

Sökanden *och den som har beretts tillfälle att yttra sig enligt 22 § och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda* skall av byggnadsnämnden omedelbart underrättas om innehållet i beslut varigenom ett ärende om lov avgörs. *Är det uppenbart att beslutet går honom emot,* skall han även underrättas om vad han har att iakttä vid överklagande av beslutet och om skiljaktig mening som antecknats i protokoll eller annan handling. Underrättelse får ske genom delgivning.

Sökanden skall av byggnadsnämnden omedelbart underrättas om innehållet i det beslut varigenom ett ärende om lov avgörs. *Underrättelse skall också sändas till sådan i 22 § första stycket omnämnd person, organisation eller förening som yttrat sig i ärendet, om det inte är uppenbart obehövt.* Om beslutet går någon emot, skall han även underrättas om hur han kan överklaga det och om avvikande meningar som har antecknats i ett protokoll eller i någon annan handling.

I det fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen får underrättelse ske genom kungörelse i ortstidning. Sökanden skall dock alltid underrättas enligt första stycket.

Underrättelse får ske genom delgivning. Med sökanden får delgivning dock inte ske med tillämpning av 12 eller 15 § delgivningslagen (1970:428).

10 kap.

27 §

Har frågan om påföljd för en överträdelse som avses i 4 § första stycket inte tagits upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden inom tio år från det att överträdelsen begicks, får byggnadsavgift eller tillägsavgift inte tas ut. Detta gäller också i fråga om särskild avgift. Därvid skall dock i stället för tio år gälla en tid av tre år.

Sedan tio år har förflutit från det att en åtgärd som avses i 12 § 1–3 vidtogs, får byggnadsnämnden inte ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande enligt 14 § första stycket.

Sedan tio år har förflutit från det att en åtgärd som avses i 12 § 1–3 vidtogs, får byggnadsnämnden inte ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande enligt 14 § första stycket. *Detta skall dock inte tillämpas när någon utan lov enligt 8 kap. 1 § första stycket 3 har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.*

14 kap.

7 §

Om ersättning har betalats för gatukostnader enligt 6 kap. 31 eller 32 § eller enligt motsvarande äldre bestämmelser, är kommunen skyldig att betala tillbaka ersättningen, i den mån skada uppkommer för ägaren av fastigheten genom att han på grund av att bygglov vägras inte kan använda fastigheten så som förutsattes när ersättningen togs ut.

Kommunen är också skyldig att betala ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag fastighetsägaren betalade ersättningen.

Om bygglov vägras till att ersätta en genom olyckshändelse förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad och ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden förstördes, har ägare eller innehavare av särskild rätt till fastigheten rätt till ersättning av kommunen för den skada han lider.

8 §³

Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheter har rätt till ersättning av kommunen, om skada uppkommer till följd av att

³Senaste lydelse 1988:955.

1. bygglov vägras till att ersätta en riven eller *på annat sätt än* genom olyckshändelse förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad och ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes,

2. rivningsförbud meddelas i detaljplan eller områdesbestämmelser eller rivningslov vägras med stöd av 8 kap. 16 § 2 eller 3,

3. skyddsbestämmelser för byggnader som avses i 3 kap. 12 § meddelas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,

4. bestämmelser om vegetation samt markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 8 kap. 9 § tredje stycket meddelas i områdesbestämmelser,

5. marklov vägras med stöd av 8 kap. 18 § första stycket 2 eller 3.

Rätt till ersättning föreligger, i fall som avses i första stycket 1 och 2, om skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten och, i fall som avses i första stycket 3-5, om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

1. bygglov vägras till att ersätta en riven eller genom olyckshändelse förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad och ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes,

Rätt till ersättning föreligger i fall som avses i första stycket 1, *om byggnaden förstörts genom olyckshändelse. I övriga fall som avses i första stycket 1 och i fall som avses i första stycket 2 föreligger rätt till ersättning*, om skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. *I fall som avses i första stycket 3-5 föreligger rätt till ersättning*, om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Medför beslut som avses i första stycket att synnerligt men uppkommer vid användningen av fastigheten, är kommunen skyldig att lösa fastigheten, om ägaren begär det.

Vid tillämpningen av andra och tredje styckena skall även beaktas andra beslut som avses i första stycket samt beslut enligt 3 kap. 2 § lagen (1988:950) om kulturminnen m. m., 8, 9, 11 och 19 §§ naturvårdslagen (1964:822) och 19 kap. 2 § vattenlagen (1983:291), under förutsättning att besluten meddelats inom tio år före det senaste beslutet. Dessutom skall beaktas sådan inverkan av hänsynstaganden enligt 21 § skogsvårdslagen (1979:429) som i särskilda fall har inträtt inom samma tid. Har talan eller rätt till ersättning eller inlösen med anledning av nyss angivna beslut förlorats på grund av bestämmelserna i 15 kap. 4 § eller motsvarande bestämmelser i lagen om kulturminnen m. m., naturvårdslagen eller vattenlagen, utgör detta förhållande inte något hinder mot att beslutet beaktas.

Har kommunen efter föreläggande enligt 12 kap. 6 § beslutat om rivningsförbud eller skyddsbestämmelser som avses i första stycket 2 eller 3 för att tillgodose ett riksintresse enligt lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m. m., är staten skyldig att ersätta kommunen dess kostnader

för ersättning eller inlösen. I fall som avses i första stycket 4 och 5 är ägaren till den anläggning för vilken skydds- eller säkerhetsområdet har beslutats skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

17 kap.

18 a §

Byggnadsnämnden får i ett ärende om bygglov förklara att en nybyggnadsåtgärd eller fastighetsbildning som har utförts i strid mot en stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomtindelning med stöd av 34 §, 38 § tredje stycket eller 110 § första stycket byggnadslagen (1947:385) eller motsvarande äldre bestämmelser eller 3 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen i dess lydelse vid utgången av juni 1987, skall anses utgöra en sådan avvikelse som avses i 8 kap. 11 § första stycket 2 b. En sådan förklaring får avse endast mindre avvikelser från planen eller tomtindelningen vilka är förenliga med syftet med denna. Förklaringen får lämnas endast i beslut om bifall till ansökan om bygglov.

Första stycket skall tillämpas också i fråga om fastighet, byggnad eller annan anläggning i den utsträckning den efter ett beslut om fastställelse av en stadsplan, byggnadsplan eller tomtindelning avviker från planen eller tomtindelningen.

1. Denna lag träder i kraft, i fråga om det nya 8 kap. 11 § femte stycket och 10 kap. 27 § den 1 januari 1990, och i övrigt den 1 april 1990.

2. De nya bestämmelserna i 5 kap. 31 § andra och tredje styckena och 6 kap. 13 § andra - fjärde styckena tillämpas på sådana beslut som vunnit laga kraft den 1 april 1990 eller senare.

3. De nya bestämmelserna i 8 kap. 27 § tillämpas på beslut som meddelats den 1 april 1990 eller senare.

4. Bestämmelserna i 10 kap. 27 § i sin nya lydelse tillämpas även i de fall den åtgärd som avses i 8 kap. 1 § första stycket 3 vidtagits före ikraftträdandet, såvida inte byggnadsnämndens rätt att ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande gått förlorat före ikraftträdandet enligt äldre bestämmelser.

2 Förslag till Lag om ändring i naturvårdslagen (1964: 822)

1989/90:BoU6
Bilaga 1

Häriigenom föreskrivs att 22 § naturvårdslagen (1964: 822)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 §²

Tavla, skylt, inskrift eller därmed jämförlig anordning för reklam, propaganda eller liknande ändamål får ej finnas varaktigt anbringad utomhus utan tillstånd av regeringen eller statlig eller kommunal myndighet som regeringen bestämmer.

Vad i första stycket sägs gäller icke anordning som tjänar till upplysning om på stället bedriven affärsrörelse eller annan verksamhet och ej heller anslagstavla för meddelanden rörande kommunala angelägenheter, förenings- sammanträden, auktioner eller dylikt. Dock får hos myndighet som avses i första stycket sökas tillstånd jämväl beträffande anordning som här avses. Har sådan anordning anbringats utan tillstånd eller i strid mot givet tillstånd och finnes den vara uppenbart vanprydande i landskapsbilden, får myndigheten meddela föreläggande om avlägsnande av anordningen eller vidtagande av annan erforderlig åtgärd därmed.

Affisch eller annan tillfällig anordning utomhus för reklam, propaganda eller liknande ändamål skall av den som anbringat eller låtit anbringa anordningen avlägsnas inom fyra veckor efter anbringandet, om ej regeringen eller statlig eller kommunal myndighet som regeringen bestämmer medgivit annat. Vad nu sagts gäller ej anordning eller på anslagstavla anbringade meddelanden som avses i andra stycket.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats. *Bestämmelserna gäller inte heller sådana åtgärder som inte kräver bygglov efter beslut enligt 8 kap. 5 § första stycket 7 plan- och bygglagen (1987:10).*

Denna lag träder i kraft den 1 april 1990.

¹Lagen omtryckt 1974:1025.

²Senaste lydelse 1987:133.

3 Förslag till

Lag om upphävande av lagen (1973: 189) med särskilda
hyresbestämmelser för vissa orter

1989/90:BoU6

Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter skall upphöra att gälla vid utgången av år 1989.

4 Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977: 792)

1989/90:BoU6
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 1 och 2 §§ bostadsförvaltningslagen (1977: 792) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd *eller kan hyras ut* av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

2 §

Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

I beslut enligt första stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

I beslut enligt första *eller andra* stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 531).

Reservanterns

Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 46 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

46 §²

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehågs med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. lägenheten inte utgör hyresgästens permanenta bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör för att lägenheten skall kunna ställas till förfogande för kommunal bostadsförmedling,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnat endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1987:242.

Reservanterns

Förslag till

Lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

Härigenom föreskrivs följande i fråga om lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

dels att 11 § skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 11 § skall utgå,

dels att nuvarande 12 § skall betecknas 11 §,

dels att rubriken närmast före nuvarande 12 § skall sättas närmast före den nya 11 §,

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 och 12 a §§, och nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Anvisningsrätt i fråga om lägenheter som inte används permanent

12 §

Om det kan antas att en bostadslägenhet som avses i 1 § och som upplåts med hyresrätt inte utgör hyresgästens permanenta bostad och kommunen begär att frågan om hyresavtalets bestånd skall prövas enligt 12 kap. 46 § första stycket 8 jordabalken, får hyresnämnden förelägga husägaren att vidta de åtgärder som krävs för att upplösa hyresförhållandet. Har ett sådant föreläggande meddelats, skall bestämmelserna om anvisningsrätt i 6—10 §§ tillämpas i fråga om lägenhet som blir ledig med anledning av föreläggandet.

Hyresnämnden får förena föreläggandet med vite och sätta ut vite för överträdelse av förbud enligt 6 §.

Av beslutet med föreläggandet skall framgå inom vilken tid husägaren senast skall säga upp hyresavtalet. Beslutet skall i övrigt innehålla de upplysningar som anges i 4 §.

Uppgifter för kontroll m.m.

12 a §

En husägare är på begäran av kommunen skyldig att lämna sådana uppgifter om lägenheterna i huset som han har och som behövs för att kommunen skall kunna erhålla anvisningsränta eller för kontroll av att husägaren följer beslut som meddelats enligt denna lag. Om husägaren inte lämnar begärda uppgifter, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att göra det.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Reservanterns

Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 9 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i *andra* eller *tredje* stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Föreslagen lydelse

9 §²

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i *tredje* eller *fjärde* stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

I tvist om förlängning av hyresavtal som avses i 12 kap. 46 § första stycket 8 jordabalken, skall den kommun i vilken den fasta egendomen är belägen beredas tillfälle att avge yttrande innan inställelse sker. Kommunen skall också underrättas om tidpunkt för förhandling.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 1988:928.

Reservanterns

Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792) dels att 1, 29, och 30 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas fem nya paragrafer, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d och 32 a §§ med följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd *eller kan hyras ut* av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

2 a §

Om en fastighetsägare underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål utan godtagbara skäl och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är oförsvarligt att lägenheterna står tomma skall hyresnämnden vid väue ålägga fastighetsägaren att hyra ut lägenheterna (uthyrningsåläggande).

2 b §

I uthyrningsåläggandet skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge bevis om att han hyrt ut lägenheterna. Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av bevis om uthyrning. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.

2 c §

Inges inte bevis om uthyrning inom den bestämda tiden eller kan bevisen inte godkännas, skall hyresnämnden besluta om särskild förvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt uthyrningsåläggande.

2 d §

Har uthyrningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

29 §

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

Ansökan om *uthyrningsåläggande* eller särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

30 §

Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

Ansökan om *uthyrningsåläggande* eller särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken kan ansökan om *uthyrningsåläggande* eller särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

32 a §

Fråga om utdömande av vite som förelagts enligt 2 a § prövas självmant av hyresnämnden. Vite enligt 2 a § får inte förvandlas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Reservanterns

Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ att rubriken närmast före 16 § skall ha följande lydelse.

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning m.m.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

