

Regeringens proposition

1989/90: 37



om ingripanden mot olovlig kontorisering, m. m.

Prop.
1989/90: 37

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 19 oktober 1989.

Ingvar Carlsson

Ulf Lönnqvist

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås följande.

Den tioåriga preskriptionstiden slopas när det gäller byggnadsnämndens rätt att ingripa genom ansökan om handräckning och föreläggande om rättelse för att återställa bostadslägenheter som olovligt kontoriserats eller på annat sätt fått sin användning väsentligt ändrad. Ändringen rör dock inte sådana omvandlingar där möjligheten att ingripa gått förlorad redan före ikraftträdandet.

Inom områden med detaljplan skall bygglov kunna vägras för väsentligt ändrat användningssätt av bostadslägenheter, även om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnaders användningssätt.

Lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (den s. k. bristortslagen) upphävs.

Vidare föreslås att hyresnämnden i undantagsfall skall kunna meddela beslut om särskild förvaltning av en fastighet enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792), då en fastighetsägare underlåter att hyra ut bostadslägenheter och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

De nu redovisade nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 1990.

I propositionen föreslås också en del ändringar som avser att förenkla förfarandet under planarbetet och i samband med olika beslut enligt plan- och bygglagen (1987: 10). En ytterligare modifiering av bygglovskravet föreslås så att bygglov inte längre skall behövas utanför detaljplan för att uppföra

komplementbyggnader, murar och plank i omedelbar närhet av en- och två-bostadshus som ej ingår i samlad bebyggelse, om inte kommunen bestämmer annat i områdesbestämmelser. Förslaget innehåller också bestämmelser som innebär att bygglov för nya åtgärder i vissa fall inte längre hindras av att en byggnad avviker från detaljplanen. Vidare föreslås ett antal ändringar som syftar till att förtydliga en del bestämmelser i lagen.

Dessa lagändringar föreslås träda i kraft den 1 april 1990.

Prop. 1989/90: 37

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 plan-
karta och en särskild handling med
bestämmelser *eller, om innehållet*
framgår tydligt, av endast endera av
dessa handlingar.

Detaljplanen består av en plan-
karta 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 planbeskriv-
ningen redovisas i den handlingen.

24 §

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

Kungörelse om utställningen av
planförslaget skall minst en vecka
före utställningstidens början anslås
på kommunens anslagstavla och in-
föras i ortstidning. *Kungörandet får*
dock ske senast den dag då utställ-
ningstiden börjar, om denna be-
stämts 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 iakttas 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 *besvärsmått* 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 iakttas 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.

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.

Kungörelse som avses i andra stycket 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 iakta.

31 §

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 §.

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 *och senast en månad därefter* skall två exemplar av planen, planbeskrivningen *och* genomförandebeskrivningen sändas till länsstyrelsen.

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*igt.

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 underrättas 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 bygglösa 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 bostadsrättsinnehavare, 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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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 utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

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 kräver 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,

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

2. göra mindre tillbyggnader,

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

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

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-

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 företrädar 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 företrädar 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 iaktta 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 tilläggsavgift 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)

Prop. 1989/90: 37

Härigenom 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 myndig-heten 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 medde-landen som avses i andra stycket.

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

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte anordningar inom vägom-råde 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

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

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

Prop. 1989/90: 37

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

Nuvarande lydelse

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetsägare 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 tomträten. 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 fastighetsägare 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 §

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 oförsvärligt 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).

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 19 oktober 1989

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Feldt, Hjelm-Wallén, S. Andersson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Hellström, Hultström, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén, Nordberg, Engström, Freivalds, Wallström, Löw, Persson

Föredragande: statsrådet Lönnqvist

Proposition om ingripanden mot olovlig kontorisering, m. m.

1 Inledning

Läget på bostadsmarknaden är ansträngt särskilt i de större städerna. Inte minst ungdomarna har svårt att få tag i bostäder som passar deras behov och medel. Samtidigt finns det undersökningar som visar att många lägenheter inte används för permanent boende. Lägenheterna står tomma eller används endast tillfälligtvis som övernattningsbostäder eller liknande.

I oktober 1988 tillsatte jag därför en arbetsgrupp med uppgift att utreda och lämna förslag till åtgärder för att göra fler bostäder i bostadsbeståndet tillgängliga för dem som har behov av en permanent bostad.

Arbetsgruppen, under ledning av dåvarande statssekreteraren Bengt Owe Birgersson, har i promemorian (Ds 1989: 11) Övernattningslägenheter m. m. lagt fram förslag som syftar till att dels ställa övernattningslägenheter och andra kompletteringsbostäder liksom tomma lägenheter till bostadsmarknadens förfogande, dels förhindra att bostadslägenheter används för kontor och andra "främmande" ändamål.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Remissyttrandena finns tillgängliga i bostadsdepartementets ärende B 520/89.

Jag kommer i det följande att med utgångspunkt i gruppens promemoria lägga fram förslag som syftar till att hindra olovlig kontorisering m.m. av bostadslägenheter och att återföra bostadslägenheter som står outhyrda till bostadsmarknaden. Vidare kommer jag att redovisa min bedömning i fråga om kommunernas möjligheter att inom ramen för gällande lagstifning verka för att övernattningslägenheter ställs till bostadsförmedlingens förfogande (avsnitt 2-4).

Till protokollet i detta ärende bör som bilaga fogas arbetsgruppens förslag till lagändringar i de delar som rör åtgärder mot olovlig kontorisering m. m. och för att återföra outhyrda lägenheter, *bilaga 2*.

De förslag som jag avser att lägga fram rör bl. a. plan- och bygglagen (1987: 10), PBL. Denna lag, som trädde i kraft den 1 juli 1987, utgör resultatet av en genomgripande reform av byggnadslagsstiftningen som påbörjades år 1968. Samtidigt med PBL trädde i kraft också lagen (1987: 11) om exploateringssamverkan, ESL, och lagen (1987: 12) om hushållning med naturresurser m. m., NRL, samt följdändringar i ett 40-tal andra lagar.

Lagrådet påpekade i sitt yttrande över förslaget till PBL att det var nästan ogörligt att fullständigt överblicka konsekvenserna av varje bestämmelse och att man fick räkna med att en översyn av olika detaljer kunde bli nödvändig efter en tids erfarenheter [prop. 1985/86: 1 (PBL-propositionen), bilaga 10 s. 208]. Inte heller riksdagen uteslöt att det kunde visa sig nödvändigt med en översyn av olika detaljer efter en tid (BoU 1986/87: 1 s. 14, rskr. 27).

Ett omfattande arbete med introduktion av det nya författningskomplexet har bedrivits under ledning av en styrgrupp med representanter för bostadsdepartementet, plan- och bostadsverket, lantmäteriverket och Svenska kommunförbundet. Ca 350 handledare har utbildats och fungerat som lärare vid de kurser som anordnats över hela landet. Handledargruppen består av praktiskt verksamma planerare, bygglovsgranskare, byggnadsinspektörer, lantmätare, jurister och andra tjänstemän i kommunerna och på länsstyrelserna. De representerar ca 130 av landets kommuner och samtliga länsstyrelser.

Hösten 1987 inleddes också ett treårigt erfarenhetsprojekt avseende tillämpningen av den nya lagstiftningen. Projektet leds av samma styrgrupp, som ansvarar för PBL-introduktionen. Inom detta projekt samlar man in de erfarenheter av den nya lagstiftningen som handledarna gjort i samband med den nyssnämnda introduktionsutbildningen. Den första etappen i erfarenhetsinsamlingen avslutades i september 1988. Handledarnas då redovisade erfarenheter har sedan kompletterats med statistiska uppgifter från plan- och bostadsverket, genomgångar av rättsfall, synpunkter som kommit in till bostadsdepartementet eller verken från intresseorganisationer och andra, enkäter till länsstyrelserna m. m. Styrgruppen har på grundval av detta material i februari 1989 sammanställt rapporten "Praktikernas erfarenheter av PBL, NRL och ESL". Styrgruppen gör där också bedömningar av behovet av lagändringar, utvecklingsarbete och utbildning.

Vintern 1989 inledde plan- och bostadsverket och lantmäteriverket ett samarbete för att med utgångspunkt i styrgruppens rapport ta fram förslag till erforderliga lagändringar. Verken koncentrerade sig därvid på sådana ändringar som bedömdes både angelägna och möjliga att utreda och genomföra på kort tid. Övriga frågor som väckts av styrgruppen avser verken att bearbeta senare.

I maj 1989 överlämnade de båda verken gemensamt till mig promemorian "Förslag till ändringar i plan- och bygglagen och naturvårdslagen".

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

Remissyttrandena finns tillgängliga i bostadsdepartementets ärende P 1230/89.

Erfarenheterna visar att den nya lagstiftningen i stort fungerar väl men att det finns ett antal regler som huvudsakligen är av formell karaktär och som på ett relativt enkelt sätt kan göras smidigare. Huvuddelen av verkens förslag gäller sådana regler. De omfattas av mitt nu framlagda förslag till ändringar i PBL m. m. (avsnitt 5). Promemorians lagförslag bör i de nu aktuella delarna fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*. När det gäller verkens övriga förslag behövs närmare överväganden innan ställning kan tas till frågan om behovet av lagändringar. Frågan om ytterligare förslag till ändringar får därför avvaktas till ett senare sammanhang.

Genom beslut den 5 oktober 1989 remitterade regeringen till lagrådet de förslag till lagändringar jag då förelade regeringen. Förslagen överensstämmer med dem jag nu lägger fram, med undantag för vissa delar i förslaget till ändring i PBL. Det förslaget bör bifogas protokollet i detta ärende som *bilaga 5*.

Lagrådet har yttrat sig över lagförslagen den 16 oktober 1989. Yttrandet bör bifogas protokollet i detta ärende som *bilaga 6*. Lagrådet lämnar med ett par undantag förslagen utan erinran. Jag återkommer till lagrådets yttrande i avsnitten 5.1.1 och 5.6.2. I övrigt föreslår jag i förhållande till de remitterade förslagen vissa redaktionella ändringar.

2 Övernattningslägenheter m. m.

Min bedömning: Kommunerna bör genom överenskommelser med fastighetsägarna och på annat sätt kunna verka för att sådana hyresförhållanden som avser övernattningslägenheter m. m. upplöses så att lägenheterna kan ställas till bostadsförmedlingens förfogande. Detta kan ske utan särskild lagstiftning.

Arbetsgruppens förslag: 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 övernattningslägenheter m. m. Sådana lägenheter som blir lediga med anledning av ett föreläggande skall kunna ställas till bostadsförmedlingens förfogande enligt bestämmelserna i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

Remissinstanserna: Arbetsgruppens förslag avstyrks av de flesta remissinstanserna. Särskilt de rättsliga instanserna, bl. a. Svea hovrätt, bostadsdomstolen och hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, är kritiska. Vad man framför allt vänder sig mot är att de åtgärder som arbetsgruppen föreslår är alltför ingripande i förhållande till de effekter som kan

uppnås. Vidare görs invändningar av såväl lag- som bevis teknisk karaktär. Också integritetsaspekter läggs på förslaget. Bland de kommuner som yttrat sig är flera positiva till en lagstiftning som syftar till att övernattningslägenheter och andra komplementbostäder skall kunna ställas till bostadsmarknadens förfogande. Bl. a. Stockholms kommun är emellertid kritisk mot den lagtekniska lösning som arbetsgruppen har föreslagit.

Skälen för min bedömning: Det råder stor brist på bostadslägenheter. Det är därför angeläget att åtgärder vidtas för att såväl öka antalet bostäder som att utnyttja det redan befintliga beståndet av bostäder på ett effektivt sätt. Av arbetsgruppens promemoria framgår att många lägenheter används tillfälligt endast för övernattningar eller på annat sätt. Givetvis är detta förhållande inte tillfredsställande.

Arbetsgruppen har med sitt förslag visat på ett alternativ för att komma till rätta med förhållandena. Förslaget innebär bl. a. att bestående hyresförhållanden skall kunna upplösas genom tvångsåtgärder som initierats av kommunen. Mot bakgrund av den remisskritik som uttalats mot förslaget är jag inte beredd att lägga det till grund för lagstiftning. I stället bör det syfte som förslaget har – att till bostadsmarknaden föra bostäder som används endast tillfälligt – kunna uppnås genom att kommunerna inom ramen för gällande lagstiftning genom överenskommelser med fastighetsägarna och på annat sätt verkar för att sådana hyresförhållanden som avser övernattningsbostäder och liknande blir upplösta. Av den genomgång som arbetsgruppen har gjort av gällande rätt i fråga om besittningsskyddet för hyresgäster (promemorian s. 23 f.) framgår att en fastighetsägare med stöd av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) har stora möjligheter att upplösa ett hyresförhållande när hyresgästen inte bor permanent i lägenheten (se 46 § första stycket 10). Detta gäller bl. a. om fastighetsägaren som skäl för uppsägning åberopar att lägenheten skall ställas till förfogande för kommunal bostadsförmedling (jfr rättsfall från bostadsdomstolen RBD 20: 81 och 29: 81).

Redan i dag förekommer det att överenskommelser om s. k. kontraktsanering träffas i samband med ombyggnad (se arbetsgruppens redovisning i promemorian s. 27). Med kontraktssanering avses att kommunen och fastighetsägaren kommer överens om att de hyresgäster som inte bor permanent i huset skall sägas upp för prövning av besittningsskyddet vid hyresnämnden enligt 46 § första stycket 4 hyreslagen. Om nämnden vid sin prövning finner att ett hyresförhållande bör upplösas på grund av ombyggnaden utan att hyresgästen erbjuds ersättningslägenhet eller återflyttning i huset, innebär överenskommelsen att lägenheten kommer att ställas till bostadsförmedlingens förfogande.

Enligt min mening bör det kunna vara möjligt för kommunerna att använda sig av ett motsvarande system även utan samband med en ombyggnad. En fastighetsägare har ju som jag nyss redogjort för redan i dag stora möjligheter att med stöd av 46 § första stycket 10 hyreslagen säga upp en hyresgäst som inte använder sin lägenhet för permanent boende. Om fastighetsägarna eller deras organisationer frivilligt åtar sig att utnyttja de möjligheter som redan

finns att upplösa hyresförhållanden av icke permanent karaktär, bör flera lägenheter kunna ställas till bostadsförmedlingarnas förfogande. Särskilt i de kommuner där fastighetsägarna och kommunen redan har ett etablerat samarbete i fråga om kommunal anvisningsrätt till bostäder som blir lediga, bör det enligt min bedömning finnas goda utsikter att också ta upp frågan om att friställa övernattningslägenheter. Jag vill nämna att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt syftar till frivilliga överenskommelser mellan kommun och fastighetsägarna om anvisningsrätt. Om överenskommelse inte kan träffas, kan frågan om anvisningsrätt avgöras av hyresnämnden.

Kommunerna torde också på annat sätt kunna verka för att övernattningslägenheter ställs till bostadsförmedlingens förfogande. Ett exempel är att kommunen i samband med tilldelning till företag och andra av lägenheter i s. k. lägenhetshotell villkorar tilldelningen med att andra lägenheter som inte innehas för permanent bruk ställs till bostadsförmedlingens förfogande. Denna ordning praktiseras redan idag av Stockholms kommun.

Sammanfattningsvis anser jag alltså att kommunerna genom överenskommelser med fastighetsägarna och på annat sätt bör kunna verka för att sådana hyresförhållanden som avser övernattningslägenheter m. m. upplöses så att lägenheterna i stället kan ställas till förfogande för kommunal bostadsförmedling. Jag avser att senare 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. Jag vill tillägga att bostadsrättsutredningen i sitt betänkande (SOU 1988: 14) Översyn av bostadsrättslagen m. m. i enlighet med sina direktiv tagit upp frågan hur lägenheterna i en bostadsrättsförening i största möjliga utsträckning skall komma till användning för permanent boende. Som ett led i dessa strävanden har utredningen föreslagit att en bostadsrättsförening efter fritt skön skall kunna vägra juridiska personer inträde i föreningen. Förslaget bereds för närvarande i bostadsdepartementet. Jag har för avsikt att senare förelägga regeringen de förslag jag i denna fråga finner lämpliga.

3 Åtgärder mot olovlig kontorisering m. m.

3.1 Preskriptionstiden för ansökan om handräckning m. m.

Mitt förslag: Den tioåriga preskriptionstiden slopas fr. o. m. den 1 januari 1990 när det gäller byggnadsnämndens rätt att ingripa genom ansökan om handräckning och föreläggande om rättelse för att återföra olovligt kontoriserade lägenheter m. m. till bostäder. Om möjligheten att ingripa gått förlorad före denna dag, skall dock något ingripande inte få göras. I fråga om påföljder i form av avgifter föreslås ingen ändring av den nuvarande tioåriga preskriptionstiden.

Arbetsgruppens förslag: Överensstämmer med mitt förslag. Arbetsgruppen har dock föreslagit att de nya bestämmelserna om slopad preskrip-

tionstid inte skall tillämpas, om en ägare eller någon annan mot vilken ingripande kan ske gör sannolikt att åtgärden vidtogs tio år före lagens ikraftträdande.

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som uttalat sig är positiva till förslaget. Fastighetsägareförbundet förordar dock att den tioåriga preskriptionstiden bör stå kvar. Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) och Sveriges Advokatsamfund anser att förslaget kan innebära vissa tillämpningssvårigheter vid ägarbyte. Samma synpunkter har Mäklarsamfundet som också anser att nuvarande regler om tio års preskriptionstid överensstämmer med övriga regler i samhället, t. ex. flera av reglerna i jordabalken. Även vissa andra instanser, t. ex. Örebro kommun, ifrågasätter om inte förslaget innebär viss rättsosäkerhet.

Statens institut för byggnadsforskning anser att PBL-systemet i viss mån är ett svårhanterligt instrument när det gäller att komma till rätta med olovliga kontoriseringar men att situationen underlättas, om den tioåriga preskriptionstiden tas bort. Länsstyrelsen i Stockholm avstyrker att tioårstiden slopas, men tillstyrker arbetsgruppens förslag att fastighetsägaren skall ha bevisbördan för att preskription inträtt. Reglerna blir då effektiva och preskriptionstiden behöver inte slopas. Svea hovrätt är däremot kritisk mot bevisbörderegeln. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län ifrågasätter om förändringen kan ge någon effekt.

Skälen för mitt förslag: Enligt gällande rätt krävs det bygglov för att man skall få ta i anspråk eller inreda en byggnad helt eller delvis för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats (8 kap. 1 § första stycket 3 plan- och bygglagen /1987:10/, PBL). Att en bostadslägenhet görs om till eller används som kontor är – enligt förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 s. 677 f.) – ett exempel på ett ändrat utnyttjande som kräver bygglov. Om någon gör sig skyldig till en överträdelse av bestämmelsen, skall byggnadsnämnden i princip ta ut en byggnadsavgift och en tilläggsavgift (10 kap. 4 och 7 §§ PBL).

Byggnadsnämnden har också möjlighet att direkt begära handräckning vid tingsrätten för att få rättelse (10 kap. 12 och 13 §§ PBL). Nämnden kan dock välja att i stället förelägga ägaren av fastigheten att inom en viss tid vidta rättelse. Om föreläggandet inte följs, får nämnden begära handräckning (10 kap. 14 § första stycket PBL). Föreläggandet får förenas med vite eller med en föreskrift att åtgärden – om föreläggandet inte följs – kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på den försumliges bekostnad (10 kap. 18 § första stycket PBL).

Möjligheterna för en byggnadsnämnd att ingripa begränsas dock genom de preskriptionsbestämmelser som finns. Enligt 10 kap. 27 § första stycket PBL får byggnadsavgift eller tilläggsavgift inte tas ut, om påföljdsfrågan inte tagits upp till överläggning vid sammanträde med nämnden inom tio år från det att "överträdelsen begicks". Inte heller får byggnadsnämnden ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande sedan tio år förflutit från det att den åtgärd som kräver bygglov "vidtogs". Bestämmelser om detta finns i samma paragrafs andra stycke.

Det kan knappast råda delade meningar om att en lägenhet som har byggts för att tjäna som bostad också primärt skall användas som en sådan. Avsteg från det avsedda utnyttjandet bör förutsätta särskilt tillstånd från behörig myndighet. Det är mot denna bakgrund otillfredsställande, om möjligheterna att ingripa mot olovligen omvandlade bostadslägenheter i onödan begränsas genom de bestämmelser som finns om preskription. Så som riksdagen uttalat (BoU 1987/88:14 s. 13, rskr. 271) är det angeläget att reglerna är utformade så att byggnadsnämnderna ges goda möjligheter att ingripa.

Som framgår av arbetsgruppens promemoria har man i rättspraxis – beroende på vilka bestämmelser som varit tillämpliga i det enskilda fallet – kommit fram till olika slutsatser i fråga om beräkningen av preskriptionstiden i de fall ett användningssätt olovligt ändrats (se promemorian s. 47 ff.). Vad frågan närmast gäller är om preskriptionstiden skall räknas från den dag lägenheten olovligen tagits i anspråk för ett ändrat ändamål eller om tiden skall räknas från den dag det olovliga ianspråktagandet upphörde. Arbetsgruppen har kommit till den slutsatsen att övervägande skäl talar för att den tioåriga preskriptionstiden enligt PBL bör beräknas med utgångspunkt i den tidpunkt då bostadslägenheten olovligen togs i anspråk för annat ändamål, oavsett om det är frågan om att ta ut avgifter eller att vidta åtgärder för att få till stånd rättelse. Denna slutsats har inte satts i fråga under remissbehandlingen. Även jag utgår ifrån att de nuvarande bestämmelserna i PBL har denna innebörd.

I likhet med arbetsgruppen anser jag att det inte finns skäl att föreslå någon ändring av preskriptionsbestämmelserna såvitt gäller avgiftspåföljderna. Avgifterna har ju sin främsta betydelse genom sin preventiva funktion. Det är därför svårt att se vilket syfte ett hot om avgifter efter så pass lång tid som tio år skulle ha mot t. ex. en olovligt tillkommen kontorsanvändning. Den tioåriga preskriptionstiden bör därför i denna del stå kvar oförändrad.

Däremot är det från bostadsförsörjningssynpunkt angeläget att byggnadsnämnderna utan hinder av några preskriptionsbestämmelser ges möjlighet att på annat sätt ingripa mot att bostadslägenheter används för annat ändamål än det avsedda. Det är – som också arbetsgruppen har uttalat – naturligt att beskriva användningen av en bostadslägenhet för otillåtet ändamål som olovlig så länge användningen pågår. Under denna tid bör byggnadsnämnderna också ha möjlighet att ingripa för att åstadkomma rättelse. Jag föreslår därför att det sägs klart ut i lagen att preskriptionsbestämmelsen i 10 kap. 27 § andra stycket PBL inte gäller när någon utan lov har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. Byggnadsnämnden bör följaktligen kunna begära handräckning och utfärda föreläggande så länge en olovlig användning av en bostadslägenhet pågår.

Mitt förslag innebär att jag inte är beredd att tillmäta de invändningar om rättsosäkerhet vid ägarbyte m. m. någon avgörande tyngd vilka några remissinstanser anfört mot ett slopande av preskriptionsbestämmelsen. Som arbetsgruppen funnit kan den som avser att köpa ett hus utan större svårigheter ta reda på hur lägenheterna i huset får användas eller på annat sätt gardera sig mot överraskningar som kan hänföras till det förhållandet att en lägenhet i huset olovligen används, t.ex. som kontor.

Jag vill tillägga att mitt förslag att slopa preskriptionsbestämmelsen är begränsat till fall då en bostadslägenhet olovligen har tagits i anspråk eller inretts för annat ändamål än bostadsändamål. Beträffande övriga fall som omfattas av preskriptionsbestämmelserna i 10 kap. 27 § PBL, dvs. olovligt inrättande av upplag, "svartbyggen" m. m., föreslår jag däremot ingen ändring.

Kommunerna bör ha möjlighet att ingripa även mot sådan olovlig användning av en bostadslägenhet som påbörjats innan de nya bestämmelserna trätt i kraft. Så som arbetsgruppen föreslagit bör dock något ingripande inte kunna ske, om möjligheten att ingripa på grund av preskription gått förlorad redan före de nya bestämmelsernas ikraftträdande (se också lagrådets yttrande, bilaga 6). Däremot är jag inte beredd att följa arbetsgruppens förslag att införa särskilda bestämmelser om bevisbördans fördelning i de fall preskriptionsinvändning görs. Det bör liksom hittills vara en uppgift för rättslämpningen att utan någon särskild reglering pröva frågan om bevisbördans fördelning.

3.2 Bygglovsprövningen vid ändrad användning av en bostadslägenhet

Mitt förslag: Inom områden med detaljplan skall bygglov kunna vägras för ändrat användningssätt av bostadslägenheter, även om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnaders användningssätt.

Arbetsgruppens förslag stämmer överens med mitt förslag.

Remissinstanserna har i stort inte haft några invändningar mot förslaget.

Skälen för mitt förslag: Som tidigare sagts krävs det bygglov för att ta i anspråk eller inreda en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål än bostad, 8 kap. 1 § första stycket 3 PBL. Enligt 11 § samma kapitel skall en ansökan om bygglov för åtgärder inom ett område med detaljplan bifallas, om åtgärden inte strider mot planen och det inte heller finns något annat hinder mot bygglov. Av 5 kap. 7 § första stycket 3 framgår att det i en detaljplan kan meddelas bestämmelser om t.ex. att en byggnad skall användas för bostadsändamål. Om sådana bestämmelser har meddelats i en plan, skall byggnadsnämnden alltså vägra bygglov för en ändrad användning av byggnaden. En åtgärd som skall företas måste alltså stämma överens med de planbestämmelser som har meddelats.

Det är emellertid inte ovanligt att stadsplaner, som enligt övergångsbestämmelserna till PBL numera skall gälla som detaljplaner, saknar bestämmelser om hur en byggnad skall användas. Det kan också förekomma att nya detaljplaner saknar sådana bestämmelser. Om en byggnadsnämnd i ett sådant fall vill vägra bygglov för ändrad användning av bostadslägenheter, krävs det att nya planbestämmelser om användningssättet meddelas.

Detta är enligt min mening inte tillfredsställande. Som arbetsgruppen föreslagit bör därför kravet på nya planbestämmelser slopas i dessa fall. Även om en detaljplan saknar planbestämmelser om byggnaders användningssätt skall bygglov kunna vägras, om bostadslägenheten behövs för bostadsförsörjningen. Bestämmelsen bör tas in som ett nytt femte stycke i 8 kap. 11 § PBL.

3.3 Den s. k. bristortslagen upphävs

Mitt förslag: Lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (den s. k. bristortslagen) upphävs.

Arbetsgruppens förslag stämmer överens med mitt förslag.

Remissinstanserna: De få remissinstanser som uttalat sig angående bristortslagens hävande ställer sig positiva till förslaget med undantag för några få, exempelvis Hyresgästernas riksförbund som inte finner någon anledning till att lagen avskaffas. Nacka kommun anser att bristortslagen fyller ett preventivt syfte och är därför tveksam till att lagen avskaffas.

Skälen för mitt förslag: Genom lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (den s.k. bristortslagen) infördes regler som i huvudsak innebär att man på vissa orter som regeringen bestämmer, för närvarande 43 kommuner, inte får lov att hyra ut eller annars ta i anspråk bl.a. bostadslägenheter för väsentligen annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden har lämnat tillstånd. Lagen omfattar också hotell- och pensionatsrörelse (3 §). Den som uppsåtligt bryter mot lagen kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år (6 §). Preskriptionstiden för detta brott är två år (se 35 kap. 1 § brottsbalken).

Enligt min mening är tiden nu mogen att upphäva lagen. Jag delar arbetsgruppens uppfattning att det bör vara en uppgift för kommunen och inte hyresnämnden att avgöra om en bostadslägenhet skall få användas för annat ändamål än bostad. Genom plan- och bygglagen, PBL, och de ändringar som jag nu föreslagit (avsnitt 2.1 och 2.2) har kommunerna också fått effektiva möjligheter att hindra att bostadslägenheter undandras bostadsmarknaden. Jag vill här särskilt erinra om att kommunerna numera kan göra en planmässig prövning i ett bygglovärende, även om ett ändrat användningssätt inte kräver några inredningsåtgärder (prop. 1985/86: 1 s. 677). Vidare ger PBL möjlighet till påföljder och ingripanden som torde vara minst lika effektiva som straffansvaret enligt bristortslagen. Sammantaget föreslår jag därför att lagen upphävs.

4 Outhyrda bostadslägenheter

Mitt förslag: Hyresnämnden skall i vissa undantagsfall kunna meddela beslut om särskild förvaltning av en fastighet. Detta skall kunna ske om en fastighetsägare underlåter att hyra ut bostadslägenheter i en fastighet och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står outhyrda.

Arbetsgruppens förslag stämmer i huvudsak överens med mitt förslag.

Remissinstanserna: Flertalet av dem som yttrat sig anser att de inte har anledning att motsätta sig förslaget. Vissa remissinstanser, bl. a. bostadsdomstolen samt hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, är dock tveksamma. Dessa instanser ifrågasätter behovet och riktar kritik mot att man tillgriper en sådan ingripande åtgärd som tvångsförvaltning. Svea hovrätt anser att möjligheten till en mindre ingripande åtgärd, såsom vitesföreläggande, borde övervägas. Också Fastighetsägareförbundet och Svenska arbetsgivareföreningen är negativa till förslaget. Arbetsgivareföreningen anser både att det är ett allvarligt ingrepp i äganderätten att hindra en fastighetsägare från att disponera sin egendom efter eget gottfinnande och att en tvångsförvaltning knappast skulle ge något resultat. Sveriges Advokatsamfund anser för sin del att bestämmelserna bör tas in i bostadsanvisningslagen (1987: 1274), som har ett mer begränsat tillämpningsområde och bl. a. inte medger ingripanden mot lägenheter i tvåfamiljshus. Statens institut för byggnadsforskning tillstyrker förslaget, men anser att lagtextens formuleringar, som anger att man skall ta hänsyn till bostadsförsörjningen, medför starka variationer mellan olika kommuner. Länsstyrelsen i Stockholms län tillstyrker men anser inte att förslaget kommer att öka utbudet av lägenheter. Vidare förutsätter förslaget enligt styrelsen att man får använda sig av rivningskontrakt.

Skälen för mitt förslag: Många bostadslägenheter står tomma. Ibland kan det finnas sakliga skäl för detta, t. ex. att fastighetsägaren har behov av lägenheterna som evakueringsbostäder, men det gäller långtifrån alltid. Det är t. ex. väl känt att bostadslägenheter står tomma inför en förestående ombyggnad; ibland så länge att lägenheterna skulle kunna fylla ett tillfälligt bostadsbehov. Det förekommer också att fastigheter av spekulativa skäl töms på hyresgäster, t. ex. inför en försäljning eller ombildning till bostadsrätt och att lägenheterna därefter står outhyrda under en relativt lång tid.

Givetvis kan det uppfattas som oförsvarligt att man i ett läge av bostadsbrist låter lägenheter stå outhyrda. Det är därför enligt min mening naturligt att överväga vilka åtgärder som kan vidtas för att göra det möjligt att ingripa mot fastighetsägare som låter bostadslägenheter stå tomma trots att de mycket väl skulle kunna fylla ett tillfälligt bostadsbehov.

Enligt nuvarande svensk lagstiftning finns det inga möjligheter att tvinga en fastighetsägaren att upplåta en bostadsfastighet till utnyttjande. Jag anser inte heller att problemen med tomma lägenheter är av den beskaffenheten att man bör införa sådana generella ingrepp i fastighetsägarens äganderätt (jfr BoU 1987/88: 4 s. 8 och BoU 1987/88: 13 s. 9). Utgångspunkten måste alltså vara att det är fastighetsägaren själv som har ansvaret för sitt hyreshus. Det är i första hand denne som måste ta ställning till om en lägenhet skall hyras ut, när en hyresgäst skall sägas upp och som följd av detta också hur länge en lägenhet får stå tom.

Naturligtvis måste det godtas att lägenheter ibland står tomma under kortare tider, t.ex. inför en ombyggnad eller i väntan på att en ny hyresgäst skall flytta in. Så länge förhållandena är fastighetsekonomiskt välmotiverade och dispositionen av lägenheterna ingår i en seriös fastighetsförvaltning finns det inte någon anledning till kritik. Det är först när fastighetsägarens handlande med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt som det bör finnas möjlighet att ingripa. Jag tänker här på fall då en fastighetsägare av spekulativa skäl eller av skäl som inte kan sägas stå i överensstämmelse med god fastighetsförvaltning underlåter att hyra ut bostadslägenheter. Framför allt syftar jag på sådana fall där lägenheter under lång tid står tomma i avvaktan på ombyggnad eller rivning eller ombildning till bostadsrätt. Merparten av remissinstanserna har inte heller haft erinringar mot att det bör finnas möjlighet till ingripande i de situationer jag nu nämnt.

Arbetsgruppens förslag innebär att en fastighetsägare, som inte uppfyller de krav som samhället skäligen bör kunna ställa på honom i fråga om förvaltningen av fastigheten, med stöd av bostadsförvaltningslagen (1977: 792) skall kunna fräntas förvaltningsansvaret i de nämnda fallen. Det innebär att en särskild förvaltare tillsätts som i fortsättningen får vidta de åtgärder som fastighetsägaren borde ha gjort, dvs. hyra ut lägenheterna för bostadsändamål.

Det nuvarande syftet med bostadsförvaltningslagen är att säkerställa att de hyresgäster som finns i fastigheten kommer i åtnjutande av de förmåner som följer med fastighetsägarens skyldighet att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att även i övrigt förvalta fastigheten på ett sätt som är godtagbart för de boende (jfr 2 §). Lagen syftar alltså bara till att ta till vara de boendes intressen. En förutsättning för att lagen skall vara tillämplig är därför att det finns minst en lägenhet i huset som är uthyrd som bostad. Med arbetsgruppens förslag utvidgas lagens tillämpningsområde till att avse även tomma hus. Förutom de boendes intressen kommer vidare allmänna bostadsförsörjningssynpunkter att kunna åberopas för ett ingripande. Jag anser inte att det finns några principiella invändningar mot detta.

Jag vill tillägga att jag anser att det redan inom ramen för lagens nuvarande ändamål bör ges ett visst utrymme för att ingripa mot en fastighetsägare som låter sådana lägenheter som behövs på bostadsmarknaden stå tomma till men för de boende i huset. Det är ett känt faktum att hyresgäster som bor kvar i ett hus som systematiskt töms på boende många gånger känner ett allt växande obehag; ett obehag som beror på oro inför den framtida egna boendesitua-

tionen och en allmän osäkerhetskänsla när grannar försvinner och huset blir lockande för obehöriga personer. Givetvis måste dock hyresgäster många gånger godta att lägenheterna i huset av olika skäl kan behöva tömmas. Men det bör inte krävas att hyresgästerna skall behöva få sin boendemiljö påtagligt försämrad på grund av en fastighetsägare som av spekulativa eller andra egennyttiga skäl låter lägenheter som är eftertraktade på bostadsmarknaden stå tomma.

Enligt nuvarande lagstiftning är möjligheterna till ingripande mot en klandervärd fastighetsägare beroende av att han ännu inte helt lyckats avveckla samtliga hyresförhållanden. Detta kan lätt uppfattas som svårförståeligt. Lagstiftningen kan dessutom leda till att ett förvaltningsförfarande som hunnit inledas redan medan någon lägenhet ännu var uthyrd måste avbrytas, om också denna lägenhet ställs outhyrd under förfarandets gång. Redan av dessa skäl anser jag att ett ingripande bör kunna ske även om det för tillfället inte finns någon lägenhet i fastigheten som är uthyrd. Det kan vidare tänkas att det finns fall då samtliga lägenheter står tomma under en längre tid därför att de föregående hyresgästerna tvingats avflytta alltför tidigt. De skäl som legat till grund för att hyresrätten upphört visar sig senare inte hålla eller vara direkt felaktiga. Enligt min mening bör det finnas möjlighet till ingripanden även vid försumlig fastighetsförvaltning i dessa fall.

Sammanfattningsvis anser jag alltså att lagens tillämpningsområde bör vidgas så att det blir möjligt att ingripa mot en klandervärd fastighetsägare även i de fall ingripandet inte primärt tar sikte på att skydda de hyresgäster som för tillfället bor i huset. Ingripande bör vara möjligt endast i sådana fall då fastighetsägarens handlande är uppenbart oförsvarligt. Jag föreslår därför att det i 2 § bostadsförvaltningslagen införs en ny bestämmelse om att beslut om särskild förvaltning får meddelas, om en fastighetsägare underlåter att hyra ut bostadslägenheter i en fastighet och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står outhyrda. Jag återkommer närmare i specialmotiveringen till innebörden av mitt förslag.

Jag är medveten om att den förslagna lagändringen ger endast begränsade möjligheter till inskridanden. Jag anser dock inte att man av detta skäl bör avstå från att använda bostadsförvaltningslagens möjligheter till ingripande, inkl. tvångsförvaltning, för att komma till rätta med de situationer jag åsyftar. Jag vill tillägga att jag anser att ett ingripande i form av beslut om särskild förvaltning är att föredra framför ett vitesföreläggande som för en oseriös fastighetsägare inte alltid fyller en avhållande funktion.

Det bör liksom hittills vara en uppgift för kommunen eller organisation av hyresgäster att initiera ett ingripande enligt lagen.

5.1 Förfaranderegler för detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan

Plan- och bygglagen, PBL, syftar bl. a. till en decentralisering av beslutsanderätten och till ett ökat medborgarinflytande i markanvändningsfrågor av endast lokal betydelse. Lagen innehåller i detta syfte en rad delvis ganska detaljerade bestämmelser om förfarandet vid planläggning och lovgivning.

Erfarenheten har visat att förfaranderegler i vissa situationer – särskilt när det gäller enkla ärenden eller ärenden som berör endast ett fåtal personer – medför ett mer byråkratiskt förfarande och större kostnader än som är nödvändigt med hänsyn till de nämnda syftena med PBL och till rättssäkerheten. Reglerna bör därför göras mer flexibla så att förfarandet kan anpassas efter den situation i vilken de skall tillämpas.

Jag föreslår ändringar av detta slag i bestämmelserna om områdesbestämmelser, detaljplan och fastighetsplan när det gäller kungörande av utställning och av antagandebesluts laga kraft, när det gäller underrättelse till parter och andra om utställning, om utlåtagande över inkomna synpunkter, om antagandebeslut och om antagandebesluts laga kraft samt när det gäller expediering av beslut.

5.1.1 Kungörande om utställning

Mitt förslag: Bestämmelserna om tidpunkten för att ställa ut ett förslag till detaljplan, fastighetsplan och områdesbestämmelser ändras så att det inte finns några formella hinder mot att påbörja utställningen redan samma dag som utställningen kungörs. Kungörandet måste dock ske minst fyra veckor före utställningstidens slut.

Nuvarande bestämmelser om kungörelsens innehåll behålls oförändrade.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer i stort med mitt förslag i fråga om tidpunkten för utställning. Däremot föreslås det också i promemorian att det skall vara möjligt att i kungörelsen i ortstidning utesluta uppgifterna i 5 kap. 24 § första stycket 3 om vilken mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk för inlösen. Förslaget motiveras av att göra kungörandet i ortstidning billigare för kommunerna och av att de berörda fastighetsägarna och rättighetsinnehavarna enligt gällande bestämmelser ändå underrättas i brev.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Innan ett förslag till detaljplan ställs ut skall kungörelse om utställningen anslås på kommunens anslagstavla och införas i

ortstidning minst en vecka före utställningstidens början (5 kap. 24 § första stycket). Enligt huvudregeln skall underrättelse om innehållet i kungörelsen senast samma dag som kungörandet sker sändas till kända sakägare och vissa andra intressenter (5 kap. 25 § första stycket). Dessa bestämmelser gäller också beträffande fastighetsplaner (6 kap. 12 §) och områdesbestämmelser (5 kap. 33 §).

Enligt promemorian har regeln om tidpunkten för kungörandet inneburit problem, eftersom besökare ofta kommer och vill ta del av planförslaget samma dag som kungörandet skett eller någon dag därefter och besökarna då måste uppmanas att komma tillbaka senare.

Jag kan för min del inte se att det finns något hinder mot att kommunen visar ett planförslag eller områdesbestämmelser för besökare som kommer före utställningstidens början, om förslaget då är färdigt och redovisat i en allmän handling. Däremot har jag förståelse för att det kan vara en fördel, om kommunen får möjlighet att låta utställningstiden börja löpa redan från den dag kungörandet sker. Enligt nuvarande bestämmelser skall utställningstiden vara minst tre veckor (5 kap. 23 §) och kungörandet ske minst en vecka före utställningstidens början. Den minsta tid som lagen nu tillförsäkrar den enskilde för att ta del av ett planförslag eller ett förslag till områdesbestämmelser bör inte förkortas. Lagrådet har i sitt yttrande redovisat två alternativ för att förenkla förfarandet. Som ett alternativ föreslås att bestämmelserna utformas så att den minsta tiden för utställning bestäms till fyra veckor och att kungörandet skall ske senast dagen före utställningstidens början.

Detta förslag innebär onekligen förenklingar. Jag anser dock för min del att det inte är tillräckligt att av förenklingsskäl förlänga den minsta tiden för utställning. Förslaget medger inte heller att utställningen kan börja samma dag kungörandet sker. Jag föreslår därför att kungörandet skall ske senast den dag utställningstiden börjar och minst fyra veckor före dess slut. På så sätt blir det möjligt att låta utställningen börja redan samma dag kungörandet sker, under förutsättning att utställningstiden bestäms till minst fyra veckor. Regleringen överensstämmer med lagrådets andra alternativ.

Kungörelsen om utställning av ett detaljplaneförslag skall bl. a. innehålla uppgift om vilken mark eller särskild rätt till mark som till följd av att planen antas kan komma att tas i anspråk genom inlösen (5 kap. 24 § första stycket 3). Bestämmelsen infördes vid lagens ikraftträdande på förslag av lagrådet, som ansåg det väsentligt från rättssäkerhetssynpunkt att de berörda markägarna och rättighetsinnehavarna uppmärksammades på en plans konsekvenser för dem i detta hänseende (PBL-propositionen, bil. 10 s. 259 och 269).

En uppgift av det nyssnämnda slaget kan ibland bli mycket utrymmeskrävande och leda till höga annonskostnader för kommunerna. Flera önskemål har därför enligt promemorian framförts om att det borde räcka med att man på annat sätt bevisligen underrättar dem som kan bli berörda av en tvångsinlösen.

För egen del kan jag ha förståelse för önskemålet att få ned kostnaderna för annonseringen. Jag är emellertid inte nu beredd att gå så långt att föreslå ett slopande av den uppgiftsskyldighet som infördes på lagrådets inrådan. För att

godta en sådan ändring skulle det krävas att de berörda fastighetsägarna och rättighetsinnehavarna på annat sätt i god tid blev underrättade om de aktuella uppgifterna. Jag anser inte att det finns tillräckliga skäl för att föreslå en sådan ordning, som skulle medföra krav på en särskild reglering för det fall de berörda personerna inte blivit underrättade före utställningstidens slut. Däremot anser jag att kungörelsen såvitt gäller uppgifterna enligt 5 kap. 24 § första stycket 3 många gånger bör kunna utformas mera kortfattad än vad som nu ofta är fallet. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

5.1.2 Underrättelser om utställningen av planförslag m. m.

Mitt förslag: Kommunerna medges större frihet att välja hur underrättelser om utställning skall sändas i brev.

Promemoriaeförslaget: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaeförslaget eller lämnar det utan erinran, dock har postverket påpekat att ordet "brev" inte är tillräckligt tydligt, eftersom detta också kan avse t. ex. ekonomibrev som har en långsammare postbefordran.

Skälen för mitt förslag: Underrättelser i samband med utställning av planförslag skall sändas i vanligt brev till kända sakägare och vissa andra intressenter (5 kap. 25 §). Lagtexten har enligt promemorian uppfattats så att alternativ till vanligt brev inte skulle vara tillåtna. Detta har givetvis inte varit meningen. Till undvikande av missförstånd föreslår jag att uttrycket "vanligt brev" ersätts med "brev" i de bestämmelser i PBL där uttrycket förekommer.

5.1.3 Alternativ till kungörande i ortstidning i vissa fall

Mitt förslag: Möjlighet införs för kommunerna att i vissa fall ersätta kungörande i ortstidning med en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen som sprids till de boende och brev till sakägare och hyresgästernas organisationer eller föreningar. Denna möjlighet kan under särskilda förutsättningar komma till användning när kommunen skall redovisa sitt förslag efter utställningstidens slut och när kommunen antagit en plan eller områdesbestämmelser.

Promemoriaeförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Något förslag om kungörande på kommunens anslagstavla finns dock inte med. I promemorian föreslås också att den i 5 kap. 30 § föreskrivna skyldigheten att underrätta sakägare och andra särskilt angivna intressenter som

inte fått sina synpunkter i ärendet tillgodosedda utvidgas att generellt gälla dessa intressenter, om det inte är uppenbart obehövt.

Remissinstanserna: Flertalet tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran. Kammarrätten i Sundsvall har dock ställt sig tveksam till förslaget med motiveringen att det kan vara svårt att nå alla berörda. Även hovrätten för Västra Sverige framför viss tvekan och anser att förslaget inrymmer betydande risker att många berörda inte får del av informationen. Justitieombudsmannen (JO) har påpekat att hyresgästernas organisationer och föreningar för det mesta saknar adress inom planområdet och föreslagit att också dessa skall underrättas på annat sätt. Vidare har länsstyrelsen i Jämtlands län framhållit att en del av dem som kan beröras i vissa fall inte är permanent bosatta på orten.

Skälen för mitt förslag: Kommunen skall efter det att ett förslag till detalj- eller fastighetsplan eller områdesbestämmelser varit utställt ställa samman de synpunkter som har avlämnats och redovisa sina förslag med anledning av de avlämnade synpunkterna i ett särskilt utlåtande. Detta utlåtande eller ett meddelande om var utlåtandet finns tillgängligt skall snarast möjligt sändas i vanligt brev till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om det är ett stort antal personer som skall underrättas, får underrättelse i stället ske genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla och införs i ortstidning (5 kap. 27 § första och andra styckena resp. 33 § och 6 kap. 12 § första stycket). En motsvarande underrättelseskyldighet har kommunen sedan den beslutat anta planen eller områdesbestämmelserna. Kungörande i ortstidning får dock i dessa fall komma i fråga som ersättning för vanligt brev endast om det är ett stort antal personer som skall underrättas och det skulle innebära större kostnad och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända underrättelsen till var och en av dem. Om underrättelse sker genom kungörande i ortstidning, skall dock alltid underrättelse genom vanligt brev sändas till ägare av sådan mark och innehavare av sådan särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk genom inlösen enligt särskilt angivna bestämmelser (5 kap. 30 och 33 §§ samt 6 kap. 12 § första stycket).

Ett stort antal kommuner har enligt vad som uppgetts i promemorian efterlyst billigare och effektivare alternativ än kungörande i ortstidning. Man anser att kostnaderna för annonsering inte står i rimlig proportion till informations-effekten.

I likhet med vad som förordas i promemoriaförslaget anser jag att det bör ges ett alternativ till underrättelse genom kungörande i ortstidning när ett stort antal personer skall nås av informationen. Jag föreslår därför att 5 kap. 27 och 30 §§ ändras så att underrättelse – under de förutsättningar i övrigt som nu gäller – i stället får ske genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla och informationsblad om kungörelsen som sprids till de boende som berörs av kommunens förslag eller antagandebeslut. I likhet med vad som förordas i promemoriaförslaget anser jag dock att sakägare i sådant fall även i fortsättningen skall tillsändas underrättelse i brev. Vidare anser jag, med hänvisning till vad JO anfört, att även hyresgästernas organisationer och

föreningar då bör underrättas på samma sätt som sakägarna. Likaså bör de nuvarande bestämmelserna i 5 kap. 30 § stå kvar om underrättelse till de markägare och rättighetshavare som kan komma att få mark inlöst.

Enligt promemoriaförslaget bör underrättelseskyldigheten till de i 5 kap. 30 § särskilt angivna intressenter som inte fått sina synpunkter i ärendet tillgodosedda ändras så att underrättelseskyldigheten generellt omfattar intressenterna "om det inte är uppenbart obehövligt". Därmed skulle det enligt promemorian bli klarare att det finns en underrättelseskyldighet i sådana tveksamma fall där byggnadsnämnden har svårt att avgöra om de som yttrat sig fått sina synpunkter tillgodosedda eller ej. För egen del är jag emellertid inte beredd att stödja förslaget. De gällande bestämmelserna korresponderar med bestämmelserna i 13 kap. 5 § första stycket om rätten att överklaga ett beslut av aktuellt slag. Regleringen i 5 kap. 30 § bör även i fortsättningen vara samordnad med dessa bestämmelser. Till detta kommer att flertalet kommuner – för att undvika feltolkningar – redan i dag torde göra en generös bedömning i fråga om vilka som skall underrättas. Jag anser att en sådan ordning är att föredra framför att lägga kommunerna en underrättelseskyldighet som går längre än vad överklagandereglererna kräver.

5.1.4 Utlåtande efter utställning

Mitt förslag: Det utlåtande över synpunkter på ett planförslag som skall upprättas efter utställningen skall även redovisa skriftliga synpunkter som kommit in före utställningen.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Som jag nyss nämnde (avsnitt 5.1.3) skall kommunen efter utställningstiden sammanställa de avlämnade synpunkterna och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande som skall sändas till dem som inte fått sina synpunkter på det utställda förslaget tillgodosedda (5 kap. 27 § första och andra styckena). Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan får överklagas av dem som senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter (13 kap. 5 § första stycket). Även skriftliga synpunkter före utställningstidens början kan alltså grunda en rätt att överklaga.

Enligt promemorian tolkas och tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 27 § olika i skilda kommuner. En del redovisar även synpunkter som kommit in före utställningen, medan andra endast tar med sådana som framförts under utställningstiden. Utlåtandet skickas i sistnämnda fall inte till dem som har framfört sina synpunkter före utställningen. Det är då också risk för att de blir bortglömda när underrättelse om antagandet sänds ut enligt 30 §.

Regeringsrätten har i ett fall där underrättelse inte sänts ut beslutat att återställa försutten tid för en klagande som kom in för sent med sitt överklagande (beslut den 19 april 1989, mål nr 5128–1988).

Jag föreslår mot denna bakgrund att bestämmelserna ändras så att även synpunkter som framförts skriftligen före utställningen skall behandlas i utlåtandet och ligga till grund för underrättelser till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

5.1.5 Kungörande av att en plan m. m. vunnit laga kraft

Mitt förslag: Det blir inte längre obligatoriskt att i ortstidning kungöra att ett beslut att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser vunnit laga kraft. Kommunen får välja att i stället sända brev till dem som kan vara berättigade till ersättning enligt bestämmelserna i 14 kap.

Promemrieförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Det stora flertalet tillstyrker promemrieförslaget eller lämnar det utan erinran. Kammarrätten i Sundsvall har emellertid pekat på att det kan vara svårt att avgöra vilka som är ersättningsberättigade. Vidare har länsstyrelsen i Skaraborgs län efterlyst ett klargörande av huruvida en ersättningsberättigad markägare förlorar sin rätt till ersättning efter två år om han på grund av brister i underrättelseförfarandet inte är medveten om sin skadesituation. Slutligen har länsstyrelsen i Gotlands län ifrågasatt om det inte finns anledning att överväga en generell informationsskyldighet till sakägarna om att en plan vunnit laga kraft.

Skälen för mitt förslag: När ett beslut att anta en detaljplan har vunnit laga kraft skall detta kungöras i ortstidning (5 kap. 31 § första stycket). I kungörelsen skall tas in en upplysning om bestämmelserna i 15 kap. 4 § att talan om eventuella ersättningsanspråk skall väckas inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. Motsvarande bestämmelser tillämpas när en fastighetsplan eller områdesbestämmelser antas (6 kap. 12 § första stycket resp. 5 kap. 33 §).

I PBL-propositionen angavs att huvudsyftet med bestämmelsen om kungörande i 5 kap. 31 § är att de fastighetsägare, som till följd av planen kan vara berättigade till ersättning enligt 14 kap., inte skall försitta den angivna tvåårsfristen (s. 628). Bestämmelsen har dock utformats som ett generellt krav på kungörande av lagakraftvunna beslut, oavsett om någon grund för ersättningsyrkande kan tänkas föreligga eller ej.

Enligt promemorian har många kommuner ifrågasatt behovet av att i dagspressen införa dyrbara annonser om planer eller områdesbestämmelser när det inte finns någon grund för ersättningsanspråk. Som skäl har de vidare anfört att de flesta planer omfattar små områden och att i de fall ersättning enligt PBL skulle kunna bli aktuell, det vore billigare för kommunen och säkrare för markägarna med personliga underrättelser.

Enligt min mening kan det finnas anledning att först överväga om det finns andra skäl för kungörande utöver det angivna huvudmotivet. Ett sådant skäl kan vara att kommunmedlemmarna bör informeras om när större och viktigare planbeslut eller beslut om områdesbestämmelser vunnit laga kraft. Kravet på kungörande skulle i sådant fall kvarstå för sådana beslut. I de allra flesta fall torde dock information om viktiga sådana beslut ändå spridas till en större allmänhet genom bl. a. dagspressen. Jag anser därför att det inte av denna anledning finns skäl att behålla kravet på ett dyrbart kungörandeförfarande. Ytterligare en anledning till information är att sakägarna inom detaljplaneområde skall få veta att planens genomförandetid börjat löpa. Det kan emellertid hållas för visst att den som är på detta sätt berörd av en plan själv håller sig underrättad, särskilt som han inte kan vara ovetande om planarbetet. Mot denna bakgrund saknas det enligt min mening anledning att på grund av behovet av information till sakägarna och andra behålla kravet på obligatoriskt kungörande om när ett beslut att anta en plan eller områdesbestämmelser vunnit laga kraft.

Behovet av underrättelse till de ersättningsberättigade står dock kvar. Om bedömningen av vilka som kan tänkas vara berättigade till ersättning görs generöst, torde det enligt min mening inte finnas något att crinra mot att kommunen som alternativ till det obligatoriska kungörandet i ortstidning får möjlighet att genom brev underrätta dem som kan vara berättigade till ersättning.

Av bestämmelserna i 15 kap. 4 § första och tredje styckena följer att den som inte väcker talan inom två år från det att beslutet vann laga kraft förlorar sin rätt att begära ersättning, såvida inte förhållandena är sådana att skadan inte rimligen kunde förutses inom denna tid. Om kommunen försummar sin underrättelseskyldighet enligt de nu föreslagna bestämmelserna i fall då skadan rimligen kunde förutses och den ersättningsberättigade därför försuttit tiden för att väcka talan om ersättning, får frågan om ersättningsskyldighet för kommunen prövas enligt bestämmelserna i 3 kap. skadeståndslagen (1972: 207).

5.1.6 Kommunernas expediering av planhandlingar

Mitt förslag: Bestämmelserna om expediering av lagakraftvunna detaljplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner ändras så att kommunen skall skicka handlingarna direkt till fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten, om det inte är uppenbart obchövt. Om handlingarna inte kan sändas inom två veckor, skall myndigheterna underrättas om innehållet i handlingarna.

Promemorieförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Det stora flertalet tillstyrker promemorieförslaget eller lämnar det utan crinran.

Skälen för mitt förslag: Snarast möjligt och senast en månad efter det att ett beslut att anta en detaljplan har vunnit laga kraft skall kommunen sända två omgångar planhandlingar lämpliga för arkivering till länsstyrelsen [(5 kap. 31 § PBL och 13 § plan- och byggförordningen (1987: 383)]. Motsvarande bestämmelser gäller för beslut om områdesbestämmelser (5 kap. 33 §) och fastighetsplaner (6 kap. 12 §).

Länsstyrelsen skall se till att berörda statliga myndigheter och organ på lämpligt sätt får del av planen. Det ankommer således på länsstyrelsen att förse de verkställande organen fastighetsregistermyndigheten (FRM) och fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) med kopior av planen (PBL-propositionen, s. 628). Detta innebär i allmänhet att länsstyrelsen på egen hand får ta fram ytterligare kopior av planhandlingarna, utöver de två uppsättningar som kommunen skall sända till länsstyrelsen.

FRM och FBM har viktiga funktioner vid genomförandet av planer. De har så gott som alltid behov av en uppsättning planhandlingar. För att underlätta handläggningen föreslår jag – trots att huvudprincipen i PBL är att länsstyrelsen svarar för kontakten med övriga statliga myndigheter – att kommunen får skyldighet att sända en omgång handlingar direkt till dessa båda myndigheter. Således behöver endast en omgång handlingar sändas till länsstyrelsen. Det är självklart att det i vissa situationer är obehövligt att skicka planhandlingar. Till den frågan återkommer jag i specialmotiveringen.

Enligt promemorian har framför allt FRM klagat över att informationen kommer för sent och att man skulle vilja ha informationen om en plan direkt efter det att planen har vunnit laga kraft. Fördröjningen beror bl. a. på att den tekniska produktionen av planhandlingar som är lämpliga för arkivering kan ta lång tid – ibland flera månader. Sammanfattningsvis konstateras, att den nu gällande ordningen inte fungerar tillfredsställande och att det i allmänhet finns små möjligheter för kommunerna att leva upp till PBL:s krav på att expediera handlingarna inom en månad.

I de fall där det inte är möjligt att snabbt sända handlingar som är lämpliga för arkivering, föreslår jag att länsstyrelsen, FRM och FBM underrättas om innehållet i planhandlingarna, om det inte är uppenbart obehövligt. En lämplig ordning för detta är enligt min mening, att kommunen genast efter det att en plan vunnit laga kraft sänder enklare kopior av planhandlingarna. Jag anser emellertid att ett sådant förfarande inte behöver lagregleras i detalj, som föreslagits i promemorian.

Jag är medveten om att det föreslagna förfarandet innebär vissa ökade kostnader för kommunerna. Det ligger emellertid även för kommunerna ett stort värde i att FRM och FBM snabbt får tillgång till den aktuella informationen.

Mitt förslag: Förfarandereglerna för upprättande av fastighetsplan nyanseras och hänvisningen till detaljplaneförfarandet preciseras.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Det stora flertalet tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: En fastighetsplan upprättas i samma ordning som en detaljplan (6 kap. 12 §). Detta innebär bl. a. att bestämmelserna om kungörande i ortstidning skall tillämpas regelmässigt, trots att fastighetsplaner oftast är av ringa intresse för andra än de direkt inblandade fastighetsägarna. Enligt promemorian har särskilt kravet på kungörande om att en fastighetsplan har vunnit laga kraft upplevts som onödigt, eftersom huvudsyftet med det kravet ansetts vara att motverka att fastighetsägare m. fl. skall försätta den i 15 kap. 4 § angivna tvåårsfristen för att väcka talan om ersättning och den fristen inte i något fall grundas på när en fastighetsplan vinner laga kraft. Eftersom det inte finns något behov av underrättelse föreslår jag att förfarandereglerna för upprättande av fastighetsplan ändras så att bestämmelsen i 5 kap. 31 § inte omfattas av hänvisningen till de regler som gäller för detaljplan (6 kap. 12 §). På grund av den nuvarande hänvisningen till reglerna om detaljplan skall, även beträffande fastighetsplaner, två omgångar planhandlingar som är lämpliga för arkivering sändas till länsstyrelsen. I en handbok med allmänna råd om länsstyrelsens arbetsuppgifter enligt PBL och NRL som givits ut av länsstyrelsernas organisationsnämnd anges att länsstyrelsen inte bör behålla någon sådan omgång utan bara sända handlingarna vidare till fastighetsregistermyndigheten, FRM, och fastighetsbildningsmyndigheten, FBM. Eftersom länsstyrelserna uppenbarligen i de flesta fall saknar eget behov av dessa planhandlingar, är det enligt min mening lämpligare att kommunerna sänder dessa handlingar direkt till de nämnda myndigheterna, som – i enlighet med vad jag nyss har sagt i fråga om detaljplaner (avsnitt 5.1.6) – har behov av att få denna information så snabbt som möjligt. Länsstyrelsen behöver emellertid ha tillgång till sådana fastighetsplaner som innebär att en detaljplan skall anses ha den utformning som framgår av fastighetsplanen (6 kap. 5 § tredje meningen). Jag föreslår därför att reglerna om expediering av fastighetsplaner ändras så att en omgång planhandlingar skall sändas till vardera FRM och FBM samt att ytterligare en omgång skall sändas till länsstyrelsen i de fall där fastighetsplanen avviker från detaljplanen.

För de fall det inte är möjligt att snabbt sända handlingar som är lämpliga för arkivering, föreslår jag att samma ordning får gälla som jag nyss föreslagit beträffande detaljplaner (avsnitt 5.1.6).

Mitt förslag: Detaljplaner och fastighetsplaner får bestå av en handling som innehåller både plankarta och bestämmelser. I en sådan handling får även planbeskrivningen redovisas. Genomförandebeskrivningen skall även i fortsättningen redovisas i en särskild handling.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer i sak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran. Ett stort antal remissinstanser har därtill föreslagit att genomförandebeskrivningen inte skall behöva upprättas som särskild handling.

Skälen för mitt förslag: En detaljplan eller fastighetsplan skall bestå av plankarta och en särskild handling med bestämmelser eller, om innehållet framgår tydligt, av endast endera av dessa handlingar (5 kap. 9 § första stycket och 6 kap. 8 §). En planbeskrivning skall fogas till planen (5 kap. 10 § och 6 kap. 9 §). Vid upprättandet av ett förslag till detaljplan skall i en särskild handling (genomförandebeskrivning) redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen (6 kap. 1 §). Genomförandebeskrivningen skall fogas till detaljplanen (5 kap. 10 §).

Enligt promemorian tas i allmänhet planbestämmelserna in på samma handling som plankartan. Detta redovisningssätt har även rekommenderats av dåvarande statens planverk. Det anses dock inte helt klart om ett sådant förfarande är förenligt med bestämmelsen i 5 kap. 9 §.

Enligt min mening bör det inte finnas något hinder mot att ta in bestämmelserna på en gemensam handling tillsammans med plankartan, om det kan ske utan att kravet på tydlighet eftersätts. Även planbeskrivningen kan, om så befinns lämpligt, redovisas på samma handling. Jag föreslår därför att bestämmelserna utformas så att detta blir möjligt.

Med anledning av kravet på att genomförandebeskrivningen skall utgöra en särskild handling har man i promemorian diskuterat att även genomförandebeskrivningen skall kunna redovisas på en gemensam handling. Många remissinstanser har också föreslagit att detta borde vara möjligt. Syftet med kravet på att genomförandefrågorna skulle redovisas i en särskild handling är enligt PBL-propositionen att åstadkomma en belysning av genomförandefrågorna också i sådana fall där dessa frågor tidigare inte hade brukat beaktas i tillräcklig utsträckning. Det påpekades också att behovet av beskrivning av genomförandeskedet generellt skulle bli större än vad som hittills hade gällt. Kravet på en särskild genomförandebeskrivning ansågs därför fylla en viktig funktion (s. 202 f.).

Jag är medveten om att genomförandebeskrivningen i vissa fall utan olägenhet skulle kunna föras in på samma handling som kartan, planbestämmelserna och planbeskrivningen. Den tid PBL varit i kraft är emellertid

enligt min mening för kort för att det skall vara möjligt att bedöma om genomförandefrågorna verkligen får en så allsidig belysning som avsågs vid lagens tillkomst om genomförandebeskrivningen tillåts bli redovisad på en gemensam handling. Jag föreslår därför ingen förändring i fråga om redovisningen av genomförandebeskrivningen.

5.3 Genomförande och ersättningsreglerna

Ett väsentligt syfte med PBL-reformen var som jag nyss nämnt att ge ökad uppmärksamhet åt plangenomförandet. Rent allmänt visar erfarenheterna hittills att genomförandefrågorna har lyfts fram i planeringsarbetet, vilket i sin tur har lett till en bättre koppling mellan planering och plangenomförande. Lagen har varit i kraft för kort tid för att det skall vara möjligt att redan nu avgöra om syftet nåtts eller om ytterligare lagstiftningsåtgärder behövs. Jag vill emellertid i detta sammanhang ta upp en särskild fråga som gäller kommunens rätt att lösa in fastigheter.

Det är även för tidigt att göra någon samlad bedömning av hur ersättningsreglerna svarat mot förväntningarna. I ett avseende vill jag dock redan nu föreslå ändring, nämligen beträffande en fastighetsägares rätt till kompensation vid vägrat bygglov för en byggnad avsedd att uppföras i stället för en byggnad som förstörts genom en olyckshändelse.

5.3.1 Genomförande av en fastighetsplan

Mitt förslag: Kommunens rätt till inlösen inom fastighetsplan efter genomförandetidens slut förtydligas, så att det av lagtexten framgår att även en hel fastighet får lösas in för att ingå i en fastighet som skall bildas där marken tillhör olika ägare.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer i sak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Om genomförandetiden för en detaljplan löpt ut och en inom planen gällande fastighetsplan inte har genomförts, har kommunen – om den är huvudman för allmänna platser – rätt att lösa delar av fastigheter som tillhör olika ägare och som enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet (6 kap. 24 § första stycket).

Formuleringen har skapat osäkerhet om huruvida en hel fastighet – belägen som en del av en i en fastighetsplan föreslagen lott där övriga delar ägs av annan eller andra – kan lösas med stöd av bestämmelsen.

I ett rättsfall har bestämmelsen tolkats så att det inte är möjligt att lösa in en hel fastighet (Svea Hovrätt, avd. 14, dom den 18 juli 1989, DT 60; prövningsställstånd ej meddelat av högsta domstolen).

Bestämmelsen är avsedd som ett påtryckningsmedel för att få en plan genomförd när fastighetsägarna själva inte vidtar åtgärder för att bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med fastighetsplanen. En fastighet, som utgör del av en enligt fastighetsplanen tillämnad större fastighet, måste därför omfattas av lösenrätten för att bestämmelsen skall vara meningsfull.

Mot bakgrund av det anförda föreslår jag att bestämmelsen utformas så att något hinder inte kan anses föreligga mot att även en hel fastighet får lösas.

Prop. 1989/90: 37

5.3.2 Rätt till inlösen när en byggnad förstörts genom olyckshändelse

Mitt förslag: Om synnerligt men uppkommer till följd av att bygglov vägras till att ersätta en genom olyckshändelse förstörd byggnad, skall kommunen på ägarens begäran vara skyldig att lösa fastigheten.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer i sak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Om en byggnad rivs eller förstörs genom olyckshändelse, skall fastighetsägaren normalt kunna påräkna att få återuppföra en i huvudsak likadan byggnad. Ett återuppförande måste emellertid ske såväl planenligt som enligt de krav som kan ställas med stöd av 3 kap. Dessa krav kan innebära att fastighetsägaren inte får uppföra ett precis likadant hus som det tidigare. I vissa fall kanske han inte alls får återuppföra det (PBL-propositionen s. 394).

Uppstår ekonomisk skada till följd av att återuppförande vägrats, har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen. Detta gäller alltid beträffande byggnad som förstörts genom olyckshändelse och i andra fall, om skadan är betydande (14 kap. 7 § tredje stycket samt 8 § första stycket 1 och andra stycket).

I PBL-propositionen gjordes ingen åtskillnad mellan dessa båda ersättningsfall (14 kap. 8 §). För att ersättning skulle utgå krävdes alltid att skadan var betydande. Uppkom synnerligt men skulle kommunen vara skyldig att lösa fastigheten, om ägaren begär det.

Bostadsutskottet, vars förslag antogs av riksdagen, ansåg att någon kvalifikationsgräns för ersättningen inte borde gälla för det fallet att en byggnad förstörts genom olyckshändelse (BoU 1986/87: 1 s. 141 f., rskr. 27). Denna del av föreskriften om ersättningsskyldighet flyttades därför till 14 kap. 7 §. Någon motsvarighet till bestämmelsen i 14 kap. 8 § tredje stycket om skyldighet att lösa fastigheten infördes dock inte.

Syftet bakom riksdagens beslut var att förbättra ersättningsmöjligheten för den som drabbats av en olyckshändelse. Att en fastighetsägare inte skulle kunna kräva inlösen vid synnerligt men var uppenbarligen inte avsikten.

Mot bakgrund av vad jag nu sagt, föreslår jag att kommunen skall vara skyldig att lösa in fastigheten om ägaren begär det i de fall där synnerligt men uppkommer som följd av ett beslut att vägra bygglov till att ersätta en byggnad som förstörts genom olyckshändelse.

5.4 Bygglovsplikten och dess variationsmöjligheter

PBL ger kommunen möjlighet att anpassa bygglovskravet efter de erfarenhetsmässiga behoven. Erfarenheterna av reglerna om lovplikten och dess variationsmöjligheter ger mig anledning att föreslå vissa ändringar. I några fall är det endast fråga om förtydliganden, t. ex. när det gäller bygglovsplikten för att inom en tomt installera eller väsentligt ändra anordningar för vattenförsörjning eller avlopp och bygglovsfriheten för cisterner, master, torn m. m., avsedda för endast en viss fastighets behov.

I fråga om en- och tvåbostadshus innebär mitt förslag att bygglovsfriheten utanför samlad bebyggelse utvidgas till att avse även komplementbyggnader, murar och plank.

Jag anser vidare att det bör finnas möjlighet att införa bygglovsbefrielse för skyltar och ljusanordningar inom detaljplanlagt område.

5.4.1 Bygglov för va-ledningar inom tomt

Mitt förslag: Kravet på bygglov för installation och väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp på tomten utanför en byggnad förtydligas.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Bygglov krävs för att i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökanaler eller anordningar för ventilation, vattenförsörjning eller avlopp (8 kap. 1 § första stycket 5). Enligt äldre bestämmelser krävdes byggnadslov för sådan ändring som innebar att ledning för vattenförsörjning eller avlopp samt anordningar *som är förbundna med sådana ledningar* installerades eller väsentligt ändrades [54 § 1 mom. första stycket 3 byggnadsstadgan (1959: 612)]. Det var således uppenbart att byggnadslovsplikten avsåg installationen i dess helhet. PBL:s formulering har skapat oklarhet om bygglovsplikten endast avser åtgärder i byggnaden eller även installationen på tomten.

Frågan har behandlats av riksdagen i betänkandet BoU 1987/88: 14, i vilket uttalades (s. 12) att det inte fanns tillräcklig grund att hävda att tillfogandet av orden "i byggnader" i den nu gällande bestämmelsen ges den begränsade innebörden att bygglov inte skulle kunna krävas för sådana delar

av en va-anordning som ligger utanför en byggnad. Enligt bostadsutskottet får bygglovsplikten för va-anordningar för byggnader tvärtom anses omfatta anordningarna i deras helhet. Utskottet anförde vidare att om anordningen skulle vara ansluten till allmän va-anläggning, bygglovsplikten kom att omfatta den del av anordningen som i va-lagen (1970: 244) benämns va-installation och som alltså är den del av ledningssystemet som dragits för en viss fastighet fram till förbindelsepunkten. Slutligen anförde utskottet att lydelsen av den aktuella bestämmelsen kunde ge upphov till missförstånd och att formuleringsfrågan borde lösas vid kommande överväganden om PBL:s avfattnin.

Mot den bakgrunden föreslår jag nu ett förtydligande så att det av bestämmelserna klart framgår att bygglovsplikten omfattar va-installationer i deras helhet, dvs. inte bara i byggnader utan också inom tomter.

5.4.2 Bygglov för cisterner m. m.

Mitt förslag: Endast *mindre* anläggningar, avsedda för endast en viss fastighets behov, skall vara bygglovsfria.

Promemorieförslaget: Överensstämmer i sak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker i allmänhet förslaget eller lämnar det utan erinran. En del remissinstanser anser bestämmelsen otydlig och önskar mätbara begränsningar.

Skälen för mitt förslag: Bygglov krävs för att 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 samt för att uppföra radio- eller telemaster eller torn (8 kap. 2 § första stycket 4 och 5). Bygglov krävs också för att väsentligt ändra dessa anläggningar (punkt 10). Bygglov krävs däremot inte för att inrätta eller uppföra en sådan anläggning eller för att ändra anläggningen, om den är avsedd för endast en viss fastighets behov (andra stycket).

Enligt promemorian har det uppkommit problem vid tillämpningen av dessa bestämmelser när det gäller uttrycket "en viss fastighets behov", eftersom en fastighets behov kan avse en anläggning för att förvara stora mängder olja och bensin. Vidare påpekas att telemaster och torn kan vara av ansenlig storlek och ändå bedömas tillgodose bara en enda fastighets behov.

Enligt den tidigare gällande byggnadsstadgan gällde byggnadslovsplikt för inrättande av en fast cistern eller annan fast anordning för hantering eller förvaring av brännbara vätskor, om inte anordningen skulle tillgodose endast en viss fastighets *husbehov* (54 § 1 mom. första stycket 8). Någon lovplikt var inte föreskriven för vare sig master eller antenner. I fråga om torn var rättsläget oklart. Ibland hänfördes de till byggnader, men lika ofta skedde ingen lovprövning alls.

I PBL-propositionen (s. 688 f.) anges att bygglovsplikten omfattar både större oljelager och mindre behållare för bensen, olja m. m. liksom bensenpumpar o. d., under förutsättning att de är fast anbringade i marken eller i en byggnad. Som undantagna från bygglovsplikt anges däremot t. ex. anordningar som behövs för oljeeldning i bostadshus eller andra byggnader samt bensen- och oljeförråd för jordbruk eller liknande näringar liksom mindre antenner och master på hustak. Även torn, som är avsedda för endast en viss fastighets behov, undantogs från bygglovsplikten.

Från allmän synpunkt och med hänsyn till de närboende har cisternens storlek eller mastens eller tornets höjd ofta en avgörande betydelse. Anläggningens storlek är också av väsentlig betydelse för konstruktionen och den arkitektoniska utformningen. Med hänsyn härtill och till att det knappast har varit avsikten att bygglovsbefria stora anordningar föreslår jag att bestämmelsen preciseras så att endast *mindre* anläggningar, avsedda för endast en viss fastighets behov, får uppföras utan bygglov. Det torde vara en omöjlighet att på det av vissa remissinstanser önskade sättet i mätbara enheter ange vilka anläggningar som inte kräver lov. Saken måste bedömas från fall till fall med hänsyn till anläggningens påverkan på omgivningen m. m.

5.4.3 Komplementbyggnader m. m. till en- och tvåbostadshus utanför samlad bebyggelse

Mitt förslag: Utanför detaljplan skall bygglov inte behövas för att uppföra komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- och tvåfamiljshus som ej ingår i samlad bebyggelse. Om byggnaden, muren eller planket uppförs närmare tomtgränsen än 4,5 m, krävs medgivande från berörd granne. Kommunen skall genom områdesbestämmelser kunna besluta att bygglov skall krävas.

Promemorieförslaget: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Flertalet tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran beträffande murar och plank. Däremot uppvisar remissinstanserna en splittrad bild såvitt avser komplementbyggnader. Således har en del remissinstanser framfört farhågor för att stora och olämpligt placerade komplementbyggnader kan störa landskapsbilden och kulturmiljön eller inverka menligt på t. ex. trafiksäkerheten samt att komplementbyggnader kan användas för uthyrning till sommargäster eller som skäl för att begära avstyckning. Statens naturvårdsverk och en del kommuner godtar i princip förslaget, men anser det vara en brist att det inte anges någon begränsning i antal eller storlek. Naturvårdsverket har också framhållit att det är viktigt att en fastighetsägare inte kan utöka sin hemfridszon genom att bygga komplementbyggnader. Åter andra remissinstanser, däribland riksantikvarieämbetet, tillstyrker uttryckligen förslaget.

Skälen för mitt förslag: Utanför detaljplan är en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader som ej ingår i samlad bebyggelse bygglovsbefriade såvitt avser mindre tillbyggnader (8 kap. 4 § andra stycket 1). Däremot krävs det bygglov för att uppföra fristående byggnader, om det inte rör sig om s. k. friggebodar.

Med komplementbyggnader avses i PBL fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (8 kap. 4 § första stycket).

Bestämmelsen om bygglovsbefrielse för mindre tillbyggnader tillkom under riksdagsbehandlingen av PBL-propositionen. Enligt propositionen (s. 261–263) skulle kommunerna genom områdesbestämmelser kunna medge befrielse från skyldigheten att söka bygglov för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader. Riksdagen (BoU 1986/87: 1, s. 99 f.) ansåg det möjligt att medge ytterligare lättnader när varken granneintressen eller allmänna intressen påfordrar någon kontroll från samhällets sida. Utskottet ansåg mot bl. a. denna bakgrund att det var möjligt att bygglovsbefria mindre om- och tillbyggnader utanför samlad bebyggelse genom ett direkt stadgande i PBL, med en möjlighet för kommunen att införa bygglovsplikt genom områdesbestämmelser.

Denna ordning har enligt promemorian lett till att tillbyggnader stimuleras på ett olyckligt sätt. I vissa fall kan uppförandet av en fristående komplementbyggnad stämma bättre överens med bl. a. det lokala byggnadsskicket än en tillbyggnad. Bestämmelsen kan också uppfattas så att samhället ser mera restriktivt på nya komplementbyggnader än på tillbyggnader. Detta har naturligtvis inte varit avsikten. Nya komplementbyggnader och mindre tillbyggnader bör enligt min mening bedömas utifrån samma förutsättningar när det gäller rätten till bygglovsfrihet utanför detaljplan.

Byggande i glesbygden saknar naturligtvis inte allmänintresse. Bebyggelsen på landsbygden är ofta uppförd i enlighet med en lokal tradition. Den består ofta av en grupp hus av varierande storlek, som sammanhålls väl i en skala anpassad till omgivningen. I många fall upplevs denna typ av bebyggelse mer positivt än enstaka större hus avskilda från andra byggnader. Jag anser att det är viktigt att kompletteringar i sådan miljö sker på ett lämpligt sätt så att dessa värden inte spolieras. Detta gäller naturligtvis även i sådana miljöer som inte direkt är att anse som särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt och som därför inte åtnjuter det skydd som tillkommer sådana miljöer.

Även om grannarna inte är många så berör kompletteringar utanför samlad bebyggelse ofta också granneintressen. Ett enskilt granneintresse kan vara väl så starkt även om det bara finns två fastigheter på platsen.

Jag har viss förståelse för de kritiska synpunkter som vissa remissinstanser framfört. I begreppet komplementbyggnad ligger att byggnaden skall fylla ett behov som komplement till huvudbyggnaden på fastigheten. Farhågorna för att bygglovsbefrielsen skulle kunna innebära ett ohämmat byggande av diverse hus för olika ändamål finner jag därför ogrundade. För att vara bygglovsbefriade skall komplementbyggnaderna enligt förslaget uppföras i omedelbar närhet av *bostadshuset*, vilket innebär att det inte är möjligt att i

någon nämnvärd utsträckning utöka hemfridszonen genom att uppföra sådana. Bygglovsbefrielsen innebär inte att tillståndsplikt enligt annan lagstiftning som tillvaratar allmänna intressen upphör. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Med beaktande av vad jag nu sagt, anser jag att komplementbyggnader bör bygglovsbefrias under samma förutsättningar som gäller för mindre tillbyggnader. Enligt min mening är förhållandena alltför skiftande för att det skall vara lämpligt att införa några kvantifierande regler för antal eller storlek. Jag föreslår således att 8 kap. 4 § andra stycket kompletteras så att även komplementbyggnader under vissa förutsättningar får uppföras utan lov utanför samlad bebyggelse. Det förtjänar att här påpekas att detta lägger ett något större ansvar på kommunerna att se till att lämpliga områdesbestämmelser utfärdas för känsliga områden.

Staket och grindar av sedvanlig beskaffenhet omfattas inte av lovplikt. För murar och plank behövs däremot bygglov (8 kap. 2 § första stycket 7). Undantagna är endast murar eller plank för anordnande av uteplatser i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus, om muren eller planket inte är högre än 1,8 m och inte sträcker sig mer än 3,0 m ut från huset och inte heller placeras närmare gränsen än 4,5 m (8 kap. 4 § första stycket 4). Kommunen kan dock i detaljplan eller områdesbestämmelser besluta att bygglov inte krävs för sådana murar och plank som annars är bygglovspliktiga (8 kap. 5 § första stycket 4). Murar och plank påverkar inte omgivningen i högre utsträckning än cisterner och torn som ofta är undantagna från lovplikt. Det är då enligt min mening inte konsekvent att som huvudregel kräva bygglov för murar och plank.

Som ett led i en ytterligare förenkling i reglerna om bygglov föreslår jag därför att även murar och plank kan bygglovsbefrias, om de uppförs i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshus utanför samlad bebyggelse.

Givetvis skall det vara möjligt för kommunen att införa bygglovsplikt för komplementbyggnader, murar och plank under samma förutsättningar som nu gäller för mindre tillbyggnader.

5.4.4 Bygglovsbefrielse för skyltar och ljusanordningar m. m.

Mitt förslag: Kommunen ges rätt att i detaljplan eller områdesbestämmelser besluta att bygglov inte krävs för att sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar

Promemorieförslaget: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemorieförslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Bygglov krävs för att sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar inom områden med detaljplan (8 kap. 3 § första stycket 2). Kommunen har inte någon möjlighet att besluta om bygg-

lovsbefrielse för dessa åtgärder. Enligt promemorian har det framförts önskemål om att kommunerna skall ges en möjlighet att bygglovsbefria skyltar och ljusanordningar.

Det framstår som praktiskt och i linje med PBL:s syfte till förenklingar att ge kommunen en sådan möjlighet. Jag föreslår därför att en ny bestämmelse införs som gör det möjligt för kommunen att besluta om bygglovsbefrielse för skyltar och ljusanordningar.

En kommun får i detaljplan eller områdesbestämmelser medge vissa lättnader i den generella bygglovsplikten (8 kap. 5 § första stycket). Kommunen kan bl. a. besluta att bygglov inte krävs för att på det sätt som närmare anges i planen eller bestämmelserna uppföra komplementbyggnader, göra mindre tillbyggnader eller bygga till eller på annat sätt ändra industribyggnader. Enligt promemorian anses kommunens rätt härvidlag vara alltför begränsad. Det har framförts önskemål om att mindre byggnader såsom förråd och liknande samt mindre tillbyggnader inom t. ex. industri-, idrotts-, järnvägs-, hamn- och militärområden skall kunna bygglovsbefrias.

Bestämmelsen att tillbyggnader och andra ändringar av industribyggnader kan befrias från bygglovsplikt har viss motsvarighet i den möjlighet som länsstyrelsen hade enligt äldre lagstiftning att undanta industriområden från tillståndsplikt (54 § 3 mom. byggnadsstadgan).

Med komplementbyggnader avses i PBL fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (8 kap. 4 § första stycket). Av uttalanden i PBL-propositionen (s. 261 f. och 700) framgår att komplementbyggnader kan bygglovsbefrias både på fastigheter med en- och tvåbostadshus och på andra fastigheter.

Med tillbyggnad avses i PBL åtgärder som syftar till att öka en byggnads volym, oavsett i vilken riktning det sker.

Enligt min mening framgår det av vad jag nu sagt att en kommun redan i dag har möjlighet att med stöd av 8 kap. 5 § första stycket 1 bygglovsbefria uppförandet av förråd o. d. inom industriområden och liknande områden, eftersom ett sådant tillskott ofta kan betecknas som komplementbyggnad. Det är även möjligt för kommunen att bygglovsbefria mindre tillbyggnader i sådana områden. Någon lagändring i detta avseende erfordras således inte. Det ankommer på kommunen att i planen eller områdesbestämmelserna närmare precisera bygglovsbefrielsen.

Mitt förslag: Gällande bestämmelser behålls oförändrade i fråga om förutsättningar för bygglov eller marklov när en sökt åtgärd avviker från planen eller områdesbestämmelserna.

Att en fastighet, byggnad eller annan anläggning avviker från en plan eller en tomtindelning skall inte hindra bygglov för nya åtgärder, om avvikelserna är endast mindre och förenliga med planens syfte. Om bygglov söks för en åtgärd på en sådan fastighet, byggnad eller annan anläggning, skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder för vilka lov söks och de som tidigare godtagits.

Promemrieförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Godtar i princip promemrieförslaget. Några remissinstanser föreslår dock att lagen ändras så att begreppet "mindre avvikelser" vidgas.

Skälen för mitt förslag:

Bygglov när den sökta åtgärden avviker från planen

Enligt gällande bestämmelser får bygglov inte ges till åtgärder som strider mot en detaljplan annat än om åtgärden innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen och avvikelserna är förenliga med syftet med planen (8 kap. 11 § första stycket 1 och nuvarande femte stycket). Motsvarande bestämmelser gäller inom områden med områdesbestämmelser (8 kap. 12 § första stycket 3 och fjärde stycket). För marklov gäller i detta avseende samma bestämmelser som för bygglov (8 kap. 18 § första stycket 1 och andra stycket).

Med utgångspunkt i de erfarenheter som kommit fram sedan PBL trädde i kraft har företrädarna för plan- och bostadsverket och lantmäteriverket i promemorian redovisat sin uppfattning om innebörden av dessa bestämmelser och behovet av en lagändring. Sammanfattningsvis anser man att bestämmelserna inte behöver ändras.

För egen del anser jag att det är för tidigt att ta ställning till behovet av en ändring av bestämmelserna. PBL har ännu inte varit i kraft så länge att det kommit fram några principiellt viktiga domstolsavgöranden i fråga om tolkningen av begreppen "mindre avvikelser" och "förenliga med syftet med planen". Inte heller i övrigt pekar erfarenheterna hittills på att någon ändring behövs.

Jag vill tillägga att en av de bärande principerna i PBL är att värna om och öka medborgarinflytandet i fråga om närmiljöns utformning. Detta har bl. a. tagit sig uttryck i att den enligt tidigare praxis vida möjligheten att ge dispens från planbestämmelser i princip avskaffades genom PBL och ersattes med en möjlighet att ändra detaljplaner genom s. k. enkelt planförfarande. Det är

enligt min mening av väsentlig betydelse att denna grundval för PBL inte urholkas. Enligt min mening kan en stor del av de problem som anses följa med att dispensmöjligheten slopat lösas genom att bestämmelserna om enkelt planförfarande tillämpas på avsett sätt. Jag avser därför att noga följa utvecklingen både vad gäller myndigheternas tillämpning av bestämmelserna om mindre avvikelser från plan och användningen av enkelt planförfarande. Jag är beredd att vid behov återkomma till dessa båda frågor.

Bygglov för åtgärder på en fastighet eller byggnad som inte stämmer överens med planen

Inom områden med detaljplan får bygglov inte ges om den fastighet eller den byggnad på vilken åtgärden skall utföras avviker från detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området (8 kap. 11 § första stycket 2). För vissa inre och yttre åtgärder skall bygglov emellertid ges (tredje stycket).

Kravet på att en fastighet eller byggnad skall vara planenlig för att bygglov skall få lämnas för mer betydelsefulla yttre åtgärder på den innebär att bl. a. tillbyggnader hindras om avvikelser från planen medgetts i samband med tidigare lov eller fastighetsbildningar.

Det kan ifrågasättas om det är rimligt att en fastighetsägare skall drabbas av ett förbud mot att vidta åtgärder på en fastighet, byggnad eller annan anläggning som avviker från detaljplanen eller fastighetsplanen i de fall avvikelserna godtagits av myndigheterna vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970: 988) i dess nuvarande lydelse. Syftet med bestämmelserna att fastigheten och byggnaden skall stämma överens med planen är bl. a. att tvinga fram ett genomförande av planen. Om avvikelserna har prövats och godtagits, bör fastighetsägaren därefter ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som planen ger. Jag föreslår därför att ansökningar om bygglov skall bifallas även om fastigheten, byggnaden eller anläggningen avviker från en plan men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt PBL eller vid en fastighetsbildning enligt den nuvarande lydelsen av 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

Byggnader som uppförts enligt äldre byggnadslagstiftning och som strider mot sådana äldre planer som enligt PBL:s övergångsbestämmelser skall gälla som detaljplaner utgör i detta sammanhang också ett problem. Även före PBL:s ikraftträdande var det möjligt att ge byggnadslov till åtgärder som var planstridiga [se t. ex. 34 § och 110 § första stycket byggnadslagen (1947: 385) och motsvarande äldre bestämmelser]. Även om den tidigare lagstiftningen inte syftade till omfattande dispenser, blev dock sådana dispenser alltmer vanliga i många kommuner. Enligt promemorian blev dispenser särskilt vidlyftiga och talrika inför övergången till PBL.

Genom ikraftträdandet av fastighetsbildningslagen blev det år 1972 möjligt att bilda fastigheter utan föregående tomtindelning samt att medge dispens från tomtindelningen eller planen. Samtidigt med ikraftträdandet av PBL ändrades bestämmelserna i fastighetsbildningslagen så att de nu motsvarar de

bestämmelser i PBL som jag nyss redovisat om möjligheten att vid bygglov medge avvikelser från plan [se 3 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen i dess lydelse vid utgången av juni 1987 resp. 3 kap. 2 § första stycket andra meningen samma lag i nuvarande lydelse]. Från år 1972 har enligt promemorian nästan all fastighetsbildning i äldre områden skett på dispens, bl. a. av det skälet att formella ändringar av tomtindelningen var resurskrävande och opåkallade. Enligt promemorian överensstämmer därför en stor del av fastigheterna i våra tätorter inte med gällande detaljplaner och tomtindelningsplaner, vilket i sin tur innebär att bygglov inte kan beviljas för annat än vissa begränsade åtgärder på sådana fastigheter.

Det är givet att i de fall sådana dispenser medgetts enligt äldre lagstiftning som går utöver vad som är möjligt att godta enligt PBL, bygglov inte bör få lämnas för nya åtgärder på en i sådan omfattning planstridig fastighet eller byggnad. En sådan ordning skulle ju motverka syftet med PBL-reformen. Om avvikelserna däremot är endast mindre och förenliga med syftet med planen bör även i de fall dispenser medgetts enligt äldre lagstiftning fastighetens eller byggnadens planstridighet inte vara något hinder mot att bygglov ges. Jag föreslår därför att byggnadsnämnden skall få möjlighet att i dessa fall förklara att en nybyggnadsåtgärd eller fastighetsbildning som utförts i strid mot en gammal plan med stöd av en dispens enligt äldre bestämmelser skall anses utgöra en sådan avvikelse som godtagits enligt bestämmelserna i PBL eller fastighetsbildningslagen. Möjligheten att meddela en sådan förklaring bör begränsas till de fall då förklaringen krävs för att bygglov skall kunna meddelas. Förklaringen bör därför få ges endast i beslut om bifall till en ansökan om bygglov och alltså utgöra en del av lovbeslutet. Jag återkommer till detta i specialmotiveringen.

Ett likartat problem utgör de fastigheter, byggnader och andra anläggningar som blivit planstridiga i samband med att en plan eller tomtindelning upprättats eller ändrats. En sådan situation kan i princip ha uppkommit antingen avsiktligt – dvs. avsikten är att fastighetsindelningen skall ändras eller att byggnaden eller anläggningen skall ändras eller rivas i samband med plan genomförandet – eller av vad som kan kallas planestetiska skäl. Den förra gruppen bör naturligtvis inte i efterhand kunna jämföras med mindre avvikelser enligt PBL. Med den senare gruppen förhåller det sig emellertid annorlunda. De planer som utarbetades under den äldre lagstiftningen omfattade i allmänhet större områden än vad de flesta PBL-planer gör. Med nödvändighet blev då precisionen sämre än vad PBL-systemet förutsätter. Det var inte ovanligt att t. ex. en förgårdslinje på kartan drogs över en befintlig veranda eller att ett hörn av en byggnad kom att ligga på s. k. prickmark när raka gränser drogs upp på plankartan, utan att det därför var tänkt att byggnaden eller anläggningen skulle rivas eller åtgärdas. Denna typ av mindre avvikelser bör enligt min mening betraktas på samma sätt som mindre avvikelser enligt PBL. Jag föreslår därför att sådana mindre avvikelser som inte strider mot planens eller tomtindelningens syfte också skall kunna omfattas av en sådan förklaring av byggnadsnämnden som jag nyss föreslagit för vissa dispenser.

Sammanfattningsvis föreslår jag alltså att ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan skall bifallas även i de fall den fastighet, byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras avviker från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt 8 kap. 11 § sista stycket eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970: 988). Bestämmelserna bör tas in i 8 kap. 11 § första stycket 2. Vidare föreslår jag att det i 17 kap. tas in en ny bestämmelse, 18 a §, i vilken föreskrivs att byggnadsnämnden får meddela en förklaring med det innehåll och på det sätt jag nyss förordat. Till frågan om den närmare innebörden av mitt förslag återkommer jag strax.

Om bygglov söks för en åtgärd som också den innebär en avvikelse från planen, bör nämnden vid sin prövning beakta både de avvikelser som tidigare godtagits och de nya avvikelserna för att bedöma om avvikelserna totalt sett kan anses "mindre" och "förenliga med syftet med planen". Jag föreslår att ett tillägg med detta innehåll tas in i 8 kap. 11 § sista stycket. Till frågan om successiva åtgärder återkommer jag i specialmotiveringen.

Närmare om bygglov vid mindre avvikelser från plan, m. m.

Mina förslag i det föregående innebär att byggnadsnämnden i fortsättningen kan komma att pröva frågan huruvida en avvikelse är mindre och förenlig med en plan inte bara när en sökande vill få lov att bygga i strid mot en detaljplan eller områdesbestämmelser utan också när den fastighet, byggnad eller annan anläggning som åtgärden skall utföras på strider mot en plan eller en tomtindelning.

Jag anser det därför lämpligt att här i korthet redovisa bakgrunden till de nuvarande bestämmelserna och innebörden av mina förslag. Redovisningen följer i stort dispositionen i promemorian s. 56 ff.

Den nuvarande möjligheten att vid bygglov eller marklov medge mindre avvikelser har sin grund i att det i praktiken ofta inträffar att en detaljplan eller fastighetsplan inte kunnat utarbetas med ett sådant förutseende att det inte på någon punkt uppstår behov av en avvikelse när de olika projekt som planen avser kommer till lovstadiet. Vid projekteringen kommer det många gånger fram önskemål om ändrade lösningar på grundläggnings-, tillgänglighets- och säkerhetsfrågor, tekniska anläggningar m. m. beroende på att kunskaperna i olika avseenden växer under tiden arbetet fortskrider. Därav föranledda förskjutningar av byggnadskroppar, till- eller nybyggnader för sophantering, trappor, hissar och transformatorer m. m. är ofta inte förenliga med en strikt tillämpning av planen. Komplexa och stora projekt innebär ofta större avvikelser än små projekt. Härtill kommer att den befintliga bebyggelsen kontinuerligt behöver kompletteras med nya funktioner eller kvaliteter beroende av samhällsutvecklingen. Det är bl. a. mot denna bakgrund bestämmelsen om mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte skall ses.

Som framgått av vad jag tidigare sagt har befogenheten att medge avvikelser från planer och områdesbestämmelser enligt PBL-propositionen sina klara gränser, vilket motiveras främst med tanke på medborgarinflytandet (s. 713 f.). Avsteg som inte ligger i linje med planens syfte får således inte medges. I sådana fall krävs det en planändring. Detsamma gäller alla avsteg som inte är att anse som "mindre", även om de skulle vara förenliga med planens syfte. Ordet mindre har vid tillämpningen ibland uppfattats som synonymt med ordet liten i absolut mening. Detta har då lett till en diskussion om t. ex. hur många kvadratmeter en avvikelse skall få omfatta för att vara "mindre". Detta har givetvis inte varit avsikten vid bestämmelsens utformning. Uttryckssättet anger ju att avvikelsen skall vara "mindre", dvs. avvikelsen skall bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall.

När en ansökan om bygglov provas måste man först ta ställning till om byggnadsföretaget eller den fastighet som åtgärden skall utföras på över huvud taget avviker från planen. Givetvis kan man då inte beakta andra förhållanden som *helt planenliga* än dem som avsetts med planbeslutet och som framgår av handlingarna. För att man skall kunna tala om avvikelser krävs det att byggnadsföretaget otvetydigt skiljer sig från planens innehåll. Själva ritnoggrannheten kan t. ex. ge utrymme för tolkningar när mätningar görs från plankartan. Jag delar därför den uppfattning som kommit till uttryck i promemorian att t. ex. en byggnadshöjd mot denna bakgrund måste anses planenlig inom en marginal på några decimeter. Normalt bör samma tolkningsmån gälla för vanliga utskjutande byggnadsdelar såsom burspråk, ventilationsanordningar och små takkupor för t. ex. ledljus till vind. Det ligger emellertid i sakens natur att det är angeläget att tillämpa en snäv tolkning i sådana avseenden av planen antingen det är frågan om att pröva innehållet i en ansökan om lov eller att pröva frågan om behovet av en förklaring om planavvikelsen, eftersom ingen motpart till sökanden kommer till tals i ett ärende där den sökta åtgärden bedöms som planenlig.

Byggnadsåtgärder som inte kan anses planenliga utgör "avvikelser". Innan lov för sådana åtgärder lämnas skall kända sakägare, berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt hyresgästernas organisationer eller föreningar beredas tillfälle att yttra sig innan eventuellt bygglov lämnas (8 kap. 22 §). Så som uttalats i promemorian ligger det i syftet med PBL:s regler om medborgarinflytande att ingen åtgärd bör kunna rymmas inom begreppen "mindre avvikelser" eller "förenliga med syftet med planen", om åtgärden har intresse för en bredare allmänhet eller en vidare krets än den som i enlighet med vad jag nyss nämnde skall beredas tillfälle att yttra sig. Någon numerär gräns för hur stor kretsen berörda kan få vara, kan knappast sättas men åtgärden bör vara av sådan art att det inte uppstår svårigheter att avgränsa kretsen.

Myndigheter uppräknas inte bland dem som skall underrättas. Därför bör den sökta åtgärden inte heller beröra allmänna intressen utöver dem som bevakas vid bygglovsprövningen, t. ex. brand- och hälsoskydd samt arbetsmiljö.

Smärre avsteg – t. ex. att placera en byggnad någon meter in på s. k. punktprickad mark – skall enligt PBL-propositionen kunna medges såsom mindre avvikelser och följaktligen också kunna motivera en förklaring om godtagen avvikelse. Detsamma gäller ett sådant överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller ett överskridande av tillåten byggnadsarea som medgetts för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Däremot bör det inte vara möjligt att godta sådana avvikelser som innebär att marken skall användas för ett i planen icke avsett ändamål.

I sakens natur ligger att en godtagbar avvikelse endast har en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Den får således inte medföra inskränkningar i grannars möjligheter att framgent utnyttja sin mark. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter och om detta påverkar kretsen av berörda. En åtgärd som i och för sig är "mindre" på en fastighet kan t. ex. leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde.

Av förarbetena till PBL kan utläsas att prövningen av om en avvikelse kan medges i första hand skall göras mot syftet med planen. En tydlig planbeskrivning kan härvid underlätta bedömningen. Ett uttalat syfte med en plan måste alltid beaktas. I ett område avsett för både friyor och parkering kan man därför t. ex. inte genom bygglov låta parkfunktionen trängas ut av det förhållandet att bilplatsbehovet vuxit med åren. En sådan förändring måste beslutas som en planfråga. Syftena med en plan kan även finnas underförstådda. Detaljer, som exempelvis förgårdsområdets bredd eller andelen tomtyta som får bebyggas, bör bedömas mot bakgrund av sedvanan vid tiden för planläggningen. Ibland kan planens syfte framgå av handlingarna i en annan plan. Det kan gälla t. ex. trafikbehov och kundunderlag till en bensinstation eller en butik, som måste bedömas mot alla planer för området.

Bakom PBL-reformen ligger en önskan att göra det möjligt med lokala variationer och anpassningar. Frågan huruvida avvikelser skall betraktas som mindre bör därför inte bedömas i absolut bemärkelse. Avvikelsens art och storlek måste bl. a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte förändras. En mindre förskjutning av en fasad i en känslig gatubild kan sålunda innebära en större planavvikelse än en betydligt större förskjutning av byggrätten i ett storskaligt industri- eller hamnområde. Utplacering av byggnader för att tillgodose den allmänna nyttan (t. ex. transformatorer och toaletter) eller trevnaden (t. ex. kiosker och uteserveringar), bör i många fall kunna bedömas som mindre avvikelser, såvida inte läget är så känsligt att en planändring behövs.

Frågan om en avvikelse skall godtas måste alltid bedömas från fall till fall. Sålunda kan en större ökning av byggnadsytan godtas inom ett villaområde med stora tomter medan en betydligt mindre ökning i ett område för fritidshus inte är godtagbar, om den ökar möjligheterna till permanentboende inom området. Vissa verksamheter som inte är störande och som kan betraktas som bostadskomplement kan godtas i områden för bostadsändamål. Vidare kan

t. ex. en relativt stor utvidgning av handelsytan inom ett citykvarter i vissa fall betraktas som en mindre avvikelse, medan en blygsam ökning av säljytan för livsmedel i en bensinstation kan äventyra dagligvaruförsörjningen i ett närbeläget bostadsområde och därför böra beslutas i plan.

Det kan vidare vara så att utbyggnaden av ett kvarter eller ett område före PBL:s ikraftträdande skett genom systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter. Den omfattande dispensgivningen kan leda till att samma avvikelser när det gäller återstående fastigheter skall anses vara "mindre" och därför godtas, om den är förenlig med planens syfte.

Den tekniska utvecklingen och liknande omständigheter kan leda till att vissa planbestämmelser minskar i betydelse. Också detta torde kunna influera på bedömningen av hur en avvikelse skall bedömas.

Vad jag nu har sagt om prövningen av en planavvikelse bör tillämpas också i de fall det i ett ärende om lov kommer upp fråga om att godta avvikelser som gjorts vid en fastighetsbildning och vice versa, oavsett om avvikelsen medgetts enligt äldre eller nuvarande bestämmelser. Samma prövning bör göras också när lov söks för åtgärder på en fastighet, byggnad eller annan anläggning som efter en planfastställelse eller en tomtindelning avviker från planen eller tomtindelningen.

5.6 Handläggning av ärenden om lov

Reglerna för handläggning av ärenden om bygglov, rivningslov och marklov föreslås bli bättre anpassade till de behov som finns i byggprocessen.

PBL utgår från att berörda personer, t. ex. grannar, inte behöver beredas tillfälle att yttra sig över planenliga åtgärder. Någon ändring av denna princip, föreslår jag inte. Däremot anser jag att den krets som byggnadsnämnden skall sända underrättelse till när lov ges bör utvidgas.

5.6.1 Underrättelse innan lov lämnas

Mitt förslag: Vid underrättelser som skall ske innan lov lämnas får byggnadsnämnden möjlighet att alternativt använda antingen kungörande på kommunens anslagstavla och i ortstidning eller en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen till de boende som berörs av lovansökan och brev till kända sakägare och hyresgästorganisationer eller föreningar.

Promemoriaförslaget: Överensstämmer till viss del med mitt förslag, se närmare promemorians förslag till 8 kap. 22 §, *bilaga 4*.

Remissinstanserna: Tillstyrker promemoriaförslaget eller lämnar det utan erinran. JO har dock föreslagit att, förutom sakägare, hyresgästernas organisationer och föreningar skall underrättas särskilt genom brev.

Skälen för mitt förslag: Innan lov lämnas, skall byggnadsnämnden i vissa fall bereda kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt hyresgästernas organisationer eller föreningar tillfälle att yttra sig över ansökningsen. Det gäller om åtgärden innebär en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser eller skall utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är kompletterings-åtgärd och inte heller är reglerad i områdesbestämmelser. Om ett stort antal personer skall underrättas och det skulle innebära större kostnad och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var och en av dem, får underrättelse ske genom kungörelse i ortstidning (8 kap. 22 §). PBL-propositionen utformades i denna sistnämnda del i enlighet med lagrådets förslag, vilket innebar en förenkling i förhållande till regeringens lagrådsremiss där det bl. a. föreslogs att sakägarna skulle underrättas genom rekommenderade brev.

Enligt promemorian anser man från kommunalt håll att reglerna ändå är alltför kategoriskt utformade och medför stora kostnader för kommunerna. Att vid varje liten avvikelse från detaljplan alltid vara tvungen att höra samtliga boende i grannfastigheterna anses som onödigt byråkrati.

Enligt min mening fyller reglerna om underrättelser en viktig funktion för att bereda de berörda möjlighet till inflytande. De möjligheter till inflytande som PBL-reformen har inneburit bör därför inte minskas.

För att underlätta kommunernas hantering av ärenden om lov bör kommunerna dock ges möjlighet till alternativa underrättelseformer. Jag föreslår att kommunerna även i dessa ärenden får välja mellan de alternativ som jag tidigare föreslagit beträffande underrättelser i planärenden, avsnitt 5.1.3.

5.6.2 Underrättelse om lovbeslut

Mitt förslag: Bestämmelserna ändras så att byggnadsnämnden skall sända underrättelse till samtliga sakägare och andra berörda som framfört synpunkter i ett lovärende om innehållet i lovbeslutet, om det inte är uppenbart obehövligt. Nuvarande bestämmelser om kommunens skyldighet att underrätta sökanden och den som beslutet går emot behålls oförändrade. Kungörelsedelgivning får inte användas för att delge sökanden. Inte heller får surrogatdelgivning användas om sökanden är en enskild person.

Promemrieförslaget: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag, utom beträffande förfarandet när ett stort antal personer skall underrättas, se närmare promemorians förslag till 8 kap. 27 §, *bilaga 4*.

Remissinstanserna: Tillstyrker i allmänhet promemrieförslaget eller lämnar det utan erinran. JO har föreslagit att kungörelsedelgivning skall kunna komma i fråga i de fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen utom såvitt gäller sökanden.

Skälen för mitt förslag: Enligt 8 kap. 27 § är byggnadsnämnden skyldig att omedelbart underrätta sökanden och den som har beretts tillfälle att yttra sig enligt 22 § och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda om innehållet i beslut genom vilket ett lovärende avgörs. Om det är uppenbart att beslutet går honom emot, skall han också underrättas om vad han har att iakta vid överklagande av beslutet och om skiljaktig mening. Underrättelse får ske genom delgivning.

Om det är ett stort antal personer som 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, får underrättelse ske genom kungörelse i ortstidning. Sökanden får dock inte underrättas på detta sätt. I likhet med vad som föreslagits i promemorian och som också JO anslutit sig till bör kommunens underrättelseskyldighet utvidgas att gälla alla de i 8 kap. 22 § angivna personerna och organen, oavsett om de fått sina synpunkter i ärendet tillgodosedda eller inte. Underrättelse skall dock inte krävas, om det är uppenbart obehövt. En redogörelse för vilka de i 22 § angivna personerna och organen är finns i avsnitt 5.6.1. Till frågan när det är uppenbart obehövt att sända underrättelser återkommer jag i specialmotiveringen.

JO har i sitt remissyttrande påpekat att det med nu gällande regler kan vara svårt att få en säker utgångspunkt för beräkning av tiden för överklagande när underrättelse sker genom kungörelse, eftersom detta förfarande inte gäller som delgivning. Han har därför föreslagit att en möjlighet till kungörelsedelgivning införs.

Enligt gällande bestämmelser avgör byggnadsnämnden själv om delgivning skall ske. Denna ordning bör i princip behållas. Som JO uttalat bör kungörelsedelgivning dock inte få användas för underrättelse till sökanden. I det till lagrådet remitterade förslaget förordade jag att kungörelsedelgivning skulle begränsas till de fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen, dvs. till de fall då det är ett stort antal personer som 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. Lagrådet har ansett denna begränsning överflödigt, eftersom den i stort sett svarar mot gällande bestämmelser i 16 § delgivningslagen (1970: 428). Vidare anser lagrådet att ett förbud bör införas mot surrogatdelgivning i fråga om sökande som är enskild person. Jag delar lagrådets uppfattning. Sammanfattningsvis föreslår jag därför att underrättelse får ske genom delgivning, men att delgivning med sökanden inte bör få ske med tillämpning av 12 eller 15 § delgivningslagen. Mitt förslag innebär att de nuvarande bestämmelserna i 8 kap. 22 § om att underrättelse i vissa fall får ske genom kungörelse i ortstidning utgår, eftersom de skulle sakna betydelse som ett alternativ till kungörelsedelgivning. Det innebär också att det inte finns anledning att överväga det alternativ till kungörande i ortstidning som promemoriaförslaget innehåller.

I enlighet med det anförda har det inom bostadsdepartementet upprättats förslag 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 hyresbestämmelser för vissa orter och
4. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

Förslaget under 2 har upprättats efter samråd med chefen för miljö- och energidepartementet.

7 Specialmotivering

7.1 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987: 10)

5 kap. 9 § 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.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.2.

Första stycket har utformats så att det inte finns något hinder mot att låta detaljplanen bestå av en handling som innehåller både plankartan och bestämmelserna.

5 kap. 10 § Till detaljplanen skall fogas en sådan planbeskrivning som anges i 26 § och en sådan genomförandebeskrivning som anges i 6 kap. 1 §. *Om detaljplanen består av endast en handling, får dock planbeskrivningen redovisas i den handlingen.*

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.2.

Paragrafen har utformats så att det inte finns något hinder mot att redovisa planbeskrivningen tillsammans med plankartan och bestämmelserna i en gemensam handling. I sådana fall är det av stor vikt att man tydligt redovisar att endast plankartan och bestämmelserna är bindande.

5 kap. 24 § 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 utställ-*

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.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.1.

Tidsangivelsen i *första stycket* för när kungörandet skall ske har ändrats så att det blir möjligt att låta utställningen börja samma dag som kungörandet sker. Bestämmelsen har redaktionellt utformats i enlighet med ett av *lagrådets* alternativ.

Många kommuner har önskemål om att hålla nere kostnaderna för att införa kungörelser i ortstidning. Såvitt gäller uppgifterna enligt första stycket 3 bör det många gånger vara möjligt att koncentrera uppgiftslämnandet. I ett förslag till detaljplan finns ett icke obetydligt tolkningsutrymme och många gånger kan mindre justeringar sedermera bli aktuella. Det är därför knappast möjligt att göra detaljerade redovisningar av vilka delar av fastigheter som kan bli aktuella för inlösen. Det tolkningsutrymme som finns i plankartan måste också återfinnas i den skriftliga informationen. Vid en gatubreddning bör det därför vara tillfyllest att t. ex. använda följande typ av formulering: "Långvägen avses breddas från 6 till 9 m. Breddningen innebär för fastigheterna Almen 1, 3, 5, 7, 9 och 13 ett intrång på tomtmarken växlande mellan 1 och 3 m. Inlösen av marken kan komma i fråga."

Ett annat godtagbart sätt kan vara att i kungörelsen endast ange vilka fastigheter som blir berörda och därvid hänvisa till plankartan, t. ex. med följande typ av formulering: "Delar av fastigheterna Almen 1, 3, 5, 7, 9 och 13, Lönne 2, 4, 6, 8, 12 och 14, Asken 17 och Boken 4 samt hela fastigheterna stg 7142 och 7143 kan komma att bli inlösta för att genomföra planen. Se plankartan." Denna typ av formulering förutsätter att fastighetsägare och rättighetsinnehavare, som inte har möjlighet att besöka utställningen, ändå kan få tillgång till informationen på plankartan. I många kommuner tillämpas redan det förfarandet att en kopia av plankartan skickas ut till de berörda tillsammans med kungörelsen om utställning. Självfallet bör de berörda också på begäran kunna få närmare upplysningar av kommunens tjänstemän om planförslagets verkningar.

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.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.2.

I *första stycket* har uttrycket "vanligt brev" ersatts med "brev". Kommunen har alltså möjlighet att vid behov använda t. ex. rekommenderat brev eller brev med mottagningsbevis som alternativ till ett vanligt brev. Ändringen innebär att även ekonomibrev eller liknande försändelser med långsam postbefordran kan komma till användning. Givetvis skall en sådan postbefordran väljas att underrättelsen når mottagaren i sådan tid att han har minst tre veckor på sig för att ta del av utställningsförslaget.

5 kap. 27 § 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 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.

Första stycket

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.4.

Innebörden av ändringen i första stycket och följdändringen i andra stycket är att även synpunkter som framförts före utställningen skall behandlas i utlåtandet och att den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda skall få del av utlåtandet eller ett meddelande om var det hålls tillgängligt. Syftet är att stärka

rättssäkerheten för sakägarna och övriga intressenter samt att de förtroendevalda i ett enda dokument skall få en redovisning av de kvarstående synpunkter som kan leda till ett överklagande. Att synpunkterna på det utställda förslaget skall framföras skriftligt framgår av lagtexten (jämför också 13 kap. 5 § första stycket första meningen).

I de fall synpunkterna har behandlats utförligt i samrådsredogörelsen är det naturligtvis möjligt att, som det föreslagits i promemorian, hänvisa till denna. I sådana fall måste emellertid redogörelsen eller utdrag ur den bifogas utlåtandet.

Andra stycket

Även i denna paragraf har föreskriften om att "vanligt brev" skall användas ändrats, se specialmotiveringen till 25 §.

Ändringarna i övrigt har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.3. Ändringarna innebär att ett alternativ till kungörande enligt 24 § skapats som gör det möjligt att använda informationsblad när ett stort antal personer skall underrättas. Ett sådant förfarande kan vara lämpligare än kungörande i ortstidning, t. ex. vid en planändring i ett område med flerbostadshus, där många boende kan ha haft synpunkter på planförslaget. I sådana fall kan flygblad, någon typ av massbrev eller liknande vara effektivare och även billigare än kungörande i ortstidning. Kommunen bör naturligtvis dokumentera hur underrättelse sker och vilka man avser att nå med den. Detta kan göras t. ex. genom anteckning på en karta som biläggs akten om när, på vilket sätt och inom vilket område informationsbladet sprits.

I huvudsakligt syfte att göra förfarandet vid kungörande enhetligt – men också för att underlätta för hyresgäster och bostadsrättshavare som bor på annat håll att hålla sig underrättade – har det ställts upp ett krav på att kungörelsen skall anslås på kommunens anslagstavla även när alternativet med informationsblad används.

Någon särskild tid för anslaget eller för spridningen av informationsbladet har inte föreskrivits, men givetvis bör åtgärderna vidtas snarast möjligt.

Genom bestämmelsen att sakägare skall underrättas i brev är dessa tillförsäkrade att få underrättelse, även om de saknar adress eller brevlåda inom det område där informationsbladet sprits. Det torde vara ovanligt att sådana hyresgästorganisationer som är likställda med sakägare har adress inom ett sådant område. Sådana organisationer skall därför underrättas på samma sätt som sakägarna. Självfallet skall informationsbladet och brevet innehålla samma information som kungörelsen.

5 kap. 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 iakttasändas i 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 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 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.

Kungörelse som avses i andra stycket 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 iakttä.

Första stycket

Den ändring som innebär att uttrycket "vanligt brev" ersatts med "brev" motsvarar den i 25 § första stycket, se specialmotiveringen till denna paragraf.

Ändringarna i punkten 2 är av enbart redaktionell art.

Andra stycket

Ändringen motsvarar det som gjorts 27 § andra stycket, se specialmotiveringen till denna paragraf.

5 kap. 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 obehövligt.

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.

Första stycket

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.5.

Ändringen innebär att kommunen får möjlighet att välja mellan under rättelse i brev till dem som kan vara berättigade till ersättning på grund av beslutet och kungörande på det sätt som anges i 24 §. Om kommunen väljer alternativet kungörande skall således – till skillnad från vad som nu gäller – kungörelsen också anslås. Detta förfarande har valts för att nå en större enhetlighet i förfarandet. Om kommunen väljer att underrätta genom brev, bör bedömningen av vilka sakägare som kan tänkas bli berättigade till ersättning göras generöst. Normalt skall några överväganden inte ske i frågan huruvida kvalifikationsgränserna i 14 kap. 8 § är uppfyllda eller inte. Innehåller planen t. ex. skyddsbestämmelser eller bestämmelser om rivningsförbud, bör samtliga sakägare som berörs underrättas, oavsett om deras möjligheter att få ersättning bedöms som mycket ringa.

Om det är uppenbart att det inte finns några sakägare som kan tänkas vara berättigade till ersättning, behöver naturligtvis inte någon underrättelse alls lämnas.

Andra stycket

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.6.

Bestämmelsen om expediering har ändrats så att endast en uppsättning av planhandlingarna skall sändas till länsstyrelsen efter det att planen vunnit laga kraft. Vidare skall samtidigt en uppsättning sändas direkt till vardera fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten. Någon senaste tidpunkt för när handlingarna skall sändas är knappast möjlig att ange mot bakgrund av att det kan ta lång tid att producera dessa. Eftersom fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten har behov också av fastighetsförteckningen, har bestämmelsen kompletterats så att denna skall sändas med de övriga planhandlingarna. Några handlingar behöver dock inte sändas, om det är uppenbart obehövligt. Härmed avses främst de fall när fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten är kommunala, eftersom de då har tillgång till erforderliga handlingar hos byggnadsnämnden. Vidare är det uppenbart onödigt att skicka handlingar när den mottagande myndigheten inte har behov av dem, t. ex. därför att myndigheten har tillgång till fullgott material från en tidigare fas i planärendet. Behovet av handlingarna avgör i sådant fall den mottagande myndigheten.

Tredje stycket

Stycket är nytt. Syftet med det angivna förfarandet är att tillgodose både myndigheternas krav på snabbhet och kommunens krav på rimlig tid för att ta fram planhandlingar som är lämpliga för arkivering. Att handlingarna som sänds enligt andra stycket skall vara lämpliga för arkivering framgår av 13 § plan- och byggförordningen (1987: 383). Självfallet behöver underrättelse inte ske, om det är uppenbart obehövligt att sända planhandlingarna. Det naturliga sättet att fullgöra underrättelseskyldigheten är att sända enklare kopior av planhand-

lingarna. Även om underrättelse sker enligt detta stycke kvarstår givetvis skyldigheten enligt andra stycket att snarast möjligt sända planhandlingarna.

Prop. 1989/90: 37

6 kap. 8 § 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.*

Ändringen motsvarar den som gjorts i 5 kap. 9 §, se specialmotiveringen till denna paragraf.

6 kap. 9 § 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.*

Ändringen motsvarar den som gjorts i 5 kap. 10 §, se specialmotiveringen till denna paragraf.

6 kap. 12 § *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 avvikelsen och skälen till denna redovisas i beskrivningen.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.7.

Ändringen innebär en precisering av vilka bestämmelser för detaljplan som skall tillämpas även beträffande fastighetsplaner. Bl. a. har den ändringen gjorts att det inte längre krävs kungörande i ortstidning eller underrättelse i annan form om att fastighetsplanen vunnit laga kraft. Bestämmelser om expedieringar i samband med antagande av fastighetsplaner har förts in i 6 kap. 13 §.

6 kap. 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 underrättas 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.

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.6.

Andra stycket

Stycket är nytt. Det motsvarar 5 kap. 31 § andra stycket. De nya bestämmelserna är föranledda av ändringen i 12 §. De innebär att planhandlingarna skall sändas till fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten i stället för till länsstyrelsen. Det är således inte längre nödvändigt att sända fastighetsplaner till länsstyrelsen i andra fall än det som anges i det nya fjärde stycket.

Tredje stycket

Stycket är nytt. Det motsvarar 5 kap. 31 § tredje stycket, se specialmotiveringen till det stycket.

Fjärde stycket

Stycket är nytt. Bestämmelserna är föranledda av att det inte längre är obligatoriskt att sända fastighetsplaner till länsstyrelsen. Syftet med bestämmelsen är att länsstyrelsen skall få tillgång till planhandlingarna när en fastighetsplan innebär att en detaljplan skall anses ha en annan utformning.

6 kap. 24 § 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.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.3.1.

Paragrafens *första stycke* har ändrats så att även en hel fastighet kan lösas under de angivna förutsättningarna.

6 kap. 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 för-

anleder. Sakägare och de bostadsrättshavare, 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 samsrådsredogörelse.

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. Underrättelse behöver dock inte sändas till den som skriftligen har godkänt förslaget. Under utställningstiden skall förslaget åtföljas av samsrådsredogörelsen. 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 samsrådsredogörelsen.

En ändring har gjorts i *tredje stycket* som motsvarar den i 5 kap. 25 § första stycket, se specialmotiveringen till denna paragraf.

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,
- 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, 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.

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.1.

Ändringen innebär att den nuvarande punkten 5 delats upp i två punkter. Syftet är att det tydligare skall framgå att bygglovskravet för va-anordningar omfattar hela va-installationen.

Andra stycket

Ändringen är en följdändring till ändringen i första stycket. Naturligtvis skall denna bestämmelse inte tillämpas på sådana fastigheter som staten eller en landstingskommun upplåtit med tomträtt.

8 kap. 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 golfbanor,

2. anordna upplag eller materialgårdar,

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

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 *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.

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

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.2.

Andra stycket

Genom ändringen har förtydligats att endast anläggningar som är mindre och avsedda endast för en viss fastighets "husbehov" eller liknande är undantagna

från bygglovsplikt. Som exempel på sådana anläggningar kan nämnas en oljetank till ett bostadshus, en bensin- eller oljetank på en jordbruksfastighet och en centralantenn på ett bostadshus.

8 kap. 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, *murar och plank* 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. 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.

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.3.

Andra stycket 2

Punkten är ny. Den innebär att komplementbyggnader, murar och plank i omedelbar närhet av bostadshuset är bygglovsfria under samma förutsättningar som gäller för mindre tillbyggnader. Vad som avses med komplement-

byggnader framgår av paragrafens första stycke (se också PBL-propositionen, s. 276).

Rätten att göra mindre tillbyggnader och uppföra komplementbyggnader, murar och plank är inte oinskränkt. Genom områdesbestämmelser kan exempelvis den högsta tillåtna arean för fritidshus begränsas. Områdesbestämmelser kan också ha föreskrifter om utformningen eller om krav på bygglov för t. ex. åtgärder inom värdefull miljö. Även kraven i 3 kap., t. ex. på att byggnader skall placeras och utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden och till de natur- och kulturvärden som kan finnas på platsen, är tillämpliga. När bygglov inte krävs, kan t. ex. tillstånd enligt 45 § väg-lagen (1971: 948) erfordras. Vidare kan strandskyddsdispens enligt 16 § eller tillstånd enligt 19 § naturvårdslagen (1964: 822) erfordras.

Andra stycket 3

Punkten motsvarar punkten 2 i paragrafens tidigare lydelse. Tillägget är föranlett av ändringen i 1 § första stycket.

Tredje och fjärde styckena.

Tilläggen utgör följdändringar till första stycket.

8 kap. 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, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnader,
2. göra mindre tillbyggnader,
3. utföra sådana åtgärder som avses i 1 § första stycket 4, 5 och 5 a,
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, kolonistugor och liknande byggnader,
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.

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

Första stycket 1

Ändringen är endast redaktionell. Syftet är att förtydliga bestämmelsen så att det klart framgår att den avser även tillbyggnader och ändringar.

Ändringen är endast redaktionell. Den är föranledd av ändringen i 1 § första stycket.

Första stycket 7

Punkten är ny. Den har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.4.

Genom införandet av denna punkt får kommunen möjlighet att besluta att bygglov inte krävs för uppsättning och väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar. Befrielse från kravet på bygglov bör bl. a. kunna införas inom industriområden eller liknande. Kommunen skall på grund av ändringen i andra stycket beakta grannars och det allmännas intressen i samband med beslutet. Det är lämpligt att man så långt möjligt i planen preciserar eventuella krav på placering, utformning och utförande.

Ändringen har medfört en följdändring i 22 § naturvårdslagen (1964: 822), se avsnitt 7.2.

Andra stycket

Granneintressen och allmänna intressen kan göra sig gällande beträffande samtliga de åtgärder som avses i första stycket. Bestämmelsen har därför ändrats så att de omständigheter som anges i första meningen i detta stycke blir tillämpliga på samtliga punkter i första stycket.

8 kap. 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 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.

Ändringen är en följdändring till den i 4 § andra stycket. Den innebär att lovplikt kan införas för sådana komplementbyggnader, murar och plank som är lovfria utanför samlad bebyggelse. Lovplikten kan dock aldrig införas för sådana åtgärder som avses i 4 § första stycket 4–6, dvs. för att anordna små uteplatser och skärmtak samt för att uppföra s. k. friggebodar.

8 kap. 11 § Ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan skall bifallas om

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

3. åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

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.

Beräffande 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.

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.

Första stycket 1

Genom tillägget – som får ses som ett tillrättaläggande (jfr sjätte stycket) – har det markerats att bygglov inte får ges till en åtgärd som strider mot en fastighetsplan, även om åtgärden är förenlig med detaljplanen. Detta gäller självfallet även sådana delar av planen som reglerar samfälligheter och rättigheter.

Ändringarna har i huvudsak behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.5.

I punkten har ett förtydligande gjorts som innebär att bestämmelsen blir tillämplig också på andra anläggningar än byggnader.

Bestämmelsen i den nuvarande punkten 2 har förts in under punkten 2 a. Ändringen innebär i övrigt att en fastighet, byggnad eller anläggning inom ett detaljplanlagt område på vilken en bygglovskrävande åtgärd skall utföras inte nödvändigtvis måste stämma överens med de planer som gäller för området för att bygglov skall kunna lämnas. Förutsättningarna för att bygglov skall lämnas i dessa fall följer av bestämmelserna i 2 b. I fråga om sådana avvikelser som hänför sig till den tidigare byggnadslagstiftningen och den tidigare lydelsen av 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970: 988) finns bestämmelser i 17 kap. 18 a §. För att bygglov skall lämnas måste givetvis förutsättningarna i övrigt enligt bestämmelserna i paragrafen vara uppfyllda.

Andra stycket

Ändringen är föranledd av den nya punkten 2 b i första stycket.

Femte stycket

Stycket är nytt. Det har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 3.2.

I 8 kap. finns bestämmelser bl. a. om vilka åtgärder som kräver bygglov och under vilka förutsättningar bygglov kan lämnas. Av 1 § första stycket 3 följer att det krävs bygglov för att 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. Genom det nya femte stycket blir det möjligt att hindra att bostadslägenheter som behövs för bostadsförsörjningen omvandlas till något sådant annat ändamål, t. ex. kontor, trots att detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens användning. Saknar en detaljplan bestämmelser om användningssätt, får man alltså i dessa fall samma effekt som om planen innehöll bestämmelser om att byggnaden skall användas för bostadsändamål.

Sjätte stycket

Tillägget utgör en följdändring med anledning av den nya punkten 2 b i första stycket. Tillägget innebär att om ett bygglov tidigare har lämnats eller en fastighetsbildning har medgetts vilken inneburit mindre avvikelser från planen och en ny ansökan görs om åtgärder på samma fastighet, byggnad eller anläggning som även de innebär avvikelser från planen, byggnadsnämnden skall göra en samlad bedömning av samtliga åtgärder. Bara om åtgärderna sammantagna innebär mindre avvikelser från planen kan bygglov komma i fråga och då endast om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Bestämmelserna innebär alltså att successiva åtgärder som avviker från planen kan komma att godtas vid skilda prövningstillfällen, men också att den situa-

tionen kan uppkomma där man vid en samlad bedömning finner att den sökta åtgärden med beaktande av tidigare avvikande åtgärder inte kan godtas. Prövningen kommer att ha likheter med den prövning som äger rum vid bedömningen av vad som skall anses vara kompletteringsåtgärder enligt 8 kap. 13 §. Den frågan har behandlats i PBL-propositionen, s. 721.

8 kap. 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 *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.

Andra stycket

Ändringen innebär att kommunen kan välja alternativa former i de fall underrättelse får ske genom kungörande. Alternativen har behandlats i specialmotiveringen till 5 kap. 27 § andra stycket, se specialmotiveringen till denna paragraf. I båda fallen skall kungörelsen anslås på kommunens anslagstavla.

8 kap. 27 § 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.*

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

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.6.2.

Ändringen innebär att alla de som beretts tillfälle att yttra sig och som kommit in med yttranden skall få en underrättelse sänd till sig av byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövt. Uttrycket "inte är uppenbart obehövt" har valts för att klargöra att skyldigheten att sända underrättelse föreligger även i sådana fall då byggnadsnämnden har svårt att avgöra om den som yttrat sig verkligen fått sina synpunkter tillgodosedda eller då förslaget ändrats efter det att t. ex. en granne yttrat sig. Vidare har bestämmelsen om underrättelse utvidgats att omfatta också dem som motsatt sig den åtgärd som ansökan avser när byggnadsnämnden inte lämnar lov, eftersom den som motsatt sig en sådan ansökan blir motpart i de fall byggnadsnämndens beslut överklagas av sökanden. Det torde således vara uppenbart onödigt att sända underrättelse endast till sådana som obetingat tillstyrkt den åtgärd till vilken lov lämnats.

Bestämmelsen har vidare anpassats till 21 § förvaltningslagen (1986: 223).

Medgivandet för byggnadsnämnden att använda delgivning, som i gällande bestämmelser finns i första stycket, har flyttats till andra stycket.

Andra stycket

Medgivandet för byggnadsnämnden att använda delgivning vid fullgörandet av dess underrättelseskyldighet har begränsats så att kungörelsedelgivning inte får användas för att delge sökanden. Inte heller får surrogatdelgivning användas för att delge en sökande som är enskild person. Denne skall alltså alltid nås med en personlig underrättelse.

Bestämmelsen har utformats i enlighet med *lagrådets* förslag.

Förfarandet med kungörande i ortstidning har slopats eftersom det torde saknas behov av ett sådant förfarande som inte gäller som delgivning.

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 tilläggsavgift 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. *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.*

Ändringen, som innebär att en ny mening tillagts i andra stycket, har behandlats i den allmänna motiveringen, se avsnitt 3.1.

Ändringen innebär att byggnadsnämnderna utan hinder av preskription kan begära handräckning eller utfärda förelägganden så länge en olovlig användning av en bostadslägenhet pågår. I likhet med vad som gäller enligt nuvarande bestämmelser kan handräckning enligt 10 kap. 12 § 1 komma i fråga endast gentemot den som vidtagit den olovliga åtgärden, medan före-

läggande enligt 10 kap. 14 § första stycket riktar sig mot fastighetsägaren, oavsett om det är denne som vidtagit åtgärden eller ej. Ändringen rör endast ingripanden för att återställa omvandlade bostadslägenheter. Övriga fall som regleras i paragrafen berörs inte av den slopade preskriptionsregleringen. Av övergångsbestämmelserna till denna paragraf följer att ingripande inte kan ske enligt de nya reglerna, om möjligheten att ingripa redan före lagens ikraftträdande upphört på grund av preskription.

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.

Ändringen innebär att att tredje stycket upphävs. Bestämmelsen i det stycket har flyttats till 14 kap. 8 §.

14 kap. 8 § Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheter har rätt till ersättning av kommunen, om skada uppkommer till följd av att

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,

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, *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.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.3.2.

Ändringen innebär att kommunen inte bara, liksom hitills, är skyldig att ersätta skada som uppkommer genom att bygglov vägras för att ersätta en byggnad som förstörts genom olyckshändelse (se nuvarande 14 kap. 7 § tredje stycket). Kommunen är också, om ägaren begär det, skyldig att lösa hela fastigheten, om synnerligt men uppkommer när återuppförande av en sådan byggnad vägras (se tredje stycket).

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.

Paragrafen är ny. Den har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.5.

Första stycket

Bestämmelserna innebär att vissa avvikelser från äldre planer eller tomtindelningar som medgetts genom dispens enligt den äldre byggnadslagstiftningen eller den äldre lydelsen av 3 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970: 988) genom en förklaring av byggnadsnämnden kan likställas med mindre avvikelser som godtagits enligt 8 kap. 11 § sista stycket PBL eller 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen. En sådan förklaring innebär genom hänvisningen till den föreslagna bestämmelsen i 8 kap. 11 § första stycket 2 b att avvikelsen därefter inte utgör ett hinder mot

bygglov. Den skall däremot vägas in om också en prövning enligt den föreslagna nya andra meningen i 8 kap. 11 § sista stycket blir aktuell.

För att en förklaring skall kunna ges måste det vara fråga om mindre avvikelser som är förenliga med syftet med planen eller tomtindelningen. I fråga om innebörden av dessa begrepp hänvisas till avsnitt 5.5.

En förklaring kan ges endast i ett beslut i vilket bygglov lämnas. Frågan om förklaring kan alltså inte prövas särskilt. Inte heller är det möjligt att överklaga förklaringen skilt från lovbeslutet. Lovbeslutet kan emellertid överklagas både av den som berörs av förklaringen och den som berörs av den åtgärd för vilken lov lämnats.

Andra stycket

Stycket behandlar de fall där en fastighet, byggnad eller annan anläggning avviker från en äldre plan eller en tomtindelning och avvikelserna uppkommit genom ett beslut om fastställelse av planen eller tomtindelningen. Även dessa avvikelser kan genom en förklaring godtas vid en bygglovsprövning enligt PBL under samma förutsättningar som gäller enligt första stycket.

7.2 Förslaget till lag om ändring i naturvårdslagen (1964: 822)

22 § 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, föreningssammanträden, 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 gäller inte heller sådana åtgärder som inte kräver bygglov efter beslut enligt 8 kap. 5 § första stycket 7 plan- och bygglagen (1987: 10).*

Tillägget i *fjärde stycket* är en följdändring till 8 kap. 5 § första stycket 7. Tillägget är nödvändigt för att inte tillståndsplikt enligt naturvårdslagen skall

träda i stället för den befrielse från kravet på bygglov som kan medges enligt den nämnda punkten.

Prop. 1989/90: 37

7.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977: 792)

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 §.

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.

Ändringen innebär att bostadsförvaltningslagens tillämpningsområde vidgas.

De nuvarande reglerna innebär att det måste finnas minst en bostadslägenhet i huset som är uthyrd för att lagen skall kunna tillämpas. I första stycket första meningen har lagens tillämpningsområde utvidgats att gälla även i de fall det inte finns någon lägenhet i fastigheten som är uthyrd, dvs. när huset är tomt på hyresgäster men en uthyrning för bostadsändamål kan komma i fråga. De närmare förutsättningarna för att en tillämpning av lagen skall bli aktuell framgår av 2 §.

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 *eller andra* stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltnings-åläggande). 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).

Det nya *andra stycket* i paragrafen har behandlats i avsnitt 4.

Som framgår av den allmänna motiveringen ger paragrafen endast begränsade möjligheter till ingripanden. Bestämmelserna riktar sig i första hand mot fastighetsägare som av spekulativa skäl låter lägenheterna stå tomma.

En nyhet är att ett ingripande enligt denna paragraf kan komma i fråga inte bara när de kvarboendes intressen motiverar det. Även i det fall huset inte alls är bebott kan ett ingripande ske.

Av 1 § följer att det för ett ingripande fordras att det är fråga om hyresupplåtelse som fastighetens ägare kan göra. Vid en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt kommer fastigheten i något skede att förvärfvas av en bostadsrättsförening. Om det saknas hyresgäster är det oftast fastighetsägaren själv som tillsammans med andra personer bildar föreningen. Bostadsförvaltningslagen är inte primärt avsedd att omfatta fastigheter som ägs av en bostadsrättsförening. Men när föreningen hyr ut lägenheter är det dock inget som hindrar att lagen tillämpas (jfr 1 § samt prop. 1976/77: 151 s. 48 f). Med den nu vidtagna lagändringen kan lagen tillämpas också i de fall när någon lägenhet över huvud taget inte är upplåten i föreningen.

För att ett ingripande skall kunna ske krävs det att det finns outhyrda bostadslägenheter i fastigheten. Att bestämt ange något visst antal eller någon viss andel lägenheter har inte ansetts lämpligt. Lagen sätter inte upp något krav på att lägenheterna endast tillfälligtvis är outhyrda. Även lägenheterna i en rivningsfastighet kan alltså omfattas av lagen under förutsättning dock att lägenheterna är i det skick att de utan större omgång kan ställas i ordning (se nedan).

Lagen ger möjlighet till ingripande endast i de fall då det är uppenbart oförsvarlig med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden att lägenheterna står tomma. Det krävs alltså att det finns en efterfrågan på de lägenheter som står tomma och att denna efterfrågan också avser den hyrestid som kan bli aktuell (i fråga om tidsbegränsade hyreskontrakt, jfr 3 och 45 §§ hyreslagen). I praktiken kan förväntas att ingripanden blir aktuella endast i de fall lägenheterna kommer att stå tomma under någon längre tid.

Som inledningsvis sagts riktar sig bestämmelserna i första hand mot fastighetsägare som låter tömma sina lägenheter av spekulativa skäl, t. ex. inför en ombyggnad, en försäljning eller ombildning till en bostadsrättsförening. Men även om spekulativa inslag saknas kan det ibland vara uppenbart oförsvarligt om en fastighetsägare låter sina lägenheter stå tomma. Som exempel kan nämnas att planerade ombyggnadsåtgärder blivit starkt försenade eller att en rivning av huset blivit uppskjuten. Om lägenheterna är i sådant skick att de fortfarande är lämpliga som bostäder eller i vart fall kan sättas i fullt brukbart skick utan större insatser (jfr 12 kap. 9 § första stycket jordabalken), kan ett ingripande enligt lagen bli aktuellt.

Frågan huruvida det är oförsvarligt att underlåta hyra ut lägenheterna blir givetvis ytterst beroende på de skäl som fastighetsägaren har för att låta lägenheterna stå tomma. Om det finns fullt godtagbara skäl för att inte hyra ut, kan något ingripande naturligtvis inte ske. Det är bara i uppenbart oförsvarbara fall som lagen får någon betydelse. Av lagen följer att skälen för fastighetsägarens underlåtenhet att hyra ut måste vägas mot situationen på bostadsmarknaden. Om det inte finns något intresse över huvud taget från bostadsförsörjningssynpunkt att få tillgång till lägenheterna, saknar det givetvis betydelse vilka skäl fastighetsägaren har för att låta lägenheterna stå tomma.

Ett beslut enligt de nya bestämmelserna medför att en förvaltning enligt lagens bestämmelser kan komma till stånd antingen efter ett särskilt förvaltningsåläggande eller genom tvångsförvaltning. Den särskilde förvaltarens behörighet följer av samma bestämmelser som gäller för närvarande.

8 Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta 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 hyresbestämmelser för vissa orter och
4. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

9 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Förteckning över de remissinstanser som yttrat
sig över departementspromemorian (Ds 1989: 11)
Övernattningslägenheter m. m.

Prop. 1989/90: 37
Bilaga 1

Yttranden har till bostadsdepartementet avgetts av följande myndigheter och organisationer.

Domstolsverket, Svea hovrätt, kammarrätten i Göteborg, bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, konsumentverket, arbetsmarknadsstyrelsen, statens invandrarverk, riksskatteverket, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, plan- och bostadsverket, riksrevisionsverket, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, HSB:s riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, Landsorganisationen i Sverige, Näringslivets byggnadsdelegation, Riksbyggen, Stockholms handelskammare, Svenska arbetsgivareföreningen, Svenska kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges Bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund samt följande kommuner: Järfälla, Lidingö, Nacka, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Täby, Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Helsingborg, Lund, Malmö, Göteborg, Mölndal, Örebro, Västerås, Bollnäs, Gävle, Östersund, Umeå och Luleå.

Dessutom har skrivelser kommit in från Medborgarrättsrörelsen och en enskild person.

Följande myndigheter och organisationer har avstått från att yttra sig, nämligen justitiekanslern, Bostadsförmedlarnas yrkesförening, Byggentreprenörerna, Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) samt följande kommuner: Norrköping, Strängnäs, Finspång, Mjölby, Söderköping, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Ronneby, Ystad, Varberg, Alingsås, Borås, Lidköping, Skövde, Arvika, Karlstad, Karlskoga, Härmösand och Sundsvall.

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

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 11 § och 10 kap. 27 § plan- och bygglagen (1987: 10) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.
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.

Saknar detaljplanen bestämmelser om en byggnads användning, skall bygglov inte lämnas för åtgärd enligt 1 § första stycket 3, om åtgärden avser bostadslägenhet, som behövs för bostadsförsörjningen.

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

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 tilläggsavgift 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.

tilläggsavgift 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. *Vad som nu har sagts skall dock inte tillämpas när någon utan lov enligt 8 kap. 1 § 3 har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för annat ändamål än bostadsändamål.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Den nya bestämmelsen i 27 § andra meningen skall inte tillämpas, om en ägare eller någon annan mot vilka ingripande kan ske gör sannolikt att åtgärden vidtogs före den 1 januari 1980.

2 Förslag till

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

Prop. 1989/90: 37

Bilaga 2

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

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 av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. *Om beslut om särskild förvaltning meddelas enligt 2 § andra stycket får dock lagen tillämpas, även om det för tillfället inte finns någon lägenhet i fastigheten som är uthyrd.* 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 ägare 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 en fastighetsägare underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål när detta lämpligen kan ske och det med hänsyn till bostadsförsörjningen inte är försvarligt att lägenheterna står outhyrda.

I beslut enligt första stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsäga-

I beslut enligt första *och andra* stycket skall hyresnämnden ålägga

ren 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).

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 bostadssancringslagen (1973: 531).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över promemorian "Förslag till ändringar i plan- och bygglagen och naturvårdslagen"

Prop. 1989/90: 37
Bilaga 3

Yttranden har till bostadsdepartementet avgetts av följande myndigheter och organisationer.

Hovrätten för Västra Sverige, kammarrätten i Sundsvall, statens räddningsverk, postverket, televerket, statens vägverk, statskontoret, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, centralnämnden för fastighetsdata, statens naturvårdsverk, riksantikvarieämbetet, riksarkivet, utredningen (ME 1988:04) om en översyn av naturvårdslagen m. m., Lantbrukarnas riksförbund, Svenska arkitekters riksförbund, Svenska föreningen för byggnadsvård, Föreningen Sveriges byggnadsinspektörer, Föreningen Sveriges byggnadsnämndssekreterare, Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund, Sveriges Lantmätareförening, Sveriges Villaägareförbund, Köpmannaförbundet, Svenska kommunförbundet, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Byggentreprenörerna, Näringslivets byggnadsdelegation, Byggherreföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Svenska bankföreningen, Handikappförbundens centralkommitté, Svenska kommunaltekniska föreningen, länsstyrelserna i följande län: Stockholm, Uppsala, Södermanland, Kronoberg, Gotland, Kristianstad, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs län, Skaraborg, Örebro, Västmanland, Kopparberg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten, Norrbotten, samt följande kommuner: Danderyd, Haninge, Sollentuna, Uppsala, Eskilstuna, Motala, Norrköping, Åtvidaberg, Eksjö, Oskarshamn, Gotlands, Kristianstad, Helsingborg, Malmö, Vellinge, Kungsbacka, Göteborg, Partille, Uddevalla, Marks, Skara, Borlänge, Mora, Sundsvall, Ömsköldsvik, Berg, Östersund, Umeå, Kiruna och Luleå.

Lagförslag i promemorian "Förslag till ändringar i plan- och bygglagen och naturvårdslagen"

Prop. 1989/90: 37
Bilaga 4

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap. 9 §

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

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.

Detaljplanen består av en plan-karta och bestämmelser eller, om innehållet framgår tydligt, av endast endera av dessa *delar*.

5 kap. 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

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.

Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst *fyra veckor* före utställningstidens *slut* anslås på kommunens anslagstavla. Av kungörelsen skall framgå

Kungörelsen skall även införas i ortstidning. Därvid behöver dock inte information enligt första stycket 3 tas med.

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.

¹ Lagen omtryckt 1987:246.

5 kap. 25 §

Underrättelse om innehållet i kungörelsen skall senast dagen för kungörandet i *vanligt* 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.

Underrättelse om innehållet i kungörelsen skall senast dagen för kungörandet i brev sändas till

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. *Detsamma gäller i fråga om den som har meddelats föreläggande enligt 28 a §.*

5 kap. 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.

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 §.

Efter utställningstiden skall kommunen sammanställa de *synpunkter som har framförts skriftligen senast under utställningstiden* 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 brev sändas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ett stort antal personer skall underrättas, får underrättelse i stället ske genom kungörelse på det sätt som anges i 24 § *eller genom att ett meddelande sprids till alla med adress inom det berörda området. I sistnämnda fall skall dock sakägare alltid underrättas i brev.*

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

5 kap. 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 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.

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 eller har besvärsmätt på grund av bestämmelsen i 13 kap. 5 § andra stycket *och det inte är uppenbart obehövt*.

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 § *eller genom ett meddelande som sprids till alla med adress inom det berörda området. I sistnämnda fall skall dock sakägare underrättas enligt första stycket.* 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. *Detsamma gäller i fråga om den som har meddelats föreläggande enligt 28 a §.*

Kungörelse som avses i andra stycket 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 iakta.

5 kap. 31 §

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.

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft, skall *upplysning härom och om innehållet i 15 kap. 4 § sändas i brev till dem som till följd av planbeslutet kan tänkas vara berättigade till ersättning enligt 14 kap. 5 eller 8 §.*

I stället för underrättelse i brev enligt första stycket får underrättelse ske genom kungörelse i ortstidning. I kungörelsen skall tas in en upplysning om innehållet i 15 kap. 4 §.

Genast efter det att beslutet har vunnit laga kraft *skall kopia* av planen, planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen *och fastighetsförteckningen med uppgift om datum för antagande och laga kraft* sändas till länsstyrelsen, fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten. *Är de översända handlingarna inte arkivbeständiga, skall arkivbeständiga handlingar snarast möjligt översändas till de nämnda myndigheterna.*

6 kap. 8 §

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

Fastighetsplanen består av en plankarta och bestämmelser eller, om innehållet framgår tydligt, av endast ena av dessa *delar*.

6 kap. 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.

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.

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.

6 kap. 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.

Genast efter det att beslutet att anta fastighetsplanen har vunnit laga kraft skall kopia av planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen med uppgift om datum för antagande och laga kraft sändas till fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten. Är de översända handlingarna inte arkivbeständiga, skall arkivbeständiga handlingar snarast möjligt sändas till de nämnda myndigheterna.

Om fastighetsplanen medför att detaljplanen ändras enligt 5 §, skall de i andra stycket angivna handlingarna även sändas till länsstyrelsen.

6 kap. 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 *mark* 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.

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, rökkana-
ler eller anordningar för ventilation,
vattenförsörjning eller avlopp,

5. i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkana-
ler eller anordningar för ventilation,

*5 a. i byggnader eller inom tomt
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 landstingskommun-
er.

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 jäm-
förlig 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.

8 kap. 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
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 pro-
dukter, 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 upp-
föra en* anläggning enligt första
stycket 4 eller 5 *eller för att ändra
anläggningen krävs inte*, om an-
läggningen är avsedd för endast en

Bygglov *krävs inte* för att inrätta,
uppföra eller ändra en mindre an-
läggning enligt första stycket 4 eller
5, om anläggningen är avsedd för
endast en viss fastighets behov.

²Senaste lydelse 1988:955.

viss fastighets behov. Bygglöv 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 bygglöv. I 10 § finns särskilda bestämmelser för vissa anläggningar avsedda för totalförsvaret.

8 kap. 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 däriigenom 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.

Bygglöv 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.

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

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 de åtgärder som avses i första stycket 3 och andra stycket 1 kräver bygglov.

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.

8 kap. 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,

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

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, kolonistugor och liknande byggnader,

6. uppföra enklare fritidshus, kolonistugor och liknande byggnader,

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

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.

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.

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

8 kap. 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,

1. inom områden som inte omfattas av detaljplan utföra sådana åtgärder som avses i 3 § första stycket 1 och 2,

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.

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.

8 kap. 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.

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen *eller den fastighetsplan som gäller för området*, 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 *eller endast innebär en mindre avvikelse från planen och avvikelsen är förenlig med planens syfte*,

3. åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap. *och*

4. *hinder inte möter enligt bestämmelserna i 33 § civilförsvarslagen (1960: 74).*

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

Beträffande kompletteringsåtgärder som anges i 13 § skall bygglov lämnas även om förutsättningarna i första stycket 2 inte är uppfyllda.

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.

8 kap. 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 kungörelse i ortstidning eller genom ett meddelande som sprids till alla med adress inom det berörda området. Sakägare skall alltid underrättas i brev.

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.

8 kap. 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

Sökanden skall av byggnadsnämnden omedelbart underrättas om innehållet i beslut varigenom ett ärende om lov avgörs. Sådan underrättelse skall också sändas till sådan i 22 § första stycket omnämnd person, som yttrat sig i ärendet, om det inte är uppenbart obehövligt. Om beslutet går någon emot, skall han även underrättas om vad han har att

beslutet och om skiljaktig mening som antecknats i protokoll eller annan handling. Underrättelse får ske genom delgivning.

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.

iakttä vid överklagande av beslutet och om skiljaktig mening som antecknats i protokoll eller annan handling. Underrättelse får ske genom delgivning.

I det fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen får underrättelse ske genom kungörelse i ortstidning *eller genom meddelande som sprids till alla med adress inom det berörda området. Sakägare skall alltid underrättas i brev.* Sökanden skall dock alltid underrättas enligt första stycket.

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.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Förslaget 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 genomförandebeskrivning som anges i 6 kap. 1 §.

Till detaljplanen skall fogas en sådan planbeskrivning som anges i 26 § och en sådan genomförandebeskrivning 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 *senast den dag utställningstiden börjar och minst fyra veckor före dess slut* anslås på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. 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

1. *kungörande* på det sätt som anges i 24 §, eller

2. *en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla och sprids i informationsblad till de boende som berörs av förslaget till detaljplan; sakägare och sådan organisation eller förening som avses i 25 § första stycket 2 och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda skall dock alltid underrättas genom att utlåtandet eller meddelandet sänds i brev till dem.*

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.

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.

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 *kungörande* på det sätt som anges i 24 § *eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla och sprids i informationsblad till de boende som berörs av förslaget till detaljplan. Om underrättelse sker genom informationsblad, skall dock sådana sakägare och sådan organisation eller förening som avses i första stycket 2 underrättas i brev enligt första stycket.* 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.

Kungörelse som avses i andra stycket 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 iakttä.

31 §

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 §.

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 *och senast en månad därefter* skall två exemplar av planen, planbeskrivningen *och* genomförandebeskrivningen sändas till länsstyrelsen.

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 underättas 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 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.

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 bostadsrättshavare, 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* brev sändas till kända fastighetsägare vars rätt berörs av förslaget. Underrättelse 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.

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 brev sändas till kända fastighetsägare vars rätt berörs av förslaget. Underrättelse 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.

8 kap.

1 §

Bygglövs krav 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 bygglövs krav 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 bygglövs krav för de åtgärder som anges i första stycket 4 och 5 gäller inte i fråga om byggnader som tillhör staten eller landstingskommuner.

Kravet på bygglövs krav 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 bygglövs krav 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 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.

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.

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

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):

²Senaste lydelse 1988:955.

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

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

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

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

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

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 utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

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 kräver 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, kolonistugor 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.

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,

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.

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.

Kommunen får vidare, om det finns särskilda skäl, bestämma att bygglov krävs för att inom områden som inte omfattas av detaljplan uppföra, bygga till

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.

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 förrätning gjorts för att genomföra den fastighetsindelning, som förutsäts i fastighetsplanen.

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 förrätning gjorts för att genomföra den fastighetsindelning, som förutsäts 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.

Om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens an-

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

vändning 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

1. *kungörande på det sätt som anges i 5 kap. 24 §, eller*
2. *en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla och sprids i informationsblad till de boende som berörs; kända sakägare och sådan organisation eller förening som avses i 5 kap. 25 § första stycket 2 skall dock alltid underrättas i brev.*

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.

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.

Sökanden skall av byggnadsnämnden omedelbart underrättas om innehållet i beslut varigenom ett ärende om lov avgörs. Sådan 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 obehövligt. Om beslutet går någon 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. Kungörelsedelgivning enligt 17 § delgivningslagen (1970:428) får dock användas endast i det fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen och endast för att delge andra än sökanden.

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 tilläggsavgift 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

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 den byggnad som skall ersättas 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.

³Senaste lydelse 1988:955.

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.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1989-10-16

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Wieslander, regeringsrådet Bertil Werner, justitierådet Ulf Gad.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 5 oktober 1989 har regeringen på hemställan av statsrådet Ulf Lönnqvist beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen, m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av kammarrättsassessorn Ingrid Ugglå och hovrättsassessorn Henrik Lagergren.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen.

5 kap. 24 §

Innan detaljplan antas skall kommunen enligt 5 kap. 23 § ställa ut planförslaget under minst tre veckor. Kungörande om utställningen skall enligt den nu gällande lydelsen av 5 kap. 24 § första stycket ske minst en vecka före utställningstidens början. Lagrådsremissens förslag till ändring av 5 kap. 24 § första stycket syftar enligt motiven (s. 16 och 44) till att göra det möjligt att utan förkortning av den minsta tid som lagen tillförsäkrar den enskilde för att ta del av planförslaget låta utställningen börja samma dag som kungörandet sker. En förutsättning härför är dock att utställningstiden bestäms till minst fyra veckor. Lagrådet anser att bestämmelsen i 5 kap. 24 § första stycket blir mera lättillgänglig om den utformas på följande sätt:

"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 ----."

En annan och enklare utväg kan dock vara att redan i 5 kap. 23 § slå fast att utställningstiden skall vara minst fyra veckor och bestämma att kungörandet skall ske senast dagen före utställningstidens början. 5 kap. 24 § skulle då kunna få följande lydelse:

"Kungörelse om utställningen av planförslaget skall senast dagen före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. Av kungörelsen skall framgå----".

8 kap. 27 §

Enligt remissförslaget skall byggnadsnämnden få använda delgivning vid fullgörande av sin skyldighet att underrätta sökanden samt sådan i 22 § första stycket omnämnd person, organisation eller förening som yttrat sig i ärendet

om innehållet i beslut varigenom ett ärende om lov avgörs. Med uttrycket delgivning förstås att delgivningslagen skall tillämpas om inte annat föreskrivits i annan författning. Av motiven till förevarande paragraf (s. 42 och 60) framgår att kungörelsedelgivning inte skall få användas för att underrätta sökanden. Denne skall alltså nås med en personlig underrättelse. Kungörelsedelgivning skall enligt förslaget få användas endast om underrättelse skall ske i fall som avses i 5 kap. 25 § tredje stycket första meningen, dvs. 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. Lagrådet vill påpeka att just denna situation regleras i 16 § delgivningslagen, där det dessutom ges möjlighet att anlita kungörelsedelgivning om en obestämd krets personer skall delges. Den särskilda föreskriften om tillåtligheten av kungörelsedelgivning med ett stort antal personer synes därför överflödigt.

Lagradsremissens förslag till lagtext synes inte fullt tillräcklig för att tillgodose kravet att sökanden alltid skall delges personligen, eftersom förbud mot surrogatdelgivning enligt 12 § delgivningslagen saknas. Ett sådant förbud bör införas ifråga om sökande som är enskild person. Något förbud mot surrogatdelgivning enligt 13 § delgivningslagen för det fall att sökanden är juridisk person synes däremot inte påkallat.

Mot bakgrund av det anförda föreslår lagrådet att 8 kap. 27 § andra stycket ges följande lydelse:

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

10 kap. 27 §

Enligt gällande rätt krävs det bygglov för att man skall få ta i anspråk eller inreda en byggnad helt eller delvis för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast använts eller för vilket bygglov har lämnats. Byggnadsnämnden har möjlighet att direkt begära handräckning vid tingsrätten för att få rättelse. Nämnden kan dock välja att i stället förelägga ägaren av fastigheten att inom en viss tid vidta rättelse. Om föreläggandet inte följs, får nämnden begära handräckning. Föreläggandet får förenas med vite eller med en föreskrift att åtgärden kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på den försumliges bekostnad. Möjligheterna för byggnadsnämnden att ingripa begränsas dock genom preskriptionsbestämmelserna i 10 kap. 27 § andra stycket PBL. Sedan tio år förflutit från det att den åtgärd som kräver bygglov vidtogs, får byggnadsnämnden inte ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande. Detta stadgande, som i sak oförändrat fördes över till 10 kap. PBL från den tidigare gällande lagen (1976: 666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m. (LPI), har ansetts innebära att preskriptionstiden börjar löpa från den dag då den olovliga kontoriseringen skedde.

Det sägs i remissen att det är otillfredsställande om möjligheterna att ingripa mot olovlig kontorisering av bostadslägenheter i onödan begränsas

genom preskriptionsbestämmelserna. Byggnadsnämnden bör kunna begära handräckning och utfärda föreläggande så länge en olovlig användning av en bostadslägenhet pågår. I remissen föreslås därför en begränsning i preskriptionsbestämmelsernas tillämpningsområde i vad gäller bostadslägenhet som utan bygglov tagits i anspråk för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. Samtidigt föreslås att preskriptionsbestämmelserna i sin nya lydelse inte skall tillämpas beträffande åtgärder som vidtagits före ändringarnas ikraftträdande, om byggnadsnämndens rätt att ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande gått förlorat före ikraftträdandet enligt äldre bestämmelser. Det innebär att byggnadsnämndens rätt att begära handräckning eller besluta om föreläggande står kvar endast i fråga om olovliga kontoriseringar som skett efter utgången av 1979. Med denna begränsning i tiden bakåt av preskriptionsregelns upphörande får förslaget i denna del anses acceptabelt.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar övriga lagförslag utan erinran.

Innehåll

Propositionen.....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll.....	1
Propositionens lagförslag.....	3
1 Inledning	21
2 Övernattningslägenheter m. m.....	23
3 Åtgärder mot olovlig kontorisering m. m.....	25
3.1 Preskriptionstiden för ansökan om handräckning m. m.....	25
3.2 Bygglövsprövningen vid ändrad användning av en bostadslägenhet.....	28
3.3 Den s. k. bristortslagen upphävs.....	29
4 Outhyrda bostadslägenheter.....	30
5 Övriga ändringar i PBL.....	33
5.1 Förfarandereglerna för detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan	33
5.1.1 Kungörande om utställning.....	33
5.1.2 Underrättelser om utställningen av planförslag m. m. ...	35
5.1.3 Alternativ till kungörande i oristidning i vissa fall	35
5.1.4 Utlåtande efter utställning.....	37
5.1.5 Kungörande av att en plan m. m. vunnit laga kraft.....	38
5.1.6 Kommunernas expediering av planhandlingar	39
5.1.7 Förfarandereglerna för fastighetsplan	41
5.2 Detaljplanens och fastighetsplanens olika delar på samma handling	42
5.3 Genomförande och ersättningsreglerna.....	43
5.3.1 Genomförande av en fastighetsplan	43
5.3.2 Rätt till inlösen när en byggnad förstörts genom olyckshändelse.....	44
5.4 Bygglövsplikten och dess variationsmöjligheter	45
5.4.1 Bygglov för va-ledningar inom tomt	45
5.4.2 Bygglov för cisterner m. m.....	46
5.4.3 Komplementbyggnader m. m. till en- och tvåbostadshus utanför samlad bebyggelse.....	47
5.4.4 Bygglövsbefrielse för skyltar och ljusanordningar m. m.	49
5.5 Bygglov vid mindre avvikelser från gällande plan	51
5.6 Handläggning av ärenden om lov	57
5.6.1 Underrättelse innan lov lämnas	57
5.6.2 Underrättelse om lovbeslut	58
6 Upprättade lagförslag	60
7 Specialmotivering	60
7.1 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987: 10)...	60
7.2 Förslaget till lag om ändring i naturvårslagen (1964: 822).....	79
7.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977: 892).....	80

8	Hemställan	82
9	Beslut	82
Bilaga 1	Förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över departementspromemorian (Ds 1989: 11) Övernattningslägenheter m. m.....	83
Bilaga 2	Lagförslag i promemorian (Ds 1989: 11) Övernattningslägenheter m. m.....	84
Bilaga 3	Förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över promemorian "Förslag till ändringar i plan- och bygglagen och naturvårslagen".....	89
Bilaga 4	Lagförslag i promemorian "Förslag till ändringar i plan- och bygglagen och naturvårslagen"	90
Bilaga 5	Det till lagrådet remitterade Förslaget till Lag om ändring i plan- och bygglagen (1987: 10).....	101
Bilaga 6	Lagrådets yttrande	117

