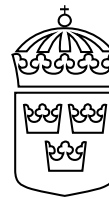


# Regeringens proposition

## 2024/25:169



### Ett nytt regelverk för bygglov

Prop.  
2024/25:169

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 22 maj 2025

*Ulf Kristersson*

*Peter Kullgren*  
(Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i plan- och bygglagen som innebär ett nytt, enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk för bygglov m.m. Förslagen innebär att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser utökas, i syfte att både skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Vidare föreslås att lovplikten blir områdesdifferentierad. Fler och större åtgärder ska kunna vidtas utan lov i områden som inte omfattas av en detaljplan, exempelvis nybyggnad av komplementbyggnader och komplementbostadshus. Krav på lov föreslås dock gälla nära gräns, inom områden som är av riksintresse för totalförsvaret och inom särskilt värdefulla områden. Några övriga förenklingar som föreslås är:

- Större tillbyggnader möjliggörs utan krav på bygglov på alla byggnader.
- För en- och tvåbostadshus slopas kravet på bygglov för fasadändringar, vilket förenklar att t.ex. måla om, byta fasadmaterial och installera solceller eller takfönster.
- Bygglov får ges för vindsinredning i bostadshus i strid med vindsinredningsförbud i detaljplan.
- Tillbyggnader som inte omfattas av krav på lov ska få genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.
- Kravet på planenligt utgångsläge slopas femton år efter att detaljplanens genomförandetid har gått ut.
- En befintlig byggnad utanför detaljplanelagt område får inredas med en eller flera lokaler upp till viss storlek utan krav på lov.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 december 2025.

## Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut .....	7
2	Lagtext .....	8
2.1	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	8
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	52
2.3	Förslag till lag om ändring i miljöbalken .....	53
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning .....	55
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd.....	56
3	Ärendet och dess beredning .....	57
4	Ett tydligare regelverk om bygglov.....	58
4.1	Behovet av ett nytt och omarbetat kapitel om lov i plan- och bygglagen .....	58
4.2	Nya legaldefinitioner .....	71
4.3	Lovplikten ska framgå av lag .....	77
4.4	Lovplikt ska som huvudregel inte regleras i detaljplan och områdesbestämmelser .....	79
4.5	Krav på lov för byggnader.....	83
4.5.1	Lovplikt för nybyggnad av byggnad .....	83
4.5.2	Undantag från krav på lov för komplementbyggnader och komplementbostadshus.....	88
4.5.3	Lovplikt för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus.....	99
4.5.4	Undantag från krav på lov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus.....	107
4.5.5	Lovplikt för annan ändring av byggnad än tillbyggnad.....	110
4.6	Krav på lov för anläggningar.....	121
4.6.1	Lovplikt för murar, plank och altaner.....	122
4.6.2	Lovplikt för parkeringsplatser utomhus .....	132
4.6.3	Lovplikt för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar .....	136
4.6.4	Lovplikt för transformatorstation, tunnel, berggrum, mast, torn, skorsten eller vindkraftverk .....	141
4.6.5	Lovplikt för vissa andra anläggningar .....	146
4.6.6	Ingen generell lovplikt för solenergianläggningar .....	154
4.6.7	Ingen generell lovplikt för skyltar och ljusanordningar .....	156
4.7	Krav på lov nära gräns.....	161

4.7.1	Lovplikt nära gräns.....	161
4.7.2	Undantag från krav på lov nära gräns.....	163
4.7.3	Grannemedgivande vid allmän plats eller järnväg.....	168
4.8	Krav på lov i områden som är av riksintresse för totalförsvaret.....	171
4.9	Krav på lov för värdefulla byggnadsverk och i värdefulla områden.....	179
4.9.1	Lovplikt för åtgärder på värdefulla byggnader och i värdefulla områden .....	179
4.9.2	Lovplikt för åtgärder på värdefulla anläggningar och i värdefulla områden .....	187
4.9.3	Utpekande av värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplan.....	189
4.10	Tidsbegränsat bygglov, förhandsbesked m.m. ....	194
4.10.1	Tidsbegränsat bygglov.....	194
4.10.2	Bygglov för ändamål av säsongskaraktär .....	195
4.10.3	Förhandsbesked .....	196
4.11	Krav på rivningslov .....	199
4.11.1	Krav på rivningslov i ett område som omfattas av en detaljplan .....	200
4.11.2	Krav på rivningslov i ett område som inte omfattas av en detaljplan .....	203
4.12	Krav på marklov.....	204
4.12.1	Krav på marklov i ett område som omfattas av en detaljplan .....	204
4.12.2	Krav på marklov i ett område som inte omfattas av en detaljplan .....	208
4.13	Undantag från krav på lov för totalförsvaret .....	210
4.14	Frivilligt lov.....	211
4.14.1	Frivilligt lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov.....	211
4.14.2	Frivilligt lov för åtgärder som ska genomföras i samband med nybyggnad.....	212
4.15	Krav på anmälan.....	215
4.16	Åtgärder som varken omfattas av krav på lov eller anmälan .....	218
4.16.1	Genomförande av åtgärder som inte omfattas av krav på lov.....	218
4.16.2	Förtydligande av prövningen vid en ansökan om frivilligt lov.....	226
4.16.3	Frivilligt startbesked och slutbesked .....	228
4.16.4	Villkorsbesked tas bort .....	229
5	Förutsättningar för lov och förhandsbesked.....	230
5.1	Förutsättningar för bygglov i ett område som omfattas av en detaljplan .....	230
5.2	Undantag från kravet på planenligt utgångsläge.....	239
5.3	Förutsättningar för bygglov i ett område som inte omfattas av en detaljplan .....	241

5.4	Särskilda förutsättningar för bygglov för kompletterande åtgärder i ett område som inte omfattas av en detaljplan.....	243
5.5	Undantag från detaljplanekravet.....	246
5.6	Detaljplanekravet för vindkraftverk .....	247
5.7	Godtagbara avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser .....	248
5.8	Begränsningar av avvikelsemöjligheterna.....	253
5.9	Godtagande av planstridiga byggnadsverk och fastigheter .....	254
5.10	Sammanläggning av avvikelser.....	256
5.11	Förutsättningar för bygglov på kvarterersmark för allmänt ändamål .....	258
5.12	Förutsättningar för tidsbegränsat bygglov .....	260
5.13	Förutsättningar för ett positivt förhandsbesked .....	264
5.14	Förutsättningar för rivningslov .....	266
5.15	Förutsättningar för marklov.....	269
5.16	Krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.....	271
5.17	Villkor om att ett planbeslut ska få laga kraft .....	275
5.18	Villkor om betalning av gatukostnadsersättning .....	276
5.19	Villkor om tidpunkt för när en förutsättning ska vara uppfylld .....	276
5.20	Villkor om ändring av en åtgärd som redan har utförts .....	277
6	Handläggningen av ärenden om lov, förhandsbesked m. m.....	278
6.1	Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov och förhandsbesked.....	278
6.2	Krav på innehåll i ansökan om lov .....	278
6.3	Ofullständig ansökan.....	281
6.4	Upplysning om krav på tillstånd av annan myndighet ...	282
6.5	Samordning med ärende hos miljönämnden .....	283
6.6	Situationer där det ska ske en underrättelse om ansökan.....	284
6.7	Underrättelse ska ske med ett meddelande till granne samt kungörelse.....	290
6.8	Underrättelse till myndighet med väsentligt intresse.....	300
6.9	Underrättelse till sökande och fastighetsägaren .....	303
6.10	Tidsfrist för byggnadsnämndens handläggning av ansökan.....	304
6.11	Information till sökande om tidsfrister .....	307
6.12	Tidsfrister efter återförvisning.....	307
6.13	Anstånd med beslut .....	308
6.14	Hantering av ansökan om lov vid nytt expropriationstillstånd .....	310
6.15	Innehåll i beslut om förhandsbesked .....	311
6.16	Innehåll i beslut om lov .....	312
6.17	Redovisning av avgift.....	315
6.18	Delgivning av beslut om lov och förhandsbesked.....	315
6.19	Kungörande av beslut om lov och förhandsbesked .....	319

6.20	Utskick av meddelande om beslut .....	322
6.21	Utskick av beslut till länsstyrelsen .....	326
6.22	Utskick av beslut till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap .....	326
6.23	Underrättelse till samfällighet .....	327
6.24	Lovbeslut ska gälla omedelbart, förutom när det finns risk för oåterkalleliga skador på skyddsvärda intressen .....	328
6.25	Giltighetstiden för lov .....	340
7	Genomförande av lov- och anmälningspliktiga åtgärder .....	341
7.1	Krav på startbesked och slutbesked .....	341
7.2	Krav på kontrollplan .....	342
7.3	Krav på tekniskt samråd .....	345
7.4	Förutsättningar för godkännande av en anmälningspliktig åtgärd .....	346
7.5	Startbesked och slutbesked ska gälla omedelbart .....	348
8	Förutsättningarna för att förelägga om rättelse förtydligas .....	349
9	Överklagande och överprövning .....	351
9.1	Beslut om behov av kontrollplan .....	351
9.2	Beslut av länsstyrelsen .....	351
9.3	Överklagandetid .....	352
9.4	Överprövning av regeringen .....	352
10	Följdändringar .....	355
10.1	Följdändringar i plan- och bygglagen .....	355
10.2	Följdändringar i annan lagstiftning .....	358
10.2.1	Följdändringar i miljöbalken .....	358
10.2.2	Följdändringar i lagen med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning .....	358
10.2.3	Följdändringar i lagen om färdigställandeskydd .....	359
11	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	360
11.1	Ikraftträdandebestämmelser .....	360
11.2	Övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen och andra lagar .....	361
11.3	Befintliga övergångsbestämmelser .....	363
12	Konsekvenser av förslagen .....	364
12.1	Allmänt om konsekvenser av förslagen .....	364
12.2	Konsekvenser för kommuner .....	365
12.3	Konsekvenser för regioner .....	376
12.4	Konsekvenser för staten .....	377
12.5	Konsekvenser för företag och organisationer .....	384
12.6	Konsekvenser för enskilda .....	388
12.7	Konsekvenser för barn .....	391
12.8	Konsekvenser för jämställdhet och de integrationspolitiska målen .....	391
12.9	Konsekvenser för miljö och hållbar utveckling .....	392
12.10	Konsekvenser för bostadsbyggandet .....	394

Prop. 2024/25:169	12.11	Övriga konsekvenser .....	395
	12.11.1	Konsekvenser för landsbygdsutveckling .....	395
	12.11.2	Konsekvenser för den bebyggda miljön .....	396
	12.11.3	Konsekvenser för tillgänglighet, hälsa och säkerhet.....	398
	12.11.4	Konsekvenser för digitalisering.....	400
	12.11.5	Konsekvenser för EU-rätten .....	401
	13	Författningskommentar .....	402
	13.1	Inledning .....	402
	13.2	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	403
	13.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	490
	13.4	Förslaget till lag om ändring i miljöbalken .....	490
	13.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning .....	491
	13.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd.....	492
	Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Verkställbarhet av beslut om lov (SOU 2018:86) .....	493
	Bilaga 2	Lagförslag SOU 2018:86.....	500
	Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2018:86).....	504
	Bilaga 4	Sammanfattning av betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) .....	506
	Bilaga 5	Lagförslag SOU 2021:47.....	524
	Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2021:47).....	576
	Bilaga 7	Lagrådsremissens lagförslag .....	578
	Bilaga 8	Lagrådets yttrande .....	626
		Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 22 maj 2025.....	647

Regeringens förslag:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i miljöbalken.
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd.

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)<sup>1</sup>

*dels* att 9 kap., 11 kap. 6 § och 16 kap. 7 och 7 a §§ ska upphöra att gälla,

*dels* att punkt 12 och 13 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska upphöra att gälla,

*dels* att rubrikerna närmast före 10 kap. 25 a § och 16 kap. 7 § ska utgå,

*dels* att nuvarande 10 kap. 2 a och 25 a §§ ska betecknas 10 kap. 2 c och

23 a §§,

*dels* att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 9 §, 3 kap. 5 §, 4 kap. 2, 3, 15, 16 och 42 §§, 6 kap. 13 §, 8 kap. 3, 9, 11, 13 och 18 §§, 10 kap. 2, 3, 6, 14, 18, 23, den nya 23 a, 24, 27 och 34 §§, 11 kap. 20 och 34 a §§, 12 kap. 8–9 §§, 13 kap. 2, 5, 7, 14 och 16 §§, 14 kap. 6, 7, 11 och 14 §§ och 16 kap. 2, 8, 9, 13 a och 13 b §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före 10 kap. 2 a § ska sättas närmast före 10 kap. 2 c §,

*dels* att det ska införas ett nytt kapitel, 9 kap., och tio nya paragrafer, 4 kap. 42 a §, 10 kap. 2 a, 2 b, 6 a, 23 b, 23 c, 24 a, 38 och 39 §§ och 16 kap. 8 a §, av följande lydelse.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av

9 kap. 1 § 2018:1136

9 kap. 3 § 2011:335

9 kap. 3 a § 2017:424

9 kap. 3 b § 2017:424

9 kap. 3 c § 2018:1324

9 kap. 4 § 2014:900

9 kap. 4 a § 2020:589

9 kap. 4 b § 2014:477

9 kap. 4 c § 2014:477

9 kap. 4 d § 2014:477

9 kap. 4 e § 2014:477

9 kap. 4 f § 2019:412

9 kap. 5 § 2018:636

9 kap. 5 a § 2017:424

9 kap. 6 § 2014:900

9 kap. 6 a § 2017:424

9 kap. 8 § 2018:1324

9 kap. 11 § 2014:900

9 kap. 12 § 2018:1370

9 kap. 21 § 2022:1084

9 kap. 25 § 2015:668

9 kap. 27 § 2018:1136

9 kap. 27 a § 2018:1136

9 kap. 27 b § 2018:1136

9 kap. 25 § 2015:668

9 kap. 30 a § 2014:900

9 kap. 31 § 2014:900

9 kap. 31 a § 2014:900

9 kap. 31 b § 2014:900

9 kap. 31 c § 2014:900

9 kap. 31 d § 2014:900

9 kap. 31 e § 2014:900

9 kap. 32 a § 2014:900

9 kap. 32 b § 2022:1084

9 kap. 32 c § 2022:1084

9 kap. 32 d § 2022:1084

9 kap. 33 § 2014:900

9 kap. 33 a § 2017:266

9 kap. 33 b § 2022:909

9 kap. 35 § 2011:335

9 kap. 37 a § 2014:900

9 kap. 40 § 2022:909

9 kap. 40 a § 2018:1136

9 kap. 41 § 2015:668

9 kap. 41 a § 2015:668

9 kap. 41 b § 2011:335

9 kap. 42 § 2011:335

9 kap. 42 a § 2018:674

9 kap. 44 § 2018:1136

9 kap. 45 § 2018:1136

9 kap. 46 § 2019:412

9 kap. 47 § 2018:1136

10 kap. 2 a § 2024:943

16 kap. 7 a § 2021:785

rubriken närmast före

9 kap. 3 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 4 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 5 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 6 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 6 a § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 7 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 8 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 9 § 2017:424

rubriken närmast före

9 kap. 32 b § 2022:1084

rubriken närmast före

9 kap. 39 § 2011:335

rubriken närmast före

9 kap. 41 § 2011:335

rubriken närmast före

9 kap. 42 a § 2018:674

rubriken närmast före

9 kap. 44 § 2018:1136

rubriken närmast före

10 kap. 2 a § 2024:943

rubriken närmast före

10 kap. 25 a § 2022:1084

rubriken närmast före

16 kap. 7 § 2021:785.

**1 kap.**3 §<sup>2</sup>

Lagen innehåller bestämmelser om

1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),
3. översiktsplan (3 kap.),
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. regional fysisk planering (7 kap.),
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. bygglov, rivningslov och mark- 9. lov och förhandsbesked (9 kap.),  
lov m.m. (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

*Lydelse enligt prop. 2024/25:132* Förelagen lydelse

## 4 §

I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

*bebygga*: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

*bebyggelse*: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

*byggherre*: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

*byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning,

*byggprodukt*: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

*ekonomibyggnad*: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötsel,

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2018:1732.

*exploateringsavtal*: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

*fasadändring*: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

*genomförandetiden*: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

*komplementbostadshus*: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

*komplementbyggnad*: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

*kvartersmark*: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

*markanvisning*: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

*medfinansieringsersättning*: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

*miljönämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

*nybyggnad*: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

*ombyggnad*: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

*omgivningsbuller*: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

*planläggning*: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

*sammanhållen bebyggelse*: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

*studentbostad*: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

*tillbyggnad*: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

*tomt*: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

*underhåll*: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

*ändring av en byggnad*: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## **2 kap.**

### 9 §

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, *skyltar och ljusanordningar* enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, *skylten eller ljusanordningen* kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

*Lydelse enligt prop. 2024/25:102*

*Föreslagen lydelse*

## **3 kap.**

### 5 §

Av översiktsplanen ska även följande framgå:

1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder,

2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,

3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,

*4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena,*

4. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimat-

5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimat-

relaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

5. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

6. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

relaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

### 4 kap.

#### 2 §<sup>3</sup>

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som *kräver bygglov*, 3. en åtgärd som *omfattas av krav på bygglov*,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,

– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

– en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,

– en hamn för fritidsbåtar,

– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

– en campingplats,

– en nöjespark, eller

– en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *kräver bygglov* eller är en

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *omfattas av krav på bygglov*, eller är en annan byggnad än en

annan byggnad än en sådan som sådan som avses i 9 kap. 4 eller 5 §, avses i 9 kap. 4 a §, och och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som *kräver* bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

5. en åtgärd som *omfattas av krav på* bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

### 3 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov *eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,*

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov,

2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och

3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked *eller anmälan.*

3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov *eller förhandsbesked.*

### 15 §

I en detaljplan får kommunen bestämma *omfattningen av kraven på*

*Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen i en detaljplan bestämma att det krävs bygglov för att*

1. byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, eller

2. på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel.

1. bygglov *enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§,*

Prop. 2024/25:169      2. rivningslov enligt 9 kap. 10 §  
första stycket 1 och andra stycket,  
och  
3. marklov enligt 9 kap. 11 och  
12 §§.

*Reglering enligt första stycket får  
endast avse krav på bygglov som  
behövs för att pröva åtgärdernas  
inverkan på riksintresset.*

#### 16 §<sup>4</sup>

I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,

2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,

3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,

4. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och

4. bestämma att byggnadsverk som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och

5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

#### 42 §<sup>5</sup>

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, och

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §, och

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom

4. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom ett

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2014:900.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2014:900.

sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 5 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 4 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

#### 42 a §

*Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen, utöver det som anges i 42 §, med områdesbestämmelser reglera att det krävs bygglov för*

1. ekonomibyggnader,
2. fasadändringar,
3. små tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och
4. uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse.

*Reglering enligt första stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.*

## 6 kap.

### 13 §<sup>6</sup>

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

## 8 kap.

### 3 §

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning *än en byggnad*.

### 9 §

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

En obebyggd tomt som ska bebyggas *med en byggnad* ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

Om tomten ska bebyggas med *byggnadsverk* som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Om tomten ska bebyggas med *en byggnad* som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

### 11 §<sup>7</sup>

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som *kräver* lov enligt denna lag eller *föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §* eller åtgärder som *kräver* anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad *som omfattas av krav på* lov enligt denna lag eller åtgärder *som omfattas av krav på* anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

### 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. *anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,*

1. *en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov,*

2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,

3. allmänna platser, och

4. bebyggelseområden.

### 18 §

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning *som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.*

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en *annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov.*

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2011:335.

## 9 kap. Lov och förhandsbesked

**1 §** Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. bygglov för byggnader (3–18 §§),
  2. bygglov för andra anläggningar än byggnader (19–33 §§),
  3. bygglov nära gräns eller järnväg (34 och 35 §§),
  4. bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov (36 §),
  5. bygglov för särskilt värdefulla byggnadsverk och i särskilt värdefulla områden (37 och 38 §§),
  6. tidsbegränsat bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär (39 och 40 §§),
  7. förhandsbesked (41 och 42 §§),
  8. rivningslov och marklov (43–50 §§),
  9. åtgärder för totalförsvaret (51 §),
  10. lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov (52–54 §§),
  11. anmälningsplikt (55 §),
  12. förutsättningar och villkor för lov och förhandsbesked (56–84 §§),
  13. handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked (85–113 §§),
- och
14. när lov börjar gälla och giltighetstiden för lov (114 och 115 §§).

**2 §** En åtgärd kräver lov om det följer av bestämmelserna i detta kapitel.

Ytterligare bestämmelser om att det krävs bygglov kan finnas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

### Bygglov för nybyggnad

**3 §** Det krävs bygglov för nybyggnad.

**4 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

**5 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas

av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,5 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

**6 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov för en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**7 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov om byggnaden ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats där kommunen är markägare och byggnaden får en byggnadsarea som är högst 15,0 kvadratmeter och en taknockshöjd som är högst 3,0 meter.

**8 §** Även om bygglov inte krävs enligt 4–7 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 §.

### **Bygglov för tillbyggnad**

**9 §** Det krävs bygglov för tillbyggnad.

**10 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för en tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. inte överstiger byggnadens taknock, och
3. tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av area enligt första stycket 3 ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

**11 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,

2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,

3. får en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,

4. placeras inom tomten, och

5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

**12 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 kvadratmeter,

2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,

3. får en taknockshöjd som är högst 4,5 meter,

4. placeras inom tomten, och

5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

**13 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**14 §** Även om bygglov inte krävs enligt 10–13 §§ kan bygglov krävas enligt något av 34–37 eller 53 §.

### **Bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad**

**15 §** Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats.

**16 §** Trots 15 § 1 krävs det inte bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller

2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som enligt 4 eller 5 § inte kräver lov.

**17 §** Trots 15 § 2 krävs det inte bygglov för att inreda

1. ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är ett komplementbostadshus, eller

2. ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av detaljplan.

**18 §** Även om bygglov inte krävs enligt 15–17 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 eller 54 §.

**Bygglov för murar, plank och altaner**

**19 §** Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan, om anläggningen

1. får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller

2. får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och inte placeras inom 3,6 meter från en byggnad.

**20 §** Trots 19 § krävs det inte bygglov för en mur eller ett plank som omfattas av ett undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

**21 §** Även om bygglov inte krävs enligt 19 och 20 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

**Bygglov för parkeringsplatser**

**22 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna eller väsentligt ändra en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som

1. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

2. är större än 100,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**23 §** Trots 22 § krävs det inte bygglov om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg.

**24 §** Även om bygglov inte krävs enligt 22 och 23 §§ kan bygglov krävas enligt 38 §.

### **Bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar**

**25 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet

1. är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
2. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**26 §** Trots 25 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. är ett upplag eller en materialgård som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, eller
2. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

**27 §** Även om bygglov inte krävs enligt 25 och 26 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

### **Bygglov för transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk**

**28 §** Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en transformatorstation,
2. en tunnel eller ett bergrum som inte avses användas för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvdrift, eller
3. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller som placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.

**29 §** Trots 28 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken, eller
2. är en transformatorstation som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

**30 §** Även om bygglov inte krävs enligt 28 och 29 §§ kan bygglov krävas enligt 38 §.

### **Bygglov för andra anläggningar**

**31 §** Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en

1. skidbacke eller skidlift,
2. linbana,
3. idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,
4. hamn för fritidsbåtar,

5. campingplats,
6. nöjespark,
7. djurpark, eller
8. begravningsplats.

**32 §** Trots 31 § 3 krävs det inte bygglov för en motorbana.

**33 §** Även om bygglov inte krävs enligt 31 och 32 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

### **Bygglov nära gräns eller järnväg**

**34 §** Det krävs bygglov närmare gränsen än 4,5 meter eller inom ett område närmare än 30,0 meter från ett järnvägsspårs mitt för åtgärder som inte omfattas av krav på lov enligt andra bestämmelser i detta kapitel, om åtgärden är

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,
2. en sådan annan ändring av en byggnad som avses i 16 §,
3. att uppföra, flytta eller utöka en mur eller ett plank som är högre än 1,2 meter över marken, eller
4. att anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning.

**35 §** Trots 34 § krävs det inte bygglov om

1. åtgärden avser en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
2. anläggningen enligt 20 §, 25 § 2 eller 26 § inte omfattas av krav på bygglov, eller
3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden
  - a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
  - b) är en sådan åtgärd som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 10 kap. 2 a §.

Vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha medgett åtgärden enligt första stycket 3, om medgivandet har lämnats av huvudmannen för den allmänna platsen eller av järnvägens infrastrukturförvaltare.

### **Bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov**

**36 §** Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,
2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,
3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibygnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibygnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och

4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

### **Bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden**

**37 §** Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring, om

1. åtgärden avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket,

2. åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1,

3. åtgärden vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

4. åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 3.

### **Bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden**

**38 §** Det krävs bygglov för

1. att utomhus flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

2. en åtgärd som avses i 19–31 §§ men som enligt de bestämmelserna inte kräver bygglov på grund av anläggningens storlek eller på grund av undantag i 20, 23, 26 eller 29 §, och för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller en ljusanordning, om

a) åtgärden avser en särskilt värdefull anläggning enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1, eller

b) åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och påverkar området karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

### **Tidsbegränsat bygglov**

**39 §** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

### **Bygglov för ändamål av säsongskaraktär**

**40 §** Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskaraktär att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under

två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades. Prop. 2024/25:169

### **Förhandsbesked**

**41 §** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

**42 §** Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft.

### **Rivningslov**

**43 §** I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. en byggnad eller en del av en byggnad, eller
2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som a) i detaljplanen omfattas av ett förbud mot rivning, eller b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.

**44 §** I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av ett krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,
2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 §, eller
3. hela eller del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

**45 §** Trots 43 § 1 krävs det inte rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen

1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov enligt 39 § eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär enligt 40 §, eller
2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

**46 §** Trots 43 eller 44 § krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

### **Marklov**

**47 §** I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det marklov för

1. schaktning eller fyllning, om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte innebär att markytan höjs eller sänks till den nivå som har bestämts i detaljplanen,
2. åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov, eller
3. åtgärder som i detaljplanen regleras med stöd av 4 kap. 10 § och är a) trädfällning,

- b) skogsplantering, eller
- c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

**48 §** I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering, om

1. åtgärden ska genomföras i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a, och

2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller bestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 a.

**49 §** Trots 47 § 3 c krävs det inte marklov för att anlägga en gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

**50 §** Trots 47 och 48 §§ krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

### **Åtgärder för totalförsvaret**

**51 §** Krav på bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sådana åtgärder ska i stället föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

### **Lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov**

**52 §** Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

**53 §** Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

**54 §** Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

### **Anmälningsplikt**

**55 §** Bestämmelser om krav på anmälan av åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov kan finnas i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

### Förutsättningar för bygglov inom detaljplan

**56 §** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen,
  - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
  - c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

### Förutsättningar för bygglov utanför detaljplan

**57 §** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

### Förutsättningar för bygglov trots avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser

**58 §** Om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, ska 56 § första stycket 1 inte tillämpas.

**59 §** Bestämmelserna i 57 § första stycket ska inte tillämpas, om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med
  - a) en liten tillbyggnad, eller
  - b) en liten komplementbyggnad,

Prop. 2024/25:169 2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

**60 §** Trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är lita, och

2. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller

3. åtgärden är att inreda en vind till bostad i ett bostadshus.

Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 3 får i ett område som omfattas av en detaljplan ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

**61 §** Trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

**62 §** Bygglov enligt 60 eller 61 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

**63 §** Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen vid en prövning enligt 56 § första stycket 1 a får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelserna godtas, om avvikelserna uppkom genom att planerna antogs och

1. är lita och förenliga med detaljplanens syfte, och

2. är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller

3. är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

**64 §** Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 56 § första stycket 1 c, 60, 61 eller 63 § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits.

**65 §** Bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål får endast ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Bygglov får ges även om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Trots att det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i planen får bygglov ges om åtgärden innebär

1. att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, eller

2. en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

**66 §** Bygglov enligt 65 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

### **Bygglovsprövningen när ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering**

**67 §** Ett certifierat byggprojekteringsföretag är ett företag som har ett kvalitetsledningssystem samt särskild sakkunskap och erfarenhet i fråga om att bedöma kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § vid nybyggnad av sådana bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § och som kan styrka detta med ett certifikat.

Frågor om certifiering av byggprojekteringsföretag ska prövas av organ som

1. har ackrediterats för ändamålet att certifiera byggprojekteringsföretag enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknads kontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen (2011:791) om ackreditering och teknisk kontroll, eller

2. enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet uppfyller krav som motsvarar kravet i 1.

**68 §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska bygglov ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 56 § första stycket 4, 57 § första stycket 3 och 59 § 3.

**69 §** Om det är uppenbart för en byggherre att ett certifierat byggprojekteringsföretag vid projekteringen har åsidosatt sina uppgifter enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 §, ska byggherren underrätta byggnadsnämnden om detta.

## **Förutsättningar för tidsbegränsat bygglov**

**70 §** Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

**71 §** Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och

1. åtgärden är nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärd och uppfyller någon förutsättning enligt 56–66 §§, eller

2. åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§.

**72 §** Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om åtgärden är en sådan som avses i 71 § 2 och bygglovet ska användas för ett sådant ändamål av säsongskaraktär som avses i 40 §.

## **Återställande efter tidsbegränsat bygglov**

**73 §** Innan tiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut ska den plats eller det bygnadsverk som lovet avser återställas. Om tiden har förlängts ska platsen eller bygnadsverket i stället återställas innan den nya tiden har gått ut.

Bestämmelserna om bygglov, rivningslov, marklov och anmälan i denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen gäller inte för åtgärder som vidtas för att återställa en plats eller ett bygnadsverk enligt första stycket.

Trots första stycket behöver platsen eller bygnadsverket inte återställas om byggnadsnämnden har gett bygglov som inte är tidsbegränsat för åtgärden.

## **Förutsättningar för förhandsbesked**

**74 §** Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

### **Förutsättningar för rivningslov**

**75 §** Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

**76 §** Trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

### **Förutsättningar för marklov**

**77 §** Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
  - a) om ansökan avser en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen, eller
  - b) om ansökan avser en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser.

**78 §** Trots 77 § 1 får marklov ges om avvikelsen från detaljplanen eller områdesbestämmelserna är liten och förenlig med syftet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

### **Prövning av åtgärd som inte omfattas av krav på lov**

**79 §** Vid prövning av en ansökan enligt 52–54 §§ ska lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

### **Krav på medgivande från Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap**

**80 §** För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om enligt 97 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

### **Villkorade lov**

**81 §** Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har fått laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft.

Prop. 2024/25:169 Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

**82 §** I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

**83 §** Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

**84 §** I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.

### **Prövningsmyndighet**

**85 §** Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov och förhandsbesked.

### **Ansökans innehåll**

**86 §** En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,
4. förslag på kontrollansvarig med uppgift om dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,
5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och
6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

**87 §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 67 § har använts för projektering och sökanden önskar att bygglov med stöd av 68 § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska en ansökan om lov, utöver det som sägs i 86 §, innehålla en uppgift om vilket företag som har använts.

**88 §** En ansökan om bygglov eller förhandsbesked för en åtgärd som avses i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska, utöver det som sägs i 86 §, innehålla

1. uppgifter om
  - a) byggnadsverkets utformning och omfattning,
  - b) rivningsarbeten, om sådana kan förutses,

- c) miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade,
- d) vad i miljön som kan antas bli betydligt påverkat,
- e) de betydande miljöeffekter som åtgärden kan antas medföra i sig eller till följd av yttre händelser, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och
- f) åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa negativa miljöeffekter, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och

2. en bedömning av om den åtgärd som ansökan avser kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om ansökan avser en åtgärd som, enligt föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till denna lag, inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan, gäller första stycket endast om det finns behov av att pröva åtgärdens miljöpåverkan tillsammans med miljöpåverkan från åtgärder som sedan tidigare är beslutade eller genomförda.

**89 §** Uppgifterna enligt 88 § ska ha den omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna ta ställning till om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken.

Om ansökan avser en åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och åtgärden redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska ansökan utformas med hänsyn till resultatet av den bedömningen.

**90 §** De handlingar som lämnas in i ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

**91 §** Om en ansökan är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

### **Upplysning om andra krav på tillstånd eller anmälan**

**92 §** Om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med en ansökan också omfattas av krav på tillstånd eller anmälan enligt annan lag eller författning, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

### **Samordning med ärende hos miljönämnden**

**93 §** Om en ansökan avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och

2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Prop. 2024/25:169 Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att det inte ska ske någon samordning enligt första stycket. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

### **Underrättelser för att ge tillfälle för yttranden**

**94 §** Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

2. en åtgärd som

a) ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

b) inte är reglerad i områdesbestämmelser, och

c) inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i 59 § 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

**95 §** Underrättelse ska ske med ett meddelande som innehåller information om

1. ansökans huvudsakliga innehåll,

2. var ansökan hålls tillgänglig, och

3. på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas.

**96 §** Meddelandet ska

1. skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och

2. kungöras genom att det anslås på kommunens anslagstavla.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

**97 §** Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 94 §, genom ett meddelande enligt 95 §, även underrätta Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, inom deras respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov eller förhandsbesked

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och

2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§.

En sådan underrättelse krävs inte om Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

**98 §** Innan byggnadsnämnden beslutar om lov eller förhandsbesked ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

### **Tidsfrister för handläggningen**

**99 §** Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),
2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,
3. den dag efter ansökningsdagen då besked enligt 80 § kom in från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, eller
4. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 91 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

**100 §** Byggnadsnämnden ska

1. när en ansökan om lov eller förhandsbesked har kommit in, skriftligen informera sökanden om
  - a) vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut i ärendet,
  - b) att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och
  - c) möjligheterna att överklaga nämndens beslut,
2. om tidsfristen för beslut till följd av 99 § första stycket 2, 3 eller 4 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och
3. om tidsfristen förlängs enligt 99 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

**101 §** Om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning, ska bestämmelserna om tidsfrister och information i 99 och 100 §§ tillämpas. Det som sägs där om ansökningsdagen ska då i stället gälla den dag ärendet kom tillbaka till nämnden.

**102 §** Trots 99 § får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän

1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,
2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller
3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett

Prop. 2024/25:169 påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

**103 §** Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs.

### **Innehåll i beslut**

**104 §** Ett positivt förhandsbesked ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft,
2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och
3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

**105 §** Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla

1. en upplysning om vilken giltighetstid lovet har,
2. en upplysning om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,
3. en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas förrän lovet har börjat gälla enligt 114 § och byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap.,
4. en upplysning om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning, och
5. de villkor och upplysningar som följer av 73, 81, 82, 83, 84 eller 92 § eller behövs i övrigt.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska beslutet, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, även innehålla beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

**106 §** Om ett bygglov eller förhandsbesked avser en sådan åtgärd utanför detaljplan som anges i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska föregås av en bedömning i frågan om huruvida åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska byggnadsnämnden i beslutet redovisa sin bedömning i den frågan och de omständigheter som lagts till grund för bedömningen.

Bestämmelser om omständigheter som det ska tas hänsyn till vid bedömningen av om en åtgärd kan antas medföra en betydande miljöpåverkan finns i föreskrifter meddelade i anslutning till 6 kap. miljöbalken.

**107 §** Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

### **Expediering och kungörelse av beslut**

**108 §** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och

2. dem som avses i 96 § första stycket 1 och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

**109 §** Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

**110 §** Det meddelande som kungörs enligt 109 § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. dem som avses i 96 § första stycket 1, om det inte är uppenbart att beslutet saknar betydelse för mottagaren, och

2. dem som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, om antalet inte är så stort att ett utskick skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet.

Meddelanden enligt första stycket ska inte skickas till dem som ska delges eller få beslutet skickat till sig enligt 108 §.

**111 §** Om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett beslut enligt 11 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.

**112 §** Om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked avser ett sådant ärende som avses i 97 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

### **Underrättelse till samfällighet**

**113 §** En underrättelse enligt 94, 96, 98, 108 eller 110 § till en samfällighet ska ske på det sätt som följer av 5 kap. 33 §.

### **När lov börjar gälla**

**114 §** Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Byggnadsnämnden ska bestämma att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft, om det finns risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser medför skador som inte kan återställas på

1. natur- eller kulturvärden, eller
2. totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till områden som är riksintresse för totalförsvarets anläggningar.

### **Giltighetstiden för lov**

**115 §** Om inte annat följer av 39 eller 40 §, upphör ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **10 kap.**

#### **2 §<sup>8</sup>**

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

*Åtgärder som avses i 9 kap. 4–4 c §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.*

*En åtgärd som avses i 9 kap. 4 f § får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Detsamma gäller en åtgärd som avser en altan som inte kräver lov enligt 9 kap. 2 §, om åtgärden*

1. vidtas inom 3,6 meter från ett en- eller tvåbostadshus eller tillhörande komplementbostadshus, och
2. inte vidtas i anslutning till en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

#### **2 a §**

*Trots 2 § 2 får en åtgärd strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i*

4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, om åtgärden är

1. nybyggnad av
  - a) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
  - b) ett komplementbostadshus,
2. tillbyggnad av
  - a) ett en- eller tvåbostadshus,
  - b) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
  - c) ett komplementbostadshus,
3. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus,
4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller
5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50,0 kvadratmeter.

2 b §

Trots 2 § 2 får andra åtgärder än de som avses i 2 a § genomföras med en avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

3 §

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden *kräver*

1. bygglov, *marklov* eller *rivningslov*, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden *omfattas av krav på*

1. bygglov, *rivningslov* eller *marklov*, eller

*Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov enligt 9 kap. 52–54 §§, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.*

6 §<sup>9</sup>

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en *bygg-*

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en *sådan*

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2020:603.

- Prop. 2024/25:169 *eller rivningsåtgärd* som avses i 3 § *åtgärd* som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om *åtgärd* som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om
1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
  2. vem som ska göra kontrollerna,
  3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
  4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
  5. vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand, och
  6. vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra
    - a) materialåtervinning av hög kvalitet, och
    - b) avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.

#### 6 a §

*Byggnadsnämnden får i det enskilda fallet besluta att en kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder.*

#### 14 §<sup>10</sup>

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

*Tekniskt samråd behövs inte för sådana åtgärder som avses i 9 kap. 4 a–4 c §§ eller för flyttning av en enskild enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.*

*En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.*

*Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.*

Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna

1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt
2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 21 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Om ett certifierat byggprojektteringsföretag som avses i 9 kap. 32 b § har använts för projektering och byggherren önskar att startbesked med stöd av 25 a § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska byggherren senast vid det tekniska samrådet dessutom lämna en uppgift om vilket företag som har använts.

Första stycket 1 gäller inte *rivningsåtgärder*, om byggnadsnämnden i det enskilda fallet har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan.

2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 86 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Om ett certifierat byggprojektteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § har använts för projektering och byggherren önskar att startbesked med stöd av 23 a § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska byggherren senast vid det tekniska samrådet dessutom lämna en uppgift om vilket företag som har använts.

Första stycket 1 gäller inte *sådana åtgärder som* byggnadsnämnden, med stöd av 6 a §, har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan för.

23 §<sup>12</sup>

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,
4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och
5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

*Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a–4 c §§ ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1.*

Byggnadsnämnden ska med ett *skriftligt* startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 1 får påbörjas, om

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 83 § är uppfyllda.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2022:1084.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2015:668.

Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 32 b § har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska startbesked ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 samt 4 § är uppfyllda. Detta gäller trots vad som föreskrivs i 23 § första stycket 1.

Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska startbesked enligt 23 § första stycket 1 ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 23 § första stycket 1.

23 b §

När byggnadsnämnden ger startbesked enligt 23 § för nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, får nämnden samtidigt ge startbesked för en tillbyggnad efter en ansökan enligt 9 kap. 53 § eller för inredning av ytterligare en bostad efter en ansökan enligt 9 kap. 54 §.

23 c §

Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 2 får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som gäller enligt 8 kap. 4–7 §§ och föreskrifter om tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av denna lag, och

2. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum.

24 §<sup>14</sup>

I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller

I ett startbesked ska byggnadsnämnden

<sup>13</sup> Senaste lydelse av tidigare 10 kap. 25 a § 2022:1084.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2022:909.

annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,

2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked,

5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs, och

6. ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt 9 kap. 36 eller 37 § inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna enligt 42 a § inte får verkställas direkt.

6. ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt 9 kap. 81 eller 82 § inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna enligt 9 kap. 114 § ska gälla först när det har fått laga kraft.

#### 24 a §

*Ett startbesked gäller omedelbart.*

#### 27 §

Efter ett startbesked enligt 23 § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

Efter ett startbesked enligt 23 eller 23 c § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och
2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövt.

Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

#### 34 §<sup>15</sup>

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

Byggnadsnämnden ska med ett *skriftligt* slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda,

2. byggherren har visat att denne har gett in en klimatdeklaration enligt lagen (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader eller gjort sannolikt att det inte finns någon skyldighet att ge in en klimatdeklaration, och

3. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2021:788.

*Om byggnadsnämnden enligt 23 b § har gett samtida startbesked för nybyggnad och för tillbyggnad eller för inredning av ytterligare en bostad, får nämnden även ge samtida slutbesked för åtgärderna.*

*Ett slutbesked gäller omedelbart.*

## 11 kap.

### 20 §<sup>16</sup>

*Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).*

*Byggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), när det på fastigheten eller i fråga om byggnadsverket har vidtagits en åtgärd*

*1. i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, eller*

*2. med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft.*

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligt har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

### 34 a §<sup>17</sup>

*Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 32 b § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta. Detsamma gäller om byggnadsnämnden bedömer att företaget är olämpligt för sin uppgift av något annat skäl.*

*Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, eller bedömer att företaget av något annat skäl är olämpligt för sin uppgift, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta.*

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2011:335.

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2022:1084.

**12 kap.**8 §<sup>18</sup>

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

- |  |  |
|--|--|
| 1. beslut om planbesked, förhandsbesked, <i>villkorsbesked</i> , startbesked, slutbesked och ingripandebesked, | 1. beslut om planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked, |
| 2. beslut om lov,  |  |
| 3. tekniska samråd,  |  |
| 4. slutsamråd,   |  |
| 5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,  |  |
| 6. upprättande av nybyggnadskartor,  |  |
| 7. framställning av arkivbeständiga handlingar,  |  |
| 8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och  | 8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 108–112 §§, och                            |
| 9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.  |  |

8 a §<sup>19</sup>

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids.

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 99 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 102 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 55 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt *föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 a §* överskrids.

## 9 §

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

<sup>19</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

Prop. 2024/25:169 också *tillämpas* på en anläggning också *tillämpas* på en anläggning  
som *kräver* bygglov enligt före- som *omfattas av krav på* bygglov.  
skrifter som har meddelats med  
stöd av 16 kap. 7 §.

### 13 kap.

#### 2 §<sup>20</sup>

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. *villkorsbesked enligt 9 kap.*

#### 19 §,

5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,
  6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
  7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
  8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.
4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 99 §,
  5. behovet av *kontrollplan*, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
  6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
  7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

#### 5 §

Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen.

Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen. *Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut, helt eller i en viss del, får inte överklagas.*

#### 7 §

Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk el-

Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk el-

ler Försvarets radioanstalt, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

ler Försvarets radioanstalt *och domstolen inte kan avgöra målet utan att pröva frågan*, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

#### 14 §

Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 9 kap. 13 § får överklagas av

Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

#### 16 §<sup>21</sup>

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i *Post- och Inrikes Tidningar*.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på *kommunens anslagstavla*.

### 14 kap.

#### 6 §

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 35 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 77 § 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

<sup>21</sup> Senaste lydelse 2018:845.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 76 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

11 §<sup>22</sup>

Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 9 kap. 13 § inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

14 §<sup>23</sup>

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggande.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ.

<sup>22</sup> Senaste lydelse 2011:335.

<sup>23</sup> Senaste lydelse 2014:900.

**16 kap.**

## 2 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, och

8. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, och

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

8 §<sup>24</sup>

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 16 §.

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 55 §.

<sup>24</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

*Regeringen får meddela föreskrifter om byggnadsnämndens handläggning av anmälningsärenden och om utformning av beslut i sådana ärenden.*

9 §<sup>25</sup>

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela

1. föreskrifter om funktionskontrollanter enligt 8 kap. 25 §,
2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 9 kap. 32 b § och 10 kap. 32 b § och 10 kap. 67 § och 10 kap.,
3. de föreskrifter i övrigt om kontrollansvariga och sakkunniga som behövs utöver bestämmelserna i 10 kap. 9–13 §§, och
4. föreskrifter om vilka bostadshus som ska omfattas av 9 kap. 32 b och 32 c §§ och 10 kap. 25 a §.
2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 9 kap. 67 § och 10 kap.,
4. föreskrifter om vilka bostadshus som ska omfattas av 9 kap. 67 och 68 §§ och 10 kap. 23 a §.

13 a §<sup>26</sup>

Om tillströmningen av asylsökande eller personer som ansöker om uppehållstillstånd med tillfälligt skydd har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande och det är nödvändigt för att snabbt kunna anordna boenden för sådana utlännningar, eller för personer som har uppehållstillstånd med tillfälligt skydd eller som har uppehållstillstånd efter tillfälligt skydd och som inte är folkbokförda här i landet, får regeringen meddela föreskrifter om undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,
2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap. 2 och 10–13 §§, och
4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och

Sådana föreskrifter om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket 1–4 avser att skydda och främja. Föreskrifterna får endast avse åtgärder för ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk och avse åtgärder som pågår under högst tre år.

<sup>25</sup> Senaste lydelse 2022:1084.

<sup>26</sup> Senaste lydelse 2022:296.

Om spridningen av en samhällsfarlig sjukdom innebär en påtaglig risk för att lokalerna för hälso- och sjukvård inte räcker till, och om det behövs för att nödvändiga åtgärder snabbt ska kunna vidtas, får regeringen meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,

2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,

3. kraven på bygglov, rivnings- och marklov enligt 9 kap. 2 och 10–13 §§, och

4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och mark-åtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Föreskrifterna om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket avser att skydda och främja.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 december 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

3. Bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov, som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 §, ska fortsätta att gälla, dock längst till utgången av november 2027.

4. Bestämmelserna i 9 kap. 65 § gäller inte inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900).

<sup>27</sup> Senaste lydelse 2020:253.

Prop. 2024/25:169 2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:267)  
om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs att lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) ska utgå.

Härigenom föreskrivs att 16 kap. 2 d §, 24 kap. 6 § och 26 kap. 9 a § miljöbalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **16 kap.**

#### 2 d §<sup>1</sup>

Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 2 § besluta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av en bostadsbyggnad i omgivningen, om

1. bostadsbyggnaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. villkoren skulle innebära strängare krav avseende omgivningsbuller än vad som följer av dessa värden.

Trots första stycket får villkor som innebär strängare krav beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får aldrig föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.	Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.
--	---

### **24 kap.**

#### 6 §<sup>2</sup>

Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5 § meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om

1. bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får skärpta villkor meddelas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får aldrig föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.	Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.
--	---

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2018:1407.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2018:1407.

I fråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid <i>ett sådant</i> komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.	Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid <i>sådana</i> komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen.
--	---

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 december 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

## 2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning

Prop. 2024/25:169

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning

*dels* att 10 § ska ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före 5 § ska lyda ”Skyltar, ljusanordningar m.m.”.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 10 §<sup>1</sup>

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats. *Bestämmelserna gäller inte heller sådana åtgärder avseende skyltar och ljusanordningar som inte kräver bygglov efter beslut enligt 9 kap. 7 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900).*

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 december 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2010:916.

## 2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (2014:227) om färdigställandeskydd ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>1</sup>

Ett färdigställandeskydd ska finnas vid en

1. nybyggnad, och
2. tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 9 kap. 4–4 c §§ plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte *för byggnad eller tillbyggnad*, om åtgärden inte *omfattas av krav på bygglov* enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 december 2025.
  2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden om färdigställandeskydd som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Regeringen beslutade den 19 januari 2017 att en särskild utredare skulle utreda och lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas för att bl.a. underlätta efterföljande planering (dir. 2017:6). Utredningen antog namnet Översiktsplaneutredningen. Regeringen beslutade den 5 juli 2018 att utöka uppdraget till att även omfatta frågan om hur verkställbarhet av bygglov, rivningslov och marklov kan regleras för att på bästa sätt tillgodose behovet av effektivitet i byggprocessen samtidigt som ett ändamålsenligt skydd för bl.a. natur- och kulturvärden uppnås och grundläggande krav på rättssäkerhet uppfylls. Utredningen skulle även omfatta en översyn av angränsande bestämmelser och föreslå författningsändringar som behövs för att göra regleringen mer överskådlig (dir. 2018:62). Översiktsplaneutredningen överlämnade i december 2018 delbetänkandet Verkställbarhet av beslut om lov (SOU 2018:86). En sammanfattning av delbetänkandet finns i *bilaga 1* och delbetänkandets lagförslag finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2023/01367).

Regeringen beslutade den 23 januari 2020 att ge en särskild utredare i uppdrag att göra en systematisk översyn av regelverket för bl.a. bygglov i syfte att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder (dir. 2020:4). Utredningen antog namnet Bygglovsutredningen. I juni 2021 överlämnade utredningen betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4* och betänkandets lagförslag finns i *bilaga 5*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissvaren finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2023/00078).

Riksdagen har tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om att fler åtgärder bör bli bygglovsbefriade (bet. 2015/16:CU1 punkt 8, rskr. 2015/16:79). Genom förslagen i avsnitt 4.5–4.7 anser regeringen att tillkännagivandet är tillgodosett och därmed slutbehandlat.

Riksdagen har även tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om undantag från kraven på bygglov och anmälan för takfönster och takkupor, komplementbostadshus och obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179). Tillkännagivandet behandlas i avsnitt 4.5.2, 4.5.3, 4.5.5 och 4.15. Tillkännagivandet är inte slutbehandlat.

#### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 20 februari 2025 att inhämta Lagrådets yttrande över lagförslagen i *bilaga 7*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 8*. Regeringen har i allt väsentligt följt Lagrådets synpunkter. Lagrådets synpunkter behandlas i avsnitt 4.1, 4.2, 4.5.1–4.5.5, 4.6.1–4.6.5, 4.16.1, 4.16.2, 5.1–5.4, 5.15, 5.16, 6.11 och 9.2 och i författningskommentaren.

I förhållande till lagrådsremissens förslag har tidpunkten för ikraftträdande ändrats från den 1 oktober 2025 till den 1 december 2025. Ändringen är författnings tekniskt och även i övrigt av sådan beskaffenhet att

Prop. 2024/25:169 Lagrådets hörande skulle sakna betydelse. Regeringen har därför inte inhämtat Lagrådets yttrande över ändringen. I förhållande till lagrådsremissen har också vissa språkliga och redaktionella ändringar gjorts.

## 4 Ett tydligare regelverk om bygglov

### 4.1 Behovet av ett nytt och omarbetat kapitel om lov i plan- och bygglagen

**Regeringens förslag:** Ett nytt kapitel om bygglov m.m. (9 kap.) i plan- och bygglagen ska ersätta det nuvarande 9 kap. Kapitlet får en delvis ny struktur och ska innehålla bestämmelser om bl.a.

1. krav på bygglov, rivningslov och marklov,
2. förhandsbesked,
3. förutsättningar och villkor för lov och förhandsbesked,
4. handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Riksdagens ombudsmän*, *Ronneby kommun*, *Sveriges Arkitekter* och *Villaägarnas riksförbund* är positiva till att det införs ett nytt 9 kap. i plan- och bygglagen och till den föreslagna strukturen.

I princip alla remissinstanser, bl.a. *Statens centrum för arkitektur och design*, *Byggföretagen*, *Byggherrarna i Sverige AB*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Göteborgs*, *Haninge* och *Malmö kommuner*, *länsstyrelserna i Skåne*, *Stockholms* och *Västra Götalands län*, *Sveriges Kommuner och Regioner*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Sveriges Arkitekter* och *Tillväxtverket*, delar utredningens bedömning av reformbehovet och är positiva till att ett nytt regelverk tas fram i syfte att skapa enklare och mer förutsebara regler med färre undantag.

Många av remissinstanserna är även positiva till de utgångspunkter som utredningen menar ska vara styrande för utformningen av lov- och anmälningsplikten. Exempelvis delar *Byggföretagen*, *Totalförsvarets forskningsinstitut*, *Försvarsmakten*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, *Statens geotekniska institut*, *Sveriges Arkitekter*, *Trä- och möbelföretagen*, *Villaägarnas riksförbund*, *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* utredningens bedömning att lovpikten bör vara områdesdifferentierad. Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen) delar bedömningen att regleringen i första hand bör utformas så att de materiella reglerna får ökad genomslagskraft samt att lov- och anmälningsplikten bör vara utformad så att en åtgärd antingen prövas på förhand eller i efterhand genom tillsyn. *Sveriges geologiska undersökning* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen* med flera instämmer i att frågor som prövas genom andra regelverk inte ska prövas genom bygglagstiftningen, utan ska prövas av den myndighet som har rätt kompetens.

Enligt många remissinstanser, bl.a. *Statens centrum för arkitektur och design*, *DHR Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet*, *Försvarets radioanstalt*, *Riksdagens ombudsmän*, *Gotlands*, *Kramfors*, *Lidingö*, *Malmö*, *Ronneby* och *Åre kommuner*, *länsstyrelserna i Jönköpings*, *Skåne*, *Stockholms*, *Västernorrlands* och *Västra Götalands län*, *Sveriges Kommuner och Regioner*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, leder en övergång från förprovning till provning genom tillsyn i efterhand inte till en effektivare, enklare och mer rättssäker handläggning, och inte heller till ett långsiktigt hållbart byggande. De menar att det inte är ändamålsenligt att plan- och bygglagens grundläggande krav, såsom anpassning till omgivningen, varsamhet, och krav på byggnadsverk endast ska bevakas genom tillsyn i så stor utsträckning som föreslås. De framhåller att det i praktiken är mycket svårt för byggnadsnämnden att genom tillsyn i efterhand hävda exempelvis kraven på en god helhetsverkan och en god form-, färg- och materialverkan. De menar att förprovning generellt sett är mer effektivt än efterhandsprovning, och att tillsyn ofta är mer resurskrävande. De anser även att det redan i dag finns stora brister i kommunernas tillsyn och att en ökad kommunal tillsyn behöver finansieras.

Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Icomos*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, *Riksantikvarieämbetet*, *Ronneby* och *Stockholms kommuner*, *Statens fastighetsverk*, *Statens konstråd* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen*, framhåller särskilt att kulturvärden som inte går att återskapa riskerar att gå förlorade.

Några remissinstanser, bl.a. *Statens centrum för arkitektur och design*, *Boverket*, *länsstyrelserna i Skåne* och *Västra Götalands län*, *Statens fastighetsverk*, *Statens konstråd*, *Sveriges Arkitekter* och *Sveriges byggnadsvårdsförening*, framhåller att krav på lov är ett viktigt instrument för samhället att värna och utveckla arkitektoniska och estetiska värden, framför allt i den dialog som sker mellan sökanden och byggnadsnämndens handläggare i ett ärende, och att förslagen minskar möjligheterna att nå målen i Politik för gestaltad livsmiljö (prop. 2017/18:110) och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Flera remissinstanser, bl.a. *Riksdagens ombudsmän* och *Sundbybergs kommun*, framhåller att en slopad förprovning även innebär mindre förutsägbarhet och större risker för enskilda. De menar att den enskilde behöver själv förstå vilka krav som ställs i plan- och byggregelverket, och tillsyn i efterhand kan leda till att den enskilde tvingas riva och återställa åtgärder av stora ekonomiska värden.

Några remissinstanser, bl.a. *Kungliga Tekniska högskolan*, *länsstyrelserna i Västernorrlands* och *Västra Götalands län*, *Sveriges Kommuner och Regioner*, *Kramfors*, *Nacka* och *Ronneby kommuner*, *SmåKom* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, ifrågasätter lovpliktens differentiering utifrån om ett område omfattas av en detaljplan eller inte, eftersom många tätbebyggda områden inte är planlagda och större lovfria åtgärder i sådana områden kan medföra stor omgivningspåverkan. Några remissinstanser, bl.a. *Båstads kommun*, *Kungliga Tekniska högskolan*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, *Svenska byggnadsvårdsföreningen* och *Sveriges Arkitekter*, framhåller att ett alternativ kan vara att differentiera lovplikten utifrån sammanhållen bebyggelse. *Kramfors* och *Ronneby kommuner* anser att den utökade lovplikten kan kopplas till

Prop. 2024/25:169 begreppet tätort. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* anser att lovplikten i större utsträckning bör utgå ifrån olika områdets bebyggelsemässiga förutsättningar i form av täthet, antal byggnadsverk och åtgärdens omgivningspåverkan. *Åre kommun* anser att lovplikten ska ta större hänsyn till behovet av landsbygdsutveckling och vara betydligt lägre i glesbebyggda områden. *Statens geotekniska institut* anser att utökad lovplikt även ska gälla i områden med förutsättningar för naturolyckor såsom ras och skred, erosionsutsatta områden och områden som riskerar att översvämmas, medan *Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI)* anser att en utökad lovplikt ska gälla i särskilt skyddsvärda områden av klimatskäl.

Några remissinstanser, bl.a. *Gävle, Göteborgs, Malmö och Stockholms kommuner* och *Skogsstyrelsen*, anser att föreslagna regler måste omarbetas för att bli mer lättillgängliga, exempelvis är systematiken med dels grundbestämmelser om lovplikt dels en utökad lovplikt i vissa områden komplicerad, och paragraferna är långa och har svårtydda hänvisningar till andra stycken och paragrafer.

### **Skälen för regeringens förslag**

*En första utgångspunkt är att regelverket bör göras enklare, tydligare, effektivare och mer ändamålsenligt*

Effektiviteten i lovregelverket har stor betydelse för bl.a. kommuner, byggherrar och andra enskilda samt för plan- och byggprocessen som helhet. Regelverket behöver vara enkelt, effektivt och ändamålsenligt, samtidigt som det säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.

I förarbetena till såväl den äldre plan- och bygglagen (1987:10), som den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900) framgår att syftet med bygglovsplikten är att byggnadsnämnden ska kunna bedöma om en planerad åtgärd är lämplig i sitt lokala sammanhang och förenlig med bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i fråga om åtgärdens lokalisering, placering, utformning, användning och påverkan på omgivningen. Av det följer att det är möjligt att avstå från prövning när varken samhällets intressen eller grannars rätt träds för när.

Betydande regelförenklingar i plan- och bygglagstiftningen är en prioriterad fråga för regeringen. Regeringen vill fortsätta det tidigare påbörjade arbetet med att utöka antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser, i syfte att underlätta att fler bostäder kan skapas och att öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Enligt regeringens bedömning finns det förutsättningar att göra stora förenklingar i det nuvarande regelverket, vilket även utredningen föreslår. En sådan utveckling av regelverket ligger även i linje med det som riksdagen har tillkännagett för regeringen (bet. 2015/16:CU1 punkt 8, rskr. 2015/16:79 och bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179).

Ambitionen om ett enklare regelverk handlar på ett övergripande plan om att färre regler ska vara tillämpliga på åtgärderna utifrån den övergripande tanken om att kraven på lov – och kraven för att få lov – inte ska vara mer omfattande än nödvändigt för att säkerställa det allmännas och grannars intressen.

Genomförandet av förenklingar i regelverket handlar i praktiken om avvägningar, eftersom det som är enkelt och effektivt inte alltid är ändamålsenligt och inte heller alltid säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen. Det kan exempelvis sägas vara enkelt att ha en väldigt begränsad lovplikt, vilket samtidigt inte är ändamålsenligt i förhållande till exempelvis grannars eller totalförsvarets intressen. Det kan också sägas vara lagtekniskt enkelt att ha en mycket omfattande lovplikt, men inte särskilt effektivt.

Reglerna som sådana bör även vara enkla att förstå, respektera och tillämpa. Det innebär att regleringen exempelvis inte ska vara för omfattande, inte för juridiskt komplicerad och inte för teknisk, inte minst eftersom de flesta av de som förväntas förstå och tillämpa regleringen antingen är enskilda eller handläggare utan juridik- eller arkitektkompetens. Närmare handlar det bl.a. om en lättförståelig struktur av regelverket, att bedömningsutrymmet så långt som möjligt begränsas, att termer och uttryck definieras på ett sätt som är förankrat i användning och språkbruk, att undantag – och undantag från undantag – används mer restriktivt samt att kraven differentieras i större utsträckning både beroende på vilken typ av åtgärd det handlar om och beroende på inom vilket område åtgärden avses vidtas.

Vid utformandet av en enkel, effektiv och ändamålsenlig reglering måste även hänsyn tas till det allmännas tillgängliga resurser och kompetens för att kunna tillämpa regleringen på avsett sätt. När det gäller lovplikten bör regelverket vara utformat så att byggnadsnämnderna och rättsväsendet kan använda sina resurser för sådana prövningar som har stor betydelse utifrån samhällets perspektiv.

För att vara enkel och effektiv bör en reglering vidare så långt som möjligt stödja digital överföring av information i samhällsbyggnadsprocessen och på sikt och i förekommande fall även vara förenlig med teknik för automatisering inom offentlig förvaltning. I praktiken innebär det bl.a. att termer så långt som möjligt ska vara fria från bedömningar och att beräkningar av areor, avstånd m.m. så långt som möjligt ska kunna göras ”matematiskt”. Det kan skapa utrymme för såväl byggnadsnämnden som överinstanserna att fokusera på de delar i lovprocessen som kräver professionella avvägningar och därigenom genererar kvalitet i den bebyggda miljön.

Krav på en enkel och effektiv reglering får dock aldrig tillåtas helt stå i vägen för bestämmelser som kan vara nödvändiga för att nå det eftersträvade syftet när det gäller avvägningen mellan de allmänna och enskilda intressen som gör sig gällande i den plan- och bygggrättsliga regleringen.

Några remissinstanser, bl.a. *Gävle kommun*, anser att utredningens förslag är lagtekniskt komplicerat. Regeringen har i delar omarbetat förslagen, med bl.a. fler rubriker, en tydligare ordningsföljd för huvudregler och undantag, samt färre rena paragrafhänvisningar.

Enligt regeringens bedömning innebär förslagen sammanfattningsvis en rimlig balans mellan det som är enkelt, effektivt och ändamålsenligt. Särskild vikt har lagts vid att regleringen ska göra det lättare för den enskilde – och det allmänna – att göra rätt. Tillämpningen av regelverket kan även underlättas genom vägledning från Boverkets sida, på samma sätt som sker i dag.

En tillstånds- och anmälningsplikt har i princip inte något rättsligt värde i sig, utan måste i första hand syfta till att säkerställa den materiella rättens genomslag. En tillståndsplikt möjliggör således en förprovning av åtgärden i fråga utifrån de allmänna och enskilda intressen som ligger till grund för den materiella regleringen. Även anmälningsplikten bidrar till säkerställandet av den materiella rätten, genom att det allmänna uppmärksammas på åtgärder som avses vidtas och ges möjlighet att pröva och eventuellt också ingripa mot dem.

Lovplikten, och även anmälningsplikten, bör i första hand styras av hur viktigt det är att det allmänna får möjlighet att förpröva en viss åtgärd eller ingripa mot den i syfte att nå ett förverkligande av den materiella rätten, dvs. av de allmänna och enskilda motstående intressen som regleras i plan- och bygglagen och som gör sig gällande i det aktuella ärendet. Prövningen kan – trots att den är offentlighetsrättslig till sin natur – i förekommande fall innefatta endast motstående enskilda intressen, vilken då mer får karaktären av ”tvistlösning” mellan enskilda. I sammanhanget är det också viktigt att konstatera att allmänna och enskilda intressen kan vara två sidor av samma mynt; exempelvis kan en grundvattentäkt eller en värdefull kulturmiljö vara ytterst viktigt för såväl den enskilde som det allmänna.

Sammanfattningsvis måste en ny lov- och anmälningspliktsreglering bygga på ett ställningstagande till den omgivningspåverkan, i bred bemärkelse, som olika åtgärder kan tänkas generera. Det innefattar bl.a. hur frekventa åtgärderna är, var de vidtas (exempelvis inom eller utanför detaljplanlagt område) och om åtgärderna är möjliga att återställa eller om de kan orsaka irreparabla skador. Denna potentiella påverkan får sedan ligga till grund för utformningen av lov- och anmälningsplikten, allt för att få till stånd en enkel, effektiv och ändamålsenlig förprovning. Lovplikten måste också korrespondera med de materiella kraven på ett sådant sätt att lovplikten inte bara gäller för åtgärder som det ändå inte går att bevilja lov för.

*En tredje utgångspunkt är att lovplikten bör vara områdesdifferentierad*

En åtgärds påverkan på sin omgivning är generellt olika beroende på vilken omgivning, vilket område, den vidtas i. Förslagen innehåller således bl.a. krav på lov för åtgärder som vidtas nära grannens tomt eller fastighet eftersom sådana åtgärder generellt orsakar mer påverkan på grannens intressen än åtgärder som vidtas längre från gränsen (avsnitt 4.7) samt krav på lov för åtgärder som vidtas inom värdefulla områden eftersom åtgärder inom sådana områden generellt genererar en större påverkan på de värden som ska skyddas (avsnitt 4.9).

Mot bakgrund av att åtgärder som vidtas i ett detaljplanlagt område generellt sett riskerar att orsaka en större omgivningspåverkan än om de vidtas utanför ett sådant område har utredningen föreslagit att lovplikten för vissa åtgärder ska differentieras beroende på om de ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte. Förslaget kritiserades redan under utredningsarbetet av bl.a. *Sveriges Kommuner och Regioner*, och några remissinstanser har upprepat kritiken i sitt remissvar. Kritiken går i huvudsak ut på att en differentiering utifrån detaljplanlagt område

är för oprecis eftersom det runt om i Sverige finns tätbebyggelse även i områden som inte omfattas av detaljplan och där åtgärders omgivningspåverkan i princip är densamma som i områden som omfattas av en detaljplan.

Utredningen ifrågasätter inte den bilden i och för sig men bedömer att en differentiering i lovplikten utifrån om en åtgärd ska vidtas inom eller utanför detaljplanlagt område är mest ändamålsenlig samtidigt som den ger bäst förutsättningar för en enkel, förutsägbar och enhetlig tillämpning. Som skäl för den bedömningen framhålls bl.a. att en differentiering som utgår från om åtgärden vidtas inom eller utanför detaljplanlagt område har fördelen att den inte lämnar något bedömningsutrymme, vilket innebär att regeln blir enkel och förutsebar för de enskilda som ska tillämpa den och som står den yttersta risken för en felaktig bedömning. I det sammanhanget framhålls även att uppdelningen används i dag och att det därför kan finnas en förförståelse för en sådan regel. Enligt utredningen är en annan fördel att en kommun genom det kommunala planmonopolet (1 kap. 2 § plan- och bygglagen) alltid har möjlighet att reglera markanvändningen genom att detaljplanera ett område. Detta synsätt förutsätter att kommunerna fullgör sitt planansvar och att detaljplanekravet (4 kap. 2 § plan- och bygglagen) tillämpas i enlighet med det som lagstiftaren förutsett. Mot detta har invänts att det i praktiken inte är realistiskt med en sådan planläggning, dels då de aktuella områdena är för många, dels då de redan är färdigutbyggda, innebärande att det inte finns något intresse bland fastighetsägare att bekosta själva planarbetet. Utredningen ifrågasätter inte en sådan problembild, men konstaterar samtidigt att kommunens avvägning av olika allmänna och enskilda intressen – och inte minst av olika motstående enskilda intressen – utgör själva kärnan i plan- och bygglagen. Enligt utredningen är en proportionerlig avvägning som är förenlig med egendomsskyddet – och att den användning av mark och vatten som tillåts i detaljplanen ska bli långsiktigt hållbar från ekologisk, ekonomisk och social synpunkt – några av de tyngsta argumenten för att det allmänna över huvud taget bör ha ett planmonopol och en rätt att bestämma över hur mark och vatten får användas.

När det gäller finansieringen av ett sådant planarbete framhåller utredningen att byggnadsnämnden har möjlighet att ta ut en s.k. planavgift för att täcka kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner. Låt vara att sådan kostnadstäckning ofta sker först över tid i områden som redan är utbyggda, eftersom avgiften tas ut när bygglov beviljas för nybyggnad eller ändring av en byggnad inom planområdet och lovfrågor mer sällan aktualiseras i sådana områden.

Utredningen har även, så som bl.a. *Sveriges Kommuner och Regioner* föreslår, övervägt en differentiering utifrån ”samlad bebyggelse” eller motsvarande i områden som inte omfattas av en detaljplan. Men en sådan reglering har, enligt utredningen, tidigare vållat flera tillämpningssvårigheter, bl.a. i frågan hur långt ifrån varandra byggnaderna kan vara placerade (se bl.a. prop. 2009/10:170 s. 151 f.). Utredningen bedömer därför att ett sådant uttryck – även om det definieras i lag – också riskerar att bli trubbigt och dessutom svårare att tillämpa i praktiken, inte minst för den enskilde, än att bara konstatera om åtgärden i fråga ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte. Ett ytterligare argument mot en sådan reglering är enligt utredningen att uppdelningen i områden som

Prop. 2024/25:169 omfattas av en detaljplan och områden som inte gör det ligger också till grund för flera bestämmelser i närliggande lagstiftning som t.ex. väglagen (1971:948) och ordningslagen (1993:1617), och att en ändring av plan- och byggregleringen inte bör göras utan en översyn av motsvarande bestämmelser i närliggande lagstiftning.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att lovplikten för vissa åtgärder ska differentieras beroende på om de ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte. I sammanhanget bör även framhållas att förslaget om lovplikt för åtgärder nära gräns (avsnitt 4.7) kommer att gälla även i tätbebyggda områden som inte omfattas av detaljplan.

*En fjärde utgångspunkt är att lovplikt och anmälningsplikt inte i sig bör påverka tillämpligheten av materiella regler*

Ytterligare en utgångspunkt är att lov- och anmälningsplikten inte i sig bör styra vilka materiella bestämmelser som är tillämpliga. Detta är viktigt särskilt utifrån utgångspunkten att åtgärder som inte blir föremål för en förprövning ska kunna bli föremål för en prövning i efterhand genom tillsyn, i princip utifrån samma förutsättningar.

Det kan i sammanhanget konstateras att det finns bestämmelser i 2 kap. plan- och bygglagen som är utformade på ett sätt som gör att deras tillämplighet blir beroende av om det rör sig om lovpliktiga åtgärder eller inte. Det innebär att tillämpligheten av dessa bestämmelser måste beaktas vid bedömningen av vilka åtgärder som bör omfattas av en lov- och anmälningsplikt. Även vissa bestämmelser om utformnings- och egenskapskrav i 8 kap. plan- och bygglagen har ett differentierat tillämpningsområde beroende på om en byggåtgärd omfattas av krav på lov eller anmälan eller varken lov eller anmälan (se särskilt 8 §).

*En femte utgångspunkt är hur lovplikt och anmälningsplikt förhåller sig till rättsverkan och rättskraft*

En förprövning leder till att det allmänna fattar ett beslut. Detta gäller i den plan- och byggrättsliga regleringen inte bara vid lovplikt, utan även vid anmälningsplikt eftersom ett startbesked meddelas. Avgörandet blir i princip överklagbart och kan därmed bli föremål för överprövning av länsstyrelsen och hos mark- och miljödomstol. Genom kontroll av att beslutsmyndigheten i sitt beslutsfattande hållit sig inom uppställda rättsliga ramar syftar alltså överprövningen också till att säkerställa den materiella regleringens genomslagskraft.

Ett beviljat lov eller startbesked får vidare normalt rättskraft, om än i olika utsträckning. Som nämnts är syftet med en lovplikt att byggnadsnämnden ska kunna bedöma om en åtgärd är förenlig med bestämmelser om bl.a. lokalisering, placering och utformning samt om grannarnas rätt. Lovplikten ger goda möjligheter att i ordnade former förebygga och hantera konflikter mellan såväl allmänna som enskilda intressen (jfr prop. 2006/07:122 s. 44). Även om lovplikten kan upplevas som betungande för sökanden och som ett ingrepp i egendomsskyddet har rättskraften hos ett beviljat lov den stora fördelen att lovet i princip blir orubbligt. Det skapar förutsebarhet både för enskilda (sökanden och berörda) och det allmänna.

*En sjätte utgångspunkt är hur lovplikt och anmälningsplikt förhåller sig till tillsyn och möjligheten att undvika oönskade irreparabla skador*

Många remissinstanser, bl.a. *Riksdagens ombudsmän, Sveriges Kommuner och Regioner, Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Sveriges Arkitekter*, menar att utredningens förslag på en övergripande nivå innebär en övergång från förprovning genom bygglov till en provning i efterhand genom tillsyn som inte är ändamålsenlig. Bland annat framhålls att kommunerna förlorar sin möjlighet att påverka anpassning och utformning i den bebyggda miljön, att kommunernas tillsyn har brister, att kulturmiljövärden riskerar att gå förlorade samt de konsekvenser för enskilda som tillsyn ytterst kan leda till.

Ett av de bakomliggande syftena med förslagen är att minska omfattningen av förprovning, men det innebär enligt regeringens bedömning inte nödvändigtvis att alla åtgärder kommer att behöva provas i efterhand. Regeringens uppfattning är att det fortfarande finns skäl att tro att den enskilde fastighetsägaren utvecklar sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt (jfr prop. 2013/14:127 s. 20). Ett uppenbart skäl till detta är att det är i linje med fastighetsägarens incitament.

För att uppnå en effektiv, rättssäker och ändamålsenlig reglering av lov- och anmälningsplikten, i förhållande till både regleringen av tillsynen och till själva tillsynsverksamheten, krävs emellertid en samlad bedömning av om det allmänna säkerställande av den materiella regleringen sker lämpligast genom en förprovning eller genom en provning i efterhand. Som nämnts bör en lov- och anmälningspliktsreglering bygga på ett ställningstagande till den omgivningspåverkan (i bred bemärkelse) som olika åtgärder genererar. Det omfattar också hur frekvent åtgärderna förekommer, var de förekommer och om åtgärderna är möjliga att återställa eller inte. Det innebär att åtgärder som normalt inte genererar stor omgivningspåverkan, som inte förekommer ofta och som är möjliga att återställa, bör kunna hanteras inom ramen för tillsynen och inte genom en förprovning. För sådana åtgärder är det alltså i princip tillräckligt att det allmänna först i efterhand bedömer om de (tillämpliga) materiella kraven efterlevts eller inte. Har kraven inte efterlevts ska ett ingripande ske, t.ex. genom ett lovföreläggande (11 kap. 17 § plan- och bygglagen) eller ett rättelseföreläggande (11 kap. 20 § plan- och bygglagen).

Det är dock viktigt med noggranna överväganden i frågan om vilka åtgärder som bör provas inom ramen för tillsynsverksamheten, eftersom en förprovning – som några remissinstanser har påpekat – både kan vara enklare och effektivare. Förprovning kan även vara mindre kostsam för det allmänna, bl.a. på grund av bestämmelserna om möjlighet att ta ut lovavgift (12 kap. 8 § plan- och bygglagen), även om byggsanktionsavgift som i förekommande fall påförs i tillsynsverksamheten tillfaller kommunen (11 kap. 62 § plan- och bygglagen, jfr även prop. 1975/76:164 s. 43 f. och 56 samt prop. 2009/10:170 s. 340 f.). Förprovningen innebär dessutom en möjlighet för byggnadsnämnden att påverka exempelvis utformning och anpassning och rätta till felaktigheter i ett tidigt skede, och därmed en möjlighet att undvika krav på rättelser i efterhand som kan bli oproportionerliga och orsaka kapitalförstöring. Enbart det skälet att en förprovning är enklare och mindre kostsam för en kommun att hantera än en provning i efterhand, gör det dock inte rimligt att ha en lovplikt som

Prop. 2024/25:169 träffar ett stort antal åtgärder som generellt inte vållar särskilt stora problem.

Frågor om verkställbarhet kan också få betydelse för utformningen av lov- och anmälningspliktsregleringen. Det är endast genom någon form av förprövning som det allmänna görs uppmärksam på en åtgärd innan den har vidtagits. Förprövning ger möjlighet att bestämma att ett beslut ska få omsättas i praktisk handling först när beslutet har fått laga kraft, t.ex. om en åtgärd kan befaras medföra oåterkalleliga skador. När det är fråga om åtgärder som är svåra eller t.o.m. omöjliga att återställa, är det särskilt viktigt att säkerställa möjligheten att överklaga beslutet och att åtgärden inte verkställs förrän frågan är slutligt avgjord.

Även om en åtgärd inte omfattas av krav på lov eller anmälan, ska den som huvudregel ändå uppfylla tillämpliga krav (t.ex. tekniska egenskapskrav). Den främsta skillnaden blir således att kravuppfyllnad i stället, vid behov, prövas i efterhand genom tillsyn.

Det är också viktigt att ta hänsyn till förutsättningarna för byggnadsnämndernas tillsyn. Flera remissinstanser, bl.a. *Riksdagens ombudsmän* och *Sveriges Kommuner och Regioner*, anser att kommunernas tillsyn har brister och att ett ökat behov av tillsyn behöver finansieras. Enligt utredningen har den plan- och bygggrättsliga tillsynsverksamheten inte prioriterats högt i alla kommuner, och i vissa kommuner bedrivs det i princip inte någon egeninitierad tillsyn över huvud taget. Detta kan hänga samman bl.a. med att kommunerna i princip saknar möjlighet att avgiftsfinansiera tillsynsverksamheten (jfr 12 kap. 8 § plan- och bygglagen). Ett ytterligare skäl är att byggnadsnämnderna, mot bakgrund av regleringen om tidsfrister för handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked och av möjligheten att ta ut avgift i sådana ärenden, kan se sig tvungna att prioritera ärenden om lov och förhandsbesked före tillsynsärenden. Ytterligare en orsak kan vara brist på framför allt juridisk kompetens i tillsynsverksamheten, vilket innebär att nämnderna inte ställer de krav som de faktiskt kan ställa på den enskilde (jfr t.ex. 11 kap. 8 § plan- och bygglagen).

Det är alltså viktigt att reglerna om lov- och anmälningsplikt utformas så att en åtgärd antingen blir föremål för förprövning eller efterhandsprövning genom tillsyn, utifrån vad som mest ändamålsenligt säkerställer de intressen som ligger bakom den plan- och bygggrättsliga regleringen.

För överväganden för särskilda åtgärder, se exempelvis avsnitt 4.5.2 (komplementbyggnader), 4.6.1 (murar, plank m.m.) och 4.9 (kulturmiljö). En utförligare beskrivning av förslagets konsekvenser finns i avsnitt 12.

#### *En sjunde utgångspunkt är de drivkrafter som lovplikt och anmälningsplikt ger upphov till*

Ytterligare en dimension att ta hänsyn till när det gäller lov- och anmälningsplikten är att den ofrånkomligen blir incitamentsstyrande, med de konsekvenser detta innebär. Enligt utredningen visar erfarenhet sedan lång tid tillbaka att enskilda anpassar sina åtgärder för att undvika en förprövning från det allmännas sida, för att undvika kostnader och tidsutdräkt och risken för att det allmänna inte tillåter åtgärden i fråga. I praktiken utförs flera typer av åtgärder – särskilt vanligt förekommande åtgärder som exempelvis mindre komplementbyggnader och tillbyggnader – precis på sådant sätt att de inte omfattas av krav på lov.

Detta innebär att den byggda miljön riskerar att likriktas när det gäller placering och utformning, exempelvis genom att tillbyggnader och komplementbyggnader generellt får en viss storlek, viss höjd, placering från tomtgräns trots att både allmänna och enskilda intressen ofta i det enskilda fallet kan tala för en helt annan placering och utformning. Detta gäller i än högre utsträckning om lov- och anmälningsspliktsregler utformas utifrån absoluta tal och mått, vilket i och för sig kan vara eftersträvansvärt för att minska bedömningsutrymmet.

Samtidigt påverkas den byggda miljön naturligtvis även av många andra faktorer. Såväl offentlighetsrättsliga som andra regler kan vara handlingsdirigerande, och ofta är det också reglernas syfte att vara det. Som exempel kan nämnas regler på det skatterättsliga området eller ekonomiska styrmedel som stöd och subventioner av olika slag.

En ny lov- och anmälningsspliktsreglering bör utformas så att icke önskvärda effekter och bieffekter så långt möjligt inte uppkommer. Det viktiga är att försöka identifiera och åskådliggöra de incitamentsstyrda konsekvenserna samt deras omfattning och konsekvenser i den byggda miljön.

*En åttonde utgångspunkt är att regelverket ska vara hållbart över tid*

En ytterligare utgångspunkt är att den reglering som föreslås kan vara hållbar över tid och utformas så att den kan följa samhällsutvecklingen. En detaljerad och omfattande reglering som uppfattas som både enkel och ändamålsenlig vid en viss given tidpunkt, kan av olika anledningar plötsligt bli daterad. Ett generellt problem med den plan- och byggrättsliga regleringen har varit den stora mängd ändringar som skett. Frekventa ändringar skapar i sig negativa konsekvenser i form av oförutsebarhet och tidsutdräkt för enskilda, men också i form av ökad resursåtgång för det allmänna.

*En nionde utgångspunkt är reglernas förhållande till annan reglering*

Som utgångspunkt för reglerna om lovplikt och anmälningssplikt bör gälla att det generellt sett inte finns någon anledning att pröva samma allmänna och enskilda intressen enligt flera olika författningar, om de olika prövningarna har samma förutsättningar att säkerställa intressena i fråga (jfr prop. 1985/86:1 s. 452 f.). Just det är dock vanligt i Sverige, eftersom offentlighetsrättsliga författningar som huvudregel är parallellt tillämpliga, så länge inte något annat uttryckligen anges (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 november 2012 i mål nr P 5924–12 och den 7 april 2017 i mål nr P 9703–16). I denna utgångspunkt ligger även att plan- och bygglagen inte ska reglera åtgärder som bättre regleras i annan författning, när de tillämpliga bestämmelserna i den andra författningen är bättre anpassade till den aktuella frågan eller när prövningsmyndigheterna där kan besitta en mer ändamålsenlig kompetens. Det kan t.ex. handla om frågor som i stället bör hanteras enligt miljöbalken eller lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning. Visserligen bör den plan- och byggrättsliga regleringen i viss utsträckning möjliggöra en samlad bedömning av åtgärder som påverkar den fysiska planeringen, men inte på ett sådant sätt att dubbelprövningar uppstår. En annan sak är förstås att annan reglering kan få viss betydelse vid tillämpningen av t.ex. 2 kap.

Prop. 2024/25:169 plan- och bygglagen. En utgångspunkt för förslagen är alltså att beakta i vilka situationer det finns en dubbelreglering som inte är motiverad.

Reglerna om lov- och anmälningssplikt måste även förhålla sig till grundlag, europarätt och annan internationell rätt. Den plan- och byggrättsliga regleringen omfattar grundlagsskyddade och europarättsliga rättigheter, vilket i sin tur påverkar både vilka krav en åtgärd måste uppfylla och lov- och anmälningssplikten i sig. Det kan t.ex. vara så att säkerställandet av den enskildes egendomsskydd i praktiken förutsätter en förprövning av åtgärder som kan påverka denne. Samtidigt kan ett krav på förprövning från det allmännas sida i sig utgöra en inskränkning av fastighetsägarens (rättsinnehavarens) egendomsskydd. I detta ligger att krav på lov inte ska ställas i högre utsträckning än vad som är motiverat och att den enskilde fastighetsägaren i så hög grad som möjligt bör få bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Det kan också vara så att rätten till domstolsprövning (bl.a. enligt artikel 6 i den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, förkortad Europakonventionen) förutsätter en förprövning i någon form, t.ex. om en efterhandsprövning innebär att domstolsprövningen inte blir fullt ut meningsfull på grund av att irreversibla åtgärder redan har vidtagits. Detsamma kan gälla förverkligandet av t.ex. allmänhetens möjlighet att föra talan mot beslut och domar enligt Århuskonventionen. En lov- och anmälningssplikt måste således utformas så att grundlagsskyddade och europarättsliga rättigheter inte motverkas.

Till den materiella rätten hör förstås också den unionsrättsliga regleringen, t.ex. egendomsskyddet i rättighetsstadgan (artikel 17) och s.k. MKB-direktivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/92/EU av den 13 december 2011 om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt). När det gäller det sistnämnda fungerar bygglovsprövningen som en s.k. behovsbedömning för att avgöra om ett s.k. MKB-projekt behöver bli föremål för den miljökonsekvensbedömning som måste ske inom ramen för en detaljplanläggning (prop. 2020/21:174 s. 26 f.). En lovpliktsreglering får således inte utformas så att MKB-direktivets krav inte går att uppfylla. MKB-projekt som skulle kunna medföra en betydande miljöpåverkan måste helt enkelt bli föremål för en lovplikt.

#### *En tionde utgångspunkt är reglernas förhållande till det kommunala planmonopolet*

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Det s.k. kommunala planmonopolet intar en särställning bland de allmänna intressen som ska säkerställas genom plan- och bygglagen. Planmonopolet – eller snarare ansvaret som det egentligen handlar om – genomsyrar hela den plan- och byggrättsliga regleringen och är ett av de tydligaste och viktigaste uttrycken för den kommunala självstyrelsen (1 kap. 1 § och 14 kap. regeringsformen). Samtidigt innebär monopolet – särskilt när det gäller de rättsverkande planinstrumenten – väsentliga skyldigheter för kommunerna, inte minst när det gäller tillvaratagandet av de enskilda intressena i den fysiska planeringen (se t.ex. 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § plan- och bygglagen).

En lov- och anmälningssplikt får således lika lite som de materiella kraven på åtgärder utformas på ett sådant sätt att syftet med det kommu-

nala planansvaret förfelas eller motverkas. Det betyder i sig inte att exempelvis en förprövning måste vara nödvändig för alla åtgärder, men däremot att ett planenlighetskrav som utgångspunkt bör gälla, oavsett om åtgärden förprövas eller inte. Det betyder också att en lovreglering inte får utformas så att kommunernas incitament att arbeta med planläggning – inte minst genom att genomföra behövliga uppdateringar av sina befintliga planer – försvagas. En sådan försvagning kan inte minst utifrån enskildas intressen samt enskildas berättigade förväntningar och krav på förutsebarhet och rättstrygghet på sikt riskera leda till att legitimiteten för planmonopolet urholkas (jfr även NJA 2019 s. 629, särskilt p. 19–21).

### *En elfte utgångspunkt är hänsynen till totalförsvarets intressen*

Bland de allmänna intressen som enligt plan- och bygglagen ska säkerställas, intar också totalförsvarets intressen en särställning. Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina innebär att ett storskaligt krig rasar i Europa och krigets verkningar är inte begränsade till Ukraina. Därför har förutsättningarna för svensk säkerhetspolitik förändrats i grunden. Den säkerhetspolitiska utvecklingen utmärks av en hårdnande geopolitisk maktkamp som omfattar allt fler samhällsområden. Säkerhetsläget i såväl Sveriges närområde som globalt präglas av instabilitet och oförutsägbarhet.

Totalförsvaret utformas och dimensioneras för att försvara Sverige mot ett väpnat angrepp och medverka till försvaret av allierade enligt de åtaganden som följer av medlemskapet i Nato. Ett starkt svenskt totalförsvaret som bidrar till Natos samlade avskräckning är krigsavhållande och därmed konfliktförebyggande och ytterst fredsbevarande.

Tillgång till infrastruktur som militära hamnar, flygflottiljer, militära flygplatser samt skjut- och övningsfält med ändamålsenliga villkor är grundläggande förutsättningar för verksamheten i det militära försvaret och för att allierade ska kunna verka på svenskt territorium.

Investeringsnivåerna i infrastruktur för det militära försvaret under kommande år kommer att vara historiskt höga. Den infrastrukturella tillväxten i det militära försvaret sker genom investeringar i ny infrastruktur, däribland den fortsatta uppbyggnaden av återetablerade regementen samt en omfattande byggnation av nya mobiliseringsförråd och ammunitionsförråd.

Av den nationella säkerhetsstrategin (skr. 2023/24:163) framgår att regeringens enskilt viktigaste uppgift är att värna Sveriges nationella säkerhet. Stärkandet av den nationella säkerheten ska tillmätas stor betydelse när avvägningar och prioriteringar mellan olika samhällsintressen görs. Detta gäller även i den fysiska planeringen.

En ny lovreglering måste utformas så att den säkerställer totalförsvarets intressen.

### *Ett nytt 9 kapitel införs i plan- och bygglagen*

Utredningens översyn har omfattat en systematisk genomlysning av alla bestämmelser i det nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen. Enligt utredningen är den nuvarande regleringen oöverskådlig och svårförståelig och ibland ologisk. Regleringen innehåller t.ex. många, oklara och ologiska undantag. Vidare lämnar regleringen som helhet ett mycket stort utrymme för bedömning, vilket gör den svår att tillämpa och därmed också resultatet

Prop. 2024/25:169 av tillämpningen oförutsebart. Dessutom är uppdelningen mellan lagen och plan- och byggförordningen varken tydlig eller konsekvent.

För att skapa en ny och bättre struktur delar regeringen utredningens bedömning att det behövs omfattande författningsmässiga förändringar i det nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen. Även om de flesta av de nya bestämmelserna motsvarar bestämmelser i den nuvarande regleringen föreslås det flera nyheter. Vidare är ambitionen att den nuvarande katalogen av undantag för specifika åtgärder ska minska genom att undantagen utformas mer generellt. Omarbetningen är så omfattande att det är lämpligt att ersätta det nuvarande kapitlet med ett nytt.

Jämfört med utredningens förslag innebär regeringens förslag fler paragrafer och mellanrubriker. Till skillnad från *Lagrådet* bedömer regeringen att överskådligheten ökar om huvudregler och undantag konsekvent delas upp i separata paragrafer.

Den nya strukturen, som också beskrivs i den inledande paragrafen i förslaget till nytt 9 kap. plan- och bygglagen, bygger i huvudsak på tre delar: krav på lov, förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked.

Bygglovsplikten föreslås bygga på ett antal huvudregler för dels byggnader, dels andra anläggningar än byggnader. Undantag från en huvudregel anges i anslutning till huvudregeln, så att hela bilden presenteras i ett sammanhang. I lagrådsremissen föreslogs att vissa undantag från kravet på lov skulle komma till uttryck i bestämmelserna om huvudregler, genom att huvudreglerna formulerades genom negationer. Enligt *Lagrådet* innebär det onödigt krångliga och svårtillgängliga bestämmelser. Lagrådet anser att det vore bättre att utgå ifrån en huvudregel om att bygglov krävs och sedan reglera vad det är som inte kräver bygglov. Regeringen delar Lagrådets bedömning och föreslår därför en ny struktur i det nya 9 kap. som i allt väsentligt överensstämmer med den som Lagrådet föreslår, dock med vissa språkliga och redaktionella ändringar.

Efter de mer generella bygglovsreglerna kommer de regler om bygglov som föranleds av var en åtgärd vidtas, dvs. bygglov på grund av att åtgärden vidtas nära gräns (i huvudsak tomt- eller fastighetsgräns), nära järnväg, i mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret, eller i s.k. värdefulla områden (områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). Denna struktur syftar till att öka förståelsen för att kraven på lov i förekommande fall är differentierade beroende på var åtgärderna vidtas (se avsnitt 4.7–4.9). Som *Lagrådet* påpekar presenteras bestämmelser om en differentierad lovplikt inte i anslutning till huvudreglerna om krav på lov och därtill knutna undantag. Regeringen delar Lagrådets bedömning att regleringen blir tydligare och mer lättillgänglig om det i anslutning till varje huvudregel och därtill knutna undantag tas in en bestämmelse som upplyser om att det finns ytterligare regler som kan innebära att lov krävs. För ytterligare ökad tydlighet föreslår regeringen en delvis annan redaktionell utformning än Lagrådet genom att upplysningsbestämmelsen konsekvent placeras i en egen paragraf.

Krav på rivningslov och marklov föreslås regleras separat från bygglovsplikten.

I fråga om förutsättningarna för lov regleras vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att få lov i ett område som omfattas respektive inte

omfattas av en detaljplan separat. Här efter regleras godtagbara avvikelser från detaljplan och områdesbestämmelser samlad. Vidare föreslås en ny reglering av förutsättningarna för förhandsbesked.

Regleringen av handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked följer i huvudsak nuvarande struktur, dvs. med en reglering av ansökans innehåll m.m., beslutets innehåll, expediering och kungörelse, när beslut om lov börjar gälla samt giltighetstiden för lov och förhandsbesked.

Enligt *Lagrådets* uppfattning skulle regelverket ha blivit mera överskådligt om bestämmelserna om när lov måste sökas respektive bestämmelserna om förutsättningarna för lov hade tagits in i två skilda kapitel. Regeringen har förståelse för Lagrådets synpunkt, men bedömer att en sådan omstrukturering inte bör genomföras i det här lagstiftningsärendet.

## 4.2 Nya legaldefinitioner

**Regeringens förslag:** I lagen införs nya bestämmelser som förklarar vad som i lagen avses med orden ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementbyggnad enligt följande.

Ekonomibyggnad: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln.

Fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt.

Komplementbostadshus: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd som en självständig bostad.

Komplementbyggnad: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd som en självständig bostad.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår att definitionen av komplementbostadshus ska innefatta definitionen av komplementbyggnad och ange begränsning i fråga om byggnadsarea och höjd. Vidare föreslår utredningen att det i definitionen av komplementbyggnad ska framgå att byggnaden ska komplettera en befintlig byggnad och vara underordnad den befintliga byggnaden i storlek. Utredningen föreslår inte att vattenbruk ska läggas till i definitionen av ekonomibyggnad.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Byggföretagen*, *Husverket AB*, *Kramfors*, *Lidingö* och *Västerviks kommuner*, *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Villaägarnas riksförbund*, är positiva till de nya föreslagna legaldefinitionerna eftersom de förtydligar begrepp som har medfört tolkningssvårigheter. *Bergs* och *Härjedalens kommuner* är positiva till att en komplementbyggnad ska vara underordnad befintlig bebyggelse, bl.a. eftersom flera äldre fritidshusområden har karaktären av en småskalig bebyggelse och tillskott i bebyggelsen bör underordnas den befintliga bebyggelsen.

Flera kommuner, bl.a. *Göteborgs*, *Malmö* och *Vellinge kommuner*, anser att föreslagna definitioner bör omarbetas, bl.a. för att de innehåller värdeord som måste tolkas.

Angående ”ekonomibyggnad” anser *Gotlands kommun* att ekonomi-byggnadens koppling till själva verksamheten ska framgå av definitionen. Enligt bl.a. *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* kan den föreslagna definitionen innebära en inskränkning i vad som är att anse som en bygg-lovsfri ekonomibyggnad i förhållande till praxis om hästverksamhet. *Jordbruksverket*, *Lantbrukarnas riksförbund* och *Svenska ridsportförbundet* anser att hästverksamhet ska kunna definieras som en verksamhet inom jordbruket, särskilt om verksamheten bedrivs yrkesmässigt eller i större omfattning.

Angående ”fasadändring” anser flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Gävle*, *Kramfors* och *Malmö kommuner*, att vad som menas med ”yttre karaktärsdrag” och hur det kan förstås i förhållande till arkitektoniska och andra värden behöver förklaras ytterligare, särskilt i ljuset av rättspraxis om fönsterbyten. Enligt *Boverket* bör det övervägas om ”yttre karaktärsdrag” även uttryckligen bör inbegripa kulturvärden. Av språkliga skäl bör det enligt *Boverket* även övervägas om ”fasadändring” ska ersättas med ”utvändig ändring”. *Falu* och *Gotlands kommuner* anser att det bör förtydligas om byte av originalmaterial (såsom originalfönster, fönsterfoder och dörrar) samt byte av färgtyp (oaktat om kulören är densamma) omfattas av ”fasadändring”. *Haninge kommun* anser att ordet kulör bör användas genomgående i stället för färg när det är fråga om en kulörs eller en färgs visuella egenskaper. Enligt *Stockholms kommun* bör ”fasadändring” avgränsas tydligare för att inte ha lika bred betydelse som i rådande praxis.

Angående ”komplementbostadshus” anser *Boverket*, *Malmö kommun* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* att definitionen är mer teknisk och detaljerad än övriga definitioner i lagen och att det bör övervägas om den i stället ska arbetas in i det nya 9 kapitlet. Enligt *Gävle*, *Haninge* och *Järfälla kommuner* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* bör det förtydligas vad som avses med självständig bostad, eftersom det saknas en definition av vad en bostad är och att en bostad kan sakna kök och ändå anses vara en bostad.

Angående ”komplementbyggnad” anser flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Sveriges Kommuner och Regioner* samt *Gotland*, *Umeå* och *Åre kommuner*, att kravet på att en komplementbyggnad ska vara underordnad en befintlig byggnad i storlek innebär att många byggnader som uppfattas som komplementbyggnader inte är det enligt definitionen. Vidare kan det innebära en inskränkning av hur stor lovfri komplementbyggnad som får uppföras, vilket gör lovplikten svårtolkad. *Boverket* anser att det bör övervägas om storleksbegränsningen behövs i definitionen när en storleksbegränsning ändå föreslås i reglerna om lovplikt för dessa byggnader. *Boverket* ifrågasätter även vad begreppet befintlig fyller för funktion i definitionen. *Sveriges Kommuner och Regioner* anser att lovbefriade komplementbyggnader alltid bör tillåtas upp till den storlek lagen medger oavsett höjd eller storlek på befintlig byggnad. *Gävle kommun* ifrågasätter att en komplementbyggnad ska vara fristående, och anser att den bör kunna byggas invid en huvudbyggnad. *Malmö kommun* anser att en komplementbyggnad endast ska få användas för samma ändamål som den befintliga byggnaden. *Willab Garden* efterfrågar exempel på vilka byggnader som kan vara komplementbyggnader.

Flera remissinstanser, bl.a. *DIGG*, *Göteborgs kommun* och *Einar Mattsson AB*, anser att det behövs fler definitioner än de som föreslås.

Tillämpningen av bestämmelserna om lov och anmälan i 9 kap. plan- och bygglagen och 6 kap. plan- och byggförordningen (2011:338) påverkas i stor utsträckning av hur termer och uttryck i bestämmelserna definieras.

De termer som är definierade i plan- och bygglagen finns i 1 kap. 4 §. Dessa definitioner gäller också vid tillämpningen av plan- och byggförordningen, vilket framgår av 1 kap. 2 § plan- och byggförordningen. I plan- och byggförordningen finns ytterligare definitioner av ord och uttryck som förekommer i förordningen. Om det i beslut som meddelas med stöd av plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen eller i föreskrifter som meddelas med stöd av förordningen används termer och uttryck som definieras i förordningen, ska dessa ha samma betydelse som i förordningen om inte annat är särskilt angett (1 kap. 3–7 §§ plan- och byggförordningen).

Många definitioner saknas dock i den plan- och byggrättsliga regleringen, trots att de kan ha stor eller avgörande betydelse vid tillämpningen av regleringen. Enhetliga definitioner saknas dessutom ofta även i övrigt. Genom domstolarnas praxisbildning har vissa termer och uttryck i och för sig fått en definition. Ofta bygger sådana definitioner dock på standarder som inte bestämts av det allmänna och som heller inte är tillgängliga för alla och envar, vilket kan ifrågasättas både ur legalitets- och legitimitets-synpunkt. Definitionerna kan också genom praxis få en innebörd som är inkonsekvent eller ologisk och ibland också främmande i förhållande till innebörden i vardagligt språkbruk. För att skapa ett mer förutsägbart och lättillämpat regelverk delar regeringen utredningens bedömning att fler definitioner bör införas i plan- och bygglagen.

### *Ekonomibyggnad*

I den nuvarande regleringen saknas en uttrycklig definition av termen ekonomibyggnad. Av den nuvarande bestämmelsen i 9 kap. 3 § plan- och bygglagen, som reglerar undantag från krav på lov för ekonomibyggnader, framgår dock att det ska vara fråga om en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring. I förarbetena till plan- och bygglagen saknas uttalanden om den närmare innebörden av ekonomibyggnad, men enligt förarbetena till den byggnadslagstiftning som gällde före den äldre plan- och bygglagen omfattas endast de byggnader som omedelbart sammanhänger med de aktuella näringarna av undantaget. Sålunda inbegrips inte anläggningar som exempelvis mejerier, slakterier eller konserveringsfabriker som inte direkt krävs för driften av jord- eller skogsbruk eller fisket utan mera är att anse som självständiga förädlingsindustrier (prop. 1947:131 s. 166). Huruvida en byggnad är en ekonomibyggnad och om den uppförs för något av de angivna ändamålen ska enligt rättspraxis tolkas restriktivt då det är fråga om ett undantag från den generella lovplikten. Vidare får bedömas om byggnaden till sin storlek, konstruktion, utformning och placering är sådan att den kan betraktas som en ekonomibyggnad för det aktuella ändamålet. I rättspraxis har fiske och renskötsel ansetts vara näringar liknande jordbruk och skogsbruk (RÅ 2000 ref. 7, Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 januari 2016 i mål nr P 2273–16 och den 2 september 2019 i mål nr P 2835–19). Frågan om byggnader och andra anläggningar för hästverksamhet har varit avsedda för jord-

Prop. 2024/25:169 brukets behov på ett sådant sätt att de varit bygglovsfria har bedömts i flera rättsfall. En bedömning får göras i det enskilda fallet, men hästverksamhet som bedrivs i stor skala med ringa anknytning till övrig verksamhet på en fastighet, har i rättspraxis inte bedömts som jordbruksverksamhet utan som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket (se bl.a. RÅ 1995 ref. 93, RÅ 2000 not. 116, RÅ 1999 ref. 57, RÅ 2005 ref. 53 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2019 i mål nr P 8249–18).

Vad som avses med en ekonomibyggnad påverkar bl.a. förslagen om undantag från kravet på lov för nybyggnad och tillbyggnad (se avsnitt 4.5.1 och 4.5.3).

Enligt utredningen bör termen ekonomibyggnad definieras som en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln. Uppräkningen motsvarar den praxis som har utvecklats i anslutning till paragrafen. Det innebär att en ekonomibyggnad exempelvis kan vara ett stall, ett sädesmagasin, en maskinhall, en loge, ett båthus eller en renvaktarstuga. Regeringen gör ingen annan bedömning. Som en följd av regeringens förslag i propositionen Lättnader i strandskyddet – ett första steg (prop. 2024/25:102) att lägga till vattenbruk i uppräknningen bland de areella näringar vars ekonomibyggnader undantas från kravet på bygglov i nuvarande 9 kap. 3 § plan- och bygglagen, ska vattenbruk läggas till i den föreslagna definitionen. Med vattenbruk avses detsamma som i 7 kap. 16 § 1 a miljöbalken.

Med en uttrycklig uppräknning av vilka näringar som omfattas av definitionen kommer den, till skillnad från nuvarande reglering, inte att innefatta byggnader i annan liknande näring.

Att byggnaden behövs för de uppräknade näringarna innebär att den måste ha ett omedelbart samband med den aktuella näringen, och att en bedömning av verksamhetens koppling till näringen får göras i det enskilda fallet och i enlighet med den praxis som finns för respektive näring, jfr *Gotlands kommun* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* synpunkter. På så sätt kan en byggnad för t.ex. landbaserad fiskodling eller för draghästar i skogsbruk omfattas av undantaget, men i vissa fall inte, t.ex. ett stall för avelshingstar eller för ponnyer i ridskoleverksamhet, jfr *Jordbruksverkets*, *Lantbrukarnas riksförbunds* och *Svenska ridsportförbundets* synpunkt.

Legaldefinitionen innebär inte någon förändring i fråga om kravet på att byggnaden till sin konstruktion, utformning och placering ska vara sådan att den faktiskt kan betraktas som en ekonomibyggnad för det aktuella ändamålet.

### *Fasadändring*

I plan- och bygglagen saknas en uttrycklig definition av termen fasadändring. Däremot framgår det att det som huvudregel krävs lov när en byggnad byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (9 kap. 2 § första stycket 3 c plan- och bygglagen). För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det dock inte lov om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (9 kap. 5 § plan- och bygglagen).

I avsnitt 4.5.5 föreslås att det införs en begränsad lovplikt för fasadändringar på en byggnad. Inom särskilt värdefulla områden eller på särskilt värdefulla byggnader föreslås dock lovplikt för fasadändringar (se avsnitt 4.9.1). Vad som avses med fasadändring kommer således påverka när dessa regler ska tillämpas.

Termen fasadändring föreslås definieras som en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt. Med kulör – i stället för färg – avses färgens visuella egenskaper, t.ex. nyans, ton och ljushet. En ändring som avser själva färgtypen i mer ”teknisk” bemärkelse, t.ex. från slamfärg till silikonhartsfärg eller från linoljefärg till plastfärg, kan i stället innebära en påverkan på byggnadens yttre karaktärsdrag.

En byggnads karaktär beror ofta på en kombination av olika egenskaper och hur dessa upplevs av betraktaren. Karaktäriserande egenskaper kan vara byggnadens färgsättning och utvändiga material men även t.ex. form, storlek, proportioner, ålder och funktion. Volym, utförande, detaljsorg och detaljeringsnivå liksom detaljer kan vara väsentliga för en byggnads karaktär. En byggnads karaktär kan också vila på dess funktion i samhället, på hög ambitionsnivå avseende arkitektonisk och konstnärlig gestaltning eller som källa till kunskap om äldre material eller teknik (jfr bl.a. Boverkets byggregler [2011:6] – föreskrifter och allmänna råd, avsnitt 1:2211 och 1:2213).

Byte av kulör, fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial är exempel på åtgärder som påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag. Andra åtgärder som kan påverka en byggnads yttre karaktärsdrag kan avse t.ex. fönster och dörrpartier men även mindre byggnadsdelar som t.ex. takkupor, frontespiser, burspråk och franska balkonger som inte utgör tillbyggnad (jfr nuvarande 9 kap. 5 a § plan- och bygglagen). Det kan också handla om fasadbelysning eller annan effektbelysning, som exempelvis ljusprojektioner med reklam. Det kan även vara i fasaden integrerade butiks- eller företagsnamn, som en inbyggd relief, ett murat mönster eller som en målad skylt. Vidare kan det vara på fasaden monterade skyltådor, neonskyltar, skyltplattor, orienteringstavlur, bildskärmar, flaggskyltar, lösa bokstäver, reklamtavlor, vepor, banderoller m.m. Dessutom kan det handla om t.ex. en solenergi- eller vindkraftsanläggning som är monterad på byggnaden samt om t.ex. antenner, inbrottsgaller och olika typer av aggregat för ventilation, kyla och värme.

### *Komplementbyggnad*

Enligt nuvarande 9 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen är komplementbyggnader sådana fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till en- och tvåbostadshus.

I avsnitt 4.5.2 föreslås att komplementbyggnader ska undantas från krav på bygglov om byggnaderna får en viss storlek. För att underlätta tillämpningen av de föreslagna reglerna bör det införas en definition av termen komplementbyggnad.

Utredningen föreslår att komplementbyggnad bör definieras som en fristående byggnad som kompletterar en befintlig byggnad och är underordnad den befintliga byggnaden i storlek. Enligt utredningen ska en

Prop. 2024/25:169 komplementbyggnad till funktion och användningssätt komplettera en befintlig byggnad och vara underordnad den befintliga byggnaden, så att den inte får en dominerande karaktär.

Regeringen delar synpunkten från bl.a. *Boverket, Gotlands kommun och Sveriges Kommuner och Regioner* att en storleksbegränsning i förhållande till en befintlig byggnad medför att många byggnader som uppfattas som komplementbyggnader inte kan vara det enligt den föreslagna definitionen. Det är exempelvis inte ovanligt att en lada, som en komplementbyggnad till en annan byggnad på en fastighet, är större än huvudbyggnaden. Definitionen bör således inte innehålla förutsättningen att komplementbyggnaden ska vara underordnad den befintliga byggnaden i storlek. Regeringen instämmer i Boverkets bedömning att en storleksbegränsning i stället bör föreslås i reglerna om lovplikt för komplementbyggnader (se avsnitt 4.5.2).

Regeringen instämmer vidare i Boverkets synpunkt att definitionen inte bör innehålla ett krav på att komplementbyggnaden ska komplettera en befintlig byggnad. Om det ställs krav på att det måste finnas en byggnad sedan tidigare medför det att lov för nybyggnad av åtgärderna inte kan sökas samtidigt, vilket inte är en önskvärd begränsning.

I övriga delar instämmer regeringen i utredningens förslag, dvs. att med en komplementbyggnad avses en fristående byggnad som kompletterar en byggnad. Komplementbyggnaden ska till funktion och användningssätt komplettera en byggnad. Det kan således vara fråga om exempelvis fristående uthus, garage, förråd och bastu. En komplementbyggnad kan uppföras som ett komplement till alla typer av byggnader. Definitionen föreslås inte innehålla någon begränsning i fråga om var komplementbyggnaden får vara placerad. Det innebär att den också kan vara placerad exempelvis inom en allmän plats. Till skillnad från *Gävle kommun* anser regeringen att en komplementbyggnad ska vara fristående.

Som *Lagrådet* för fram är avsikten att ett bostadshus som kompletterar ett annat bostadshus än ett en- eller tvåbostadshus inte ska omfattas av termen komplementbyggnad, jfr definitionen av komplementbostadshus. Anledningen till det är att ett bostadshus som uppförs som komplement till exempelvis ett flerbostadshus ska omfattas av krav på lov. För att tydliggöra denna begränsning bör det av definitionen framgå, som Lagrådet föreslår, att en komplementbyggnad inte får vara inredd med en självständig bostad. Med komplementbyggnad avses således en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd som en självständig bostad. Att komplementbyggnaden inte ska vara inredd som en självständig bostad hindrar inte att byggnaden används som exempelvis en gäststuga.

#### *Komplementbostadshus*

Enligt nuvarande 9 kap. 4 a § första stycket plan- och bygglagen är ett komplementbostadshus en byggnad som uppförs i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus och som avses utgöra en särskild bostad. Enligt den rättspraxis som har utvecklats ska komplementbostadshuset, för att det ska vara fråga om en särskild bostad, t.ex. ha en egen entré och egen tomt i anslutning till bostaden (se bl.a. MÖD 2016:25 och MÖD 2016:26).

För att underlätta tillämpningen av de föreslagna reglerna om undantag från krav på bygglov för komplementbostadshus (se avsnitt 4.5.2) bör det införas en definition av termen komplementbostadshus.

Enligt utredningen bör ett komplementbostadshus definieras som en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus som är inredd med en självständig bostad. Vidare föreslår utredningen att det av definitionen ska framgå hur stort ett komplementbostadshus får vara inom respektive utanför ett detaljplanelagt område. Eftersom ett komplementbostadshus enligt utredningens förslag är ett slags komplementbyggnad ska huset vara fristående och komplettera en- eller tvåbostadshuset.

Till skillnad från utredningens förslag anser regeringen att den närmare storleksbegränsningen av ett komplementbostadshus inte bör framgå av definitionen utan i stället bör anges som en förutsättning för när ett komplementbostadshus inte ska omfattas av krav på lov (se avsnitt 4.5.2).

Som *Lagrådet* för fram är avsikten att ett bostadshus som kompletterar ett annat bostadshus än ett en- eller tvåbostadshus varken ska omfattas av termerna komplementbostadshus eller komplementbyggnad. Anledningen till det är att ett sådant bostadshus ska omfattas av krav på bygglov (jfr avsnitt 4.5.2). För att tydliggöra denna begränsning bör det i definitionen inte anges att ett komplementbostadshus är en komplementbyggnad utan i stället, som *Lagrådet* föreslår, anges att ett komplementbostadshus är en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd som en självständig bostad.

Ett komplementbostadshus får bara rymma en självständig bostad. Om huset inreds med flera bostäder är det således inte ett komplementbostadshus. Eftersom det är fråga om ett bostadshus som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus kan ett komplementbostadshus inte anses utgöra ett eget enbostadshus.

Om komplementbostadshuset ska anses vara ett fritidshus eller inte – vilket har betydelse bl.a. för tillämpligheten av bestämmelserna i 8 kap. plan- och bygglagen (se särskilt 8 kap. 6 §) – får avgöras i enlighet med de principer som utvecklats i praxis och precis som i dag vid behov hanteras inom ramen för byggnadsnämndens tillsynsverksamhet.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

### 4.3 Lovplikten ska framgå av lag

**Regeringens förslag:** Lovplikten ska regleras i plan- och bygglagen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser är positiva till utredningens förslag att lovplikten endast ska regleras i lagen, bl.a. *Boverket*, *Haninge* och *Malmö kommuner*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*. Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen) ser dock en risk för att en struktur med helt lagbunden lovplikt blir för stelbent som inte är hållbar över tid. Även

Prop. 2024/25:169 *Gävle kommun* instämmer med utredningens förslag att lovplikten endast ska regleras i lagen, men ser en risk för att enskilda missar eventuell anmälningsplikt.

**Skälen för regeringens förslag:** Lovplikten för byggnader regleras i nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen och för andra anläggningar än byggnader i nuvarande 6 kap. plan- och byggförordningen. Dessutom kan lovplikten i viss utsträckning regleras i detaljplan och områdesbestämmelser.

Bakgrunden till att regler om lovplikt finns både i lagen och förordningen är att regeringen, när lagen trädde i kraft, menade att anläggningar av annat slag än byggnader kan vara av närmast oändligt varierande slag och att det därför är angeläget med en uttömmande uppräkningslista av de anläggningar som ska förprövas. En sådan förteckning av bygglovspflichtiga anläggningar i en förordning kan dels lättare och snabbare anpassas till efter hand uppkomna nya behov utifrån förändringar i tiden, dels göras utförligare och tydligare med avseende på definitioner och avgränsningar av de aktuella objekten (prop. 2009/10:170 s. 138).

Under utredningens arbete har det uppmärksamats att regelverkets struktur med bestämmelser på olika författnings- respektive beslutsnivåer och med bestämmelser med olika detaljeringsnivå och utformning är en av anledningarna till att regelverket upplevs som svåröverskådligt samt svårt att förstå och tillämpa. Flera remissinstanser instämmer i utredningens förslag att lovplikten uteslutande bör regleras i plan- och bygglagen.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det är lättare att få en överblick över och en förståelse för, liksom att tillämpa, regler om lovplikt om alla sådana regler är samlade på ett ställe. Lovplikten bör därför inte längre regleras i plan- och byggförordningen, utan endast i plan- och bygglagen. Även om en sådan lösning är mindre flexibel, säkerställer den att ändringar i lovplikten föregås av den process som gäller för lagstiftning, vilket ställer krav på tillräckligt underlag och överväganden som medför en ändamålsenlig reglering av lovplikten. Regeringens bemyndigande att meddela bestämmelser om lovplikt (nuvarande 16 kap. 7 § plan- och bygglagen) behövs därför inte längre, utan bör upphävas.

Motsvarande överväganden gör sig inte gällande för anmälningsplikten, som fortsatt bör regleras i plan- och byggförordningen (se avsnitt 4.15).

Med en uppdelning av lovplikten i lagen och anmälningsplikten i förordningen bör även förfaranderegler för de olika processerna delas upp så att lovförfarandet regleras i lagen och förfarandet i fråga om anmälningar regleras i förordningen. Även om flera förfaranderegler är desamma bedöms det vara lämpligt att dela upp reglerna, för att samla regleringen av anmälningsärenden i förordningen.

## 4.4 Lovplikt ska som huvudregel inte regleras i detaljplan och områdesbestämmelser

Prop. 2024/25:169

**Regeringens förslag:** Kommuner ska inte längre kunna bestämma omfattningen av kraven på bygg-, rivnings- och marklov i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommuner ska dock i en detaljplan kunna bestämma att det krävs bygglov för byte av kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel på ett en- och tvåbostadshus. Med områdesbestämmelser ska kommunen kunna bestämma att det krävs bygglov för ekonomibyggnader, fasadändringar, små tillbyggnader av en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse. Möjligheten att införa krav på bygglov i detaljplan och områdesbestämmelser ska gälla inom och i anslutning till totalförsvarets riksintresseområden, om krav på bygglov behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.

Befintliga bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser om krav på lov ska fortsätta att gälla.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår inte att kommuner ska kunna reglera omfattningen av kravet på bygglov för vissa åtgärder med detaljplan och områdesbestämmelser inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar.

**Remissinstanserna:** Några remissinstanser, bl.a. *Örebro kommun*, *Willab Garden* och *Bostadsrätterna* tillstyrker utredningens förslag att lovplikten ska framgå i plan- och bygglagen och inte i enskilda detaljplaner. Enligt *Bostadsrätterna* är det för en fastighetsägare oöverskådligt när bestämmelser om lovplikt kan finnas i såväl författning som detaljplan och områdesbestämmelser. Dessutom saknar, enligt *Bostadsrätterna*, sannolikt fastighetsägare kunskap om att lovplikten kan regleras i detaljplan och områdesbestämmelser. I och med att förslaget innebär att befintliga särregleringar huvudsakligen kvarstår är det dock tveksamt i vilken mån förslaget i realiteten underlättar för en fastighetsägare, men med tiden bör det dock kunna innebära en förenkling.

*Boverket*, som har förståelse för utredningens förslag, anför följande. Förslaget innebär en för grov uppdelning att enbart reglera lovplikten i lag och differentiera den med generella bestämmelser. Om hänsyn inte kan tas till de varierande lokala förutsättningarna kan förslaget få negativa konsekvenser för bebyggelseutvecklingen. För att undvika svåra tolkningar av planbestämmelser bör all lovplikt (och krav på anmälan alternativt bygganmälan) i detaljplaner och områdesbestämmelser upphöra att gälla vid en viss tidpunkt.

Enligt *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* förutsätter förslaget att relevanta åtgärder inom det som utredningen benämner värdefulla områden beläggs med lovplikt. *Stockholms kommun* anser att möjligheten att införa bygglovspflicht i detaljplaner bör kvarstå medan bl.a. *Villaägarnas riksför-*

Prop. 2024/25:169 *bund* anser att kommunerna även fortsättningsvis ska kunna reglera undantag från lovplikten i planer, eftersom det bör underlätta byggande av småhus eller helt nya småområden.

Några remissinstanser avstyrker förslaget. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att konsekvenserna av förslaget behöver analyseras ytterligare samt att en lovplikt kan vara nödvändig för att förhindra åtgärder som i praktiken kan vara irreversibla i fråga om exempelvis ras- och skredrisk, bevarande av grönstrukturer för biologisk mångfald och dagvattenhantering. Enligt *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* bör styrmedlet finnas kvar så länge det används för att skydda allmänna intressen. *Försvarmakten* och *Försvarets radioanstalt* anser att det finns ett fortsatt behov av att kommunerna kan besluta om lovplikt för åtgärder som påtagligt kan försvåra nyttjandet av totalförsvarets anläggningar om de vidtas inom eller anslutning till totalförsvarets riksintressen. Försvarets radioanstalt är beroende av att kommunerna genom områdesbestämmelser säkerställer att verksamhetsstörande åtgärder inte företas i närheten av myndighetens signalspaningsanläggningar. *Svenska byggnadsvårdsföreningen* anför att områdesbestämmelser används i många fall för att reglera bygglovsplikt för ekonomibyggnader i känsliga miljöer, exempelvis i kyrkomiljöer samt att det finns många välbevarade miljöer med höga värden i landsbygder.

### **Skälen för regeringens förslag**

*Lovplikt ska som huvudregel inte längre kunna regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser*

Kommunerna har i dag möjlighet att under vissa förutsättningar reglera lovplikten för vissa åtgärder i detaljplan och områdesbestämmelser (nuvarande 4 kap. 15 § och 42 § första stycket 4 plan- och bygglagen). För bygglov rör det sig både om en möjlighet att utöka huvudreglerna om lovplikt och att kräva lov för vissa lovbefriade åtgärder, dvs. åtgärder som har undantagits från en huvudregel om lovplikt (9 kap. 8 § plan- och bygglagen). Det rör sig även om en möjlighet att besluta om att bygglov inte ska krävas för vissa åtgärder, om en bygglovsprövning inte är nödvändig för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen (9 kap. 7 § plan- och bygglagen). Kommunerna har även möjlighet att bestämma omfattningen av kraven på rivnings- och marklov (9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket samt 11 och 12 §§ plan- och bygglagen).

När möjligheten att reglera lovplikten i detaljplaner och områdesbestämmelser infördes motiverades det av att kommunerna ska få utrymme att ta lokala hänsyn (prop. 1985/86:1 s. 572 f.). Utredningens översyn visar att möjligheten att reglera lovplikten i detaljplaner och områdesbestämmelser har nyttjats i förhållandevis ringa utsträckning av kommunerna. I den mån lovplikten har reglerats saknas ofta en tydlig motivering eller är regleringen otydlig och inkonsekvent. Vidare anser utredningen att det utifrån enskilda intressen kan ifrågasättas ur ett rättssäkerhetsperspektiv om kommunen utökar antalet lovpliktiga åtgärder, även om det kommunala planmonopolet ger stöd för att utöka lovplikten för åtgärder som inte omfattas av krav på lov, t.ex. om viss gestaltning eftersträvas eller om bevarande-frågor talar för det. Även kommunala undantag från lovplikten kan innebära konsekvenser för enskilda, närmast för dem som är berörda av den

aktuella åtgärden och som utan en lovplikt hänvisas till att få åtgärden prövad inom ramen för tillsynsverksamheten i stället för genom en förprovning.

Att en kommun i en detaljplan eller i områdesbestämmelser får bestämma omfattningen av krav på lov innebär att lovplikten inte bara regleras i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen, utan också genom kommunala beslut. Som flera remissinstanser påpekar innebär det en utmaning för enskilda, som behöver studera såväl plan- och byggregelverket som gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för ta reda på om en åtgärd kräver lov eller inte. Förutom svårigheter med att överblicka lovplikten kan det uppfattas som ologiskt att lovplikten kan variera mellan olika snarlika områden. Av samma skäl som lovplikten inte bör regleras i plan- och byggförordningen (se avsnitt 4.3), instämmer regeringen i utredningens bedömning att lovplikten inte heller bör regleras i detaljplaner eller områdesbestämmelser. Till skillnad från bl.a. *Stockholms kommun* anser regeringen att kommunernas möjlighet till det därför bör tas bort, med vissa undantag.

Regeringen instämmer i *Försvarsmaktens* och *Försvarets radioanstalts* bedömning att kommunerna även fortsättningsvis, inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, i en detaljplan eller i områdesbestämmelser ska kunna bestämma att det krävs bygglov för vissa åtgärder som kan försvåra nyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Det innebär att kommuner behåller möjligheten att i en detaljplan införa lovplikt för byte av kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel på ett en- och tvåbostadshus (jfr nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 6 och 8 plan- och bygglagen). Det innebär också att kommuner med områdesbestämmelser kan införa lovplikt för ekonomibyggnader, fasadändringar, små tillbyggnader av en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse (jfr nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 3, 4 och 7 plan- och bygglagen). Den utökade lovplikten bör dock endast kunna föreskrivas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar och om lovplikt behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset. En lovplikt kan exempelvis behövas för fasadändringar för att pröva olika byggnadsmaterials inverkan på störningskänslig underrättelseverksamhet.

För att säkerställa nyttjandet av totalförsvarets anläggningar föreslår regeringen även att vissa lovfria åtgärder ska omfattas av krav på lov inom och i anslutning till sådana områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar (se avsnitt 4.8). Lovplikten innebär att åtgärder som typiskt sett kan påverka totalförsvarets intressen blir föremål för en förprovning. Därutöver föreslår regeringen att lov för åtgärder inom och i anslutning till totalförsvarets riksintresseområden i vissa fall inte får ges om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inte medger åtgärderna (se avsnitt 5.16).

Flera remissinstanser som avstyrker utredningens förslag har farhågor om irreversibla skador och andra risker om kommunerna inte ska få reglera lovplikten i planer utifrån lokala hänsyn. Enligt regeringens bedömning

Prop. 2024/25:169 kommer kommunerna emellertid även fortsättningsvis kunna säkerställa allmänna och enskilda intressen i detaljplaner och områdesbestämmelser, även om det i nya planer inte får ske genom bestämmelser om lovplikt. För att precisera kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen kan kommunerna bl.a. införa bestämmelser om placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter samt om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser (jfr 4 kap. 16 och 42 §§ plan- och bygglagen). För att säkerställa syftet med skyddsbestämmelser för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser föreslår regeringen, vilket *Länsstyrelsen i Väster-norrlands län* efterfrågar, att en lovplikt ska kopplas till sådana bestämmelser (se förslag i avsnitt 4.9.1). För särskilt värdefulla byggnadsverk och områden som inte omfattas av skyddsbestämmelser föreslår regeringen en generell skyldighet för kommunerna att i översiktsplan peka ut sådana byggnadsverk och områden, samtidigt som regeringen föreslår en lovplikt för åtgärder på sådana byggnadsverk och inom sådana områden som annars inte omfattas av krav på lov (se förslag i avsnitt 4.9). Genom dessa förslag kommer kommunerna även fortsättningsvis, om än indirekt, kunna förfoga över lovplikten genom krav i detaljplan och områdesbestämmelser och säkerställa skydd av flera av de intressen som remissinstanserna lyfter. Eftersom kommunerna behåller visst inflytande över vilka åtgärder som ska omfattas av lovplikt och inte, särskilt för värdefulla byggnadsverk och områden, har de möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen i kommunen. Mot denna bakgrund anser regeringen att lovplikten uteslutande kan regleras genom lag i förhållande till dessa intressen.

*Befintliga krav på lov i detaljplan och områdesbestämmelser bör gälla fortsättningsvis*

Förslaget att kommuner i nya detaljplaner och områdesbestämmelser som huvudregel inte ska kunna reglera krav på bygg-, rivnings- och marklov innebär inte att krav på lov i gällande planer automatiskt bör upphöra. Om de skulle upphöra skulle det kunna medföra orimliga konsekvenser för kommuner, innan de har hunnit ta ställning till behovet av planändringar, resurser eller till och med organisationsförändringar. Om åtgärder som är lovpliktiga enligt gällande planer inte längre skulle bli föremål för en förprövning, kan det finnas anledning att tro att kommuner i stället vill införa skyddsbestämmelser i detaljplaner eller områdesbestämmelser eller dimensionera sin tillsynsverksamhet på ett sätt som är bättre anpassad till en mindre omfattande lovplikt. Mot denna bakgrund anser regeringen att bestämmelser i gällande detaljplaner och områdesbestämmelser om utökad lovplikt bör fortsätta att gälla till dess planen eller bestämmelserna ändras. Även om det innebär att lovplikten i förekommande fall (liksom i dag) kommer att framgå av detaljplaner och områdesbestämmelser under lång tid bör sådana bestämmelser inte upphöra att gälla efter viss tid, som *Boverket* föreslår.

Till skillnad från *Villaägarnas riksförbund* anser regeringen att något motsvarande behov inte gör sig gällande för planbestämmelser om undantag från krav på lov. Sådana undantag från krav på lov bör alltså inte fortsätta att gälla (se avsnitt 11.2). Skälen för det är att rör sig om få detaljplaner och områdesbestämmelser med sådana undantag samtidigt

som undantagen i förhållandevis stor utsträckning korresponderar med de förslag till undantag från krav på lov som föreslås i denna proposition. Prop. 2024/25:169

### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 4 kap. 15 § och 42 a § samt 9 kap. 2, 38, 43, 44, 47 och 48 §§ plan- och bygglagen.

## 4.5 Krav på lov för byggnader

### 4.5.1 Lovplikt för nybyggnad av byggnad

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för nybyggnad av en byggnad.

Det ska inte krävas bygglov för en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Det ska inte heller krävas lov för en byggnad som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats där kommunen är markägare och byggnadens byggnadsarea blir högst 15,0 kvadratmeter och taknockshöjden blir högst 3,0 meter.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men regeringen föreslår inte att huvudregeln om lovplikt för byggnader endast ska omfatta andra byggnader än komplementbyggnader. Regeringens förslag har även en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Gävle kommun, Länsstyrelsen i Västernorrlands län* och *Villaägarnas riksförbund* är positiva till förslaget. Gävle kommun framhåller att det blir tydligt att bygglov krävs för alla byggnader. Flera remissinstanser, bl.a. *Göteborgs och Örebro kommuner* och *Region Stockholm*, är även positiva till förslaget att nybyggnad av mindre byggnader för kollektivtrafiken inte ska kräva lov. Enligt *Stockholms kommun* kan stadsbild, kultur- och miljövården komma att påverkas negativt i enskilda fall, men förslaget är väl avvägt med hänsyn till åtgärdernas storlek och till att kommunen har rådighet över frågan i egenskap av markägare.

*Statens geotekniska institut* anser att ekonomibygnader bör omfattas av krav på bygglov inom områden med risk för ras, skred och erosion.

Några remissinstanser, bl.a. *Byggherrarna i Sverige AB, Göteborgs, Malmö* och *Sundbybergs kommuner*, menar att en huvudregel inte bör definieras utifrån undantag och att regeln är onödigt komplicerad och kan missförstås. Enligt *Boverket* är det svårt att fullt ut se konsekvenserna av utredningens förslag att dela upp kravet på bygglov för nybyggnad i komplementbyggnader respektive alla andra byggnader.

Avseende förslaget om undantag för nybyggnad av mindre byggnad inom allmän plats som kommunen är markägare till anser *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* att åtgärder som utförs på allmän plats generellt sätt har ett stort allmänintresse, och att en avvägning mot andra allmänna och enskilda intressen bör göras genom en lovprövning. Länsstyrelsen menar vidare att kommunens roll som markägare och som prövnings- och tillsynsmyndighet enligt plan- och bygglagen inte bör sammanblandas och att det inte kan förutsättas att kommunen gör samma avvägning i sin roll

Prop. 2024/25:169 som markägare som i sin roll som tillsynsmyndighet. Enligt *Göteborgs kommun* och *Lantmäteriet* bör det övervägas om nuvarande tidsbegränsning bör behållas eller om förslaget bör begränsas till att endast gälla kommunalt ägd mark inom detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. De menar att konsekvenserna inom planer med enskilt huvudmannaskap där kommunen äger marken är för dåligt beskrivna, eftersom kommunen i sådana fall saknar den möjlighet att som markägare påverka ny byggnation som förutsätts i förslaget. Enligt *Örebro kommun* bör undantag från krav på lov endast gälla när det allmänna är byggherre. Örebro kommun konstaterar även att förslaget innebär att valstugor återigen kan komma att kräva bygglov, om de placeras varaktigt inom särskilt värdefulla områden, medan nuvarande undantag som tillåter placering i tre månader även gäller inom särskilt värdefulla områden.

Avseende förslaget om undantag för nybyggnad av mindre byggnader för kollektivtrafiken är några remissinstanser negativa, bl.a. *Statens centrum för arkitektur och design*, *Lantmäteriet*, *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* och *Statens geotekniska institut*. Statens centrum för arkitektur och design befarar att mängden sådana små byggnader som inte ska förprövas kan leda till negativa effekter i den offentliga miljön. Enligt Statens geotekniska institut bör bygglov alltid krävas i områden med förutsättningar för ras, skred och erosion. Enligt *Sundbybergs kommun* kan förslaget leda till fler tillsynsärenden och därmed ökade kostnader för kommunerna.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *En generell lovplikt för nybyggnad av byggnad*

I nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen finns det ett generellt krav på bygglov för nybyggnad. Med nybyggnad avses uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats (se definitionen av nybyggnad och byggnad i 1 kap. 4 §).

Enligt regeringens bedömning bör den generella lovplikten för nybyggnad behållas. Utredningen föreslår en delvis ny struktur som innebär att lovplikten delas upp i två huvudregler – en lovplikt för byggnader som inte är komplementbyggnader respektive en lovplikt för komplementbyggnader. Några remissinstanser, bl.a. *Byggherrarna i Sverige AB*, *Göteborgs* och *Malmö kommuner*, har synpunkter på en sådan struktur, och även *Lagrådet* anser att det vore bättre att utgå ifrån en huvudregel om att bygglov krävs och att sedan reglera vad det är som inte kräver bygglov. Som framgår i avsnitt 4.1 anser regeringen att Lagrådets föreslagna struktur bör genomföras. Det innebär att huvudregeln om krav på bygglov för nybyggnad utformas som en generell regel.

Lovplikten för nybyggnad kommer således att omfatta alla typer av byggnader, allt från en- och tvåbostadshus och flerbostadshus till kontors- och industrikomplex. Den främsta anledningen till kravet på bygglov är att nybyggnad normalt påverkar den pågående markanvändningen och omgivningen i sådan utsträckning att det är motiverat med en förprövning från det allmännas sida för att kunna säkerställa de allmänna och enskilda intressen som gör sig gällande i den plan- och byggrättsliga regleringen.

Som framgår i avsnitt 4.1 föreslår regeringen även en annan lagteknisk lösning än utredningen för att öka läsbarheten av huvudregel och undantag.

#### *Undantag för nybyggnad av ekonomibygnad*

Enligt nuvarande 9 kap. 3 § plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för nybyggnad av en ekonomibygnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Utredningen föreslår att undantaget från krav på bygglov för nybyggnad av ekonomibygnad ska behållas. Undantaget är enligt utredningens bedömning förenligt med det s.k. MKB-direktivet. Enligt utredningen kräver direktivet inte att ekonomibygnader generellt omfattas av en förprövning enligt plan- och bygglagen där åtgärden kan bli föremål för en miljökonsekvensbedömning, främst eftersom anläggningar för s.k. intensiv djuruppfödning (se direktivets artikel 4.2 samt Bilaga II, 1 e) omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt enligt miljöbalken.

Regeringen instämmer i utredningens förslag. Ekonomibygnader kan visserligen ha förhållandevis stor omgivningspåverkan, inte minst i områden med sammanhållen bebyggelse och där ekonomibygnaden uppförs långt ifrån själva gårdsmiljön eller vid en gräns. Samtidigt är det fråga om ett undantag från lovplikten som syftar till att underlätta för vissa näringar. Genom den föreslagna definitionen av ekonomibygnad (se avsnitt 4.2) begränsas undantagets räckvidd eftersom det ska vara fråga om en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln. Det ligger även i linje med att det i praxis har uttalats att undantaget bör tillämpas restriktivt (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 november 2016 i mål nr P 2273–16). Dessa näringar är vanligen lokaliserade till sådana områden där de generellt sett inte genererar en sådan omgivningspåverkan att de måste bli föremål för förprövning. Det samma gäller byggnadernas placering och utformning. Detta stöds även av utredningens slutsats om att ekonomibygnaderna inte vållar särskilt stora problem i praktiken. Till detta kommer att den verksamhet som kan bedrivas i en ekonomibygnad i förekommande fall regleras i både miljöbalken (jfr främst 9 kap. om tillstånds- eller anmälningsplikt för miljöfarlig verksamhet) och djurskyddslagstiftningen.

Utredningen har inte övervägt om undantaget bör begränsas på det sätt som *Statens geotekniska institut* föreslår, och det är därför inget som kan hanteras inom ramen för detta lagstiftningsärende.

Utredningen har övervägt om ekonomibygnader för djurhållning bör regleras särskilt, eftersom byggnader för djurhållning – eller för annan verksamhet med djur, t.ex. hästar – generellt genererar mer omgivningspåverkan än andra ekonomibygnader, som exempelvis maskinhallar eller sädsmagasin. Djurhållning kan medföra negativ påverkan på omgivningen t.ex. genom dammbildning, buller (höfläktar, maskiner, djurens läten, transporter), lukt (framför allt från gödsel och gödselhantering, vissa foder m.m.), flugor, starka strålkastare m.m. Djurhållning kan också orsaka hälsopåverkan, t.ex. genom allergenspridning. Verksamhetens art och omfattning har också betydelse, eftersom några få hästar t.ex. kan orsaka obetydlig störning medan ridskola eller travbana med många hästar

Prop. 2024/25:169 och mycket aktivitet i omgivningen kan ge upphov till betydligt större olägenheter. Vid hästhållning med flera hästar, för exempelvis uppfödning, träning, tävling eller ridskoleverksamhet, används byggnaderna också av fler människor och tillfälliga besökare. Byggnadernas tekniska egenskaper påverkar därmed en större krets. Vidare finns det enligt utredningen vissa tillämpningssvårigheter med den nuvarande regleringen, framför allt hur hästhållning förhåller sig till jordbruksnäringen.

Enligt utredningen är det mest ändamålsenligt att en bedömning sker i varje enskilt fall, i förekommande fall tillsynsvägen, med stöd av den praxis som har utvecklats. På så sätt säkerställs det att tillämpningsområdet för undantaget från kravet på lov för ekonomibyggnader blir det som är avsett och inte tillämpas på i stort sett alla byggnader, oavsett om verksamheten i dem har anknytning till de aktuella näringarna eller inte. Vidare blir verksamhetsslaget inte begränsande för undantaget, utan i stället verksamhetsslagets koppling till näringen i fråga. Regeringen delar utredningens bedömning. Vidare torde viss djurrelaterad verksamhet vara möjlig utan krav på bygglov med stöd av det föreslagna undantaget från krav på lov för inredning av en eller flera lokaler i område som inte omfattas av en detaljplan och som ligger utanför sammanhållen bebyggelse (se avsnitt 4.5.5). I avsnitt 4.8 föreslås dock krav på bygglov för ekonomibyggnad för hästhållning inom s.k. skyddat område. Bygglov kan även krävas om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att bygglov krävs för ekonomibyggnad (se avsnitt 4.4).

Eftersom regeringen föreslår en annan struktur än utredningen, som innebär att alla typer av byggnader omfattas av huvudregeln om nybyggnad behövs det inte, utöver det föreslagna undantaget för ekonomibyggnad, ett särskilt undantag för ekonomibyggnader som är komplementbyggnader.

#### *Undantag för nybyggnad av små byggnader på allmän plats*

Enligt nuvarande 9 kap. 3 a § plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för nybyggnad av en byggnad som placeras inom en allmän plats som kommunen är markägare till om byggnaden placeras på platsen högst tre månader, inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter och har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter.

Enligt utredningen är undantagets tillämpningsområde i huvudsak ändamålsenligt. Utredningen föreslår därför att undantaget förs över till det nya 9 kap. plan- och bygglagen, med den skillnaden att den nuvarande tidsfristen om tre månader tas bort. Enligt förarbetena infördes tidsfristen för att undantaget avsåg att träffa byggnader vars ändamål normalt är av tidsbegränsad karaktär, som t.ex. valstugor, tillfälliga informationsbyggnader eller tillfällig försäljning av mat och dryck och liknande. Samtidigt begränsades undantagets tillämpningsområde till allmän plats som kommunen är markägare till, eftersom kommuner i högre utsträckning än enskilda markägare kan förhindra problem med olämpliga uppställningar för t.ex. trafiksäkerheten, räddningstjänstens framkomlighet och risken för brandspridning på kvartermark (se prop. 2016/17:151 s. 64 f.). Till skillnad från några av remissinstanserna, bl.a. *Lantmäteriet*, *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* och *Örebro kommun*, delar regeringen utredningens bedömning att en kommun – som markägare till och inte endast som huvudman för

den allmänna platsen – kan förhindra problem med eventuell oacceptabel omgivningspåverkan och även eventuell planstridighet. Därmed finns det heller inga skäl för att behålla en viss tidsfrist för undantaget. Utan en tidsfrist kan undantaget även omfatta t.ex. vissa allmänna toaletter eller mer permanenta turistbodnar. Sådana byggnader kan dock omfattas av krav på tillstånd i annan lagstiftning, t.ex. ordningslagen (1993:1617).

Till skillnad från utredningen anser regeringen att bostadshus inte behöver skrivas bort från undantagets tillämpningsområde, dels då regeringen inte genomför utredningens förslag om en generell lovplikt för bostäder, dels då de byggnader som undantaget avser inte bedöms omfatta bostäder.

En sannolik konsekvens av förslaget är, liksom *Sundbybergs kommun* befarar, att det leder till en viss ökning av antalet tillsynsärenden, särskilt mot bakgrund av att tidsbegränsningen tas bort. De skäl som regeringen anförde i samband med att det nuvarande undantaget infördes kvarstår, dvs. att ökningen av antalet tillsynsärenden inte förtar mervärdet av att undanta ytterligare åtgärder från bygglovskravet (se prop. 2016/17:151 s. 65).

#### *Undantag för nybyggnad av små byggnader för kollektivtrafiken*

Enligt nuvarande 9 kap. 3 b § plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för nybyggnad av fristående väderskydd för kollektivtrafiken, om byggnaden inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter och har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter. Undantaget gäller inte om väderskyddet placeras i direkt anslutning till ett annat väderskydd, eller åtgärden vidtas inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Enligt utredningen har det under utredningstiden inte framförts några synpunkter på undantaget, och utredningen bedömer att även detta undantag bör föras över till det nya 9 kap. plan- och bygglagen. Utredningen föreslår samtidigt att undantagets tillämpningsområde utökas så att det omfattar alla typer av byggnader som ska användas för kollektivtrafiken. På det sättet möjliggörs, förutom väderskydd, även t.ex. små byggnader för information och försäljning samt för rast och vila för chaufförer. Undantaget är tillämpligt såväl inom ett område som omfattas av en detaljplan som i ett område som inte gör det. Storleksbegränsningen innebär att tillämpningsområdet får en rimlig omfattning. Utredningen föreslår även att den nuvarande begränsningen att ett fristående väderskydd inte utan lov får placeras i direkt anslutning till ett annat väderskydd kan tas bort. Regeringen delar utredningens bedömning och förslag. Skulle en oacceptabel omgivningspåverkan uppkomma eller andra risker uppstå, på det sätt som bl.a. *Statens centrum för arkitektur och design*, *Lantmäteriet* och *Statens geotekniska institut* befarar, får det hanteras inom ramen för byggnadsnämndens tillsyn.

Avslutningsvis bör nämnas att nu aktuella byggnader kan omfattas av krav i annan lagstiftning, t.ex. väglagen (1971:948) och miljöbalken.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att nybyggnad som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om åtgärden vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. nybyggnad som vidtas nära

Prop. 2024/25:169 gräns, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 3 och 6–8 §§ plan- och bygglagen.

### **4.5.2 Undantag från krav på lov för komplementbyggnader och komplementbostadshus**

**Regeringens förslag:** Det ska inte krävas bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som ska kompletteras,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det inte bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som ska kompletteras,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,5 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av sammanlagd byggnadsarea ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov eller har undantagits från krav på lov enligt motsvarande äldre bestämmelser.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men regeringen föreslår inte ett generellt krav på bygglov för komplementbostadshus. Regeringen föreslår inte att undantaget för komplementbyggnader formuleras som en huvudregel. Regeringens förslag innehåller ett förtydligande om att undantag från lovplikten förutsätter att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras inom tomten. Regeringens förslag har även en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige, Malmö kommun, Husverket AB, Länsstyrelsen i Västernorrlands län,*

*Willab Garden* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är positiva till utredningens förslag att minska kravet på bygglov för komplementbyggnader, eftersom det medför en tydligare reglering och att enskilda får större valmöjligheter. *Gävle kommun* är positiv till att förslaget även omfattar flerbostadshus. Många remissinstanser, bl.a. *Göteborgs och Lidingö kommuner*, *Länsstyrelsen i Västernorrlands län*, *Nacka kommun*, *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är även positiva till utredningens förslag att införa krav på bygglov för komplementbostadshus, bl.a. då det ger en högre grad av rättssäkerhet för enskilda fastighetsägare och ger enskilda en möjlighet att överklaga ett lovbeslut.

Några remissinstanser, bl.a. *Husverket AB*, är negativa till förslaget att återinföra krav på bygglov för komplementbostadshus, främst eftersom det kan innebära längre handläggningstid och ökade kostnader för den enskilde, samt till ett minskat intresse för hustypen. *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Tillväxtverket* anser att det saknas en utförlig konsekvensbeskrivning av i vilken utsträckning förslaget påverkar möjligheterna att skapa fler bostäder i olika delar av landet på kort och lång sikt. *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att återinförande av bygglovsplikt för åtgärder som under en period varit bygglovsbefriade kan upplevas som betungande och inskränkande för den enskilde fastighetsägaren.

Flera remissinstanser, bl.a. *Stockholms kommun*, är negativa till förslaget om komplementbyggnader och framhåller att en förprovning behövs dels för att skydda kulturvärden och minska risken för olägenheter och irreversibla skador, dels som säkerhet till fastighetsägaren för att det som avses uppföras får stå kvar oavsett eventuella framtida tillsynsannonser. Enligt *Sundbybergs kommun* kan det strida mot Europarätten att ärenden med så stor påverkan som komplementbyggnader endast kan hanteras genom tillsynsärenden, särskilt då sanktionsavgifter inte kan tas ut efter 5 år och vite inte kan tas ut efter 10 år och rätten till prövning i efterhand genom tillsynsärenden begränsas och möjligheten att återställa kanske inte finns. Enligt *Statens geotekniska institut* kan ökad belastning påverka stabiliteten i slänter negativt och enligt *SMHI* riskerar ökad exploatering leda till negativ utveckling av flera klimateffekter, exempelvis problem för dagvattenhantering vid skyfall. Några remissinstanser anser att förslaget bör begränsas på olika sätt – *Stockholms kommun* vill ha en koppling till tomtstorleken, *länsstyrelserna i Västernorrlands och Västra Götalands län* och *Örebro kommun* vill att storleksgränsen 50 kvadratmeter minskas eftersom en så stor komplementbyggnad kan ha en omfattande omgivningspåverkan särskilt inom ett område som inte är detaljplanlagt men ändå är tätbebyggt. *Sveriges Kommuner och Regioner* vill att förslaget endast ska gälla i områden som inte ligger inom sammanhållen bebyggelse. *Gotlands kommun* vill att en komplementbyggnad endast ska få placeras på samma fastighet som den befintliga byggnaden och inom tomt, och inte innebära att tomten utökas. *Göteborg, Malmö* och *Sundbybergs kommuner* vill att förslaget endast ska omfatta en- och tvåbostadshus för att stads- och landskapsbild inte ska förändras drastiskt, och för att reglerna annars blir svårtolkade i förhållande till stora byggnader eller en grupp av byggnader på samma fastighet. *Nacka* och *Örebro kommuner* vill att möjligheten att kräva lov inom sammanhållen bebyggelse om det behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggel-

Prop. 2024/25:169 sen ska behållas. *Båstads kommun, Lantbrukarnas riksförbund och Svenska ridsportförbundet* anser tvärt om att storleksbegränsningen kan ökas för vissa typer av byggnader, såsom ridhus och garage, utanför sammanhållen bebyggelse.

Några remissinstanser, bl.a. *Huddinge, Nykvarns och Sundbybergs kommuner*, är negativa till utredningens förslag att reglera komplementbyggnader och komplementbostadshus olika, eftersom det kan leda till att många inreder sina komplementbyggnader som icke självständiga bostäder eller som gäststugor enbart för att slippa kravet på bygglov, trots att de olika byggnadstypernas omgivningspåverkan i praktiken kan antas vara samma. Enligt bl.a. *Bergs, Göteborgs och Sundbybergs kommuner* behöver det heller inte vara någon skillnad i investering mellan ett komplementbostadshus och en annan komplementbyggnad. En fullt utrustad gäststuga med källare kan innebära identiska eller större investeringar än ett komplementbostadshus.

Flera remissinstanser har synpunkter på förslaget om den sammanlagda tillåtna arean. *Gävle och Umeå kommuner, Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen) och Sveriges Kommuner och Regioner*, m.fl. menar att det kan bli svårt för både kommuner och enskilda att bedöma vilka byggnader på en fastighet som är lovfria och vilka som är s.k. svartbyggen. Sveriges Kommuner och Regioner och *Göteborgs kommun* påpekar att förslaget innebär att byggnadsarean för en komplementbyggnad som uppförts utan lov, men inte uppfyller kriteriet för lovbefrielse, inte ska ingå i beräkningen av den sammanlagda arean vilket – om preskriptionstiden passerat – möjliggör en större omfattning av komplementbyggnader inom en fastighet än avsett. Enligt *Järfälla kommun* är det oklart hur befintliga åtgärder som har uppförts med dagens undantag ska bedömas när nya åtgärder ska utföras, exempelvis om ett i dag lovfritt skärmtak har placerats på en komplementbyggnad som då kan vara större än de 30 kvadratmeter som tillåts i förslaget. *Gävle kommun* anser att byggnader som inte har krävt lov men som har uppförts med stöd av frivilligt lov inte ska räknas in i den sammanlagda arean.

## Skälen för regeringens förslag

### *Bakgrund och gällande rätt*

Tidigare regeringar har föreslagit ändringar i plan- och bygglagen för att utöka antalet åtgärder som är undantagna från kravet på bygglov och som kan tillåtas i strid med detaljplan och områdesbestämmelser, i syfte att både skapa fler bostäder och att öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas.

Enligt det nuvarande regelverket krävs det inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra eller bygga till en komplementbyggnad, en s.k. friggebod, under förutsättning bl.a. av att den inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter (nuvarande 9 kap. 4 § första stycket 3 plan- och bygglagen). Vidare krävs det inte bygglov för att uppföra en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus utanför ett område med detaljplan, om byggnaden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter (nuvarande 9 kap. 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen).

Genom den s.k. attefallsreformen som trädde i kraft den 2 juli 2014 infördes ytterligare undantag från kravet på bygglov, bl.a. för uppförande av

komplementbostadshus eller komplementbyggnad i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus eller inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus (prop. 2013/14:127, bet. 2013/14:CU32, rskr. 2013/14:287). Inledningsvis fick byggnadsarean för ett komplementbostadshus respektive en komplementbyggnad inte överstiga 25 kvadratmeter, men den tillåtna byggnadsarean utökades senare till 30 kvadratmeter (prop. 2019/20:31, bet. 2019/20:CU6, rskr. 2019/20:138). Övriga förutsättningar för de lovbeFriade komplementbostadshusen och komplementbyggnaderna är att de inte får ha en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter, inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter utan medgivande av granne och i förhållande till en järnväg inte närmare spårets mitt än 30,0 meter utan medgivande från järnvägens infrastrukturförvaltare. Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus. Även om ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad inte kräver bygglov måste åtgärden anmälas och får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (nuvarande 9 kap. 4 a §). En komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus får uppföras såväl inom som utom ett område som omfattas av detaljplan, och får uppföras i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Det innebär att en sådan byggnad exempelvis kan uppföras på mark som enligt bestämmelser i en detaljplan inte får bebyggas (nuvarande 10 kap. 2 § andra stycket). Undantaget från kravet på bygglov för komplementbostadshus gäller inte inom sådana bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bygglov krävs även om åtgärden vidtas inom eller i anslutning till sådana områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar om det är fråga om flygplatser eller övnings- eller skjutfält.

Vid införandet av attefallsreformen motiverades undantagen från bygglovsplikten bl.a. med att reglerna utformats med hänsyn tagen till motstående enskilda och allmänna intressen, såsom exempelvis särskilt värdefull kulturmiljö, och att det vid en avvägning mot den enskilda människans rätt till frihet enligt 1 kap. 1 § plan- och bygglagen dessutom fanns skäl att tro att den enskilde fastighetsägaren utvecklar sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt (prop. 2013/14:127 s. 20). För att säkerställa att vissa väsentliga samhällskrav skulle uppfyllas, bl.a. att tillkommande bostäder inte blir olämpliga i förhållande till flera tekniska egenskapskrav, infördes en särskild anmälningsplikt för åtgärderna. Regeringen instämde i Lagrådets bedömning att nämndens bedömning av åtgärdens lämplighet inför beslut om startbesked bör avse alla i sammanhanget relevanta krav i plan- och bygglagen och krav i andra föreskrifter som är meddelade med stöd av lagen.

I startbeskedet ska byggnadsnämnden ta ställning till om en åtgärd kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Ett startbesked får endast överklagas av anmälaren i ärendet.

Begränsningen i rätten att överklaga ett startbesked har åsidosatts av Mark- och miljööverdomstolen i ett antal avgöranden till förmån för berörd granne (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 februari 2016 i mål P 1948–15, MÖD 2017:50 och MÖD 2018:22, jfr även Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2016 i mål P 1022–16). I avgörandena har domstolen bedömt att överklagande-

förbudet i plan- och bygglagen står i strid med det egendomsskydd och den rätt till domstolsprövning av civila rättigheter som enskilda fysiska och juridiska personer har enligt den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). En sådan rätt kan tillkomma en granne som till exempel drabbas av olägenhet och värdeminskning till följd av en åtgärd på en annan fastighet. Enligt domstolen har byggnadsnämnden i ett startbesked bedömt att byggnaden uppfyller kraven i plan- och bygglagen, bl.a. att den inte innebär betydande olägenheter för omgivningen. Vidare anser domstolen att ett startbesked är att se som ett gynnande förvaltningsbeslut som vinner negativ rättskraft. En tillsynsmyndighet kan därför i ett tillsynsärende som gäller en bygglovsbefriad byggnad för vilken startbesked har meddelats i regel endast ingripa med tillsynsåtgärder om byggnaden inte överensstämmer med det som framgår av anmälan om åtgärden. Eftersom byggnadsnämnden i startbeskedet har bedömt att åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen, och att den således inte innebär betydande olägenhet för omgivningen, kan inte berörda grannar genom exempelvis en anmälan till tillsynsmyndigheten få en prövning av åtgärdens påverkan på omgivningen. För att grannarna ska ges möjlighet att få sina civila rättigheter prövade bör de därför enligt domstolen ges rätt att klaga på startbeskedet. För närvarande kan berörda med stöd av rättspraxis överklaga ett positivt startbesked för att få sina eventuella motstående intressen prövade.

I rapporten Lovbefriade åtgärder, utvändiga ändringar och anmälan (rapport 2018:17) har Boverket analyserat och utvärderat reformen. Enligt Boverket har reformen endast haft en begränsad betydelse för bostadsförsörjningen och inte lett till minskad byråkrati. Trots det är reformen omtyckt. Det främsta skälet till det är för att åtgärderna får vidtas i strid med gällande detaljplan och kommuner av resursskäl inte gärna ändrar detaljplaner för befintlig småhusbebyggelse, trots att det ibland kan vara lämpligt att tillåta en högre exploatering än vad planen medger (rapporten s. 12 och 96 f.).

#### *Komplementbyggnader och komplementbostadshus ska även fortsättningsvis regleras lika*

Utredningen föreslår att nybyggnad av en komplementbyggnad ska kräva bygglov först om byggnaden överskrider en viss storlek, medan komplementbostadshus alltid ska kräva bygglov. Det innebär att utredningen föreslår lovplikt för en åtgärd (komplementbostadshus) som i dag är bygglovsbefriad. Ett övergripande skäl för det är enligt utredningen att en förprövning alltid är nödvändig för bostäder utifrån kraven på bärförmåga, brandskydd och teknisk konstruktion i övrigt, tillgänglighet och buller samt dimensionering av vatten och avlopp, men även utifrån den allmänna omgivningspåverkan som människors boende kan medföra. En förprövning motiveras även av tillgänglighetsaspekter, eftersom den plan- och byggrättsliga regleringen påverkar tillämpningen av lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Som ytterligare ett skäl för lovplikt för komplementbostadshus framhåller utredningen att Mark- och miljööverdomstolen i flera avgöranden har underkänt överklagandeförbudet i plan- och bygglagen, som hindrar andra än anmälnaren i ärendet att överklaga ett start-

besked. Genom en lovplikt för komplementbostadshusen blir åtgärden föremål för förprövning och berörda kan få ett lovbeslut överprövat i både länsstyrelse och mark- och miljödomstol.

Motsatt bedömning i fråga om behovet av lovplikt gör utredningen för övriga komplementbyggnader. Sådana byggnader anser utredningen normalt sett inte medför en sådan omgivningspåverkan att en förprövning är nödvändig, förutsatt att byggnaden får en begränsad storlek.

Riksdagen har tillkännaggett för regeringen det som utskottet anför om undantag från kraven på bygglov och anmälan för takfönster och takkupor, komplementbostadshus och obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179). Av tillkännagivandet följer att regeringen inte bör gå vidare med utredningens förslag att införa bygglovsplikt för komplementbostadshus utan i stället ska utreda möjligheten att under åtminstone en försöksperiod låta såväl komplementbyggnader som komplementbostadshus upp till en viss angiven storlek få uppföras utan krav på vare sig bygglov eller anmälan (bet. 2021/22:CU12 s. 45). I tillkännagivandet framhålls att utredningens förslag att komplementbyggnader även fortsättningsvis ska vara undantagna från kravet på bygglov och där även kravet på anmälan slopas, samtidigt som komplementbostadshus av samma storlek skulle kräva bygglov skulle innebära en olycklig uppdelning av de så kallade attefallsåtgärderna och samtidigt skapa en onödig byråkratisk tröskel för den som önskar uppföra ett komplementbostadshus.

Även flera av remissinstanserna, bl.a. *Boverket* och *Sundbybergs kommun*, ifrågasätter att kravet på bygglov ska vara olika för komplementbyggnader respektive komplementbostadshus, dels eftersom det skapar incitament för en byggherre att påstå att det som ska byggas är en gäststuga (en komplementbyggnad) och inte en självständig bostad (ett komplementbostadshus) enbart för att undgå krav på bygglov, dels eftersom byggnaderna och dess användning i praktiken kan ha samma omgivningspåverkan.

Regeringen delar remissinstansernas synpunkter. Det nuvarande undantaget från kravet på bygglov för komplementbyggnad och komplementbostadshus gör inte någon skillnad på byggnadstyperna. Enligt regeringens bedömning är det alltså en rimlig utgångspunkt. Det nuvarande undantaget har utformats så att åtgärderna typiskt sett inte ska påverka motstående allmänna och enskilda intressen på ett oacceptabelt negativt sätt. Byggnaderna utgör komplement till redan befintliga en- och tvåbostadshus och är begränsade i fråga om höjd, storlek och hur nära en gräns de får placeras utan grannes medgivande. I de allra flesta fall innebär dessa begränsningar att byggnaden eller den avsedda användningen av byggnaden inte medför någon betydande olägenhet för omgivningen. Att åtgärder i princip alltid medges när de förprövas är, liksom utredningen för fram, ett ytterligare skäl för att en förprövning inte bör krävas. Den oacceptabla omgivningspåverkan som kan uppstå är helt enkelt inte mer omfattande än att den kan hanteras i efterhand genom tillsyn. I övrigt anser regeringen att det även i fortsättningen finns skäl att tro att den enskilde fastighetsägaren utvecklar sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt.

Till skillnad från utredningen anser regeringen att det nuvarande undantaget från lovplikten för komplementbostadshus till ett en- eller tvåbostadshus bör behållas, för att fortsätta den frihetsreform som påbörjades

Prop. 2024/25:169 med den s.k. attefallsreformen och för att stimulera privatuthyrning och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Det innebär att utredningens förslag att införa ett generellt krav på bygglov för komplementbostadshus inte genomförs. Regeringen bedömer att förslaget tillgodoser tillkännagivandet i denna del. Tillkännagivandet är dock inte slutbehandlat. Att inte införa ett generellt krav på bygglov för komplementbostadshus möjliggör vidare att komplementbyggnader och komplementbostadshus kan regleras lika även i andra frågor (se bl.a. avsnitt 4.15 angående krav på anmälan och avsnitt 4.16 angående genomförande av åtgärder som inte omfattas av krav på lov).

I enlighet med *Lagrådets* förslag bör undantagen från kravet på bygglov för komplementbyggnader och komplementbostadshus inte formuleras som huvudregler.

*Kravet på bygglov för komplementbyggnader och komplementbostadshus kan vara mindre omfattande utanför detaljplanelagt område*

Som framgår i avsnitt 4.1 anser regeringen att lovplikten som utgångspunkt bör vara områdesdifferentierad, eftersom åtgärder generellt orsakar olika påverkan på sin omgivning beroende på vilket område de vidtas i. En sådan differentiering bör utgå från om åtgärden ska vidtas inom eller utanför ett detaljplanelagt område.

Regeringen anser, liksom utredningen, att komplementbyggnader och komplementbostadshus är sådana åtgärder som typiskt sett har olika omgivningspåverkan i tätbebyggda områden respektive i glest bebyggda områden och att det motiverar en differentierad lovplikt. Till skillnad från bl.a. *Stockholms kommun* anser regeringen därför att det finns förutsättningar för en mindre omfattande lovplikt för komplementbyggnader och komplementbostadshus utanför detaljplanelagt område.

Utanför ett område med detaljplan bör komplementbyggnader och komplementbostadshus vara undantagna från krav på bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är högst 50,0 kvadratmeter, en taknockshöjd som är högst 4,5 meter, och tillsammans med andra komplementbyggnader eller komplementbostadshus inom tomten får en sammanlagd byggnadsarea om högst 65 kvadratmeter. Jämfört med de nuvarande undantagen från krav på lov för komplementbyggnader och komplementbostadshus medges både större och högre komplementbyggnader och komplementbostadshus innan lovplikten infaller (jfr nuvarande 9 kap. 4, 4 a och 6 §§ plan- och bygglagen). Areabegränsningen grundas framför allt på att 50 kvadratmeter är en vanligt förekommande storlek som möjliggör t.ex. en garagebyggnad för två fordon samt en förrådsdel. För att säkerställa byggnadens proportioner bör begränsningen såvitt gäller taknockshöjd för dessa byggnader vara 4,5 meter.

Inom ett område med detaljplan bör komplementbyggnader och komplementbostadshus vara undantagna från krav på bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter, en taknockshöjd som är högst 4,0 meter, och tillsammans med andra lovfria komplementbyggnader och komplementbostadshus inom tomten får en sammanlagd byggnadsarea som inte

överstiger totalt 45,0 kvadratmeter. Med den totala areabegränsningen blir det möjligt att utan lov uppföra t.ex. en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus om 30 kvadratmeter och en komplementbyggnad om 15 kvadratmeter, eller t.ex. två komplementbyggnader om 20 kvadratmeter vardera samt en om 5 kvadratmeter – alla med en taknockshöjd om högst 4 meter.

De föreslagna storleksmåttan är dock inte ensamt avgörande för när bygglov krävs. Som framgår i avsnitt 4.2 anser regeringen att definitionerna av komplementbyggnad och komplementbostadshus inte bör innehålla en storleksbegränsning. Det är lämpligare att förutsättningarna för när dessa byggnader ska kunna vidtas utan bygglov kopplas till storleken på den byggnad som ska kompletteras. I lovbestämmelsen bör det uttryckas som att bygglov inte krävs om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera. Det innebär att den största tillåtna storleken för en lovfri komplementbyggnad och komplementbostadshus kan variera, beroende på storleken på den byggnad som ska kompletteras. Som *Boverket* och *Sveriges Kommuner och Regioner* påpekar kan alltså möjligheten att uppföra lovfria komplementbyggnader och komplementbostadshus begränsas om byggnaden som ska kompletteras är mindre än vad bestämmelserna om bygglov för komplementbyggnader och komplementbostadshus medger.

En följd av förslaget att möjliggöra en mer flexibel totalarea för komplementbyggnader och samtidigt inte införa ett krav på bygglov för komplementbostadshus, är att det blir möjligt att utan krav på lov uppföra fler än ett komplementbostadshus per fastighet. Regeringen har övervägt att införa en begränsning som innebär att ett en- eller tvåbostadshus endast får kompletteras med ett komplementbostadshus, men det skulle ge incitament för en byggherre att utforma det som ska byggas som en gäststuga med bostadsfunktioner enbart för att undgå krav på bygglov samtidigt som byggnaderna och dess användning i praktiken kan ha samma omgivningspåverkan. En begränsande faktor är även att komplementbostadshusen ska inrymmas på en- eller tvåbostadshusets tomt. Det är dock inte möjligt att inrymma flera bostäder i ett komplementbostadshus (se avsnitt 4.5.5).

Regeringen anser, i likhet med *Gotlands kommun*, att det behövs en motsvarande avgränsning för undantaget som gäller i dag, som innebär att en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus endast får uppföras i närheten av den byggnad som den ska komplettera för att undantaget från krav på bygglov ska vara tillämpligt. Begreppen ”i omedelbar närhet” och ”tomt” kan vara svåra att bedöma för den enskilde, även om tomt definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Termen fastighet är enklare att tillämpa men innebär inte att byggnaderna hamnar i närheten av varandra eftersom fastigheter kan vara mycket stora. Regeringen anser liksom utredningen att termen tomt ska användas. Det bör dock förtydligas att en placering inom tomten till den byggnad som ska kompletteras både gäller som en förutsättning för att krav på lov inte ska ställas och gäller vid beräkningen av den sammanlagda möjliga byggnadsarean för flera lovfria

Prop. 2024/25:169 komplementbyggnader på tomten. Användningen av begreppet tomt innebär att en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus inte kan uppföras på allmän plats utan krav på lov. Definitionen av tomt i plan- och bygglagen har ingen direkt koppling till fastighetsindelningen. En tomt kan sammanfalla med en fastighet men även vara en del av en fastighet. En tomt kan sträcka sig över flera fastigheter men det kan även finnas flera tomter på en och samma fastighet. Vilket område som en tomt omfattar måste avgöras från fall till fall (jfr prop. 2009/10:170 s. 152–153). För en villaägare kommer bedömningen av vad som är tomten i normalfallet inte innebära några tolkningssvårigheter, eftersom tomten normalt sammanfaller med fastigheten.

Som en följd av den föreslagna definitionen av komplementbyggnad, som innebär att komplementbyggnader inte längre begränsas som komplement till en- eller tvåbostadshus (se avsnitt 4.2), kan komplementbyggnader utan en föregående bygglovsprövning exempelvis uppföras som en miljöstuga vid ett flerbostadshus, som ett kundvagnsgarage vid ett köpcentrum, som ett skärmtak över en cykelparkering vid ett kontor eller som ett leksaksförråd vid en förskola. Den föreslagna definitionen av komplementbostadshus innebär att ett sådant bostadshus, till skillnad från komplementbyggnader, är begränsat som komplement till ett en- eller tvåbostadshus (se avsnitt 4.2).

Regeringen bedömer liksom utredningen, men till skillnad från bl.a. *Göteborgs kommun*, att förslaget inte kommer att leda till oacceptabel omgivningspåverkan. Det blir inte fråga om någon ändrad markanvändning eftersom komplementbyggnaden ska komplettera en byggnad, och storleksbegränsningen säkerställer att byggnaden normalt inte medför sådan omgivningspåverkan att en förprovning är nödvändig. Eventuell oacceptabel omgivningspåverkan blir därmed inte mer omfattande än att den kan hanteras i efterhand inom ramen för tillsynen.

#### *Möjligheten till tillsyn bedöms tillräcklig för att tillgodose en prövning av motstående intressen*

Enligt utredningen bör åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov inte heller omfattas av krav på anmälan. Regeringen instämmer i huvudsak i den bedömningen. Som anges i avsnitt 4.15 och 7.4 anser regeringen dock att vissa åtgärder, som exempelvis installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation eller en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad, fortfarande bör kräva anmälan till byggnadsnämnden. På så sätt säkerställs det även fortsättningsvis att bl.a. tillkommande bostäder genom komplementbostadshus inte blir olämpliga i förhållande till flera tekniska egenskapskrav.

Att komplementbyggnader och komplementbostadshus upp till en viss storlek inte omfattas av krav på lov eller en särskild anmälan som avser åtgärden i dess helhet, innebär att det inte kommer att ske någon prövning innan åtgärderna vidtas. Det innebär vidare att det inte kommer att fattas något beslut av byggnadsnämnden som kan överklagas av någon som är berörd av åtgärden innan den vidtas. Åtgärder som inte omfattas av krav på lov eller anmälan kan i princip inte bli föremål för prövning på annat

sätt än genom tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen, antingen egeninitierad av byggnadsnämnden eller efter en tillsynsanmälan.

Som beskrivits i det föregående, har det i ett antal avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen klarlagts att tillsyn inte är möjlig om åtgärden har anmälts till byggnadsnämnden och fått ett startbesked. Avgörandena innebär att berörda, trots överklagandeförbudet i plan- och bygglagen, kan överklaga ett startbesked för ett komplementbostadshus för att få sina intressen prövade. Det är bl.a. med anledning av dessa avgöranden som utredningen har föreslagit att lovplikten för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad bör återinföras. Skälet till detta är att åtgärderna med en lovplikt blir föremål för förprövning och med den följer också en möjlighet för berörda enskilda att överklaga ett lovbeslut.

Eftersom regeringen avser att ta bort den särskilda anmälningsplikten kommer det inte att meddelas något beslut som begränsar prövningen i ett tillsynsärende. Frågan är då om en prövning i efterhand genom tillsyn är tillräcklig för att tillgodose den rätt till domstolsprövning för enskilda som följer av Europakonventionen.

I anslutning till att de s.k. attefallsåtgärderna bygglovsbefriades ifrågasattes det om förslagen var förenliga med egendomsskyddet och rätten till domstolsprövning enligt Europakonventionen. Lagrådet menade att en efterföljande prövning av om byggnadsnämnden haft anledning att inleda ett tillsynsärende är av annan karaktär än en överprövning av ett beviljat lovbeslut, som inte ger samma möjligheter till rättelse för den enskilde. En sådan prövningsmöjlighet framstod enligt Lagrådet därför som otillräcklig (prop. 2013/14:127 s. 147–148). Regeringen bedömde dock att möjligheten för berörda grannar att anmäla en lovfri åtgärd för tillsyn i efterhand är förenligt med rätten till domstolsprövning enligt Europakonventionen (prop. 2013/14:127 s. 60).

Utredningens bedömning är att rätten till domstolsprövning enligt Europakonventionen uppfylls genom att grannar och övriga berörda har möjlighet att begära byggnadsnämndens tillsyn av lovfria och anmälningsfria åtgärder. Regeringen gör ingen annan bedömning för de begränsade åtgärder som föreslås få uppföras utan krav på bygglov eller särskild anmälan. Som utredningen konstaterar kan lovfria och anmälningsfria åtgärder vara av sådan omfattning och betydelse att de rör grannars civila rättigheter på ett sådant sätt att det uppstår en europarättslig rätt till domstolsprövning. Sådana rättigheter kan exempelvis uppstå om en åtgärd ger upphov till ökad insyn, förlorad utsikt eller ökad trafik. Rätten till domstolsprövning får inte bli illusorisk, vilket innebär att det måste finnas en reell möjlighet till rättelse för det fall den som för talan mot åtgärden får bifall.

Det finns inte några begränsningar i fråga om vem som kan göra en tillsynsanmälan till byggnadsnämnden. Den materiella prövningen i ett tillsynsärende är, med undantag av vissa bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen, i princip identisk med den som görs vid en förprövning. Det är således i huvudsak samma materiella förutsättningar som gäller för en åtgärd oavsett om den avses vidtas eller redan har vidtagits, i varje fall när det gäller det som är mest relevant utifrån det som konstituerar en rätt till domstolsprövning, dvs. avvägningen gentemot motstående enskilda intressen (se främst 2 kap. 9 § plan- och bygglagen). Dessutom kan byggnadsnämndens beslut i ett tillsynsärende överklagas till länsstyrelse och mark- och miljödomstol.

Enligt utredningens bedömning är det inte sannolikt att någon som påverkas av en byggåtgärd i en sådan omfattning att en europarättslig rätt till domstolsprövning uppkommer, inte samtidigt skulle anses berättigad att överklaga ett tillsynsbeslut. Det beror helt enkelt på att klagorätten enligt plan- och bygglagen normalt sett är vidare än den inom europarätten (jfr Mark- och miljööverdomstolens resonemang i dom den 23 februari 2016 i mål nr P 1948–15). Det förefaller enligt utredningen inte heller sannolikt att möjligheten till rättelse omintetgörs på grund av irreversibla åtgärder, dvs. åtgärder som orsakar irreparabel skada, för åtgärder av nu aktuell storlek. Dessutom kan en tillsynsanmälan innehålla en begäran om att byggnadsarbetena omedelbart ska stoppas, vilket för övrigt byggnadsnämnden också självmant får besluta om det finns förutsättningar för det.

Enligt utredningen kan inte heller proportionalitetsprincipen innebära något absolut hinder mot att ingripa mot åtgärder som har vidtagits i strid med gällande rätt (jfr MÖD 2014:3; även t.ex. HFD 2015 ref. 16, särskilt den skiljaktiga meningen). Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen blir i sig inte olika beroende på om avvägningen görs i förväg eller i efterhand, annat än att avvägningen – eller snarare vikten av de motstående intressena – i förekommande fall kan bli enklare att göra när åtgärden redan har vidtagits.

Regeringen delar synpunkterna från bl.a. *Bergs, Göteborgs och Sundbybergs kommuner* om att komplementbyggnader och komplementbostadshus i praktiken kan innebära likartade investeringar. De komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte kommer att kräva bygglov innebär enligt regeringens bedömning emellertid normalt sett inte en så betydande investering att värdet bör få någon avgörande betydelse vid tillämpning av proportionalitetsprincipen. Det kan dock inte uteslutas att ett ingripande i ett tillsynsärende – som i och för sig är offentlighetsligt befogat – under vissa förutsättningar skulle kunna angripas skadeståndsrättsligt, exempelvis om den enskilde genom ett rättelseföreläggande tillfogas onödiga kostnader på grund av fel eller försummelse från byggnadsnämndens sida i tillsynsärendet.

I ett tillsynsärende gäller normalt andra processuella förutsättningar, t.ex. när det gäller byggnadsnämndens utredningsansvar, domstolarnas processledningsplikt, bevisbördans placering och tillämpliga beviskrav. Regeringen delar utredningens bedömning att det i sig inte innebär att den europarättsliga rätten till domstolsprövning träds för när, i varje fall så länge det inte i praktiken blir omöjligt eller orimligt svårt att förverkliga denna rätt.

De europarättsliga kraven på domstolsprövning kan i vissa fall tillgodoses även i annan ordning, även om kraven som huvudregel ska förverkligas genom prövning i mark- och miljödomstol (prop. 2016/17:180 s. 46; jfr även HFD 2019 ref. 43). Om den plan- och byggrättsliga regleringen i ett enskilt fall skulle visa sig få en tillämpning som inte uppfyller kraven på rätt till domstolsprövning, kan således rätten till domstolsprövning av åtgärden stå till buds med stöd av annan offentlighetsrättslig reglering, t.ex. miljöbalken, eller, om åtgärden i ett enskilt fall kan sägas falla utanför plan- och bygglagens tillämpningsområde, bör den rimligen kunna bli föremål för domstolsprövning i civilrättslig (skadeståndsrättslig) ordning.

*Beräkning av den sammanlagda byggnadsarean*

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska komplementbostadshus ingå och sådana övriga komplementbyggnader som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen, eller som enligt äldre bestämmelser har undantagits från krav på lov.

Detta innebär bl.a. att sådana komplementbyggnader som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen eller motsvarande äldre bestämmelser, men som har uppförts med s.k. frivilligt lov (nuvarande 9 kap. 14 § plan- och bygglagen), ska räknas in i den sammanlagda arean.

*Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om åtgärden vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. komplementbyggnader och komplementbostadshus som uppförs nära gräns, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

*Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 4, 5 och 8 §§ plan- och bygglagen.

### 4.5.3 Lovplikt för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för tillbyggnad.

Det krävs inte bygglov för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. inte överstiger byggnadens taknock, eller
3. tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av bruttoarean eller öppenarean ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra gjorda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen eller äldre bestämmelser.

Det ska inte krävas bygglov för tillbyggnad på en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringen föreslår inte att huvudregeln om lovplikt för tillbyggnader endast ska omfatta andra byggnader än komplementbyggnader. I

Prop. 2024/25:169 regeringens förslag används begreppet taknock i stället för taknockshöjd. Vidare har regeringens förslag en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Bergs*, *Gävle*, *Härjedalens* och *Örebro kommuner* och *Länsstyrelsen i Västernorrlands län*, är positiva till förslaget och framhåller att tillämpningen av regeringen underlättas dels genom att uttrycken ”liten tillbyggnad” och krav på bygglov ”när det behövs” utgår, dels genom att samma förutsättningar ska gälla oavsett om åtgärden vidtas inom eller utanför planlagt område eller sammanhållen bebyggelse. *Bergs* och *Härjedalens kommuner* framhåller att en ökning till 30 kvadratmeter möjliggör mer ändamålsenliga tillbyggnader. Enligt *Malmö kommun* innebär förslaget att de kvadratmeter som i dag är begränsade till att användas för specifika åtgärder ska kunna användas för fritt vald typ av tillbyggnad.

Några remissinstanser, bl.a. *Båstads*, *Göteborgs*, *Malmö*, *Nykvarns* och *Umeå kommuner* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, anser att förprövning behövs även för mindre tillbyggnader, främst för att byggherren inte ska bära hela ansvaret för bedömningen av om kraven på bl.a. anpassning till omgivningen, placering, sammanlagd volym och de tekniska egenskapskraven (exempelvis om tillgänglighet och brandskydd) är uppfyllda. Enligt *Malmö kommun* kan effekterna av att utanför detaljplanerat område i anslutning till varje befintlig huvudbyggnad kunna bygga till utan tillstånd i så stor omfattning bli betydande. Enligt *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* innebär förslaget en stor skillnad mot gällande rätt och det kan ifrågasättas om dess konsekvenser har analyserats tillräckligt. Några remissinstanser, bl.a. *Göteborgs*, *Sundbybergs* och *Stockholms kommuner*, önskar att förslaget ska begränsas ytterligare på olika sätt, bl.a. för att undvika okontrollerad förtätning av redan tätbyggda områden och att viktig kulturhistorisk miljö går förlorad. Enligt *Göteborgs kommun* innebär avsaknaden av begränsningar, exempelvis i antal huvudbyggnader på samma tomt som kan förses med tillbyggnader, att förslaget får stort genomslag på små byggnader och på tomter där det finns flera byggnader som är komplementbyggnader enligt definitionen. *Gävle kommun* däremot anser att den maximala storleken kan utökas ytterligare, och att skärmtak inte ska ingå i totalarean.

Några remissinstanser, bl.a. *Sundbybergs* och *Umeå kommuner*, anser att beräkningen av den sammanlagda areabegränsningen blir problematisk att kontrollera över tid både för fastighetsägare och tillsynsmyndighet, och *Gävle kommun* anser inte att sådana åtgärder som givits frivilligt lov, trots att de inte kräver lov, ska räknas med.

Enligt bl.a. *Gävle kommun* bör byggnadsarea användas i stället för bruttoarea, om det samtidigt införs en begränsning om att tillbyggnaden endast får uppföras i en eller två våningar.

Enligt *Örebro kommun* bör det nuvarande undantaget i 9 kap. 6 § plan- och bygglagen för mindre tillbyggnader utom detaljplan och sammanhållen bebyggelse finnas kvar.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 2 plan- och bygglagen krävs det bygglov för tillbyggnad. Med tillbyggnad avses en ändring av en byggnad

som innebär en ökning av byggnadens volym (se definition i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen). Det finns ingen gräns för hur stor volymökningen måste vara för att det ska vara fråga om en tillbyggnad. Av förarbetena framgår dock att t.ex. tilläggsisolering på byggnadens utsida inte bör anses vara en tillbyggnad (prop. 2009/10:170 s. 152).

Vid bedömningen av om en åtgärd ska betraktas som en tillbyggnad har Mark- och miljööverdomstolen bl.a. lagt vikt vid om åtgärden visuellt upplevs som fristående eller sammankopplad med befintlig byggnad samt uttalat att stilmässig avvikelser från befintlig byggnad enbart är av begränsad betydelse för om åtgärden är en tillbyggnad (Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 oktober 2013 i mål nr P 8533–12).

Mark- och miljööverdomstolen har i flera domar, vid bedömningen av om en åtgärd har varit att anse som en tillbyggnad, hänvisat till att åtgärden utgjort byggnadsarea i enlighet med definitionen i Svensk Standard. Standarden utgår bl.a. från hur en åtgärd påverkar användbarheten av underliggande mark (standarderna SS 21054:2009 och SS 21054:2020). Även en volymutvidgning under mark har ansetts kunna utgöra en tillbyggnad, t.ex. utgrävning av källare (Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 mars 2015 i mål nr P 2854–14).

För t.ex. takkupor, inglasade balkonger och altaner är det mer svårbedömt om dessa ska räknas som volymskapande (lovpliktiga) tillbyggnader eller inte och gränsdragningsfrågorna har många gånger behandlats i rättspraxis (t.ex. MÖD 2013:41 och MÖD 2015:42).

En förstukvist har i praxis betraktats som en lovpliktig tillbyggnad mot bakgrund av visuellt intryck och volymökning av byggnaden (Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 juni 2013 i mål nr P 1296–13).

En balkong utan tak, med en area om cirka 3,7 kvadratmeter på en höjd över marken om cirka 2,5 meter och som kragade ut cirka 1,3 meter, har ansetts vara en tillbyggnad bl.a. eftersom balkongen påverkade användbarheten av underliggande mark (Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 november 2013 i mål nr P 1190–13).

En ramp som var cirka 4 meter lång och 1,5 meter bred, belägen 2,5–3 meter över mark och som anslöt en uteplats till en byggnad, har bedömts vara en tillbyggnad (Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 november 2014 i mål nr P 2070–14).

Inglasning eller inbyggnad med väggar under ett befintligt tak har i ett antal avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen inte bedömts innebära en volymökning och därmed inte utgjort tillbyggnad (Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 mars 2015 i mål nr P 6193–14; jfr dock även RÅ 1996 ref. 77 I–II).

Frågan om altaner är att bedöma som tillbyggnad eller inte har återkommande behandlats i rättspraxis.

En altan om cirka 42 kvadratmeter och som vid högsta punkten var 1,2 meter över marken ansågs inte utöka byggnadens volym och ansågs därmed inte heller vara en lovpliktig tillbyggnad (RÅ 1995 ref. 42).

Altaner vars golv legat 1,8–3,0 meter över marken har bedömts vara tillbyggnader (RÅ 2009 ref. 67 I–III).

En altan vars höjd över sluttande mark var 1,0–2,4 meter bedömdes också vara en bygglovspliktig tillbyggnad (RÅ 2010 not. 10).

En altan på cirka 168 kvadratmeter med en nedsänkt pool och med en högsta punkt 1,2 meter över marken har inte ansetts vara en lovpliktig tillbyggnad (Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 november 2017 i mål nr P 1042–17).

En altan som sköt ut över sluttande mark, som mest 1,7 meter, har bedömts vara en tillbyggnad (Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 oktober 2014 i mål nr P 3455–14).

I sammanhanget kan nämnas att en altan även under vissa förutsättningar kan anses utgöra en lovpliktig ändring av en byggnads yttre utseende eller, om den uppförs helt fristående från en byggnad, anses vara en lovpliktig ny byggnad.

Från kravet på bygglov för tillbyggnader finns det flera undantag. Enligt den nuvarande regleringen krävs det inte bygglov för

- att anordna ett skärmtak över en uteplats inom 3,6 meter från ett en- och tvåbostadshus (9 kap. 4 § första stycket 2 plan- och bygglagen),
- att göra en tillbyggnad på ett en- eller tvåbostadshus som inte är ett komplementbostadshus, om tillbyggnaden inte har en större bruttoarea än 15 kvadratmeter, inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och placeras närmare gräns än 4,5 meter endast om de grannar som berörs medger det (9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen),
- att på ett bostadshus som inte är ett komplementbostadshus och som saknar takkupor bygga högst två kupor, eller om huset redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen (9 kap. 4 b § första stycket 2 plan- och bygglagen),
- att med en altan, som kan bedömas vara en lovpliktig tillbyggnad, anordna en uteplats till en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbostadshus om altanen placeras på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (9 kap. 4 f § plan- och bygglagen),
- en liten tillbyggnad i form av en balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel på ett en- eller tvåbostadshus inom ett område med detaljplan. Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det (9 kap. 5 a § plan- och bygglagen),
- att göra en liten tillbyggnad på ett en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför ett område med detaljplan. Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter endast om de grannar som berörs medger det (9 kap. 6 § plan- och bygglagen).

Vissa undantag gäller inte om kommunen har bestämt att åtgärden kräver bygglov, om åtgärden ska vidtas på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla eller inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken (9 kap. 4 b § andra stycket, 4 d, 5 a och 8 §§ plan- och bygglagen).

Vissa lovfria tillbyggnader får genomföras i strid med detaljplan och områdesbestämmelser (10 kap. 2 § andra och tredje stycket plan- och bygglagen).

Med stöd av nuvarande 9 kap. 7 § plan- och bygglagen kan en kommun även genom beslut i detaljplan befria åtgärder inom planområdet från bygglovsplikt. En kommun kan på samma sätt genom områdesbestämmelser dels undanta en liten tillbyggnad från krav på bygglov om berörda grannar inom sammanhållen bebyggelse medger det och ett medgivande behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen, dels undanta en liten tillbyggnad på en industribyggnad från krav på lov. Dessa undantagsmöjligheter gäller inte om en bygglovsprövning är nödvändig för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

*Kravet på lov för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad kan minska*

Enligt utredningen medför katalogen med undantag för när en tillbyggnad inte kräver bygglov oklarheter eftersom den innehåller många olika förutsättningar och besvärliga bedömningsfrågor om när bygglovsplikten inträder. Lovplikten, och möjligheten till planstridiga åtgärder, kan också vara beroende av i vilken följd åtgärderna vidtas.

Regeringen anser i likhet med utredningen att regelverket för vilka tillbyggnader som kräver lov kan förenklas genom att de nuvarande undantagen samordnas med syftet att färre tillbyggnadsåtgärder ska kräva bygglov. En sådan samordning underlättas om undantagen från krav på lov för tillbyggnad delas upp så att andra byggnader än komplementbyggnader och komplementbostadshus regleras separat från komplementbyggnader och komplementbostadshus.

Enligt regeringens bedömning bör tillbyggnader på en annan byggnad än en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus inte kräva bygglov om tillbyggnaderna tillsammans får en bruttoarea och öppenarea om maximalt 30,0 kvadratmeter. Jämfört med vad som gäller i dag innebär det att fler tillbyggnadsåtgärder kommer kunna vidtas utan bygglov. Dessutom får fastighetsägaren ökad frihet att välja vilken typ av tillbyggnad som bäst motsvarar behovet och som bäst kan anpassas till byggnaden och till omgivningen. En fastighetsägare kan exempelvis välja ett större uterum om 30 kvadratmeter. En annan kan välja en utökad entré om 10 kvadratmeter, ett mindre uterum om 10 kvadratmeter samt två takkupor om 5 kvadratmeter bruttoarea vardera. En tredje kan välja ett skärmtak om 15 kvadratmeter samt en utbyggnad med ett sovrum eller större kök om 15 kvadratmeter.

Regeringen delar utredningens bedömning att lovplikten för tillbyggnader bör regleras lika för alla slags byggnader som inte är komplementbyggnader eller komplementbostadshus, dvs. exempelvis flerbostadshus och byggnader som inte är bostadsbyggnader. Det innebär, som bl.a. *Göteborgs kommun* påpekar, att det på en fastighet kan finnas flera byggnader som inte är komplementbyggnader eller komplementbostadshus enligt definitionerna och som kan förses med tillbyggnader utan krav på bygglov. Det innebär en utökad möjlighet till lovfria tillbyggnader jämfört med vad som gäller i dag, där undantagen är begränsade till en- och tvåbostadshus.

Regeringen delar även utredningens bedömning att krav på lov, för att åstadkomma den ovan nämnda friheten och flexibiliteten, bör inträda först om den sammanlagda arealbegränsningen per byggnad överskrids. Antalet tillbyggnader på en byggnad bör alltså inte regleras. På detta sätt undviks även situationen att lovplikten blir beroende av i vilken ordning åtgärder vidtas, något som normalt inte har betydelse för vilken omgivningspåverkan som åtgärderna genererar.

Angående areabegränsningen skulle några remissinstanser, bl.a. *Gävle kommun*, föredra att den angavs i maximal byggnadsarea. Utredningen har övervägt att ange areabegränsningen i byggnadsarea, men bedömer att den bör avse tillbyggnadens bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa. Enligt utredningen skulle en utgångspunkt i byggnadsarea innebära en risk för att det uppstår en omgivningspåverkan som bör bli föremål för förprövning, eftersom förslaget omfattar tillbyggnader på alla slags byggnader, även flerbostadshus. En byggnadsarea på 30,0 kvadratmeter motsvarar exempelvis – om tillbyggnad sker på varje plan i en byggnad med fem våningar – 150 kvadratmeter bruttoarea.

Med enbart bruttoareabegreppet uppstår dock frågor avseende tillbyggnader som inte ger någon bruttoarea, exempelvis vissa skärmtak och balkonger. Utredningen föreslår därför att areabegränsningen ska avse brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa, vilket även är samma uttryck som används i definitionen av sanktionsarea (jfr 1 kap. 7 § plan- och byggförordningen). Regeringen delar utredningens bedömning.

Termerna bruttoarea och öppenarea finns inte definierade i plan- och byggregelverket. Bruttoarea kan förenklat sägas utgöras av mätvärda delar av ett våningsplan, som är begränsat av omslutande byggnadsdelars utsida. För att ett utrymme ska betraktas som mätvärt ska det vara åtkomligt, ha ett beträdbart golv och ha en rumshöjd om minst 1,90 meter. Öppenarea ingår inte vid beräkning av bruttoarea. Öppenarea kan förenklat sägas utgöras av arean under ett tak som är gjort för vistelse eller förvaring och som har helt eller delvis öppna sidor, dock mer öppna än slutna sidor. Exempel på öppenarea är carport, skärmtak och arean under en balkong. Även omfattande takutsprång räknas in i öppenarea. En utförlig beskrivning av termerna finns i svensk standard, SS 21054:2020, Area och volym för byggnader - Terminologi och mätning. Den maximalt 15 kvadratmeter stora tillbyggnad som i dag kan uppföras utan krav på bygglov ska beräknas i bruttoarea (nuvarande 9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen). Ledning för hur begreppet bruttoarea ska förstås kan därför sökas i praxis till det undantaget. Mark- och miljööverdomstolen har bl.a. klargjort hur beräkningen av bruttoarea för en tillbyggnad i form av en takkupa ska ske. Enligt domstolen är det den volymökning som tillbyggnaden medför som ska beräknas, och inte enbart den mätbara area som tillkommer genom tillbyggnaden (MÖD 2023:3 och MÖD 2024:4).

Enligt det nuvarande undantaget från krav på bygglov för tillbyggnad får tillbyggnaden inte överstiga bostadshusets taknockshöjd (nuvarande 9 kap. 4 b § plan- och bygglagen). Enligt utredningens bedömning bör ett motsvarande villkor gälla även fortsättningsvis, dvs. att en tillbyggnad som överstiger byggnadens taknockshöjd ska kräva bygglov. Utredningen framhåller att utan ett sådant villkor skulle t.ex. en tvåvåningsvilla kunna byggas till med ett torn med fyra våningar, om varje våning begränsades till 7,5 kvadratmeter, något som skulle kunna få betydande påverkan på

stads- och landskapsbild samt skapa störningar för grannar. Även ett s.k. taklyft skulle kunna genomföras på ett mindre bostadshus om inte en begränsning i förhållande till byggnadens taknockshöjd finns. En sådan åtgärd kan också generera omfattande omgivningspåverkan. Regeringen, som delar utredningens resonemang, konstaterar att begreppet taknockshöjd innebär att höjden kan komma att beräknas från markens medelnivå invid byggnaden, jfr MÖD 2020:11 och MÖD 2020:12. För att syftet med bestämmelsen ska uppnås, dvs. att tillbyggnaden inte – utan krav på bygglov – ska få vara högre än taknocken på den befintliga byggnaden bör begreppet taknock i stället användas. Med taknock menas ofta en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. För byggnader som inte har någonnock, till exempel platta tak eller pulpettak, menas yttertakets högsta punkt. Om byggnaden består av flera olika byggnadskroppar med flera taknockar på olika höjder är det den högsta taknocken som avses.

Regeringen anser inte, till skillnad från bl.a. *Göteborgs kommun* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, att ytterligare begränsningar behövs eller att förslagets konsekvenser behöver utredas ytterligare. Enligt regeringen innebär en samordning av de nuvarande undantagen från kravet på lov för tillbyggnader, som tillåter flera olika tillbyggnader med olika förutsättningar, till en generell regel som innebär att tillbyggnad upp till 30 kvadratmeter får vidtas utan lov inte nödvändigtvis en större omgivningspåverkan.

Sammanfattningsvis instämmer regeringen i utredningens bedömning att de föreslagna begränsningarna i area och höjd generellt sett inte möjliggör tillbyggnader som ger en sådan omgivningspåverkan att en förprövning behövs. Förslaget får dessutom, i likhet med hur Göteborgs kommun resonerar, relativt sett mindre genomslag för större byggnader. Dessutom innebär begränsningen till 30 kvadratmeter att möjligheten till lovfria tillbyggnader utanför detaljplanelagt område blir mer förutsägbar.

I avsnitt 4.14.2 lämnas förslag som möjliggör att en lovfri tillbyggnad kan genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.

#### *Tidigare genomförda tillbyggnader som ska beräknas*

Utredningen föreslår att krav på lov för tillbyggnad ska regleras på så sätt att andra genomförda tillbyggnader på byggnaden, som inte omfattas av krav på bygglov, ska räknas in i den maximala bruttoarean eller öppenarean om 30,0 kvadratmeter. Vid beräkning av brutto- och öppenarean ska tillbyggnader som är undantagna från lovplikt såväl enligt plan- och bygglagen som enligt den äldre plan- och bygglagen och ännu äldre bestämmelser räknas in. Däremot ska tillbyggnader som kräver lov inte beaktas vid beräkning av den sammanlagda arean. Regeringen delar utredningens bedömning och anser, till skillnad från *Gävle kommun*, att arean för en lovfri tillbyggnad som har beviljats ett så kallat frivilligt lov (se avsnitt 4.14) ska räknas med.

Regeringen kan hålla med *Sundbybergs* och *Umeå kommuner* om att den sammanlagda arean kan vara svår att kontrollera över tid. Det är dock oundvikligt om flera tillbyggnader ska vara tillåtna utan krav på bygglov. Enligt regeringens bedömning förenklas dock bedömningen avsevärt med en storleksbegränsning, i stället för sådana mindre förutsägbara förutsättningar som den nuvarande regleringen har, exempelvis undantagen för

Prop. 2024/25:169 takkupor eller liten tillbyggnad (9 kap. 4 b § första stycket 2 och 6 § första stycket 1).

#### *Takkupor ska inte särregleras*

Utredningen föreslår inte någon särreglering för takkupor, vare sig genom huvudregler om lov eller undantag. Enligt utredningen är den särreglering för takkupor som finns i nuvarande 9 kap. 4 b § första stycket 2 plan- och bygglagen svår att tillämpa och öppnar upp för ett alltför stort bedömningsutrymme, vilket inte bidrar till en enkel och effektiv reglering. Regeringen instämmer i utredningens bedömning. I stället ska frågan om en takkupa är en lovpliktig tillbyggnad eller inte bedömas med stöd av definitionen av tillbyggnad, tillämplig praxis och relevanta standarder.

Riksdagen har tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om undantag från kraven på bygglov och anmälan för takfönster och takkupor, komplementbostadshus och obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179). Av tillkännagivandet följer att regeringen i beredningen av Bygglovs-utredningens förslag bör ha som utgångspunkt att åtgärder i form av takkupor ska vara bygglovsbefriade i så stor utsträckning som möjligt (bet. 2021/22:CU12 s. 45). Regeringen bedömer att förslaget tillgodoser tillkännagivandet såvitt avser takkupor och att det därmed är tillgodosett. Tillkännagivandet är dock inte slutbehandlat.

En takkupa kan även, liksom exempelvis ett takfönster, vara lovpliktig som fasadändring, om den vidtas i ett värdefullt område (se avsnitt 4.9) eller under vissa förutsättningar om den vidtas på en byggnads fasad som vetter mot allmän plats (se avsnitt 4.5.5).

I sammanhanget kan nämnas att åtgärden kan kräva anmälan (se avsnitt 4.15).

#### *Lovplikten för tillbyggnader ska vara densamma inom respektive utanför ett område som omfattas av en detaljplan*

Enligt den tredje utgångspunkten bör lovplikten differentieras utifrån om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller i ett område som inte gör det (se avsnitt 4.1). Till skillnad från *Örebro kommun* delar regeringen utredningens bedömning att det inte finns samma skäl att differentiera lovplikten för tillbyggnader på en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus. Det beror främst på att nybyggnad av en sådan byggnad i princip alltid omfattas av krav på lov, oavsett om byggnaden uppförs inom eller utanför detaljplanelagt område. Även om det kan innebära en utökad lovplikt för vissa tillbyggnader i ett område som inte omfattas av detaljplan (jfr det nuvarande undantaget för en liten tillbyggnad enligt 9 kap. 6 § plan- och bygglagen) är värdet av en enhetlig, tydlig och lättillämpad reglering enligt regeringen stort, vilket också flera remissinstanser håller med om.

#### *Undantag för tillbyggnad av en ekonomibygnad*

Utredningen föreslår att det nuvarande undantaget från krav på bygglov för tillbyggnad på ekonomibygnad (9 kap. 3 § plan- och bygglagen) ska föras över till det nya 9 kap. i plan- och bygglagen. Regeringen instämmer i utredningens förslag.

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att tillbyggnader som inte omfattas av krav på bygglov kan kräva bygglov om åtgärden vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. tillbyggnader som vidtas nära gräns eller inom ett särskilt värdefullt område. Som framgår av avsnitt 4.1 delar regeringen *Lagrådets* bedömning att det i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov, för att göra regelverket tydligare och mer lättillgänglig, bör tas in en upplysning om att det finns ytterligare regler som kan innebära att lov krävs. En sådan upplysningsbestämmelse bör således införas i anslutning till bestämmelser om undantag från krav på bygglov för tillbyggnad.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 9, 10, 13 och 14 §§ plan- och bygglagen.

### **4.5.4 Undantag från krav på lov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus**

**Regeringens förslag:** Det ska inte krävas bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. i ett område som omfattas av en detaljplan får
  - a) en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
  - b) en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
  - c) en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
  - d) placeras inom tomten, och
  - e) tillsammans med övriga komplementbyggnader på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter, eller
2. i ett område som inte omfattas av en detaljplan får
  - a) en byggnadsarea är högst 50,0 kvadratmeter,
  - b) en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
  - c) en taknockshöjd som är högst 4,5 meter,
  - d) placeras inom tomten, eller
  - e) tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshuset på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen eller äldre bestämmelser ingå.

Det ska inte krävas bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibygnad i område som inte omfattas av en detaljplan.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringens förslag innefattar även komplementbostadshus. Regeringens förslag innehåller ett förtydligande om att bygglov krävs om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras utanför tomten. Regeringens förslag har även en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** *Gävle kommun* är positiv till förslaget men anser att det även bör vara möjligt att utföra bygglovsfria tillbyggnader på en 30 kvadratmeter stor komplementbyggnad som är uppförd med stöd av ett bygglov, och att en sådan tillbyggnad ska få strida mot detaljplanen.

Enligt *Göteborgs kommun* är det otydligt om äldre byggnader med lov eller frivilligt lov kan vara sådana byggnader som inte omfattas av krav på bygglov. Enligt bl.a. *Umeå kommun* kan en enskild ha svårt att avgöra vad som är uppfört med eller utan bygglov, och därmed ansvara för att åtgärden uppfyller kraven för lovfrihet.

*Boverket* är negativ till att särreglering vad gäller komplementbyggnader även föreslås i fråga om bygglovsplikten för tillbyggnader.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Lovplikt för tillbyggnad av komplementbyggnad*

Utredningen föreslår att det ska krävas bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad, om tillbyggnaden innebär att byggnaden får en sammanlagd byggnadsarea som är större än 30,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av detaljplan eller större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av detaljplan. Det ska även krävas bygglov om tillbyggnaden innebär att byggnaden får en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter i ett område som omfattas av detaljplan respektive 4,5 meter i ett område som inte omfattas av detaljplan. I linje med regeringens förslag att komplementbostadshus ska regleras lika som komplementbyggnader vid nybyggnad (se avsnitt 4.5.2), föreslår regeringen även att tillbyggnad ska regleras lika för båda byggnadstyperna. Som beskrivs i avsnitt 4.1 föreslår regeringen, efter förslag från *Lagrådet*, en delvis annan struktur än utredningen som innebär att reglerna uttrycks som undantag från huvudregeln om krav på bygglov för tillbyggnad.

Regeringens förslag innehåller även ett förtydligande om att undantag från krav på bygglov förutsätter att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras inom tomten och att byggnadsarean blir mindre än byggnadsarean för den byggnad som ska kompletteras. Det innebär att de föreslagna begränsningarna för när tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus inte omfattas av krav på lov överensstämmer med de begränsningar som föreslås för nybyggnad av en sådan byggnad (se avsnitt 4.5.2).

Genom att storleksbegränsningarna för när en tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus inte kräver lov överensstämmer med när nybyggnad av en sådan byggnad inte kräver lov, får det inte någon betydelse för lovpikten om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset uppförs eller byggs till, så länge de angivna storleksbegränsningarna inte överskrids. Eftersom undantaget från krav på lov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplement-

bostadshus är differentierat beroende på om åtgärden vidtas inom eller utanför ett område med detaljplan, behöver även undantaget för tillbyggnad differentieras, jämför *Boverkets* synpunkt. Förslaget påminner om det nuvarande undantaget från kravet på bygglov för tillbyggnad enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.

Undantaget från kravet på bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus blir alltså – precis som när det gäller nybyggnad av en sådan byggnad – beroende av om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset efter tillbyggnaden får en viss storlek eller höjd eller tillsammans med andra komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea av viss storlek. Regeringen anser, till skillnad från *Gävle kommun*, att förslagen om möjliga lovfria åtgärder som helhet är väl avvägt i fråga om storleksbegränsningar.

#### *Beräkning av den sammanlagda byggnadsarean*

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska sådana komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen eller har undantagits från krav på lov enligt motsvarande äldre bestämmelser ingå. Detta innebär bl.a. att sådana komplementbyggnader som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen eller motsvarande äldre bestämmelser, men som har uppförts med s.k. frivilligt lov ska räknas in i den sammanlagda arean. Regeringen håller med *Göteborgs* och *Umeå kommuner* att det kan vara svårt för både en enskild och för byggnadsnämnden att beräkna kvarvarande utrymme enligt bestämmelserna om lovfria komplementbyggnader om det på en fastighet har tillkommit flera sådana byggnader över tid. Regeringen instämmer emellertid i utredningens bedömning att det är oundvikligt om flera tillbyggnader ska vara tillåtna utan krav på bygglov. En storleksbegränsning är både förutsägbar och enkel att förstå.

#### *Undantag för tillbyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibyggnad*

I avsnittet 4.5.3 föreslås det att tillbyggnad av en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan inte ska kräva bygglov. Den föreslagna definitionen av termen komplementbyggnad (se avsnitt 4.2) innebär att en komplementbyggnad även kan vara en ekonomibyggnad. Mot den bakgrunden bör tillbyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibyggnad undantas från kravet på lov.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om åtgärden vidtas inom vissa områden. Det gäller sådan tillbyggnad som vidtas nära gräns, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

Bestämmelsen finns i 9 kap. 11, 12 och 14 §§ plan- och bygglagen.

#### 4.5.5 Lovplikt för annan ändring av byggnad än tillbyggnad

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. att det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats.

Det ska inte krävas bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad utanför detaljplanelagt område eller utanför sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller

2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som inte kräver lov.

Det ska inte heller krävas bygglov för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är ett komplementbostadshus eller ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av detaljplan.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringen föreslår att det inte ska krävas bygglov för att i ett enbostadshus eller i en ekonomibygnad inreda ytterligare en bostad eller för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som inte kräver lov. Regeringens förslag har även en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna, Boverket, Fastighetsägarna Sverige* och *Gävle, Nykvarns och Örebro kommuner*, är positiva till förslaget. Boverket delar utredningens bedömning att det särskilda kravet på bygglov som i dag gäller för inredande av ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri inte längre fyller någon funktion. Många remissinstanser, bl.a. *Boverket, Fastighetsägarna Sverige, länsstyrelserna i Jönköpings och Västernorrlands län, Region Stockholm, Sveriges hembygdsförbund* och *Villaägarnas riksförbund*, är positiva till förslaget om undantag från lovplikten för att inreda en eller flera lokaler om högst 50 kvadratmeter i en befintlig byggnad.

Boverket anser att utformningen av den nuvarande bestämmelsen om lovplikt för att ta i anspråk eller inreda en byggnad för väsentligen annat ändamål är något komplicerad.

Avseende förslaget om lovplikt för att inreda ytterligare en bostad i en byggnad anser Boverket att det bör förtydligas om det krävs fysiska

åtgärder eller om en åtgärd kan vara att enbart börja använda utrymmen i en byggnad som bostad.

Avseende förslaget om en begränsad lovplikt för fasadändringar är många remissinstanser negativa, bl.a. *Gotlands, Göteborg, Malmö och Örebro kommuner, Boverket, länsstyrelserna i Skåne, Stockholms, Väster-norrlands och Västra Götalands län, Svea hovrätt (Mark- och miljööver-domstolen), Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen) och Sveriges stadsarkitektförening*, och menar att samhället har ett mer omfattande behov av förprovning av sådana ändringar, med hänsyn till bevakningen av bl.a. kraven på anpassning till omgivningen, varsamhet, god form-, färg- och materialverkan, olägenheter och tekniska egenskaper. De menar att ansvaret inte bör överlåtas till byggherren och tillsyn i efterhand i så stor utsträckning som förslaget innebär. Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, menar att förslaget kan leda till en ökad mängd tillsynsärenden för kommunerna och kostsamma återställanden för enskilda. Enligt flera remissinstanser, bl.a. *Göteborgs och Lidingö kommuner, länsstyrelserna i Blekinge, Skåne och Stockholms län, Riksantikvarie-ämbetet, Svenska byggnadsvårdsföreningen och Sveriges stadsarkitektförening*, kan förslaget medföra att arkitektoniska, historiska och andra kulturvärden som inte blir föremål för någon lovprovning skadas. Enligt några remissinstanser, bl.a. *Göteborgs och Stockholms kommuner och Länsstyrelsen i Jönköpings län*, bör kravet på bygglov i stället utformas för att träffa åtgärder som kan innebära olägenheter eller förvanskning av kulturvärden. Enligt *Bergs* och *Härjedalens kommuner* riskerar förslaget att urholka betydelsen av detaljplaners bestämmelser om utformning. Enligt *Kramfors kommun* motverkar förslaget riksdagens delmål för gestaltad livsmiljö om att estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden ska tas tillvara och utvecklas. Enligt några remissinstanser, bl.a. *Boverket, Haninge, Stockholms och Sundbybergs kommuner, Länsstyrelsen i Väster-norrlands län, Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, kan det vara svårt att avgöra om en fasad vetter mot allmän plats, exempelvis i andra bebyggelsemiljöer än kvartersstrukturer eller när byggnaden eller fasaden inte direkt gränsar till allmän plats.

Några remissinstanser, bl.a. *Göteborgs och Örebro kommuner*, är negativa till förslaget om undantag från kravet på lov för att inreda lokal i befintlig byggnad, eftersom kommuner behöver kunna neka verksamheter som riskerar att medföra utökad omgivningspåverkan i form av trafik, buller, lukt, damm m.m. Som exempel på mindre verksamheter som ändå kan orsaka sådana störningar nämns bl.a. restauranger, nattklubbar, rökerier och lackeringsverksamheter. *Fastighetsägarna Sverige* anser att undantaget även bör gälla inom planlagt område. Några remissinstanser, bl.a. *Kramfors kommun*, framhåller att begreppet sammanhållen bebyggelse är svårtolkat. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* menar att storleksbegränsningen inte bör anges i bruttoarea eftersom byggnadens ytterväggar då ska räknas med. Några remissinstanser, bl.a. *Boverket* och *Sundbybergs kommun* anser att det bör tydliggöras om undantaget exempelvis gäller per fastighet eller per byggnad. Enligt *Stockholms kommun* kan en slopad lovplikt även leda till merarbete i ärenden där avgäld för tomträtt ska bestämmas.

*Lovplikt för ianspråktagande eller inredning av byggnad för ett väsentligen annat ändamål*

Enligt nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad som innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Lov krävs alltså oavsett om några inredningsåtgärder behöver vidtas eller inte.

Av förarbetena framgår att det i första hand är byggnadens senaste användning som är avgörande för lovplikten, eller i andra hand den användning som byggnaden har anpassats till enligt det senaste bygglovet. (prop. 1985/86:1 s. 676 f och prop. 2009/10:170 s. 467).

Vad som är att anse som väsentligt annat ändamål får avgöras med den omfattande rättspraxis som har utbildats i anslutning till tidigare gällande rätt. Bland andra omständigheter har verksamhetens omfattning spelat roll vid bedömningen – särskilt för en verksamhet som en person driver i sin bostad (RÅ 1993 ref. 9). Vikt har även lagts vid yrkesmässigheten hos en ny verksamhet (RÅ 1984 2:103). Bygglov krävs när bostadslägenheter omvandlas till kontor (RÅ 1985 2:70). Vidare har Mark- och miljööverdomstolen i ett antal avgöranden uttalat att det vid bedömningen av väsentlighetskriteriet ska beaktas om det nya ändamålet inneburit en förändrad omgivningspåverkan (MÖD 2018:8 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 28 november 2014 i mål nr P 4072–14 och den 22 februari 2017 i mål nr P 5200–16). Att övergå från ett av de användningssätt som anges i en detaljplan till ett annat utgör en väsentligt ändrad användning som kräver lov.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att kravet bör flyttas över oförändrat till det nya 9 kap. i plan- och bygglagen. Som utredningen för fram är det är motiverat med en förprövning från det allmännas sida eftersom en ändrad användning generellt medför en ändrad omgivningspåverkan. Inga remissinstanser har motsatt sig förslaget.

Regeringen delar *Boverkets* synpunkt att utformningen av den nuvarande bestämmelsen är något komplicerad, men enligt regeringens bedömning kan den förhållandevis rikliga och enhetliga praxis som finns skapa förutsättningar för en förutsebar och effektiv tillämpning. Dessutom visar utredningens översyn att bestämmelsen inte vållar några tillämpningssvårigheter i praktiken.

*Lovplikt för inredning av ytterligare bostad*

Enligt nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 b plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad.

Enligt förarbetena bör bygglov krävas för att inreda en ytterligare bostad eftersom sådana ändringar kan ha inverkan på behov och dimensionering av va-anläggningar, gator, parkeringsutrymmen, service med mera (jfr prop. 1993/94:178 s. 113 f.).

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att lovplikten för inredning av ytterligare en bostad (eller flera bostäder) bör behållas eftersom

nya bostäder generellt sett innebär en omgivningspåverkan som motiverar en förprövning av det allmänna. Lovplikten gäller oavsett vilken typ av byggnad det är fråga om, exempelvis en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus, men, liksom enligt den nuvarande regleringen, måste det redan finnas minst en bostad i byggnaden för att det ska vara möjligt och därmed lovpliktigt att inreda ytterligare en bostad. Denna lovplikt träffar således inte inredande av en bostad i en byggnad utan någon befintlig bostad. En sådan åtgärd blir i stället oftast lovpliktig som en ändring till ett väsentligen annat ändamål.

Med inredning avses fysiska åtgärder, jfr *Boverkets* synpunkt. Det är alltså inte tillräckligt att enbart börja använda utrymmen i en byggnad som bostad eller att del av byggnaden får en annan benämning i hyresavtal eller liknande (jfr nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen). Vilka åtgärder som omfattas får även fortsättningsvis utvecklas i praxis.

### *Lovplikt för fasadändring mot allmän plats*

Enligt nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 c och andra stycket plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt om byggnaden ligger i ett område som omfattas av detaljplan.

Med detta avses samma slags åtgärder som enligt tidigare praxis, dvs. icke alltför obetydliga ingrepp eller andra förändringar i byggnadens substans, såsom att man tar upp nya fönster eller dörrar eller väsentligt ändrar befintliga sådana. Kravet på bygglov för att byta ut fasadbeklädnaden omfattar bl.a. situationen att putsa eller lägga på ytterpanel på en byggnad som tidigare inte varit putsad eller försedd med panel. Mark- och miljööverdomstolen har i avgöranden om fönsterbyten klarlagt ur vilket perspektiv bedömningen ska ske när domstolen uttalat att ändringar som var förhållandevis tydliga, åtminstone för en fackman och vid en inspektion på nära håll, men knappt märkbara för gemene man som färdas på gatan och huvudsakligen upplever byggnaden som en del i ett större sammanhang, inte medför en så avsevärd påverkan på byggnadens yttre utseende att bygglov krävs (MÖD 2019:25 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 november 2019 i mål nr P 2166–19).

Från huvudregeln om krav på lov finns flera undantag, bl.a. för att på en byggnad montera vissa solpaneler och solfångare (nuvarande 9 kap. 3 c § plan- och bygglagen) och för en- eller tvåbostadshus krävs det endast bygglov för att färga om fasaden, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om byggnadens eller områdets karaktär väsentligt ändras (nuvarande 9 kap. 5 § plan- och bygglagen). För en- eller tvåbostadshus gäller även vissa undantag i fråga om uteplatser och skärmtak (nuvarande 9 kap. 4 § första stycket 1 och 2 plan- och bygglagen).

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det inte bör införas någon generell lovplikt likt den nuvarande för byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller för när byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt, och följaktligen heller inte några undantag härifrån. Att det inte föreslås någon generell lovplikt för fasadändringar innebär sammantaget en avsevärd förenkling av lovplikten i normalfallet,

och ligger i linje med regeringens ambition att minska lovpliktens omfattning för sådana åtgärder som inte behöver prövas på förhand av det allmänna och som den enskilde fastighetsägaren i högre grad kan ansvara för.

Lovplikten behöver utformas så att den lättnad i lovplikten som behövs för ändringsåtgärder uppnås, samtidigt som krav på lov ställs för de åtgärder som behöver förprövas. Till skillnad från några av remissinstanserna, bl.a. *Boverket* och flera länsstyrelser, delar regeringen utredningens bedömning att en lämplig avgränsning för en lovplikt är att det ska krävas bygglov för fasadändring på en byggnad om ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats inom ett område som omfattas av en detaljplan. Termen fasadändring föreslås samtidigt definieras som en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt (se avsnitt 4.2).

Lovplikten föreslås inte omfatta en- och tvåbostadshus eller komplementbyggnader. Flera remissinstanser, bl.a. *Gävle kommun*, instämmer i att det är en lämplig begränsning, som till viss del överensstämmer med det undantag från lovplikten som finns i nuvarande 9 kap. 5 § plan- och bygglagen. Regeringen delar utredningens bedömning att fasadändringar på sådana byggnader normalt sett inte påverkar grannar och den gemensamma miljön i lika stor utsträckning som fasadändringar på t.ex. flerbostadshus, kontorskomplex, handelsbyggnader och industribyggnader. Komplementbyggnader uppförs ofta inne i kvarteret och inte mot allmän plats, i vart fall i stadsmiljö.

Riksdagen har tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om undantag från kraven på bygglov och anmälan för takfönster och takkupor, komplementbostadshus och obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179). Av tillkännagivandet följer att regeringen i beredningen av Bygglovs-utredningens förslag bör ha som utgångspunkt att åtgärder i form av takfönster ska vara bygglovsbefriade i så stor utsträckning som möjligt (bet. 2021/22:CU12 s. 45). Lovpliktens avgränsning medför förenklingar för att bl.a. måla om, byta fasadmaterial, installera solceller och takfönster. Regeringen bedömer att tillkännagivandet såvitt avser takfönster därmed är tillgodosett. Tillkännagivandet är dock inte slutbehandlat.

Några remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt (Mark- och miljöoverdomstolen)*, befarar att uttrycket ”vetter mot allmän plats” kan leda till tillämpningssvårigheter. Enligt utredningen är det ofta tydligt vilken fasad som vetter mot allmän plats i slutna kvarter, som främst förekommer i storstäder, medan det kan vara mer otydligt vid olika former av s.k. öppet byggnadssätt. Viss vägledning kan dock motsatsvis fås i förarbetena till det nuvarande undantaget i 9 kap. 6 a § plan- och bygglagen för fasadändringar som vetter mot kringbyggd gård. I linje med det skulle uttrycket ”vetter mot allmän plats” kunna avse åtgärder som påverkar allmänheten i större utsträckning, och således inte endast de som bor i aktuell byggnad eller i intilliggande byggnad (se prop. 2016/17:151 s. 51 f.).

Det är endast ändringen av fasaden som vetter mot en allmän plats som utlöser lovplikten och som således ska prövas genom ett bygglov, oavsett om ändringen omfattar även övriga fasader, t.ex. vid kulörbyte. Detta ligger i linje med att det inte är helt ovanligt med olika fasader på dessa typer av byggnader, t.ex. en mot gård och en mer påkostad mot allmän-

heten, dvs. mot allmän plats (se prop. 2016/17:151 s. 52). Byggnadsnämnden kan dock ingripa mot åtgärder som inte omfattas av lovprövningen, om det i lovärendet inkommer uppgifter som gör byggnadsnämnden uppmärksam på ett behov av tillsyn. Det skulle t.ex. kunna handla om att byggnadsnämnden, vid prövning av byte av fasadbeklädnad mot allmän plats, uppmärksammas på att motsvarande byte avses utföras även på övriga fasader samt bedömer att fasadbeklädnaden kan ifrågasättas från brandskyddssynpunkt. I en sådan situation blir det särskilt viktigt för nämnden att klarlägga om övriga fasadändringar bör handläggas t.ex. som en ansökan om frivilligt lov (se avsnitt 4.14) eller i förekommande fall som en anmälan (se avsnitt 4.15), innan ett eventuellt tillsynsärende enligt 11 kap. plan- och bygglagen initieras, inte minst mot bakgrund av att avgiften eller motsvarande normalt sett är olika för olika åtgärder (jfr 12 kap. 8 och 10 §§).

Även om flera remissinstanser välkomnar lättnaderna ser bl.a. *Riksantikvarieämbetet* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen* en risk för att arkitektoniska, historiska och andra kulturvärden skadas. Regeringen bedömer liksom utredningen att den lovplikt som föreslås för fasadändringar som vidtas på ett sådant särskilt värdefullt byggnadsverk och inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § är ett tillräckligt skydd (se förslag om lovplikt för fasadändring i avsnitt 4.9). Riskerna kommer även att minska när värden uppmärksammas och dokumenterats i översiktsplanen (avsnitt 4.9.3). Några remissinstanser, bl.a. *Göteborgs* och *Stockholms kommuner* samt *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, anser att kravet på bygglov i stället bör utformas för att träffa vissa åtgärder som kan innebära olägenheter eller förvanskning av kulturvärden. Enligt utredningen riskerar dock en lovplikt som utformas utifrån vilka specifika åtgärder eller värden som påverkas att bli svårbedömd för den enskilde och inte minska lovplikten inom detaljplanelagt område, vilket innebär en alltför omfattande lovprövning i förhållande till det behov som samhället har. Regeringen delar utredningens bedömning.

Mot bakgrund av att bl.a. *Kramfors*, *Bergs* och *Härjedalens kommuner* framhåller risk för att förslaget urholkar betydelsen av detaljplaners bestämmelser och mål för gestaltad livsmiljö, vill regeringen framhålla att planbestämmelser fortfarande ska följas och att oacceptabla åtgärder som inte omfattas av lovplikt kan hanteras inom ramen för byggnadsnämndens tillsynsverksamhet. Det kan inte uteslutas att tillsynsärenden om fasadändringar ökar, som *Länsstyrelsen i Jönköpings län* anför, men antalet lovärenden gällande fasadändringar kommer samtidigt att minska.

#### *Ingen lovplikt för inredning av ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri*

Enligt nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 b plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att det i byggnaden inreds någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

Regeringen bedömer liksom utredningen att inredning av ytterligare lokal i en byggnad inte behöver bli föremål för en lovprövning, dels eftersom det i byggnaden i denna situation redan finns minst en befintlig lokal, dels eftersom en eller flera ytterligare lokaler inte i sig och med nödvändig-

het medför en ökad omgivningspåverkan. Enligt utredningen innebär inredning av ytterligare lokal – i ett område som omfattas av detaljplan – ofta att ändringen är planerlig, i vart fall så länge fråga är om användning för samma ändamål, exempelvis att inreda en byggnad med en livsmedelsaffär med ytterligare en lokal för livsmedelsaffär. Dessutom omfattar lovplikten i dagens reglering endast ytterligare lokal för just handel, hantverk eller industri. Termerna lämnar ett omfattande bedömningsutrymme med oförutsebarhet och ineffektivitet som följd, särskilt som termerna handel och hantverk inte längre används i planläggningssammanhang (jfr Boverkets föreskrifter [BFS 2020:5] om detaljplan; även numera upphävda Boverkets allmänna råd [2014:5] om planbestämmelser för detaljplan). Det har i utredningens arbete heller inte kunnat styrkas att just dessa näringar generellt orsakar större omgivningspåverkan än andra näringar. Även *Boverket* bedömer att lovplikten för dessa åtgärder har spelat ut sin roll.

Åtgärder som innebär ett ianspråktagande eller inredning av en byggnad för ett väsentligen annat ändamål ska, som framgår ovan, alltså kräva bygglov.

Den byggtekniska kontrollen kan i förekommande fall omfattas av krav på anmälan (se avsnitt 4.15). Det kan t.ex. gälla krav på anmälan vid väsentlig påverkan på brandskyddet, vilket kan aktualiseras när brandcellsgränser mellan lokaler ändras. Eventuellt störande inslag i form av t.ex. buller kan lämpligen hanteras genom miljöbalken.

#### *Undantag från lovplikt för inredning av en eller flera lokaler om högst 50 kvadratmeter utanför detaljplanelagt område*

I det föregående redogörs för förslaget att bygglov, liksom i dag, bör krävas för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad som innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål. Ovan redogörs även för bedömningen att inredning av ytterligare lokal i en byggnad inte bör omfattas av krav på lov. Det innebär att inredning av lokal i en byggnad som inte tidigare har inretts som lokal normalt kommer att kräva bygglov och därmed en förprövning från det allmänna sidan.

Utredningen har föreslagit ett undantag från lovplikten för inredning av en eller flera lokaler i en byggnad och bedömer, liksom många remissinstanser, att det är möjligt att utforma ett undantag utan att principen om att lovplikt ska omfatta åtgärder med stor omgivningspåverkan frångås.

Regeringen delar, till skillnad från *Fastighetsägarna Sverige*, utredningens bedömning att undantaget bör begränsas till att endast gälla i ett område som inte omfattas av en detaljplan för att inredandet av eller flera lokaler inte ska generera en omgivningspåverkan som inte är acceptabel. Det är även i linje med den tredje utgångspunkten att det generellt sett är ändamålsenligt att differentiera lovplikten utifrån om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller i ett område som inte gör det.

Det nu aktuella undantaget kan dock – trots den areamässiga begränsningen – komma att omfatta viss verksamhet med ganska stor omgivningspåverkan, t.ex. i bullerhänseende. Att låta undantaget bli generellt tillämpligt utanför detaljplanelagt område riskerar att ge undantaget ett för stort

tillämpningsområde. Undantaget bör därför även begränsas till att enbart ta sikte på åtgärder utanför sammanhållen bebyggelse, i den mening begreppet definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen. Regeringen håller med bl.a. *Kramfors kommun* om att begreppet är något svårtolkat, men det innebär i praktiken att undantaget inte blir tillämpligt när det finns bebyggelse på två eller fler angränsande tomter (jfr prop. 2009/10:170 s. 143 och 151 f.). Undantagets tillämpningsområde begränsas dessutom i område nära gräns (se avsnitt 4.7).

Enligt utredningen bör undantaget även begränsas till att endast avse en eller flera lokaler med en sammanlagd bruttoarea som inte är större än 50,0 kvadratmeter. Det finns inte någon legaldefinition av lokal i den plan- och byggrättsliga regleringen, men med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Det korresponderar även med 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken. Den areamässiga begränsningen om 50,0 kvadratmeter bruttoarea bör gälla för all yta som är nödvändig för den aktuella verksamheten, oavsett om lokalen även omfattar personalutrymmen eller förråd och således endast delvis är publikt tillgänglig. Regeringen gör, till skillnad från *Länsstyrelsen i Västernorrlands län*, ingen annan bedömning.

Undantaget gäller per byggnad och inte per fastighet, jfr *Boverkets* synpunkt. Det innebär att undantaget kan utnyttjas för flera byggnader på en fastighet, där den sammanlagda lokalarean per byggnad får uppgå till maximalt 50,0 kvadratmeter.

Utredningen bedömer sammantaget att den areamässiga begränsningen – tillsammans med angiven begränsning utanför detaljplanlagt område och sammanhållen bebyggelse – innebär att verksamheten ur ett generellt perspektiv inte kan medföra en sådan omgivningspåverkan att en förprövning är nödvändig från det allmännas sida. Begränsningen innebär också att det saknas anledning att tillämpa undantaget endast på vissa verksamheter. Regeringen delar, till skillnad från bl.a. *Göteborgs kommun*, den bedömningen och anser att förslaget är en rimlig avvägning mot behovet av lovplikt och kan underlätta för nystart och vidareutveckling av företag i landsbygder, särskilt i kombination med förslagen om att lov inte kommer att krävas för vissa komplementbyggnader i ett område som inte omfattas av detaljplan (se avsnitt 4.5.2).

Undantaget kan exempelvis användas till en avgränsning av ett befintligt stall, en förrådsbyggnad, ett brygghus, en smedja, ett pumphus, ängslador, s.k. undantagsstugor, magasin, ladugårdar eller motsvarande för små verksamheter i form av fordonsreparation, tandläkarmottagning, hemslojd eller livsmedelsförädling. Det skulle också kunna handla om inredning av ett mindre torp för verksamhet i form av ett litet kontorshotell med fyra arbetsplatser eller ett litet kafé eller bed and breakfast, t.ex. med 30 kvadratmeter i ett plan och 20 i ett ovanpå.

Riksdagen har tillkännaggett för regeringen det som utskottet anför om undantag från kraven på bygglov och anmälan för takfönster och takkupor, komplementbostadshus och obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179). Av tillkännagivandet följer att regeringen bör se över möjligheten att genom att införa fler undantag från kraven på bygglov och anmälan ytterligare underlätta uppförandet av obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 s. 46). Regeringen framhåller därför att ytterligare ett exempel på verksamhet som inte kommer att omfattas av krav på lov med förslaget är att inreda en

Prop. 2024/25:169 lokal i en byggnad för obemannad dygnetruntförsäljning av i första hand livsmedel, men också av produkter från lantbruket, t.ex. charkprodukter och andra lokalproducerade varor. Detsamma torde också kunna gälla mikrobryggerier och även s.k. småskalig gårdsförsäljning av alkoholdrycker (prop. 2024/25:86 Bättre förutsättningar för besöksnäringen i fråga om småskalig produktion av alkoholdrycker). Regeringen bedömer att tillkännagivandet såvitt avser obemannade butiker på landsbygden därmed är tillgodosett. Tillkännagivandet är dock inte slutbehandlat.

Flera remissinstanser, bl.a. *Båstads kommun* och *Svensk Försäkring*, har framhållit vikten av att krav som rör en byggnads tekniska egenskaper såsom brandskydd och bärförmåga uppfylls, trots att åtgärden undantas från krav på lov. Även utredningen har framhållit att även om de tillämpliga tekniska egenskapskrav i 8 kap. plan- och bygglagen, 3 kap. plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler ska uppfyllas är brandskyddsaspekten naturligtvis viktig att beakta när lovplikten tas bort för ändrad användning, särskilt när det gäller verksamhet som innebär att flera människor kommer att vistas – eller t.o.m. övernatta – i lokalen i fråga. Samtidigt kan konstateras att en byggnad redan i dag helt eller delvis kan tas i anspråk eller inredas för ett annat ändamål utan bygglov, så länge inte ändamålet blir ett väsentligen annat (nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen), vilket är en bestämmelse som föreslås föras in i det nya 9 kap. plan- och bygglagen i oförändrat skick. Vidare kan åtgärder som inte omfattas av krav på lov kräva en anmälan (se avsnitt 4.15). Enligt nuvarande 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen krävs anmälan vid en sådan ändring av en byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden eller som innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs. Byggnadsnämnden kommer således i sådana fall göras uppmärksam på åtgärden och ta ställning till om startbesked och slutbesked ska meddelas (10 kap. plan- och bygglagen) eller om det finns anledning att ingripa med stöd av bestämmelserna i 11 kap. plan- och bygglagen.

I fråga om omgivningspåverkan bör framhållas att många materiella krav gäller för åtgärden, även när åtgärden inte kräver lov, t.ex. omgivningskravet i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. För det fall en verksamhet i en lokal som omfattas av undantag från lovplikt skulle komma att t.ex. medföra oacceptabel omgivningspåverkan kan olägenheterna hanteras inom ramen för kommunens tillsyn, både enligt plan- och bygglagen och enligt 26 kap. miljöbalken, t.ex. när det gäller olägenheter som buller och lukt från verksamheten som sådan och från t.ex. trafik till och från fastigheten. För många av de aktuella verksamheterna skulle dessutom flera andra offentlighetsrättsliga författningar kunna bli tillämpliga, t.ex. livsmedelslagen (2006:804), arbetsmiljölagen (1977:1160) och lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Inredningsåtgärder är typiskt sett möjliga att återställa och motsvarar normalt sett inte heller sådana värden som kan innebära att krav på rättelse blir oproportionerligt. Är det trots allt fråga om större investeringar, finns dessutom alltid möjligheten att söka s.k. friviligt bygglov (se avsnitt 4.14).

Vad gäller lovplikt för parkeringsplatser i anslutning till nu aktuella verksamheter, se avsnitt 4.6.2.

*Undantag för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som inte kräver lov*

Enligt nuvarande 9 kap. 4 a § andra stycket plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov. Undantaget är tillämpligt endast om ändringen görs med de begränsningar som följer av när ett komplementbostadshus är lovfritt att uppföra eller bygga till (jfr prop. 2013/14:127 s. 76).

Utredningen föreslår inte att det nuvarande undantaget ska föras över till det nya 9 kap. plan- och bygglagen. Enligt utredningen är en förprövning alltid nödvändig för bostäder. Som en följd av att regeringen inte genomför utredningens förslag om krav på lov för bl.a. komplementbostadshus (se avsnitt 4.5.2) anser regeringen att det inte heller ska krävas lov att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som inte föreslås omfattas av krav på bygglov (se avsnitt 4.5.2 och 4.5.4). Det nuvarande undantaget bör således föras över till det nya 9 kap.

*Undantag från lovplikten att inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus*

Enligt nuvarande 9 kap. 4 c § plan- och bygglagen är inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är ett komplementbostadshus undantaget från kravet på bygglov. Undantaget gäller inte om kommunen bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §. Undantaget gäller inte heller i eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken om det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält.

Utredningen föreslår att undantaget tas bort, i linje med bedömningen att nya bostäder generellt sett bör prövas genom bygglov.

Regeringen anser dock, till skillnad från utredningen, att det bör göras vissa mindre och väl avgränsade undantag från kravet på lovplikt för att inreda ytterligare en bostad i en byggnad. Regeringen föreslår därför att undantaget ska behållas. Det är i linje med regeringens förslag i fråga om komplementbyggnader och komplementbostadshus, se 4.5.2.

På samma sätt som för sådana komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte ska kräva bygglov, bedömer regeringen att den särskilda anmälningsplikt som regleras i 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen för inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus kan slopas. Som anges i avsnitt 4.15 och 7.4 anser regeringen dock att vissa åtgärder, som exempelvis installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation eller en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad, fortfarande bör kräva anmälan till byggnadsnämnden. På så sätt säkerställs det även fortsättningsvis att tillkommande bostäder genom inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte blir olämpliga i förhållande till flera tekniska egenskapskrav. Enligt regeringens bedömning är tillsyn i efterhand tillräcklig för att tillgodose en prövning av motstående intressen.

Krav på lov bör även fortsättningsvis gälla för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad dels om byggnaden är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § första stycket eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 (se avsnitt 4.9), dels

Prop. 2024/25:169 om åtgärden ska vidtas inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar och det är fråga om ett område för flygplatser och övnings- eller skjutfält (se avsnitt 4.8).

#### *Undantag från lovplikten för inredning av ytterligare bostad i en ekonomibyggnad*

I dag är inredning av ytterligare bostad i ekonomibyggnad genom ordalydelsen i nuvarande 9 kap. 3 § undantaget från krav på bygglov om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av detaljplan.

Utredningen föreslår inte, mot bakgrund av den generella bedömningen att nya bostäder alltid ska förprövas genom lov, att undantaget ska flyttas över till det nya 9 kap. Regeringen konstaterar att utredningen inte framhåller några särskilda problem eller betänkligheter gällande undantaget och bedömer, till skillnad från utredningen, att undantaget bör flyttas över till det nya 9 kap. Som *Lagrådet* påpekar är avsikten inte att antalet ytterligare bostäder i en ekonomibyggnad ska vara begränsat till en, jfr. motsvarande undantag för enbostadshus. Det bör, som *Lagrådet* föreslår, komma till tydligare uttryck i bestämmelsen. Ekonomibyggnaden ska dock redan vara inredd med en bostad och ha ett sådant samband med en areell näring som följer av definitionen av ekonomibyggnad.

#### *Ingen lovplikt för inredning av ytterligare lokal i en ekonomibyggnad*

Enligt nuvarande 9 kap. 3 § plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för inredning av ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri i ekonomibyggnad, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Regeringen anser, liksom utredningen, att något krav på lov inte bör gälla för att inreda *ytterligare* lokal i en ekonomibyggnad, dvs. utan begränsning till någon specifik verksamhet såsom handel, hantverk eller industri. Detta korresponderar med förslaget om att den generella lovplikten för inredning av ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri tas bort (se ovan).

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om åtgärden vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. vissa ändringar av en byggnad som vidtas nära gräns, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 15–18 §§ plan- och bygglagen.

I 1 kap. 4 § plan- och bygglagen definieras byggnadsverk som en byggnad eller annan anläggning. I samband med att legaldefinitionen infördes ansåg regeringen att det inte fanns ett behov av att införa en definition av termen anläggning. Av förarbetena framgår dock att det handlar om de flesta konstruktioner i samhället, förutom skyltar och ljusanordningar som regleras särskilt i plan- och bygglagen (prop. 2009/10:170 s. 144).

Enligt 16 kap. 7 § plan- och bygglagen får regeringen meddela föreskrifter om att det krävs bygglov för dels skyltar och ljusanordningar, dels andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen.

I plan- och byggförordningen finns en uttömmande lista över de anläggningar som är lovpliktiga (6 kap. 1 §). Undantag från kravet på lov finns både i plan- och byggförordningen och plan- och bygglagen (6 kap. 2 § i förordningen och 9 kap. 4 § i lagen). Därutöver finns det en möjlighet för kommunen att i viss utsträckning reglera lovplikten för anläggningar i en detaljplan och områdesbestämmelser (6 kap. 4 a § plan- och byggförordningen).

Tidiga skäl för att kräva lov för anläggningar var behovet av skydd för stads- och landskapsbild, krav på prydlighet, inte skymma sikt vid gata, skydd mot brand och risk för olycksfall, skydd för grundvattnet, inte störa grannar och skydd för totalförsvarets intressen. Vid införandet av lovplikt för vindkraftverk framhölls tydlighet i lovplikten, säkerhet, olägenheter i form av buller samt radio- och TV-störningar samt störande inverkan på stads- eller landskapsbilden (prop. 1980/81:99 s. 7 f.).

Vid den äldre plan- och bygglagens tillkomst 1987 utökades antalet lovpliktiga åtgärder, i huvudsak med ett antal anläggningar som är arealkrävande, anläggningar som medför konsekvenser för närboende samt kan ha inverkan på friluftslivets intressen och landskapsbilden, och anläggningar som inte omfattades av någon annan tillståndsplikt (prop. 1985/86:1 s. 682).

När kulturmiljölagen (1988:950) trädde i kraft 1989 infördes krav på bygglov för begravningsplatser då den statliga tillsynen över dessa avskaffades (prop. 1987/88:104 s. 63 f.). Därefter har lovplikten för anläggningar i huvudsak varit oförändrad. Undantag från krav på lov för anläggningar med en viss utformning och omfattning har dock införts vid flera tillfällen. En avvägning har då skett mellan den enskildes intresse av att kunna utföra enklare åtgärder utan krav på myndighetsprövning och andra enskilda respektive allmänna intressen.

Därutöver har genomförandet av det s.k. MKB-direktivet i viss utsträckning betydelse för vilka större anläggningar som bör omfattas av krav på lov. MKB-direktivet innehåller bestämmelser som ska säkerställa att en systematisk bedömning av miljöpåverkan genomförs för projekt som på grund av sin art, storlek eller lokalisering medför en betydande miljöpåverkan. För detta ändamål föreskrivs tillståndsplikt och krav på en bedömning av deras påverkan innan tillstånd ges. I bilaga I till direktivet finns en lista över de projekt som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och för vilka en miljökonsekvensbedömning och tillståndsprövning är obligatoriska. I bilaga II till direktivet finns en lista över de projekt där medlemsstaterna själva får bedöma från fall till fall eller med tillämpning

Prop. 2024/25:169 av gränsvärden eller kriterier om en miljökonsekvensbedömning bör göras. Bestämmelserna i plan- och bygglagen säkerställer att några av de projekt som anges i bilaga II blir föremål för tillståndsprövning. Det gäller bl.a. vissa infrastrukturprojekt, såsom

- anläggning av industriområden (punkt 10a), och
- projekt för tätortsbebyggelse, inklusive byggande av shoppingcentrum och parkeringsplatser (punkt 10b).

Det gäller vidare de projekt för turism och fritid som anges i bilaga II, nämligen

- skidbackar, skidliftar och linbanor och härmed förbundna anläggningar (punkt 12a),
- hamnar för fritidsbåtar (punkt 12b),
- fritidsbyar och hotellkomplex utanför stadsområden och härmed förbundna anläggningar (punkt 12c),
- permanenta campingplatser (punkt 12d), och
- temaparker (punkt 12e).

Kravet på tillståndsprövning gäller även sådana förändringar eller utvidgningar av projekt som anges i bilaga II, vilka redan har godkänts, utförts eller håller på att utföras och vilka kan få betydande negativ inverkan på miljön (punkt 13a).

Kraven på att s.k. MKB-projekt ska bli föremål för en tillståndsprövning genomförs genom kraven på bygglov och detaljplan (se prop. 2004/05:59 s. 12 och prop. 2020/21:174 s. 27 f.). Granskningen av vilka projekt som ska antas medföra en betydande miljöpåverkan sker i bygglovsprövningen. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att ett MKB-projekt alltid förutsätter detaljplaneläggning, om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bygglovsprövningen fungerar alltså som en behovsbedömning för att avgöra om ett MKB-projekt behöver bli föremål för den miljökonsekvensbedömning som sker inom ramen för detaljplaneläggningen. Om åtgärden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, behöver någon miljökonsekvensbedömning inte vidtas och det är då tillräckligt med den prövning som ska göras inom ramen för bygglovet.

#### 4.6.1 Lovplikt för murar, plank och altaner

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan om anläggningen

1. får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter om anläggningen placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller
2. får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter om anläggningen inte placeras inom 3,6 meter från en byggnad.

Det ska dock inte krävas bygglov för en mur eller ett plank som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan eller järnvägsplan.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår även en särskild lovplikt för pooler. Vidare har utredningens förslag en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Bergs, Härjedalens Malmö, Nykvarn och Stockholms kommuner, Byggföretagen, Fastighetsägarna Sverige, Husverket AB, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Villaägarnas riksförbund och Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är positiva till förslagen. Enligt Stockholms kommun innebär bestämda höjder för plank, murar och altaner en förenkling både för byggherren och för kommunens tillsynshantering.

Flera remissinstanser, bl.a. *Gotlands, Gävle och Göteborgs kommuner* samt *Sveriges Arkitekter*, är negativa till förslagen. *Boverket*, Gotlands och Göteborgs kommuner m.fl. anser att begreppen pool, altan, plank och mur bör definieras. Enligt Boverket behöver det förtydligas hur en pool förhåller sig till en badtunna eller en bassäng placerad på mark och Göteborgs kommun anser att endast varaktigt uppställda pooler bör omfattas av lovplikt. Vidare anser Boverket att det är olämpligt att införa en särskild bygglövsplikt för altanen utan att frågan utreds närmare. Enligt Boverket kommer en altan fortfarande kunna kräva bygglov som en nybyggnad eller tillbyggnad även efter att en särskild lovplikt för altaner har införts. Göteborgs kommun anser att lovplikten för altaner även bör kopplas till en viss area.

I fråga om murar och plank anser några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län och Sundbybergs och Örebro kommuner*, att möjligheten att kringgärda tomter med höga murar och plank utan krav på lov och utan att åtgärderna kopplas till uteplatser innebär att hänsyn inte kommer att kunna tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. De menar att förslaget kan leda till radikalt ändrade stads- och landskapsbilder som riskerar att skapa otrygga och ogästvänliga bebyggelseområden och påverka samhället i en mer isolerad riktning. De framhåller även att en lagstiftning som underlättar för avskärmning i form av murar och plank i stället för med växtlighet som häckar, buskar och träd kan medföra negativa konsekvenser för bl.a. pollinatörer, koldioxidupptag och möjligheten att hantera dagvatten. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län och Göteborgs och Örebro kommuner* med flera anser att murar och plank inte helt bör befrias från krav på lov utanför detaljplanelagda områden, bl.a. mot bakgrund av att det finns tätbebyggda områden som inte omfattas av detaljplan där behovet av bygglövsprövning rimligtvis är densamma som inom detaljplanelagda områden. *Gävle och Falu kommuner* anser att krav på bygglov även bör gälla inom områden som regleras genom områdesbestämmelser.

Några remissinstanser har synpunkter på de föreslagna höjdbegränsningarna. *Gävle kommun* anser att lovplikten för plank bör inträda först vid 1,8 meter, medan *Järfälla kommun* anser att lovplikten för plank bör inträda vid 1,2 meter och att lovplikten för mur bör sammanfalla med kravet på marklov och inträda vid 0,5 meter. Flera remissinstanser, bl.a. *Båstads, Gävle, Göteborgs, Järfälla och Sundbybergs kommuner*, anser att lovplikten för murar och plank i anslutning till utfart eller korsning bör sammanfalla med den rekommenderade höjden om 0,8 meter, eftersom det är resursslöseri att en säker trafikmiljö ska framtvingas genom tillsyn i

Prop. 2024/25:169 efterhand. Gävle kommun anser att det maximala avståndet till bostadshus om 3,6 meter bör utökas till 5 meter, för att en uteplats ska kunna möbleras utan att det blir för trångt. Gävle kommun anser även att det bör förtydligas att renovering av ett plank eller en mur inte likställs med att uppföra ett plank, och därför inte utlöser lovplikt om planket behöver demonteras för att kunna bytas ut. *Boverket* och *Båstads* och *Haninge kommuner* anser att det behöver tydliggöras hur höjden ska beräknas och om altanräckan och pooltak ska inkluderas.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Gällande rätt för murar och plank*

Det krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank (6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen). Lovplikten är dock begränsad, dels för murar och plank som omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller i en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg (6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen), dels för murar och plank i anslutning till en- och tvåbostadshus (9 kap. 4 och 6 §§ plan- och bygglagen).

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs inte bygglov för att med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (9 kap. 4 § första stycket 1 plan- och bygglagen). Åtgärden får dock vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det (9 kap. 4 § andra stycket plan- och bygglagen). Undantaget avser endast murar och plank som anordnar en uteplats och inte murar och plank i andra avseenden. Av förarbetena framgår att i fråga om en mur eller ett plank som anordnas på två hussidor och som möts i ett hörn, bör kravet att anordnandet måste ske inom 3,6 meter från bostadshuset kunna tillämpas på så sätt att muren eller planket tillåts få en sträckning som ytterst, dvs. 3,6 meter från vardera husväggen, följer de linjer som parallellt med de båda väggarna möts i ett hörn, även om resultatet blir att murens eller plankets ytterhörn på det sättet blir på ett något längre avstånd från hushörnet än 3,6 meter (prop. 2006/07:122 s. 71). Undantaget gäller oavsett om åtgärden vidtas inom ett område som omfattas av en detaljplan eller inte.

Utanför ett område med detaljplan krävs det heller inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en mur eller ett plank, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter eller om de grannar som berörs medger en närmare placering. Undantaget gäller inte om kommunen genom områdesbestämmelser har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen (9 kap. 6 § plan- och bygglagen).

Termerna mur och plank är inte definierade i plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen. I avsaknad av legaldefinitioner är rättspraxis avgörande för när en konstruktion ska bedömas som en mur eller ett plank som omfattas av krav på lov, till skillnad från exempelvis ett staket.

För plank har bl.a. konstruktionens höjd, längd, genomsiktlighet och utformning i övrigt, liksom ändamål och omgivningspåverkan getts betydelse vid bedömningen. Exempelvis har en träkonstruktion som var runt 2 meter hög och med en genomsiktlighet på mindre än 50 procent bedömts ge ett sådant dominerande intryck på den omgivande miljön att den fick anses vara ett lovpliktigt plank (MÖD 2014:39). Även det visuella intrycket kan vara av betydelse för bedömningen. Exempelvis har insynskydd i form av upphängt tyg med hänsyn till material och utformning inte bedömts ge ett visuellt intryck av att vara plank och därför inte krävt lov (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 5 juni 2020 i mål nr P 8451–19 och P 5488–19). Samma bedömning har gjorts av en höj- och sänkbar glasinhängnad vid en restaurang (Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 juni 2020 i mål nr P 567–19).

Även för murar finns en omfattande rättspraxis. Exempelvis har en konstruktion uppbyggd av fem betongblock med en tjocklek på 10 centimeter, längd på 11 meter och höjd på 33–73 centimeter, bedömts som en lovpliktig mur mot bakgrund av dess beständighet och storlek (Kammarrätten i Sundsvalls dom den 2 juni 2004 i mål nr 2738–02). En 22 meter lång och mellan 36 och 84 centimeter hög stödmur i betong har, mot bakgrund av ändamål, materialval och att utförandet ger ett beständigt intryck, bedömts vara en lovpliktig mur. En träkonstruktion som placerats på och sammanfogats med muren bedömdes samtidigt vara en del av den lovpliktiga muren (MÖD 2017:6). En uppmurad grill har också bedömts som en mur (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 juli 2015 i mål nr P 121–15).

En del kommuner har en policy, ett program eller annan form av vägledande dokument med information om vilka konstruktioner som byggnadsnämnden anser är ett staket, en mur eller ett plank. Mark- och miljööverdomstolen har i praxis uttalat att en kommun inte med rättsligt bindande verkan kan sätta upp egna regler för när en konstruktion är att se som en mur i den mening som avses i en författning (se MÖD 2014:39).

### *Gällande rätt för altan och pool*

Det finns inte någon generell bygglovsplikt för en altan eller en pool. En altan kan dock vara bygglovspliktig om den bedöms vara en ny byggnad, tillbyggnad eller annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt (9 kap. 2 § plan- och bygglagen). För att ta ställning till om en altan är bygglovspliktig måste det, med stöd av rättspraxis, göras en bedömning i det enskilda fallet.

En altan kan vara en bygglovspliktig nybyggnad om den uppförs fristående från en byggnad och uppfyller kraven för en byggnad, vilket den gör om golvkonstruktionen utgör tak till ett underliggande utrymme som människor kan uppehålla sig i (jfr definitionen av byggnad och nybyggnad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen). Vid bedömningen av om en altan är bygglovspliktig som nybyggnad är altanens höjd över marken en faktor som har betydelse. Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande bedömt att en altan med en högsta höjd om i vart fall 1,75 meter var en byggnad och därmed bygglovspliktig (Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 december 2015 i mål P 3776–15). För bedömningen av om en sådan

Prop. 2024/25:169 altan är lovpliktig saknar det betydelse om utrymmet som skapas under altanen avses att användas av människor eller inte.

En altan kan även vara bygglovspliktig som en tillbyggnad om altanen innebär en volymökning av den byggnad som byggs till (jfr definitionen av tillbyggnad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen). En sådan volymökning uppstår om altanens golv utgör tak till ett underliggande utrymme. Även vid bedömning av om en altan är bygglovspliktig som tillbyggnad har, enligt rättspraxis, altanens höjd över marken betydelse, men även altanens visuella intryck (bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 28 november 2017 i målen P 1389–17 och P 1042–17). Altaner som inte varit högre än 0,8–1,2 meter har inte bedömts vara volymskapande och därmed inte bygglovspliktiga (RÅ 1995 ref. 42 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 mars 2015 i mål P 2854–14). Motsatt bedömning har gjorts för altaner som varit 1,7 meter eller högre och som visuellt gett intryck av att vara tillbyggnader (bl.a. RÅ 2009 ref. 67 I–III och Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 oktober 2014 i mål P 3455–14 och den 18 oktober 2016 i mål P 11268–15). Vid bedömning av om en altan är en bygglovspliktig tillbyggnad saknar det betydelse om utrymmet under altanen skiftar i höjd.

En altan kan även vara en bygglovspliktig ändringsåtgärd av en befintlig byggnad, om byggnaden ligger inom detaljplanelagt område och altanen påverkar byggnadens yttre utseende avsevärt (9 kap. 2 § första stycket 3 c och andra stycket plan- och bygglagen samt prop. 2009/10:170 s. 152). För att en sådan ändring ska vara lovpliktig krävs att det är fråga om inte alltför obetydliga ingrepp eller andra förändringar i byggnadens substans (prop. 1985/86:1 s. 639).

Den omfattande praxis som har utvecklats i fråga om när en altan kan anses vara en bygglovspliktig har fått mindre betydelse sedan undantaget från kravet på bygglov för altaner som utgör en tillbyggnad eller en ändring av byggnad infördes (prop. 2018/19:112). Undantaget innebär att det inte krävs bygglov för att med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från ett en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbostadshus, om altanen inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det. Undantaget gäller inte om åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som vid tillämpning av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen anses vara särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (9 kap. 4 f § plan- och bygglagen).

Eftersom undantaget avser uteplats på mark omfattar undantaget inte t.ex. inglasade uterum eller takterrasser. Att åtgärden ska vidtas inom 3,6 meter från bostadshuset hindrar t.ex. inte, om altanen byggs på flera sidor av huset, att avståndet från huset till den punkt där altanens ytterkanter möts i ett hörn är något längre. En altans höjd mäts från den befintliga mark som omger altanen efter att eventuella lovgivna markarbeten har färdigställts upp till golvet ovansida (prop. 2018/19:112 s. 12 och Mark- och miljööverdomstolens domar den 28 november 2017 i målen P 1389–17 och P 1042–17). När ett plank har placerats ovanpå en altan har åtgärderna bedömts som en enhet, och höjden mätts för åtgärdernas totala höjd (Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 februari 2018 i mål P 7068–17).

Regeringen anser, liksom utredningen och flera av remissinstanserna, att murar och plank kan röra enskilda och allmänna intressen i sådan omfattning att de bör bli föremål för en förprövning. Lovplikten – som ska förstås och tolkas av många enskilda fastighetsägare – måste samtidigt vara enkel, effektiv och ändamålsenlig, och avgränsas till att gälla just sådana åtgärder där behovet av en förprövning gör sig som starkast gällande.

Den enskildes intresse av att uppföra en mur eller ett plank kan sammanfattas med åtgärdens syfte. En mur uppförs ofta i syfte att vara en gränsmarkering, för att hindra passage, som insynsskydd eller för att hantera nivåskillnader. Ett plank syftar ofta till att vara avskärmande men också till att t.ex. minska buller. Det finns även andra enskilda och allmänna intressen som kan aktualiseras vid uppförande av murar och plank, och som kan behöva vara styrande för placering och utformning. Exempelvis kan ett plank mot en gata eller en allmän plats anses påverka trivseln och trygghetskänslan negativt. Höga och breda plank kan också påverka grannar på ett betydande sätt genom t.ex. begränsningar av utsikt eller skugg effekter. I vissa miljöer kan särskilt plank också vara viktiga i kulturmiljön och även utgöra ett uttryck för riksintresset för kulturmiljövård.

Vid bestämmande av lovplikten bör vidare beaktas kravet på att en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. En riktlinje om att växtlighet på hörntomter vid gata inte bör vara högre än 0,8 meter över gatunivån i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera håll är sedan lång tid vanlig i landets kommuner (Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 maj 2018 i mål nr P 1203–18 och dom den 5 februari 2019 i mål nr P 35088). Av Trafikverkets regelverk framgår att trafikanterna måste ha överblick över vägrummet för att kunna observera och identifiera siktobjekt och sikthinder, som andra trafikanter och hinder utanför vägbanan. Höjden för häckar och staket inom siktområden vid korsning i lokalnätet är numera satt till 0,7 meter (se Trafikverkets regler för vägar och gators utformning, TRVINFRA-00396 s. 312).

En utgångspunkt för lovplikten bör även fortsatt vara att sedvanliga staket inte ska omfattas av krav på lov. Sådana staket är vanligt förekommande och har inte några mer påtagligt negativa konsekvenser för den bebyggda miljön eller för kommunernas möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen. Vad som är att bedöma som ett plank och ett staket får, liksom bl.a. *Gävle kommun* framhåller, ske utifrån den praxis som finns på området.

Utredningen har studerat olika kommuners praxis och vägledningar för murar och plank och funnit en samstämmighet i att hägnader med en höjd om under 1,1 eller 1,2 meter och en genomsiktighet på minst 50 procent normalt anses vara staket. Mot bakgrund av detta bedömer utredningen att 1,2 meter är ett ändamålsenligt och långsiktigt hållbart mått för att avgränsa lovplikten om anläggningen inte placeras i anslutning till en byggnad. Regeringen gör, till skillnad från bl.a. *Gävle* och *Järfälla kommuner*, ingen annan bedömning.

Utredningen har vidare inte funnit skäl att ifrågasätta den nuvarande regleringen som innebär att det inte krävs bygglov för att med en mur eller ett

plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från ett en- och tvåbostadshus eller komplementbyggnad till sådant, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (9 kap. 4 § första stycket 1 plan- och bygglagen). Regeringen instämmer i utredningens förslag att sådana murar och plank fortsatt ska vara lov fria. Till skillnad från *Gävle kommun* anser regeringen, liksom utredningen, att avståndsbegränsningen bör vara 3,6 meter, bl.a. eftersom den nuvarande kopplingen till uteplats och till en- och tvåbostadshus tas bort.

Genom att föreslå höjdmått för att avgränsa kravet på bygglov för murar och plank, och inte reglera exempelvis genomsiktighet eller materialval, anser regeringen att regleringen blir enkel och lätt att tillämpa samtidigt som de enskilda och allmänna intressen som kan göra sig gällande kan tillgodoses. Höjdmåttet kommer visserligen att bli styrande för vad som kommer att uppfattas som tillåtet, men kravet på lov innebär egentligen bara att tillåtligheten av åtgärden måste prövas i förhand. Men ett höjdmått blir frågan om hur en låg hägnad är utformad i första hand en fråga för den enskilde.

Några remissinstanser, bl.a. *Boverket*, vill att det förtydligas hur höjden ska mätas. Enligt regeringen bör de föreslagna måttangivelserna avse konstruktionen i dess helhet och höjden ska mätas från marken vid ytter sidan upp till konstruktionens ovansida (jfr MÖD 2017:6). Det är alltså inte möjligt att utan lov uppföra t.ex. ett plank ovanpå en mur eller ett staket ovanpå en mur om åtgärdernas sammanlagda höjd är högre än den höjd som medför krav på lov, även om dessa var för sig inte skulle omfattas av krav på lov.

Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, befarrar att förslaget kommer att innebära ändrade stads- och landskapsbilder, och bl.a. *Falu kommun* anser att kravet på bygglov bör gälla även inom områden som regleras med områdesbestämmelser eller inom ett bebyggelseområde som anses vara särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Regeringen delar utredningens bedömning att krav på bygglov för murar och plank endast bör gälla i områden som omfattas av en detaljplan, eftersom det generellt är inom dessa områden som murar och plank i störst utsträckning kan komma att påverka sådana enskilda och allmänna intressen, bl.a. kulturmiljö, som ska tillgodoses i den plan- och bygggrättsliga regleringen. Förvisso kan murar och plank påverka på omgivningen, stads- och landskapsbild, kulturmiljö, siktförhållanden, trafiksäkerhet m.m. även i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte minst inom sammanhållen bebyggelse, men generellt sett inte i sådan utsträckning att lov bör krävas även utanför detaljplanlagt område. I sammanhanget bör framhållas att murar och plank vanligen uppförs i gräns, där det enligt regeringens bedömning bör krävas lov för murar och plank som är högre än 1,2 meter över marken (se avsnitt 4.7.1).

Flera remissinstanser, bl.a. *Båstads kommun*, anser att det bör krävas lov för lägre murar och plank i korsning och vid utfart. Enligt utredningen är det vanligt att kommuner har särskilda regler för häckhöjder för korsningar, för att säkra sikten och därmed förebygga olyckor. De mått som förekommer i den praktiska tillämpningen är enligt utredningen framför allt höjden 0,8 meter i en sikttriangel på 10 meter och vid utfarter. Samtidigt kan en höjdbegränsning på 1,1 meter vara ändamålsenlig utifrån att ögonhöjden för en bilförare normalt är 1,1 meter (jfr Trafikverkets regler

för vägar och gators utformning, TRVINFRA-00396 s. 224 f.). Vad som är en lämplig höjd för att säkerställa god sikt i det enskilda fallet beror därutöver bl.a. på vägens hastighetsbegränsning och typ av utfart. Mot den bakgrunden instämmer regeringen i utredningens bedömning att det är svårt att avgöra vad som generellt sett är en ändamålsenlig höjdbegränsning i korsning och vid utfart. Om höjdbegränsningen för kravet på lov skulle sänkas till 0,7 meter för att korrespondera med Trafikverkets nuvarande regler kommer dessutom ett stort antal sedvanliga plank att omfattas av ett krav på förprovning, vilket inte är motiverat. Ett ytterligare skäl för att inte sänka höjdbegränsningen är att murar och plank som inte omfattas av krav på lov kan hanteras tillsynsvägen, oftast utan avsevärda kostnader och olägenheter i övrigt för den enskilde. Någon särskild höjdbegränsning för när lovplikten ska inträda i korsning respektive vid utfart bör således inte införas.

Enligt regeringen bör möjligheten att uppföra lovfria murar och plank invid en byggnad inte begränsas till en- och tvåbostadshus, såsom det nuvarande undantaget från kravet på lov är. Det nuvarande undantagets begränsning tycks i första hand ha motiverats med att det för andra byggnader kan uppkomma en större omgivningspåverkan samt att det finns ett större behov av att säkra brandutrymningsvägar (prop. 1978/79:111 Bilaga 12 s. 42). Det kan dock finnas en mängd andra typer av anläggningar, konstruktioner och anordningar på en tomt eller fastighet som inte kräver lov, som också kan hindra utryckning på grund av sin storlek, material eller på vilket sätt de har fästs i marken. Exempel på sådana kan vara helt eller delvis nedgrävda återvinnings- eller avfallsanläggningar, cykelställ, utemöbler, studs mattor och pingisbord. En mur eller ett plank som inte omfattas av krav på lov men som kan ifrågasättas från brandskyddssynpunkt, eller på grund av dess omgivningspåverkan, kan som nämns ovan hanteras genom byggnadsnämndens tillsyn i efterhand (jfr även 2 kap. 2 § och 5 kap. lagen [2003:778] om skydd mot olyckor).

En kommun kan inom ramen för arbetet med att upprätta en vägplan enligt 14 b § väglagen medge att undantag görs från krav på bygglov för bl.a. mur eller plank. Motsvarande bestämmelser finns för järnvägsplaner i 2 kap. 2 och 9 §§ lagen om byggande av järnväg. Utredningen har inte funnit skäl att ändra det nuvarande undantaget från kravet på lov för murar och plank som omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan eller i en järnvägsplan (6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen). Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Lovplikt för altaner, men inte för pooler*

I dag finns det inte någon generell lovplikt för altaner och pooler. Enligt utredningens bedömning rör såväl altaner som pooler generellt sett allmänna och enskilda intressen på ungefär samma sätt och i samma utsträckning som murar och plank gör. Utredningen föreslår därför att det införs en likartad lovplikt för altaner och pooler som för murar och plank.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det bör införas en särskild lovplikt för altaner. Däremot anser regeringen, till skillnad från utredningen, att det inte finns något behov av en särskild lovplikt för pooler. Ett av skälen för att reglera altaner och pooler på samma sätt är

Prop. 2024/25:169 enligt utredningen att altaner och pooler ofta byggs som en enhet. Den omständigheten talar enligt regeringens bedömning för att lovplikten för altaner är tillräcklig för att den omgivningspåverkan som kan uppstå kan prövas genom ett bygglov. Detsamma gäller lovplikten för murar, för det fall en pool förutsätter att en stödmur uppförs, och marklovsplikten, för det fall anläggandet av en pool medför sådana markförändringar som kräver marklov.

Kravet på bygglov för altaner bör enligt regeringen, liksom för murar och plank, begränsas till i områden som omfattas av en detaljplan, eftersom det generellt sett är inom dessa områden som en altan i huvudsak kan komma att påverka sådana enskilda och allmänna intressen som ska tillgodoses i den plan- och byggrättsliga regleringen.

Vidare bör samma höjdbegränsningar för lovplikten som föreslås för murar och plank gälla för altaner. En altan bör således kräva lov om den är högre än 1,8 meter över marken och placeras inom 3,6 meter från en byggnad. Den föreslagna höjd- och avståndsgränsen överensstämmer med möjligheten som finns i dag, att utan lov med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från ett en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbostadshus (nuvarande 9 kap. 4 f § första stycket plan- och bygglagen). Om altanen inte placeras invid en byggnad bör altanen kräva bygglov om den är högre än 1,2 meter. Det betyder i praktiken att en altan som sträcker sig längre ut från byggnaden än 3,6 meter får – om inte bygglov i stället söks och beviljas – terrasseras. Av samma skäl som möjligheten att uppföra lovfria murar och plank invid en byggnad bör avse alla typer av byggnader, och inte enbart en- och tvåbostadshus, bör även möjligheten att uppföra altaner avse alla typer av byggnader.

*Båstads* och *Haninge kommuner* anser att det bör förtydligas hur altaners höjd ska beräknas, och vad som ska ingå i den mätbara konstruktionen. Enligt regeringens bedömning finns det inte skäl att frånga den omfattande praxis som finns på området som innebär att en altans höjd ska mätas från den befintliga mark som omger altanen upp till altangolvets ovansida. Om marklovspliktiga markarbeten har genomförts i anslutning till altanen, mäts höjden från marknivån efter att arbetena har färdigställts. De föreslagna måtten för när lovplikten ska inträda bör – liksom för murar och plank – avse konstruktionen i dess helhet. Det är alltså inte möjligt att utan lov uppföra t.ex. en altan ovanpå en mur om åtgärdernas sammanlagda höjd blir högre än den höjd som medför krav för på lov, även om åtgärderna var för sig skulle vara lägre än den lovpliktiga höjden. Till skillnad från vad som gäller för murar och plank kan dock ett lovfritt staket eller räcke placeras på en altan, såsom fallskydd, utan att det ska räknas in i den mätbara konstruktionen.

Till skillnad från *Göteborgs kommun* anser regeringen, i likhet med utredningen, att kravet på lov inte bör kopplas till en viss area. Visserligen kan altaner exempelvis ha påverkan på stads- och landskapsbilden, eller påverka markens genomsläpplighet och därmed förmåga att lokalt omhänderta dagvatten, men det är ändå i första hand anläggningens höjd som genererar omgivningspåverkan – främst i form av insyn – och inte arean som sådan. Med en areabegränsning skulle dessutom följa ett behov av att reglera begränsningen i förhållande till främst tomt eller fastighet, vilket skulle innebära ytterligare en omständighet att bedöma för att kunna avgöra om lov krävs eller inte. Enligt regeringens bedömning är det

tillräckligt att anläggningens placering i förhållande till byggnad respektive dess höjd är avgörande för lovplikten. Däremot bör det införas en storleksbegränsning som en förutsättning för att lovfria altaner ska få strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser (avsnitt 4.16.1). På så sätt kan större altaner i förekommande fall hanteras utifrån planbestämmelser som omfattar altaner, inom ramen för byggnadsnämndens tillsynsverksamhet. Vidare är undantaget från kravet på planenlighet endast tillämpligt om åtgärden utförs på en tomt, vilket innebär att undantaget inte är tillämpligt på allmän plats. Altaner som uppförs utan lov på allmän plats behöver således alltid vara planenliga. Dessutom omfattas sådana altaner, t.ex. uteserveringar och liknande, av bestämmelserna i ordningslagen (1993:1617).

Några remissinstanser, bl.a. *Boverket*, anser att termen altan bör definieras. Utredningen har inte föreslagit någon sådan definition, eller någon ändring av definitionerna av byggnad och tillbyggnad. Den föreslagna strukturen i 9 kap., där åtgärder som kräver bygglov pekas ut och där altaner regleras separat från t.ex. reglerna om tillbyggnad, är enligt *Lagrådet* tillräcklig för att undvika att en altan utöver den föreslagna särskilda lovplikten för altaner, med stöd av den praxis som har utvecklats, kan kräva bygglov som en byggnad eller tillbyggnad (jfr även förslag på lov för altaner som är särskilt värdefulla i avsnitt 4.9.2). Regeringen instämmer i Lagrådets bedömning. Det kan fortfarande, vilket Lagrådet påpekar, uppkomma gränsdragningsituationer men en anläggning som är en altan ska inte samtidigt kräva bygglov som exempelvis en tillbyggnad.

#### *Åtgärder som utlöser lovplikten för murar, plank och altaner*

I dag krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank (nuvarande 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen). Enligt utredningen bör det krävas lov för att uppföra, flytta respektive utöka en mur eller ett plank. Enligt utredningen fyller de nuvarande termerna anordna, inrätta respektive väsentligt ändra inte någon självständig funktion för den aktuella lovplikten utan kan slopas. Regeringen delar den bedömningen. Motsvarande termer som föreslås för mur och plank bör gälla för altaner. Med utökas avses en storleksmässig ändring, även på höjden. Vad som i övrigt omfattas av termerna får även fortsättningsvis avgöras med stöd av praxis (se bl.a. MÖD 2021:26), jfr *Gävle kommuns* önskemål om förtydliganden.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om den vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. murar och plank som vidtas nära gräns eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om krav på lov (se avsnitt 4.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 19–21 §§ plan- och bygglagen.

## 4.6.2 Lovplikt för parkeringsplatser utomhus

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för att utomhus anordna eller väsentligt ändra en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som

1. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
2. är större än 100,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Det ska inte krävas bygglov om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men har en annan lagteknisk utformning. Utredningen föreslår att lovplikten ska inträda när en parkeringsplats ska flyttas eller uppföras. Utredningen föreslår även det inte ska krävas bygglov om parkeringsplatsen anläggs i ett område som inte omfattas av en detaljplan och behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige* och *Gävle kommun*, tillstyrker förslaget. *Nykvarns kommun* är positiv till att de lovfria parkeringsplatserna fortfarande behöver följa planbestämmelserna. *Lantbrukarnas riksförbund* tillstyrker undantaget från krav på bygglov för parkeringsplatser som behövs för jordbruk, skogsbruk, fiske och rennäring.

Några remissinstanser, bl.a. *Gotlands*, *Stockholms*, *Sundbybergs*, *Umeå* och *Örebro kommuner*, anser att även mindre parkeringsplatser ska omfattas av krav på lov. En lovprövning behövs för att den enskilde fastighetsägaren inte ensam ska behöva ha vetskap om och kunna bedöma eventuella detaljplanekrav om exempelvis markens genomsläpplighet, kommunens trafikstrategi och uppsatta parkeringstal, in- och utfartsförbud, dagvattenproblematik, lämplighet, värdefull kulturmiljö, befintliga förhållanden avseende vägar, gång- och cykelvägar, busstrafik m.m. *Statens geotekniska institut* anser att en lovplikt behövs i områden med förutsättningar för ras, skred och erosion. *Göteborgs kommun* framhåller att genom en lovprövning kan bl.a. trafikkontoret och miljöförvaltningen uppmärksammas och får yttra sig i ärendet. Enligt *Nacka* och *Stockholms kommuner* bör krav på bygglov för parkering alltid gälla inom värdefulla områden för att skydda värdefull kulturmiljö.

*Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* konstaterar att det inte är ovanligt att tätbebyggda områden inte är planlagda, och att en parkeringsplats om 100 kvadratmeter i en sådan miljö kan medföra stor omgivningspåverkan.

Enligt *Boverket* är begränsningen till en fastighet inte ändamålsenlig eftersom den exempelvis kan leda till tillämpningssvårigheter och behov av att inventera befintliga parkeringsplatser på stora fastigheter, eller till oönskat stora åtgärder utan krav på lov om åtgärderna vidtas på bredvidliggande fastigheter. *Boverket* anser även att det behöver förtydligas vilka ytor som ska ingå i beräkningen av storleksbegränsningen.

Några remissinstanser, bl.a. *Båstads* och *Nykvarns kommuner*, anser att det behövs förtydligas vilka krav som ställs på parkeringsplatser och när lov ska ges.

## Skälen för regeringens förslag

### *Lovplikt för parkeringsplatser*

Det krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus (6 kap. 1 § 8 plan- och byggförordningen). Kravet på lov gäller dock inte om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov. Lovplikt gäller heller inte om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg (6 kap. 2 § första stycket 3 plan- och byggförordningen). Lovplikten för parkeringsplatser är också beroende av vad kommunen har bestämt i en detaljplan eller i områdesbestämmelser (6 kap. 2 § tredje stycket plan- och byggförordningen).

Syftet med lovplikten är, såsom det beskrivs i tidigare förarbeten, att från samhällets sida ha möjlighet att avväga intressekonflikter vid konkurrens om marken, att ta hänsyn till miljön, att beakta trafikrisker vid och inom parkeringsplatserna, att ha kontroll över tillfällig markanvändning som har permanentats samt att ge boende en möjlighet att påverka. Även frågan om utformning av parkeringsplatsen för att skärpa av buller och strålkastarljus samt möjligheten att begränsa ingrepp i naturen, liksom inverkan på grundvattenförhållandena och infiltrationsmöjligheter var skäl som fördes fram för lovplikt (prop. 1985/86:1 s. 690 f.). Undantaget för en- och tvåbostadshusfastigheter gäller för eget behov. Bygglovsprövning ansågs inte heller tjäna något syfte om det gäller parkering på gata eller väg, eftersom platsen redan har tagits i anspråk för trafikändamål (prop. 1985/86:1 s. 692). I förarbetena till plan- och bygglagen problematiseras lovplikten för parkeringsplatser utifrån att dessa inte kräver omfattande anläggningsarbete för sin funktion (prop. 2009/10:170 s. 137).

I praxis har en ställplats för cirka 20 husbilar likställts med en parkering och inte bedömts som en camping (Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 april 2016 i mål nr P 8335–15).

Som beskrivs inledningsvis i detta avsnitt om krav på anläggningar kan parkeringsanläggningar under vissa förutsättningar även omfattas av krav enligt MKB-direktivet. Även ett projekt för tätortsbebyggelse i MKB-direktivet kan enligt EU-kommissionen omfatta parkeringsanläggningar med liknande egenskaper, exempelvis bussgarage och tågdepåer (se prop. 2020/21:174 s. 34).

Parkeringsplatser förekommer i anslutning till såväl bostäder som lokaler med verksamheter (exempelvis köpcentrum, kontor och skolor) som i stadsmiljön (som kantparkering i gatumiljön). Parkeringsplatser finns också i anslutning till större anläggningar, exempelvis vid skidbackar och djurparker, eller kan anläggas självständigt från andra lovpliktiga anläggningar, t.ex. som en pendelparkering bredvid en motorvägs påfart. Enligt utredningen påverkar parkeringsplatser närmiljön för grannar med hänsyn främst till buller och bländande ljus. Storleken och antalet platser ger också

Prop. 2024/25:169 en indirekt omfattning på antalet trafikrörelser på tillfartsvägar och den miljöpåverkan som hänger samman med det. Deras omfattning, placering och utformning påverkar också stads- och landskapsbilden och den upplevda trevnaden och tryggheten på platsen.

Regeringen delar därför utredningens bedömning att det finns skäl för att parkeringsplatser ska omfattas av en lovplikt.

Enligt utredningen kan det i dag gällande undantaget från lovplikten för en- och tvåbostadshus (nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 3 plan- och byggförordningen) i normalfallet sägas omfatta upp till fyra normalstora parkeringsplatser för fordon (två bilplatser per bostad vid ett parkeringstal om 2,0). Ett parkeringsmått som ofta används är 2,5 gånger 5 meter, dvs. 12,5 kvadratmeter. Fyra motsvarande parkeringsplatser skulle därmed omfatta 50 kvadratmeter. Med parkeringsplats avses ytan för parkeringen som sådan, men inte t.ex. nödvändiga tillfartsvägar, körbanor mellan parkeringsplatser och liknande, jfr *Boverkets* synpunkt.

Enligt utredningen innebär dagens undantag för parkeringsplatser för en- och tvåbostadshus en sådan mindre omgivningspåverkan att det kan behållas och utökas till att gälla generellt inom områden som omfattas av detaljplan, dvs. inte bara för en- och tvåbostadshus. Kravet på lov bör därför utformas så att det inträder vid 50 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan. Utredningen bedömer även att kravet på lov, med hänsyn till risken för omgivningspåverkan, kan inträda vid 100 kvadratmeter utanför ett område med detaljplan. Regeringen gör, till skillnad från bl.a. *Gotlands kommun*, ingen annan bedömning.

I sammanhanget kan nämnas att det i avsnitt 4.9.2 föreslås att det ska krävas bygglov för att anordna en parkeringsplats om den omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, eller om parkeringsplatsen är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 eller finns inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och åtgärden påverkar områdets karaktär, jfr *Nacka* och *Stockholms kommuners* synpunkt.

Enligt utredningen bör den storleksmässiga avgränsningen gälla den sammanlagda arean av parkeringsplatser på den ifrågavarande fastigheten. Att area ska räknas per fastighet medför, liksom *Boverket* konstaterar, bl.a. en risk för att parkeringsplatser som är större än 50 respektive 100 kvadratmeter kan anordnas utan krav på lov genom att de placeras på bredvidliggande fastigheter. Trots detta bedömer regeringen att det är den mest ändamålsenliga lösningen att knyta storleksbegränsningen till just en fastighet. Eventuella olägenheter för omgivningen och för trafiken kan hanteras genom tillsyn.

Förslaget överensstämmer med utgångspunkten om en områdesdifferentierad lovplikt (avsnitt 4.1) och med förslaget om att en lokal för verksamhet ska kunna inredas utan bygglov i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan och som ligger utanför sammanhållen bebyggelse och det behov av parkeringsplatser som kan uppkomma i anslutning till sådan verksamhet (avsnitt 4.5.5). Enligt utredningen brukar kommunala s.k. parkeringsnormer exempelvis kräva 2,5 bilplatser för 50 kvadratmeter bruttoarea för livsmedelshandel.

Utredningen har övervägt den alternativa termen parkeringsanläggning, som införts i detaljplanekravet i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen som ett förtydligande av genomförandet av MKB-direktivet (se prop. 2020/21:174),

men valt att behålla termen parkeringsplats för lovplikten. Med parkeringsanläggning avses normalt betydligt större åtgärder än en parkeringsplats, t.ex. parkeringar i anslutning till köpcentrum eller större s.k. infartsparkeringar, ofta ägnade att medföra en inte obetydlig trafikillströmning (jfr prop. 2004/05:59 s. 28 och Ds 2020:19 s. 103). Regeringen gör ingen annan bedömning.

I sammanhanget kan nämnas att parkeringsplatser – både sådana som inte kräver lov och sådana som kräver lov – ska genomföras så att åtgärden inte strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området (se avsnitt 4.16.1), men vilka krav som i övrigt ska ställas på parkeringsplatser ändras inte genom detta lagstiftningsarbete, jfr *Båstads* och *Nykvärns kommuners* synpunkt.

#### *Åtgärder som utlöser lovplikten för parkeringsplats*

I dag krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus (6 kap. 1 § 8 plan- och byggförordningen). Med anordna avses fysiska förändringar av marken, såsom asfaltering eller avgrusning och anordnande av räcken och markeringar, men även ianspråktagande av mark som parkeringsplats utan att någon fysisk förändring av marken görs. Regeringen håller med utredningen om att rekvisitet inrätta kan slopas eftersom det inte fyller någon självständig funktion för kravet på lov för parkering. Detsamma gäller för rekvisiten uppföra och flytta. Om en parkeringsplats flyttas från en plats till en annan är det att jämställa med att anordna en ny. Lovplikten bör därmed endast infalla när en parkeringsplats ska anordnas eller väsentligt ändras.

#### *Ingen lovplikt för parkeringsplats som omfattas av vägplan m.m.*

En parkeringsplats kan utgöra tillbehör till väg och anläggas med stöd av väglagen. En parkeringsplats som anläggs med stöd av väglagen eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg bör inte kräva bygglov. Det överensstämmer med de undantag som regleras i nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 3 och 4 plan- och byggförordningen.

#### *Inget undantag för parkeringsplats som behövs för de areella näringarna*

Utredningen föreslår att det inte ska krävas bygglov för en parkeringsplats i ett område som inte omfattas av en detaljplan om anläggningen behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln.

Förslaget behöver utredas ytterligare. Tills vidare bedöms de areella näringarnas behov tillgodoses genom att en parkeringsanläggning om 100 kvadratmeter får anläggas utan krav på bygglov.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om den vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. parkeringsplatser som anläggs inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

Bestämmelserna finns i 9 kap. 22–24 §§ plan- och bygglagen.

#### 4.6.3 Lovplikt för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet

1. är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

2. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Det ska dock inte krävas bygglov om anläggningen

1. är ett upplag eller en materialgård som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg, eller

2. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men har en annan lagteknisk utformning. Utredningen föreslår att det inte ska krävas bygglov om ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Nacka kommun* och *Villaägarnas riksförbund*, är positiva till förslagen.

*Malmö kommun* efterfrågar en tydlig definition av begreppet upplag. Enligt *Örebro kommun* är ett upplag på 50 kvadratmeter i normalfallet för stort för att kunna tillåtas på exempelvis en villatomt även utom detaljplan. Enligt *Statens geotekniska institut* innebär ett tre meter högt upplag en stor belastning på marken, vilket kan vara direkt farligt inom områden med lösa jordlager eftersom det kan orsaka ras eller skred. *Sundbybergs kommun* menar att förslaget möjliggör en 15 kvadratmeter stor och 3 meter hög deponering av avfall inom detaljplanelagt område och ifrågasätter hur detta står i relation till ovårdad tomt, stads- och landskapsbilden, förebyggandet av olyckor och barnrättsperspektivet.

*Boverket* anser att det bör förtydligas att lovplikten för fasta förvaringsanläggningar inte omfattar underjordiska sådana, exempelvis alltmer vanligt förekommande lokala och underjordiska avfallsanläggningar.

*Länsstyrelsen i Jönköpings län* anser att samma regler för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar som gäller inom detaljplan bör gälla för områden utom detaljplan med sammanhållen bebyggelse.

Enligt *Boverket* är begränsningen till en fastighet inte ändamålsenlig eftersom den exempelvis kan leda till tillämpningssvårigheter på stora fastigheter eller till oönskat stora åtgärder utan krav på lov när de vidtas på bredvidliggande fastigheter.

*Gällande rätt*

Enligt nuvarande regler krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra upplag och materialgårdar (6 kap. 1 § 2 plan- och byggförordningen) och fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser (6 kap. 1 § 4 plan- och byggförordningen).

Med upplag avses enligt förarbetena sådant som lagras utomhus och sådant som är självständigt i förhållande till en annan verksamhet. Foder, gödning och annat i samband med jordbruk utgör således inte upplag och inte heller råvaror m.m. som läggs upp i anslutning till en industri. Som upplag räknas dock uppställning av ett stort antal bilar och bensin- och bränsleförråd, liksom vinteruppställning av småbåtar och husvagnar. Även anläggningar för deponering av avfall betraktas som upplag (prop. 1985/86:1 s. 684 f.).

Med materialgård avses enligt förarbetena en permanent anordning som är avsedd att utnyttjas för inrättande av upplag (prop. 1985/86:1 s. 684 f.).

Med fasta cisterner och andra fasta anläggningar avses både större oljelager och mindre behållare för bensin eller olja m.m. liksom bensinpumpar och dylikt, under förutsättning att de är fast anbringade i marken eller i en byggnad (prop. 1985/86:1 s. 688).

Från huvudreglerna om krav på bygglov finns flera undantag. Lovplikten gäller inte för fasta cisterner och andra fasta anläggningar om det är fråga om en liten anläggning som är avsedd endast för en viss fastighets behov (6 kap. 2 § första stycket 1 plan- och byggförordningen).

Lovplikten gäller inte heller för upplag och materialgårdar om de omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg (6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen), eller om det är fråga om en anläggning av liten omfattning i form av en eller flera containrar i omedelbar närhet av en pågående verksamhet inom ett industriområde och anläggningen inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller närmre gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det (6 kap. 2 § första stycket 5 och andra stycket plan- och byggförordningen). Lovplikten gäller inte heller för ett upplag eller en materialgård om det är fråga om högst två enheter i form av fritidsbåt, husvagn eller husbil som placeras i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, är av säsongskaraktär, inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och inte placeras i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och väglagen. En sådan åtgärd får dock vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det (6 kap. första stycket 6 och andra stycket plan- och byggförordningen).

Lovplikten är också beroende av vad kommunen har bestämt i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Större materialupplag (t.ex. en brädgård), varuupplag (t.ex. containrar för en expeditionsverksamhet), ett avfallsupplag (t.ex. bygg- och rivningsavfall) eller vissa cisterner (t.ex. vid bensinstationer) kan vara av den art och storlek att de självständigt eller tillsammans med andra liknande anläggningar kan bilda ett sådant industriområde som omfattas av MKB-

Prop. 2024/25:169 direktivet. Det handlar alltså om industriområden och företagsparker som oftast anläggs för att skapa förutsättningar för flera olika företag när det gäller t.ex. småindustri och lager- och speditjonsverksamhet (se prop. 2020/21:174).

En mer varaktig uppställning av exempelvis husvagn, villavagn och husbil kan falla in under definitionen av byggnad och därmed omfattas av krav på lov för sådana (se 1 kap. 4 § plan- och bygglagen).

#### *Lovplikt för upplag, materialgård och fast förvaringsanläggning*

Utredningen har inte funnit skäl att ifrågasätta den nuvarande regleringen om krav på bygglov för upplag eller materialgårdar. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Enligt utredningen finns det, ur lovpliktshänseende, inte några starka skäl för att skilja på förvaring av fast eller flytande materia eller materia i gasform. Skillnaden är att materia som inte är i fast form behöver någon form av förvaringsanläggning för att härbärgera den. Det kan t.ex. vara en cistern för bränsle för en bensinstation eller för kväve till läkemedelsindustri. Det kan också vara finfördelad materia, exempelvis konstsnö i en betongdamm vid en skidbacke, en silo för spannmål eller djurfoder, en plansilo för sand eller en gödselstuka för gödsel. En anläggning som är till för att förvara materia (och som inte är en byggnad) kan vara lika omgivningspåverkande som ett mer traditionellt upplag av materia i fast form. Regeringen delar mot denna bakgrund utredningens bedömning att det även bör krävas bygglov för fasta förvaringsanläggningar. Som utredningen för fram inkluderar uttrycket fast förvaringsanläggning sådana cisterner och andra fasta anläggningar som den nuvarande lovplikten gäller för (se nuvarande 6 kap. 1 § 4 plan- och byggförordningen). Det behövs därför inte någon särskild lovplikt för sådana anläggningar.

Som fast förvaringsanläggning bör också räknas återvinningsstation. Återvinningsstationer är i dag vanligt förekommande i stads- och landskapsbilden. Lokalisering, placering och utformning av återvinningsstationer spelar stor roll för närboende. Att återvinningsstationer är lokaliserade och placerade så att de är lättillgängliga är också centralt för att underlätta återvinning av material. Utformningen och anpassningen till platsen är också viktigt för stadsbilden och den upplevda tryggheten på platsen. Mot denna bakgrund anser utredningen att en lovprövning, som möjliggör en avvägning mellan olika intressen på förhand, behövs för återvinningsstationer. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Kravet på bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar behöver avgränsas på ett sätt som gör regleringen enkel, effektiv och ändamålsenlig. Precis som anges i förarbetena bör lovplikten exempelvis inte utlösas av en villaägares vedstapel eller måttliga förråd av byggnadsmaterial (se prop. 1985:86:1 s. 684 f.). En eller flera containrar är i vissa fall redan i dag undantagna från lovplikt (se 6 kap. 2 § 5 plan- och byggförordningen). En vanlig s.k. ISO-container är cirka 15 kvadratmeter och 2,9 meter hög. Utredningen föreslår mot bl.a. denna bakgrund att kravet på bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar ska begränsas till anläggningar som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som – tillsammans med andra sådana anläggningar på en fastighet – är större än 15,0 kvadratmeter i ett

område som omfattas av en detaljplan, eller 50,0 kvadratmeter utanför ett sådant område. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Som framgår ovan föreslår utredningen att den storleksmässiga begränsningen ska gälla per fastighet. Att den sammanlagda markyta som anläggningen upptar ska räknas per fastighet medför en risk för att större anläggningar än vad som har avsetts kan komma till stånd utan krav på lov genom att de placeras på två bredvidliggande fastigheter. Vidare kan det anses obefogat med lovplikt för flera mindre anläggningar som anordnas på en mycket stor fastighet. Trots detta bedömer regeringen att det är den mest ändamålsenliga lösningen att knyta storleksbegränsningen till just en fastighet, jfr *Boverkets* synpunkt. Eventuella olägenheter för omgivningen och för trafiken kan hanteras genom tillsyn.

Att nämnda anläggningar ska mätas ovan mark innebär att lovplikten inte omfattar fasta förvaringsanläggningar under mark, jfr *Boverkets* synpunkt. Regeringen delar utredningens bedömning att det är tillräckligt att sådana anläggningar hanteras genom miljöbalken, lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor.

*Sundbybergs kommun* ifrågasätter hur lovfria åtgärder förhåller sig till regler om ovårdade tomter, stads- och landskapsbilden, förebyggandet av olyckor och barnrättsperspektivet. Ett krav på bygglov innebär enbart att en förprövning av byggnadsnämnden behövs, det innebär inte att anläggningar som inte omfattas av kravet per definition är tillåtna. En åtgärd som inte omfattas av krav på lov ska ändå exempelvis genomföras så att den inte strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området (10 kap. 2 § plan- och bygglagen) och inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen (2 kap. 9 § plan- och bygglagen). Vidare ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer (8 kap. 15 § plan- och bygglagen).

Bland andra är *Länsstyrelsen i Jönköpings län* kritisk till att åtgärder inom respektive utom detaljplanelagt område regleras olika, och anser att exempelvis ett upplags omgivningspåverkan kan vara väl så omfattande utanför detaljplanelagt område, i vart fall inom sammanhållen bebyggelse. Som framgår av den tredje utgångspunkten i avsnitt 4.1 anser regeringen lovplikten som utgångspunkt bör vara områdesdifferentierad, och att en sådan differentiering bör utgå från om åtgärden ska vidtas inom eller utanför ett detaljplanelagt område.

#### *Åtgärder som utlöser lovplikten för upplag, materialgård och fast förvaringsanläggning*

Enligt utredningen bör lovplikten infalla vid anordnande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag, materialgård och fast förvaringsanläggning. Med anordna avses fysiska förändringar av marken, såsom asfaltering eller avgrusning och anordnande av räcken och markeringar, men även ianspråktagande av mark som upplag eller materialgård utan att det görs någon fysisk förändring av marken.

Enligt *Lagrådet* bör uttrycket anläggna användas i stället för uttrycket anordna i de fall lovplikt ska inträda först om det ska vidtas en fysisk anläggningsåtgärd. Regeringen delar *Lagrådets* bedömning. Eftersom an-

Prop. 2024/25:169 laggningarna upplag och materialgård inte kräver någon fysisk anläggningsåtgärd bör lovplikten kopplas till uttrycket anordna (jfr förslag för vissa andra anläggningar i avsnitt 4.6.5). Däremot är uttrycket anordna inte tillämpligt på fasta förvaringsanläggningar, eftersom sådana anläggningar uppförs. Rekvisitet flytta kan på samma sätt som för parkeringsplatser framstå som överflödigt i förhållande till upplag och materialgårdar, medan det behövs för fasta förvaringsanläggningar. Rekvisitet inrätta kan, som utredningen föreslår, slopas eftersom det inte fyller någon självständig funktion för den nu aktuella lovplikten. Sammanfattningsvis delar regeringen utredningens förslag i fråga om vilka åtgärder som ska utlösa en lovplikt för de aktuella anläggningarna.

*Ingen lovplikt för upplag eller materialgård som omfattas av undantag i vägplan eller järnvägsplan*

Inom ramen för arbetet med att upprätta en vägplan får en kommun enligt 14 b § väglagen medge att undantag görs från krav på bygglov för bl.a. upplag och materialgårdar. Vägplanen ska enligt 16 a § väglagen innehålla uppgifter om sådana åtgärder som undantagits från krav på bygglov. Motsvarande bestämmelser finns för järnvägsplaner i 2 kap. 2 och 9 §§ lagen om byggande av järnväg. Sådana upplag eller materialgårdar som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg ska även fortsättningsvis vara undantagna från krav på bygglov (jfr 6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen).

*Ingen lovplikt för upplag, materialgård eller fast förvaringsanläggning som omfattas av tillstånd enligt 9 kap. eller 11 kap. miljöbalken*

En ny lovpliktsreglering ska vara enkel, effektiv och ändamålsenlig. En utgångspunkt i det arbetet är att dubbelreglering i möjligaste mån ska undvikas. Utredningen bedömer att upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar kan undantas från krav på bygglov om anläggningen omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken. Detta gäller redan i dag under vissa förutsättningar för vindkraftverk (se 6 kap. 2 § första stycket 2 plan- och byggförordningen). Regeringen delar utredningens bedömning.

Förslaget innebär en minskad lovplikt eftersom undantaget blir tillämpligt på alla uppräknade anläggningar som enligt nuvarande reglering omfattas av krav på bygglov – och alltså inte bara som i dag på vindkraftverk.

I sammanhanget kan nämnas att utredningen även har övervägt att låta undantaget träffa anläggningar som är anmälningspliktiga enligt miljöbalken, men valt att inte utvidga undantaget på det sättet, bl.a. eftersom miljöbalkens krav på planenlighet inte gäller anmälningspliktiga åtgärder (2 kap. 6 § miljöbalken).

*Inget undantag för upplag, materialgård eller fast förvaringsanläggning som behövs för de areella näringarna*

Utredningen föreslår att det inte ska krävas bygglov för ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om anläggningen behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln. Enligt regeringens bedömning behöver

förslaget utredas ytterligare. Tills vidare bedöms de areella näringarnas behov tillgodoses genom det generella undantaget om 50 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om de vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar som anordnas nära gräns, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 25–27 §§ plan- och bygglagen.

### 4.6.4 Lovplikt för transformatorstation, tunnel, bergtrum, mast, torn, skorsten eller vindkraftverk

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en transformatorstation,
2. en tunnel eller ett bergtrum som inte avses användas för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift, eller
3. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller är placerade på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.

Det ska dock inte krävas bygglov för en anläggning som omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken eller är en transformatorstation som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men i utredningens förslag används uttrycket anordna i stället för uttrycket anlägga och förslaget har en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Några remissinstanser, bl.a. *Boverket*, bedömer att de flesta av förslagen till ändringar av kraven på bygglov för anläggningar som inte är byggnader är bra, exempelvis att förledet ”radio och tele-” till lovplikten för master tas bort. *Energiföretagen Sverige* tillstyrker förslaget att införa en bygglovsplikt för alla master över en viss höjd.

Enligt *Båstads kommun* bör transformatorstationer undantas från krav på bygglov om placeringen och utformningen överensstämmer med gällande detaljplan eller placeras på allmän plats där kommunen är markägare. *Energiföretagen Sverige* anser att lovplikten för transformatorstationer bör avskaffas eller begränsas till att enbart gälla stationer större än 40 kvadratmeter. Vidare behöver begreppet transformatorstation definieras. Dagens lovplikt är otydlig och förlänger de redan långa ledtiderna för byggnation

Prop. 2024/25:169 av elnät, samtidigt som elektrifieringen innebär stora investeringar och behov så effektiva tillståndsprocesser som möjligt.

*Svenska kraftnät* anser att begreppet transformatorstation ska avse de mindre typer av nätstationer som är att betrakta som kiosker eller mindre byggnader snarare än de luftisolerade utomhusställverk som utgör den största delen av transmissionsnätets stationsanläggningar.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Lovplikt för transformatorstation*

Enligt nuvarande regler krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra transformatorstationer (6 kap. 1 § 10 plan- och byggförordningen). Transformatorstationer som omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller i en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg undantas från kravet på bygglov (6 kap. 2 § 4 plan- och byggförordningen). Lovplikten för transformatorstationer är också beroende av vad kommunen har bestämt i en detaljplan eller områdesbestämmelser (6 kap. 2 § tredje stycket plan- och byggförordningen). Termen transformatorstation är inte definierad i plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen.

Kravet på bygglov för transformatorstationer infördes i samband med ikraftträdandet av nya plan- och byggförordningen, bl.a. eftersom den nya legaldefinitionen av byggnad i plan- och bygglagen inte kom att omfatta dessa stationer. Även miljöskäl angavs som skäl för lovplikt. Innan dess grundade sig lovplikten för transformatorstationer på att de betraktades som byggnader (se NJA 1927 s. 598). Enligt utredningen kan transformatorstationer variera i utformning och storlek. Mindre stationer utformas ofta som traditionella uthus med sadel- eller pulpettak och ger alltså ett visuellt intryck av att vara byggnader snarare än anläggningar. Enligt utredningen bör transformatorstationer även fortsättningsvis blir föremål för en förprovning oavsett storlek, bl.a. eftersom de ofta innebär en större investering och bör prövas mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen. Även regeringen bedömer att det finns skäl att behålla en lovprovning för transformatorstationer, och har inte beredningsunderlag för att, som bl.a. *Båstads kommun* föreslår, minska lovplikten för transformatorstationer.

I sammanhanget kan även nämnas att utredningen i sin översyn har övervägt om lovplikt ska införas för ”tekniska och andra större anläggningar”, men har bedömt att det inte finns tillräckliga skäl för sådana förslag.

#### *Lovplikt för tunnel och bergrum*

Enligt nuvarande regler krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvdrift (6 kap. 1 § 3 plan- och byggförordningen). Lovplikten infördes i samband med att den äldre plan- och bygglagen trädde i kraft och motiverades med att dessa anläggningar kan försvåra användningen av marken ovanför, leda till störningar på grundvattenbalansen eller medföra sättningsproblem för befintlig bebyggelse m.m. Byggande under mark angavs kunna vara t.ex. kommunika-

tions- och försörjningstunnelnät samt bergrum för lagring av olja och naturgas (prop. 1985/86:1 s. 686 f. och prop. 1993/94:178 s. 65).

Från lovplikten finns undantag. Undantaget för tunnelbana motiverades med att åtgärden inte är vanligt förekommande och att dess omfattning är av sådant slag att det inte finns anledning att befara tekniskt bristfälligt utförande. En prövning av byggnadsnämnden skulle därför endast medföra onödigt byråkrati. Undantaget för gruvdriften har sin bakgrund i att det inte har ansetts som en realistisk uppgift för byggnadsnämnden att pröva (prop. 1985/86:1 s. 687). Undantaget avseende väg- och järnvägstunnel infördes när plan- och byggförordningen trädde i kraft.

Det kan ibland vara svårt att avgöra om en åtgärd under mark är en anläggning, i form av en tunnel eller ett bergrum, eller om det är en byggnad. I rättspraxis har en konstruktion som innebar att en väg täcktes över med en metall- och träkonstruktion efter att ett schakt hade sprängts ut i berget för vägen inte ansetts vara en sådan tunnel som omfattas av krav på bygglov (se Kammarrätten i Stockholms dom den 27 november 2013 i mål nr 2974–12).

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att ändra lovplikten för tunnlar och bergrum. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Lovplikt för mast, torn, skorsten eller vindkraftverk*

Enligt nuvarande regler krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra radio- eller telemaster eller torn (6 kap. 1 § 5 plan- och byggförordningen). En liten radio- eller telemast eller ett litet torn som endast är avsett för en viss fastighets behov är undantaget från kravet på bygglov (6 kap. 2 § första stycket 1 plan- och byggförordningen).

Lovplikten för radio- och telemaster infördes i samband med att den äldre plan- och bygglagen trädde i kraft och motiverades med att sådana master ofta utgör framträdande inslag i stads- eller landskapsbilden och att även säkerhetsfrågor aktualiseras i samband med uppförandet av sådana anläggningar (prop. 1985/86:1 s. 689 och 515 f., jfr även 52 § i 1959 års byggnadsstadga samt prop. 1959:168 s. 132). Tidigare krav på radioantennor omfattade prydlighet, om den var lämpad för platsen, inverkade menligt på stads- och landskapsbilden, medförde brandfara eller risk för olycksfall samt skymde sikt längs gata eller på annat sätt verkade störande för trafiken, annorstädes eller för närboende (jfr 52 § i 1959 års byggnadsstadga). Mindre antenner och master på tak bedömdes inte omfattas av lovplikt enligt den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 689).

Bakgrunden till lovplikten för torn är enligt förarbetena att rättsläget för dessa anläggningar tidigare var oklart. Ibland föll tornen under lovplikten för byggnader, men lika ofta skedde ingen tillståndsprövning alls. Med torn avses såväl vatten-, utsikts- och telekommunikationstorn som radartorn, flygplatstorn och fyrtorn. Till torn kan också räknas gruvlavar och kyltorn, t.ex. vid vissa kraftverk (prop. 1985/86:1 s. 689).

I praxis har en 18 meter hög mast i fackverkskonstruktion för amatör-radioantennor, och som enbart skulle användas för den fastighet som den var placerad på, inte ansetts vara en sådan mindre anläggning som är undantagen från lovplikt (Kammarrätten i Jönköpings dom den 26 maj 2008 i mål nr 3869–06).

Att en mast har utformats som en flaggstång har inte haft betydelse för lovplikten (Kammarrätten i Göteborgs dom den 8 december 2003 i mål nr 6953–03).

Ett byggnadsverk i en skulpturpark, som av motpart beskrevs som ett utsiktstorn har bedömts lovpliktig (Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 februari 2017 i mål nr P 3542–16).

En trädkoja utan tak har inte ansetts omfattas av lovplikt vare sig som ett torn, plank eller byggnad (Kammarrätten i Göteborgs dom den 25 september 2009 i mål nr 1312–09). Motsatt utgång blev det för en liknande konstruktion med tak (Mark- och miljödomstolen i Nackas dom den 31 maj 2017 i mål nr P 6951–16).

Enligt gällande regler krävs det även bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra vindkraftverk som är högre än 20 meter över markytan, placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken, monteras fast på en byggnad, eller har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter (6 kap. 1 § 6 plan- och byggförordningen). Bygglov krävs dock inte för ett vindkraftverk som omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken (6 kap. 2 § första stycket 2 plan- och byggförordningen). Vilka vindkraftverk som är tillståndspliktiga enligt 9 kap. miljöbalken regleras i 21 kap. miljöprövningsförordningen (2013:251).

Skäl för införande av lovplikt för vindkraftverken var bl.a. deras påverkan på omgivningen samt frågor kring deras konstruktion och placering. Undantaget är motiverat bl.a. utifrån att små anordningar placerade direkt på marken kan antas ha liten påverkan på omgivningen. För att undvika påtagliga olägenheter för grannar vid exempelvis ett haveri, begränsades undantaget till att vindkraftverket behöver placeras på ett sådant avstånd från tomtgränsen som minst motsvarar anläggningens högsta höjd över marken. Med hänsyn till påverkan på en byggnadskonstruktion och utseende när ett vindkraftverk monteras på denna, omfattades dessa inte av undantaget (prop. 1980/81:99 s. 7 f.). Lovplikten har därefter ändrats så att den träffar vindturbiner som har en diameter som är större än tre meter eller vindkraftverk som är högre än 20 meter över markytan. Samtidigt undantogs helt vindkraftverk som omfattas av tillstånd enligt miljöbalken för att undvika onödig dubbelprövning (prop. 2008/09:146 s. 25).

Lovplikten för master, torn och vindkraftverk är också beroende av vad kommunen har bestämt i en detaljplan eller områdesbestämmelser (6 kap. 2 § tredje stycket plan- och byggförordningen).

Enligt utredningen kan höga och smala anläggningar påverka stads- och landskapsbilden på grund av sin höjd och synlighet på långa avstånd, innebära olägenheter för omgivningen samt påverka naturmiljön, exempelvis fågellivet, negativt. Utredningen bedömer därför att anläggningar med en viss höjd bör omfattas av lovplikt. Regeringen gör ingen annan bedömning. En inkonsekvens i dagens reglering är att en mast med en väderstation inte omfattas av krav på lov, men en mast med antenn för radio eller telekommunikation kräver lov. Enligt regeringen bör alla master och torn över en viss höjd, oavsett teknisk utrustning, vara bygglovspliktiga. Detta innebär t.ex. att master över en viss höjd försedda med ljusanord-

ningar, exempelvis i anslutning till en idrottsanläggning, en parkeringsplats eller vid ett upplag, ska omfattas av lovplikt.

Även högre skorstenar kan till sin utformning och omfattning vara lika ett ventilationsstorn eller en mast av monopoletyp. I stads- och landskapsbilden har de motsvarande synlighet och påverkan som torn och master, och bör därför omfattas av motsvarande lovplikt.

I fråga om vindkraftverk kan lovplikten begränsas. Det är verkets höjd över marken som ensamt bör avgränsa lovplikten. Vindturbinens diameter kan i och för sig ha betydelse för vilken omgivningspåverkan ett verk genererar (jfr prop. 1980/81:99 s. 9 f.). Samtidigt innebär höjdvgränsningen av själva verket även en proportionell begränsning av rotorbladens längd. Dessutom kan oacceptabel påverkan i form av buller eller på t.ex. artskyddet i förekommande fall hanteras genom miljöbalkens bestämmelser (jfr prop. 2008/09:146 s. 38). Det finns även en anmälningsplikt för sådana vindkraftverk som inte omfattas av krav på lov, för prövning av de tillämpliga tekniska egenskapskraven (6 kap. 5 § 8 plan- och byggförordningen). Det behövs därför ingen särskild lovplikt för att montera ett vindkraftverk på en byggnad, såvida byggnaden inte är en särskild värdefull byggnad (se avsnitt 4.9). En sådan åtgärd kan dock kräva bygglov såsom en lovpliktig fasadändring.

Vidare bör lov inte – precis som delvis gäller i dag – krävas för ett vindkraftverk som omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken (jfr 6 kap. 2 § första stycket 2 plan- och byggförordningen).

Lovplikten för höga och smala anläggningar bör regleras samlat och lovplikt bör gälla om anläggningen får en viss höjd. Utredningen föreslår att samma höjdbegränsning som gäller för vindkraftverk ska gälla för alla dessa anläggningar, dvs. att krav på lov endast ska gälla för anläggningar som är högre än 20 meter över markytan eller är placerade på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken. Regeringen delar utredningens bedömning. Begränsningen innebär att traditionella flaggstänger, avsedda för flaggor utan reklam eller propaganda (jfr 6 § lagen [1998:814] om särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning), normalt inte omfattas av lovplikt såvida de inte placeras närmare gränsen än sin höjd. Det är ändamålsenligt eftersom sådana är sedvanliga inslag i stads- och landskapsbilden som normalt inte kan anses påverka omgivningen så negativt att de måste förprövas. Höjdbegränsningen korresponderar också med bestämmelser i luftfartsförordningen (2010:770) om s.k. flyghinderanmälan (6 kap. 25 §).

Som nämnts ovan föreslår regeringen dock lovplikt i värdefulla områden för sådana vindkraftverk, master, torn och skorstenar som annars inte omfattas av krav på lov (se avsnitt 4.9).

#### *Åtgärder som utlöser lovplikten för transformatorstation, tunnel, bergum, mast, torn, skorsten eller vindkraftverk*

Enligt utredningen bör lovplikten infalla vid anordnande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation, tunnel, bergum, mast, torn, skorsten eller vindkraftverk. Enligt *Lagrådet* bör uttrycket anlägga användas i stället för uttrycket anordna i de fall lovplikt ska inträda först om det ska vidtas en fysisk anläggningsåtgärd. Regeringen anser i likhet med *Lagrådet* att lovplikten bör inträda vid anläggande snarare än vid anord-

Prop. 2024/25:169 nande för anläggningarna transformatorstation, tunnel, bergrum, mast, torn, skorsten och vindkraftverk. Med uttrycket anlägga avses vidtagande av en fysisk anläggningsåtgärd, till skillnad från uttrycket anordna som även innefattar ianspråktagande av mark för ett visst ändamål. Regeringen anser vidare, i likhet med utredningen, att rekvisitet inrätta kan slopas eftersom det inte fyller någon självständig funktion för den nu aktuella lovplikten.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att en åtgärd som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om den vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. mast, torn, skorsten och vindkraftverk som vidtas inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 28–30 §§ plan- och bygglagen.

### **4.6.5 Lovplikt för vissa andra anläggningar**

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en

1. skidbacke eller skidlift,
2. linbana,
3. idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,
4. hamn för fritidsbåtar,
5. campingplats,
6. nöjespark,
7. djurpark, eller
8. begravningsplats.

Det ska inte krävas bygglov för en idrottsanläggning som är en motorbana.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men i utredningens förslag används uttrycket anordna i stället för uttrycket anlägga och förslaget har en annan lagteknisk utformning. Utredningen har inte föreslagit något särskilt undantag för en idrottsanläggning som är en motorbana.

**Remissinstanserna:** Några remissinstanser, bl.a. *Bergs och Härjedalens kommuner*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Länsstyrelsen i Västernorrlands län*, *Riksidrottsförbundet* och *Villaägarnas riksförbund*, är positiva till förslagen. Riksidrottsförbundet anser att kravet på bygglov för idrottsanläggningar bör ställas vid 2 000 kvadratmeter. *Boverket* är positivt till att ”idrottsplats” ändras till ”idrottsanläggning” som innefattar flera andra bygglovspliktiga anläggningar, bl.a. golfbanor, i stället för en statisk reglering med en uttömmande lista. Det omhändertar på ett lämpligt sätt det enligt *Boverket* alltför statiska i dagens reglering med en uttömmande

lista, vilket bland annat föranlett de aktuella oklarheterna vad gäller bygglovspflicht för padelbanor.

I fråga om hamn för fritidsbåtar anser *Kramfors kommun* att det behövs en definition och att hamnarna endast ska kräva lov om de har en viss storlek, eftersom de prövas både genom strandskyddsdispens och vattenverkssamhet.

I fråga om idrottsanläggningar anser flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Folkhälsomyndigheten*, *Gotlands*, *Gävle*, *Göteborgs*, *Sundbybergs*, *Vellinge* och *Örebro kommuner*, *länsstyrelserna i Jönköpings*, *Västernorrlands*, *Västra Götalands* och *Skåne län* och *Naturvårdsverket*, att även mindre idrottsanläggningar än 1 500 kvadratmeter behöver förprövas eftersom de typiskt sett kan medföra en stor omgivningspåverkan, bland annat buller kvällstid, särskilt i närheten av bostadsbebyggelse. Som exempel på idrotter som orsakar hög grad av bullerstörning på relativt liten yta nämns skateboard och padel. Länsstyrelsen i Jönköpings län anser att det bör övervägas om alla idrottsanläggningar bör kräva bygglov och Länsstyrelsen i Skåne län anser att lovplikten bör differentieras utifrån anläggningens omgivningspåverkan. Flera remissinstanser, bl.a. *Folkhälsomyndigheten* och *Naturvårdsverket*, menar att det inte är ändamålsenligt med tillsyn i efterhand enligt miljöbalken, bland annat mot bakgrund av att inskränkningar i användningen kan innebära kapitalförstöring för den som uppfört anläggningen. Länsstyrelsen i Jönköpings län menar att utan förprövning riskerar naturvärden att gå förlorade. Enligt *Boverket* är begränsningen till en fastighet inte ändamålsenlig eftersom den exempelvis kan leda till tillämpningssvårigheter på stora fastigheter eller till oönskat stora åtgärder utan krav på lov när de vidtas på bredvidliggande fastigheter. Vidare anser *Boverket* att det tydligare bör framgå hur mätningen av en idrottsplats storlek ska mätas, eftersom det kan vara svårt att avgöra var en idrottsanläggning börjar och slutar, exempelvis för en anlagd löpslinga i ett skogsområde eller för en tillhörande parkeringsplats. *Haninge kommun* anser att det bör tydliggöras om en ridbana ska anses omfattas av begreppet idrottsanläggning.

I fråga om skjutbanor framhåller *Boverket* att militära skjutbanor inte kan ses som en idrottsanläggning och att det är oklart om utredningen medvetet tagit bort bygglovspflichten för militära skjutbanor som inte omfattas av undantaget för byggnadsverk för totalförsvaret enligt förslaget till 9 kap. 29 § plan- och bygglagen.

### Skälen för regeringens förslag

*Lovplicht för skidbacke, skidlift, linbana, hamn för fritidsbåtar, campingplats, nöjespark och djurpark*

Av nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen framgår bl.a. att bygglov krävs för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra nöjesparker, djurparker, skidbackar, skidliftar, linbaneanläggningar, campingplatser och hamnar för fritidsbåtar. Lovplikten i denna del syftar bl.a. till att säkerställa att vissa projekt i det s.k. MKB-direktivet blir föremål för en förprövning.

Enligt regeringens bedömning bör lovplikten inte ändras för nöjesparker, djurparker, skidbackar, skidliftar, linbaneanläggningar, campingplatser och hamnar för fritidsbåtar, jfr *Kramfors kommuns* synpunkt. För att

Prop. 2024/25:169 uppräknningen av lovpliktiga anläggningar ska överensstämma med de anläggningar som anges i 4 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen bör vissa språkliga ändringar göras.

### *Lovplikt för idrottsanläggning*

Enligt nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra idrottsplatser.

Anledningen till att idrottsplatser är bygglovspliktiga är främst att de är arealkrävande, att de medför konsekvenser för de närboende, t.ex. i form av ökad trafik, samt att de kan ha inverkan på det rörliga friluftslivets intressen och påverka landskapsbilden (prop. 1985/86:1 s. 682).

Ett ”projekt för tätortsbebyggelse” i MKB-direktivet kan omfatta idrottsarenor, om det rör sig om mer än 2 000 sittplatser. I sådana fall krävs det att åtgärden regleras genom en detaljplan (jfr 4 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen samt prop. 2020/21:174 s. 34).

Det finns inte någon legaldefinition av idrottsplats.

I praxis har en relativt enkel bollplan på en skolgård ansetts vara en naturlig del av en skolverksamhet och inte betraktats som en idrottsplats (Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 september 2016 i mål nr P 9083–15 och P 9528–15).

Iordningsställande av tre fotbollsplaner i stället för två befintliga har inte heller ansetts kräva lov (Kammarrätten i Göteborgs dom den 20 oktober 2008 i mål nr 6065–07).

Att anlägga boulebanor har, trots att de krävde vissa markarbeten, inte bedömts omfattas av krav på lov (Kammarrätten i Sundsvalls dom den 11 juli 2008 i mål nr 2954–07).

Inte heller en skateboardramp respektive en skateboardbana har bedömts kräva lov (RÅ 1993 ref. 40 och mark- och miljödomstolen i Växjö dom 27 juni 2014 i mål nr P 3251–12).

Glaskonstruktioner till padelbanor har betraktats som integrerade väggar till padelburarna och inte som lovpliktiga plank, och padelburarna som helhet har inte heller bedömts vara en bygglovspliktig idrottsplats (mark- och miljödomstolen i Nackas dom den 29 oktober 2019 i mål nr P 1203–19).

I praxis har vidare uttryckts att om avsikten varit att utvidga innebörden av termen idrottsplats till att avse även andra anläggningar för idrott än idrottsplats i traditionell mening, kan det ifrågasättas varför sådana särskilda idrottsanläggningar som motorbanor, skidbackar med liftar och golfbanor har specificerats uttryckligen i författningstexten. Med hänvisning till detta har t.ex. en ridbana med måtten 20 × 60 meter inte ansetts vara en bygglovspliktig idrottsplats (Kammarrätten i Jönköpings dom den 5 september 2011 i mål nr 1567–11).

Regeringen delar utredningens bedömning att idrottsplatser även fortsättningsvis bör kräva bygglov, eftersom de kan påverka enskilda och allmänna intressen på ett sådant sätt att det finns skäl för att genom en förprövning säkerställa att dessa intressen tas tillvara på ett tillförlitligt

sätt. Ett exempel på sådan omgivningspåverkan är buller. Bullerkällor vid idrottsplatser kan enligt Naturvårdsverket delas in i tre grupper: röster, strukturella ljud (smällar från bollar och puckar mot anläggningens fasta konstruktioner) och förstärkta ljud (visselpipor och högtalare). I en matris som stöd för bedömning av olägenheter sätts avstånd till bostäder och intensitet i relation till upphov av olägenhet för människors hälsa, och intensiteten bör bedömas utifrån vad som är mest vanligt förekommande på anläggningen. Vuxna användare medför ofta en mer intensiv användning än vad lika många barn och unga medför. Tävlingar och arrangemang för vuxna drar också ofta mer publik vilket ökar intensiteten och risken för störningar (se Naturvårdsverkets Vägledning om buller från idrottsplatser, 2021-03-24, s. 10 f.). Mark- och miljööverdomstolen har till exempel, vid tillämpning av miljöbalken, ansett att det med hänsyn till en idrottsverksamhets omfattning, bullerstörningarnas karaktär och omfattning samt förhållandena på platsen kan finnas skäl att begränsa den bullrande aktiviteten genom att föreskriva tidsbegränsningar inom vilken den organiserade verksamheten får pågå, inklusive begränsningar i användandet av belysning och högtalare vid anläggningen (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 december 2020 i mål M 7353–19).

Eftersom det rör sig om olika typer av anläggningar kan omgivningspåverkan vara olika, vilket gör det svårt att avgränsa lovplikten på ett enkelt, effektivt och ändamålsenligt sätt. Utredningen föreslår att kravet på bygglov bör inträda om anläggningen upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter. Enligt utredningen är behovet av att förpröva olika intressen mest påtagligt vid större idrottsanläggningar med många aktiva, och där det typiskt sett ryms tävlingar. Som exempel på idrottsanläggningar som kan uppföras inom ramen för gränsen på 1 500 kvadratmeter, och därmed kan anläggas utan bygglov, kan nämnas några padel- eller boulebanoer, en minigolfbana, en pumptrackbana, några klätterväggar eller ett utegym. Även grusade ytor vid skolor understiger normalt 1 500 kvadratmeter. Som exempel på idrottsanläggningar som inte ryms inom 1 500 kvadratmeter, och därmed kommer att kräva bygglov, kan nämnas en elvamanafotbollsplan eller en hockeyrink eller konståkningsbana på 30 gånger 60 meter (som är den storlek som används för tävlingar).

Några remissinstanser, bl.a. *Boverket*, anser att även mindre idrottsanläggningar än sådana som kan uppmätas till 1 500 kvadratmeter kan ge en oacceptabel omgivningspåverkan och att det inte är ändamålsenligt att sådana kan anläggas utan krav på förprovning för att sedan begränsas genom tillsyn. Enligt *Länsstyrelsen i Skåne län* behöver lovplikten differentieras utifrån vilken omgivningspåverkan som anläggningen kan ge upphov till. Regeringen anser, liksom utredningen och exempelvis *Boverket*, att det är ändamålsenligt att begränsa lovplikten till idrottsanläggningens storlek. En sådan lösning är enkel och möjliggör att idrottsanläggningar kan utvecklas för att möta barns, ungdomars och vuxnas behov av platser för spontanidrott, utan att frågan om krav på bygglov uppstår. En storleksbegränsning – i stället för en detaljerad lista för olika typer av idrottsanläggningar – ger även fördelen att lagstiftaren inte behöver hålla någon sådan lista aktuell. Regeringen anser vidare, till skillnad från bl.a. *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, att 1 500 kvadratmeter är en väl avvägd begränsning och att tillsyn enligt miljöbalken eller plan- och bygglagen i övrigt kan ge en ändamålsenlig prövning av förekommande motstående

intressen. I sammanhanget kan nämnas att verksamheterna kan begränsas som sådana, t.ex. avseende användningstid, genom miljöbalkens bestämmelser och att en anläggning som inte kräver bygglov ändå inte får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser (se avsnitt 4.16.1) eller innebära en betydande olägenhet för omgivningen (se 2 kap. 9 § plan- och bygglagen).

Den storleksmässiga avgränsningen bör gälla för alla idrottsanläggningars sammanlagda area på en fastighet. Att area ska räknas per fastighet medför, liksom påpekas av bl.a. *Boverket*, risk för att idrottsanläggningar större än 1 500 kvadratmeter kan komma till stånd utan krav på lov genom att de placeras på två bredvidliggande fastigheter eller att lovplikt uppstår för små idrottsanläggningar utan omgivningspåverkan bara för att de anordnas på en mycket stor fastighet som inrymmer flera små idrottsanläggningar. Trots detta bedömer regeringen att det är den mest ändamålsenliga lösningen att knyta storleksbegränsningen till just en fastighet.

Utredningen föreslår att termen idrottsplats byts ut till idrottsanläggning för att förtydliga att även idrottsplatser med annat efterled än -plats, som -plan, -bana och -rink, omfattas av begreppet och därmed av lovplikten. Som *Boverket* och *Haninge kommun* för fram innebär den ändrade begreppsanvändningen en utökning av vilka typer av anläggningar som kan komma att omfattas av lovplikten.

Med idrottsanläggning avses dock inte vandrings-, skid- och cykelleder liksom ridvägar i terrängen. För sådana leder krävs ofta tillstånd i förhållande till naturskyddet på platsen, och tillstånd från markägaren krävs alltid. Detta bedöms vara tillräckligt för att väga motstående intressen mot varandra. Vidare bör omständigheten att människor använder en plats för en idrott, exempelvis en gräsyta i en park för bollspel eller en sjö för simträning, inte heller utlösa någon lovplikt. För lovplikt bör det således krävas någon form av fysisk anläggningsåtgärd (jfr nedan om vilka åtgärder som ska utösa lovplikten).

*Lagrådet* ifrågasätter om det valda uttrycket, idrottsanläggning, ger uttryck för den avsedda begränsningen av bygglovsplikten till vissa slag av anläggningar och påpekar att också en utomhusbassäng eller en motorbana (som kräver bygglov enligt nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen) enligt vanligt språkbruk torde kunna utgöra en idrottsanläggning och därmed omfattas av lovplikt om anläggningen upptar en area på minst 1 500 kvadratmeter. Regeringen bedömer att den föreslagna storleksavgränsningen innebär att det inte finns något behov av något särskilt undantag för friluftsbad i form av bassängbad utomhus (se nedan). Storleksbegränsningen innebär även att det inte finns något behov av att särskilt reglera skjutbanor eller golfbanor (se nedan). Även dessa anläggningar kan omfattas av begreppet idrottsanläggning. I fråga om idrottsanläggningar som är motorbanor ser dock regeringen behov av ett särskilt undantag (se nedan).

I det fall en idrottsanläggning kräver lov är åtgärder i form av glasskärmar, nät, mål, sargar och motsvarande som är integrerad och nödvändig del av idrottsanläggningen som sådan, en del av anläggningen. Arenor, sporthallar och andra byggnader för idrottsändamål samt byggnader i anslutning till idrottsanläggningar, exempelvis omklädningsrum, restauranger eller läktare med tak, kräver bygglov redan på grund av att de är byggnader. På samma sätt krävs bygglov för parkeringsplatser och even-

tuella murar och plank i anslutning till en idrottsanläggning om de är lovpliktiga anläggningar.

I det fall en idrottsanläggning inte kräver bygglov kan andra åtgärder i anslutning till idrottsanläggningen omfattas av krav på lov, exempelvis plank, toaletter, omklädningsrum, klubbstuga, kiosk, skyltar och ljusanordningar och parkeringsplatser.

I avsnitt 4.7 och 4.9 föreslås en lovplikt för åtgärder nära gräns och i värdefulla områden, bl.a. för idrottsanläggningar som är 1 500 kvadratmeter eller mindre.

#### *Ingen särskild reglering av lovplikt för golfbanor och skjutbanor*

Enligt nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra golfbanor och skjutbanor. Det finns ingen definition av golfbanor eller skjutbanor i plan- och byggregelverket. Lovplikten gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

Av relevanta förarbeten framgår att anledningen till att ställa krav på bygglov för bl.a. dessa anläggningar var att de då inte var underkastade någon egentlig tillståndsplikt, vare sig enligt bygglagstiftning eller enligt någon annan författning, att de är arealkrävande, att de medför konsekvenser för de närboende, t.ex. i form av ökad trafik, samt att de kan ha inverkan på det rörliga friluftslivets intressen och påverka landskapsbilden (prop. 1985/86:1 s. 682).

Regeringen delar utredningens bedömning att det med anledning av förslaget om lovplikt för idrottsanläggningar, inte längre finns något behov av att skjutbanor eller golfbanor regleras särskilt. Såväl golfbanor som skjutbanor kan innefattas i termen idrottsanläggning. Ett ytterligare skäl för att slopa den särskilda lovplikten är att en golfbana numera, till skillnad från när lovplikten infördes, regelmässigt omfattas av samrådspplikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Många skjutbanor omfattas vidare av bestämmelserna i 9 kap. miljöbalken om miljöfarlig verksamhet och av anmälningsplikt (jfr även 30 kap. 2 § miljöprövningsförordningen [2013:251]). Oacceptabelt omgivningspåverkan i form av t.ex. buller kan dessutom hanteras inom ramen för den miljörättsliga tillsynen (26 kap. miljöbalken).

Den föreslagna storleksbegränsningen innebär i praktiken att de flesta golfbanor blir lovpliktiga eftersom de normalt är större än 1 500 kvadratmeter. Detsamma kan inte med säkerhet sägas om skjutbanor, vars storlekar varierar mer.

*Boverket* framhåller att militära skjutbanor inte kan ses som idrottsanläggningar och att det är oklart om utredningen medvetet undantar sådana militära skjutbanor som inte är av hemlig natur från bygglovsplikten (jfr 9 kap. 15 § plan- och bygglagen).

Regeringen konstaterar att konsekvenserna av att ta bort den nu gällande lovplikten för skjutbanor som inte kan anses omfattas av begreppet idrottsanläggning, exempelvis skjutbanor för försvarsverksamhet eller för den delen jaktvård, inte har motiverats av utredningen särskilt. Samtidigt gäller – liksom för de skjutbanor för idrottsändamål om 1 500 kvadratmeter eller mindre som inte längre kommer att kräva bygglov – att den som driver en skjutbana omfattas av anmälningsplikt enligt 30 kap. miljöprövningsförordningen (2013:251). Anmälningsplikten gäller skjutbanor som är

Prop. 2024/25:169 anlagda för permanent bruk för skjutning utomhus med skarp ammunition till finkalibriga vapen (kaliber mindre än 20 millimeter) för mer än 5 000 skott per kalenderår. Den kommunala nämnden för miljöfrågor behandlar anmälningarna och är också tillsynsmyndighet. Frivilliga tillståndsprövningar tillämpas också för att reglera intressekonflikter med omgivningen. Då är miljöprövningsdelegationen vid länsstyrelsen tillståndsmyndighet. I sammanhanget kan nämnas att det är Försvarsmakten som har ansvaret vid sina skjut- och övningsfält. Skjutfälten är tillståndspliktiga verksamheter (grovkalibriga vapen) enligt 30 kap. miljöprövningsförordningen, och miljöprövningsdelegationen vid länsstyrelsen är tillståndsmyndighet. Försvarsinspektören för miljö- och hälsa har tillsyn över Försvarsmaktens skjutfält. Mot den bakgrunden anser regeringen att lovplikten för andra skjutbanor än de som omfattas av lovplikten för idrottsanläggningar kan slopas.

*Undantag från krav på bygglov för idrottsanläggning som är en motorbana*

Enligt nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra motorbanor. Lovplikten för motorbanor infördes genom den äldre plan- och bygglagen. Med lovpliktig motorbana avses t.ex. motorbana för bilindustrin (se prop. 1985/86:1, bilagedel, s. 286). I stort sett samtliga motorbanor omfattas i dag av bestämmelserna i 9 kap. miljöbalken om miljöfarlig verksamhet och av en anmälningsplikt, jfr även 30 kap. 3 § miljöprövningsförordningen (2013:251), och oacceptabel omgivningspåverkan i form av t.ex. buller kan dessutom hanteras inom ramen för den miljörättsliga tillsynen (26 kap. miljöbalken). Regeringen bedömer därför, liksom utredningen, att det saknas skäl för en plan- och byggrättslig förprovning av motorbanor.

En motorbana som används för idrottsverksamhet kan dock, som *Lagrådet* påpekar, omfattas av begreppet idrottsanläggning och kan typiskt sett antas överstiga 1 500 kvadratmeter. Det behövs därför ett särskilt undantag från lovplikten för idrottsanläggning för idrottsanläggningar som är motorbanor. Med idrottsanläggning som är en motorbana avses en motorbana som är avsedd för idrottsutövning, exempelvis tävlings- eller träningsbana för motorfordon, jfr 30 kap. 3 § miljöprövningsförordningen.

*Det ska inte krävas lov för friluftsbad*

Enligt 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra friluftsbad. Lovplikten infördes genom den äldre plan- och bygglagen. Av förarbetena framgår att det faktum att allmänheten utnyttjar en badstrand för bad inte i sig ska utlösa lovplikt, utan lovplikten ska i första hand omfatta rensning, utfyllnad och anläggande av bryggor (prop. 1985/86:1 s. 684). De rättsfall som finns beträffande friluftsbad i ett plan- och byggrättsligt perspektiv har rört byggnader och en enstaka brygga (jfr RÅ 1993 ref. 2, RÅ 1992 not. 406 och Kammarrätten i Stockholms dom den 18 september 2001 i mål nr 4736–2000). Muddring och uppförande eller ändring av en anläggning (även t.ex. brygga) i vattenområde utgör tillstånds- eller anmälningspliktig

vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (se även förordningen [1998:1388] om vattenverksamheter samt MÖD 2011:22).

Enligt utredningen är friluftsbad som enskild anläggning, dvs. utan t.ex. tillhörande byggnader eller parkeringsplatser, mycket ovanliga. Lov för friluftsbad beviljas normalt i ett sammanhang, tillsammans med övriga lovpliktiga åtgärder som t.ex. servicebyggnader, omklädningsrum, kiosker, parkeringsplatser, inhägnader, pooler samt utfyllnader. Regeringen bedömer i likhet med utredningen att det i linje med utgångspunkten att föreslå ett enkelt, effektivt och ändamålsenligt regelverk inte finns skäl att behålla lovplikten för friluftsbad. Efter *Lagrådets* synpunkter har regeringen övervägt behovet av ett särskilt undantag – likt det som föreslås för idrottsanläggningar som är en motorbana – men bedömer att det inte finns något behov av ett sådant undantag. En badplats vid exempelvis en sjö blir inte en idrottsanläggning enbart genom att människor badar där eller genom att det anläggs en brygga för bad, och ett friluftsbad i form av ett bassängbad utomhus torde typiskt sett inte överstiga den storleksmässiga begränsningen för idrottsanläggningar.

### *Lovplikt för begravningsplats*

Enligt nuvarande regler krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra begravningsplatser (6 kap. 1 § 9 plan- och byggförordningen). Kravet på lov infördes i samband med att kulturmiljölagen (1988:950) trädde i kraft den 1 januari 1989. Den statliga tillsynen av den kyrkliga miljön begränsades till kulturminnesvårdens intressen och länsstyrelsens allmänna lämplighetsprövning av nya begravningsplatser upphörde. Som skäl för lovplikt anfördes att anläggningarna är arealkrävande, medför konsekvenser för dem som bor intill och påverkar landskapsbilden. Vidare anfördes att murar och parkeringsplatser prövas av byggnadsnämnden, att lokalisering normalt prövas genom detaljplan och att genom kravet på bygglov prövas också kravet på detaljplan (prop. 1987/88:104 s. 63 f.).

Begravningsplatser regleras även i begravningslagen (1990:1144). Där definieras begravningsplatser som områden eller utrymmen som är behörigen anordnade för förvaring av avlidnas stoft eller aska och som har tagits i anspråk för detta ändamål, främst kyrkogårdar eller andra gravområden, minneslundar, kolumbarier eller urnmurar (1 kap. 1 § begravningslagen).

Utredningen har övervägt behovet av lovplikt för begravningsplatser med utgångspunkten att så långt som möjligt undvika dubbelprövning (se avsnitt 4.1). Mot bakgrund av att lokaliseringsprövningen av nya begravningsplatser endast regleras genom det plan- och byggrättsliga regelverket och med hänsyn till att endast lovpliktiga anläggningar omfattas av detaljplanekravet (4 kap. 2 § plan- och bygglagen) anser utredningen att kravet på bygglov för begravningsplatser bör kvarstå. Regeringen delar utredningens bedömning.

### *Åtgärder som utlöser lovplikten för anläggningarna*

Enligt utredningen bör lovplikten infalla vid anordnande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av en skidbacke, skidlift, idrottsanläggning, linbana, hamn för fritidsbåtar, campingplats, nöjespark, djurpark eller begravningsplats. Regeringen anser i likhet *Lagrådet* att lovplikten bör

Prop. 2024/25:169 inträda vid anläggande och inte redan vid anordnande av dessa typer av anläggningar. Med uttrycket anlägga avses vidtagande av en fysisk anläggningsåtgärd, till skillnad från uttrycker anordna som även innefattar ianspråktagande av mark för ett visst ändamål. Regeringen bedömer vidare, i likhet med utredningen, att rekvisitet inrätta kan slopas eftersom det inte fyller någon självständig funktion för lovplikten.

#### *Ett mer omfattande krav på bygglov inom vissa områden*

I avsnitt 4.7, 4.8 och 4.9 lämnas förslag som innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov ändå kan kräva bygglov om de vidtas inom vissa områden. Det gäller bl.a. idrottsanläggning som anläggs nära gräns eller inom ett särskilt värdefullt område. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det bör framgå av en upplysningsbestämmelse i anslutning till bestämmelserna om undantag från krav på lov (se avsnitt 4.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 31–33 §§ plan- och bygglagen.

### 4.6.6 Ingen generell lovplikt för solenergianläggningar

**Regeringens bedömning:** Det bör inte införas någon generell lovplikt för solenergianläggningar.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* tillstyrker förslaget. *Ale kommun* anser att det bör införas en lovplikt för fristående solcellsanläggningar.

#### **Skälen för regeringens bedömning**

##### *Gällande rätt*

Solenergianläggningar kan vara fristående, monteras på ett annat byggnadsverk eller integreras i dess fasad. Solenergianläggningar omfattas, förutom vad gäller själva transformatorstationen i förekommande fall, inte av kravet på bygglov för andra anläggningar än byggnader (nuvarande 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen). En solenergianläggning kan heller inte utlösa detaljplanekravet (4 kap. 2 § plan- och bygglagen).

Inom ett detaljplanlagt område kan en solenergianläggning dock omfattas av krav på bygglov så som en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 c och andra stycket plan- och bygglagen). Från bygglovsplikten undantas i vissa fall solfångare och solcellspaneler som monteras utanpå en byggnads fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, även om åtgärden medför att byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt (se nuvarande 9 kap. 3 c, 5, 5 a och 6 a §§ plan- och bygglagen). Undantaget gäller för alla typer av byggnader, men omfattar inte solfångare och solcellspaneler som integreras i byggnaden och därmed är en del av byggnadens fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial (jfr prop. 2017/18:197 s. 24).

Utanför detaljplan krävs det normalt inte bygglov för solfångare och solceller på byggnader, om inte en kommun har beslutat om krav på bygglov i områdesbestämmelser. Bygglov krävs alltså inte för att sätta upp solfångare eller solceller på byggnader utanför områden med detaljplan eller områdesbestämmelser, även om byggnaden eller området är särskilt värdefullt eller om byggnaden ligger inom ett riksintresseområde.

Enligt rättspraxis kan en solenergianläggning vara lovplikt om den betraktas som en byggnad (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2021 i mål nr P 9976–20).

Vissa solenergianläggningar omfattas av bestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken om anmälan för samråd, så som en verksamhet eller en åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.

### *Det ska inte införas någon generell lovplikt för solenergianläggningar*

Etablering av solenergianläggningar aktualiserar flera frågor om avvägning mot andra intressen, som allemansrätt, friluftsliv och natur- och kulturmiljövård och omgivningspåverkan, som skulle kunna utgöra skäl för att solenergianläggningar bör förprövas. Större solenergianläggningar kan även sägas röra markanvändningsfrågor och avvägning av motstående allmänna intressen som energiproduktion och brukningsvärd jordbruksmark. Solenergianläggningar kan vidare påverka totalförsvarets intressen på ett negativt sätt, exempelvis genom störningar på rundradio, radiosamband, flygradio och signalspaning.

Antalet solenergianläggningar har ökat väsentligt de senaste åren. Enligt utredningen anslöts under år 2020 cirka 19 000 nya solenergianläggningar till det svenska elnätet.

Mängden solenergianläggningar som tillkommer varje år innebär att en generell lovplikt skulle öka byggnadsnämndernas totala ärendemängd väsentligt, vilket är en konsekvens som måste beaktas och övervägas tillsammans med behovet av en avvägning på förhand.

Ett tillsynsprojekt som Elsäkerhetsverket genomförde under 2019 visar att ungefär en tredjedel av solenergianläggningarna hade installationsbrister (Elsäkerhetsverkets projektrapport Solel 2020). Sådana tekniska frågor kring komponenter och installationer omfattas inte av en lovprövning och som utredningen konstaterar kräver sådana frågor en annan slags teknisk kompetens än den som finns vid landets byggnadsnämnder. En förprövning genom bygglov framstår därmed inte som ändamålsenlig för att förebygga tekniska problem som uppstår vid installationen eller långt senare.

Mot denna bakgrund instämmer regeringen i utredningens bedömning att någon generell lovplikt för solenergianläggningar inte bör införas.

### *Vissa solenergianläggningar kommer kräva lov*

En lovplikt föreslås för fasadändringar på vissa värdefulla byggnadsverk och inom vissa värdefulla områden, vilket innebär att vissa solenergianläggningar som monteras på eller integreras i ett byggnadsverk kommer att omfattas av en lovplikt så som fasadändringar (se avsnitt 4.9). Detsamma gäller om de utgör en fasadändring i ett område som omfattas av en detaljplan och sker på byggnad som inte är ett en- och tvåbostadshus eller komplementbyggnad samt vetter mot allmän plats (se avsnitt 4.5.3).

Mot bakgrund av risken för elektromagnetisk påverkan på totalförsvarets intressen bör solenergianläggningar även fortsättningsvis förprövas genom bygglov om de utgör en fasadändring och ska uppföras i ett område som omfattas av en detaljplan i eller i anslutning till områden som är av riksintresse till skydd för totalförsvarets behov (se avsnitt 4.8).

Sammanfattningsvis innebär förslagen att kravet på bygglov för solenergianläggningar generellt minskar, och att reglerna inte skiljer sig för integrerade solceller, i enlighet med det s.k. Tidöavtalets intention.

#### 4.6.7 Ingen generell lovplikt för skyltar och ljusanordningar

**Regeringens bedömning:** Det bör inte gälla någon generell lovplikt för skyltar och ljusanordningar i plan- och bygglagen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens bedömning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige*, *Husverket AB* och *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är positiva till förslaget att skyltar och ljusanordningar inte ska kräva bygglov. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* framhåller att den nuvarande lovplikten för skyltar och ljusanordningar är snårig och i många fall onödigt långtgående. Enligt länsstyrelsen blir det lättare att förstå och tillämpa ett regelverk som innebär att skyltar omfattas av lovplikt och materiella regler i den mån de ska anses vara fasadändringar eller byggnadsverk, än om de regleras separat.

Några remissinstanser, bl.a. *Boverket* och *Gotlands kommun*, anser inte att förslaget bidrar till att det blir lättare att förstå när en skylt eller ljusanordning kan tillåtas. Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Båstads*, *Göteborgs*, *Huddinge*, *Malmö*, *Nacka*, *Stockholms*, *Sundbybergs* och *Örebro kommuner*, *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Svenska byggnadsvårdsföreningen*, *Sveriges hembygdsförbund* och *Villaägarnas riksförbund*, anser att kravet på bygglov för skyltar och ljusanordningar bör behållas inom område med detaljplan – särskilt för större skyltar och för sådana som visar rörlig bild – eftersom sådana skyltar får en stor påverkan på både omgivning och trafik. Krav på bygglov i värdefulla områden och tillsyn i efterhand är inte ett tillräckligt effektivt verktyg för att förhindra olämplig skyltning.

Enligt *Länsstyrelsen i Blekinge län* kan även naturmiljön påverkas. *Boverket* och *Gotlands kommun* framhåller att fristående skyltar och ljusanordningar sällan regleras i detaljplaner och att kommunerna inte kommer att ändra befintliga detaljplaner bara för att möta den föreslagna lagändringen.

Några remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, anser att förslagets konsekvenser inte är tillräckligt utredda. Enligt bl.a. *Boverket*, *Stockholms* och *Säters kommuner* innebär förslaget sannolikt ett ökat antal tillsynsärenden, med svåra planenlighets- och olägenhetsprövningar.

*Haninge* och *Örebro kommuner* och *länsstyrelserna i Jönköpings* och *Västra Götalands län* framhåller följande. Ett begränsat krav på bygglov

för skyltar enligt plan- och byggregleringen innebär att lovplikten ersätts av tillståndsplikt enligt lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning. Därmed flyttas byggnadsnämndernas ansvar för stadsmiljön som nu utövas inom ramen för bygglovsprövningen till länsstyrelserna inom ramen för tillståndsgivningen enligt den sistnämnda lagen, samtidigt som tillsynen fortsatt ligger på kommunen. Vidare ställs olika krav i plan- och bygglagen och lagen med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning, ärendena prövas enligt olika instansordning och överträdelser kan leda till olika former av sanktioner, beroende på vilken lagstiftning ett ärende hanteras enligt. Förslaget innebär en ökad arbetsbörda för länsstyrelserna, vilket inte framgår av konsekvensutredningen.

Boverket anser att regleringen behöver bli tydligare i fråga om fristående skyltar respektive skyltar på byggnadsverk, samt att fristående skyltar inom vissa begränsningar bör kräva bygglov även i mer vardagliga miljöer. *Gävle kommun* anser inte att fristående skyltar och ljusanordningar utomhus bör inkluderas i termen byggnadsverk, eftersom åtgärderna inte ska behöva vara planenliga.

## Skälen för regeringens bedömning

### *Gällande rätt*

Enligt 16 kap. 7 § 1 plan- och bygglagen får regeringen meddela föreskrifter om att det, utöver det som följer av nuvarande 9 kap. 2–7 §§ samma lag, krävs bygglov för skyltar och ljusanordningar. Sådana föreskrifter har meddelats i 6 kap. 3–4 a §§ plan- och byggförordningen.

I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt (6 kap. 3 § första stycket plan- och byggförordningen). Med termen skylt avses en skylt, tavla, bildskärm, flagga, ljusprojektion eller liknande med syfte att förmedla reklam, information eller liknande (1 kap. 7 b § plan- och byggförordningen).

Från den generella lovplikten för skyltar finns ett antal undantag (6 kap. 3 § andra stycket plan- och byggförordningen). Dessa innebär att det inte krävs bygglov för skyltar vars area är högst 1,0 kvadratmeter, för skyltar för tillfälliga evenemang om skylten är uppsatt under högst fyra veckor, för orienteringstavlor vars area är högst 2,0 kvadratmeter, för skyltar inomhus, för valreklam i samband med vissa val, för nationsflagga, flagga med kommunvapen eller liknande, för vägmärke, tilläggstavla eller annan anordning för anvisning av trafik enligt vägmärkesförordningen (2007:90) och för sjövägmärke eller en säkerhetsanordning för sjöfarten enligt sjötrafikförordningen (1986:300).

Undantagen gäller inte för en skylt vars area är högst 1,0 kvadratmeter och för en orienteringstavla vars area är högst 2,0 kvadratmeter, om skylten eller orienteringstavlan placeras på eller i anslutning till en särskilt värdefull byggnad eller inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som (6 kap. 3 § tredje stycket plan- och byggförordningen). Följande rättsfall får läsas i ljuset av att de är från tiden före det att legaldefinitionen av skylt infördes.

En vepa fast monterad på fasad, men inte mindre fönsteraffischer, har ansetts vara en skylt (Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom den 17 september 2012 i mål nr P 6910–11).

Sex kortare flaggstänger med flaggor, som var uppsatta på en fasad, har inte ansetts vara lovpliktiga skyltar (RÅ 81 2:36).

Inte heller en enstaka flagga med en bredd om 1,5 meter och höjd om 1 meter på flaggstång uppsatt på fasad har bedömts som lovpliktig (RÅ 2004 not. 127).

I ett område som omfattas av detaljplan krävs det även bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljustanordning om den avsedda användningen av anordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen, eller anordningen placeras på eller i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (6 kap. 3 a § plan- och byggförordningen). Termen ljustanordning är inte definierad i lagen eller förordningen.

Viss praxis finns gällande ljustanordning, dock från tiden före den 1 juli 2017 då lovplikten kopplades till anordningens betydande inverkan på omgivningen.

Belysning vid motionsspår i omfattning motsvarande gatubelysning har inte betraktats som lovpliktig ljustanordning (RÅ 1993 ref. 81), men belysningsmaster vid fotbollsplan har ansetts omfattas av krav på lov (MÖD:s dom den 20 september 2016 i mål nr P 9528–15).

Blinkande lampor på vindkraftverk (för flygsäkerhet) har ansetts vara strålkastare som omfattas av krav på lov, men ansetts ingå i meddelat lov för vindkraftverken oavsett om de uttryckligen angetts i lovet eller inte (Kammarrätten i Göteborgs dom den 24 mars 2010 i mål nr 19–10).

Kommunen kan i en detaljplan besluta om utökad lovplikt och om undantag från krav på bygglov för skyltar och ljustanordningar (6 kap. 4–4 a §§ plan- och byggförordningen).

Även skyltar och ljustanordningar som inte omfattas av krav på lov ska följa den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området (10 kap. 2 § plan- och bygglagen).

Skyltar och ljustanordningar kan också omfattas av regleringen i bl.a. lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning, miljöbalken, ordningslagen (1993:1617) eller länsstyrelsens tillståndsplikt enligt väglagen (1971:948).

Skyltar, vägmärken och andra anordningar i trafiken kan vidare regleras i vägmärkesförordningen. Sjövägmärken och säkerhetsanordningar för sjöfarten regleras i sjötrafikförordningen.

*Det särskilda kravet på bygglov för skyltar och ljustanordningar ska inte föras in i plan- och bygglagen*

Under utredningens arbete har det framkommit att regleringen för skyltar och ljustanordningar i plan- och byggförordningen inte är ändamålsenlig. En bred lovplikt för skyltar har kombinerats med ett stort antal undantag, vilket snarare skapat fler otydligheter än bidragit till att lösa de tidigare. Enligt utredningen har avgränsningen av undantagen även skapat en både

utökad och minskad lovplikt på ett sätt som förmodligen inte var avsiktlig. Det finns exempelvis ingen begränsning i hur många skyltar som utan krav på lov får sättas upp på en och samma fasad. Ett gemensamt budskap i flera delar, som fristående bokstäver i ett företagsnamn, kan räknas både som enstaka skyltar och som en gemensam skylt. Vidare råder det tveksamheter om vilka flaggor som omfattas av undantaget för vissa flaggor, och undantaget för valreklam omfattar exempelvis inte kyrkovalet. Även lovplikten för ljusanordningar är i viss mån oförutsebar, främst eftersom frågan om den avsedda användningen av anordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen öppnar för ett bedömningsutrymme.

Regeringen bedömer liksom utredningen att den generella lovplikten för skyltar och ljusanordningar inte bör föras över till 9 kap. plan- och bygglagen. Lovplikten har i tidigare lagstiftning i huvudsak ansetts behövas för att värna estetik och stads- och landskapsbild, begränsa störning på trafik och för närboende och av säkerhetsskäl (jfr 52 § i 1959 års byggnadsstadga, prop. 1985/86:1 s. 694 f. och 516 samt SOU 1979:66 Del 2 s. 774). Försvarets och luftfartens intressen har också varit skäl för lovplikt för ljusanordningar (se prop. 1947:211 s. 129 f.). Flera av dessa skäl är fortfarande relevanta. Därför föreslås en lovplikt för ljusanordningar i skyddat område (avsnitt 4.8), och en lovplikt för skyltar och ljusanordningar – så som fasadändringar – på värdefulla byggnader och i värdefullt område (avsnitt 4.9.1). Därmed kommer en stor del av de skyltar och ljusanordningar som har ansetts behöva prövas av det allmänna på förhand omfattas av krav på lov.

När den särskilda regleringen för skyltar och ljusanordningar tas bort kan dessa anläggningar innefattas i termen byggnadsverk. Enligt legaldefinitionen i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen är ett byggnadsverk en byggnad eller en annan anläggning. Termen anläggning är inte definierad. Av förarbetena framgår att termen anläggning i plan- och bygglagen i enlighet med rättspraxis får anses täcka de flesta konstruktioner i samhället – dock inte skyltar och ljusanordningar som regleras särskilt i plan- och bygglagen (se prop. 2009/10:170 s. 144). Eftersom den rättspraxisen måste ses i kontexten att skyltar och ljusanordningar särregleras, hindrar den inte att fristående skyltar och ljusanordningar utomhus anses ingå i termen anläggning när särregleringen av skyltar och ljusanordningar tas bort.

Genom att inkludera fristående skyltar och ljusanordningar utomhus i termen byggnadsverk tydliggörs att de materiella bestämmelser som är tillämpliga på andra anläggningar än byggnader också ska vara tillämpliga på skyltar och ljusanordningar.

Att skyltar och ljusanläggningar omfattas av definitionen byggnadsverk innebär att skyltar och ljusanordningar i viss utsträckning kan regleras i detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap. 16 och 42 §§ plan- och bygglagen), och tydliggör att skyltar och ljusanordningar som inte omfattas av krav på lov ska vara förenliga med detaljplan och områdesbestämmelser (10 kap. 2 § plan- och bygglagen).

Att sätta upp en skylt på en byggnad kan även vara lovpliktig som fasadändring, om ändringen exempelvis innebär att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas, om åtgärden vidtas i ett värdefullt område eller på en fasad som vetter mot allmän plats, under vissa förutsättningar (se avsnitt 4.2, 4.5.5 och 4.9).

Flera remissinstanser, bl.a. *Örebro kommun*, har synpunkter om skyltars påverkan på stadsbilden och på trafiksäkerheten samt vikten av att skyltar och ljusanordningar – särskilt sådana som har rörliga bilder – i ett område som omfattas av detaljplan blir föremål för en förprövning enligt plan- och bygglagen. Utredningen konstaterar att kommunen har möjlighet att i detaljplan bestämma placering, utformning och utförande av skyltar (4 kap. 16 § 1 plan- och bygglagen). Skyltarna får som sagt heller inte strida mot den detaljplan som gäller för området (10 kap. 2 § plan- och bygglagen), innebärande att planstridiga skyltar kan hanteras tillsynsmässigt enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Som några remissinstanser, bl.a. *Gotlands kommun*, påpekar förutsätter en sådan reglering i förekommande fall planändring, vilket kan innebära att det tar lång tid att få regleringen på plats. Samtidigt finns det inte något som hindrar byggnadsnämnden från att tillsynsmässigt ingripa mot skyltar som utformas eller placeras på ett olämpligt sätt med hänsyn bl.a. till skydd mot trafikolyckor eller till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (2 kap. 6 § första stycket 2 och 6 och andra stycket plan- och bygglagen). Inom ett avstånd om 50 meter från ett vägområde får enligt väglagen som huvudregel inte utan länsstyrelsens tillstånd skyltar eller därmed jämförliga anordningar för reklam, propaganda eller liknande ändamål finnas uppsatta utomhus (46 § väglagen). Om det inte är fråga om en anordning inom ett vägområde, krävs som huvudregel ändå tillstånd enligt 6 § lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning (jfr t.ex. RÅ 1975 Ab 462 och Kammarrätten i Göteborgs dom den 7 maj 2021 i mål nr 3620–20). Till detta kommer att i område som omfattas av en detaljplan är ordningslagen tillämplig på många skyltar, vilket innebär att vissa olägenheter kan hanteras även enligt den regleringen.

Enligt *Länsstyrelsen i Blekinge län* kan framförallt ljusanordningar påverka naturmiljön. Regeringen delar utredningens bedömning att sådana frågor, som bl.a. kan innefatta artskydd för fladdermöss och insekter, bör kunna hanteras med stöd av miljöbalken.

Flera remissinstanser, bl.a. *Stockholms kommun* och *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, framhåller att en följd av att den särskilda lovplikten för skyltar och ljusanordningar tas bort blir att tillsynsärendena hos byggnadsnämnderna och tillståndsärendena hos länsstyrelserna kommer att öka. Enligt utredningen torde ingripanden i efterhand inte behöva bli särskilt frekventa. Många aktörer i den byggda miljön är engagerade i skyltar. Flera kommuner har skyltprogram för att inspirera, informera och vägleda i frågor om val av skylt, utformning och placering, vilket också minskar behovet av tillsyn. Många verksamheter med lokaler eller butiker på många platser har också skyltprogram för sin verksamhet, och fastighetsägare kan ha egna regler om skyltning på enstaka fastigheter eller för flera kvarter. Lokala näringslivsföreningar kan också enas om gemensamma regler för skyltar längst med vissa gator eller torg.

Sammanfattningsvis gör regeringen ingen annan bedömning än utredningen och anser att det saknas tillräckliga skäl för en generell lovplikt för skyltar och ljusanordningar. Det bör räcka med lovplikt i skyddade områden och lovplikt när det handlar om särskilt värdefulla byggnader eller områden.

### 4.7.1 Lovplikt nära gräns

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov närmare gränsen än 4,5 meter eller inom ett område närmare än 30,0 meter från ett järnvägs-spårs mitt för åtgärder som inte omfattas av krav på lov enligt andra bestämmelser, om åtgärden är

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,
2. viss annan ändring av en byggnad än tillbyggnad,
3. att uppföra, flytta eller utöka murar eller plank som är högre än 1,2 meter över marken, eller
4. att anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår att åtgärder med altaner och pooler ska kräva lov nära gräns. Utredningens förslag har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* instämmer i utredningens bedömning att det finns ett större behov av förprövning i form av bygglov nära gräns på grund av omgivningspåverkan.

Enligt *Boverket* och *Göteborgs* och *Sundbybergs kommuner* behöver det förtydligas vad som avses med gräns för att enskilda och i förlängningen samhället inte ska riskera att drabbas av stora kostnader för tillsyn och återställande. I exempelvis en detaljplan kan flera olika gränser förekomma. *Villaägarnas riksförbund* instämmer i utredningens förslag om krav på bygglov nära gräns för angivna åtgärder och anser att det därutöver bör ställas krav på bygglov nära gräns för fasadändring som innebär att nya fönster eller dörrar tas upp eller utökas mot granne, på grund av åtgärder-nas generella omgivningspåverkan.

*Region Stockholm* anser att skyddet för alla spårinfrastrukturslag såsom spårväg och tunnelbana behöver stärkas i lagstiftningen, inte bara järnväg.

*Gävle kommun*, som avstyrker förslaget om en utökad lovplikt för åtgärder som vidtas nära grannens tomt eller fastighet, anför följande. Mot bakgrund av den marginella omgivningspåverkan som åtgärder nära gräns får och att många tomter är små, som på exempelvis radhus, kedjehus och andra mindre fristående bostäder, bör avståndsbegränsningen minska. Om åtgärder måste placeras 4,5 meter från gräns innebär det att åtgärden kan bli omöjlig att uppföra eller att åtgärden inte kommer kunna placeras på ett ändamålsenligt sätt på tomten. Avståndet bör därför minska till 2 meter från gräns. Dessutom behöver det inte heller finnas någon avståndsgräns för altaner eller pooler. Även *Järfälla kommun* avstyrker en utökad lovplikt för altaner och pooler.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Lovplikt nära gräns*

Åtgärder som vidtas nära gräns kan typiskt sett leda till en mer påtaglig omgivningspåverkan och därmed en ökad risk för att motstående intressen träds för när. I huvudsak rör det sig om enskilda intressen som behöver avvägas mot varandra, främst mellan grannar. En förprövning från det

Prop. 2024/25:169 allmännas sida i områden nära gräns säkerställer att det görs en korrekt avvägning av de enskilda motstående intressena innan åtgärden vidtas. På så sätt får en förprovning en viss karaktär av tvistelösning, samtidigt som den möjliggör för ”medling” eller motsvarande från det allmännas sida mellan parterna. I viss utsträckning kan även vissa allmänna intressen naturligtvis tala för en förprovning i område nära gräns, t.ex. när det gäller vissa trafik-, olycks- och brandfrågor.

Flera åtgärder som i dag är undantagna från kravet på lov förutsätter att åtgärden i fråga inte vidtas närmare en gräns än 4,5 meter. Det gäller t.ex. vid uppförande av en s.k. friggebod eller vid tillbyggnad av ett en- och tvåbostadshus (jfr nuvarande 9 kap. 4 § första stycket, 4 a § första stycket, 4 b § första stycket, 4 f § första stycket, 5 a § första stycket, 6 § första stycket plan- och bygglagen och 6 kap. 2 § plan- och byggförordningen). För komplementbostadshus och vissa komplementbyggnader gäller motsvarande även om åtgärden avses vidtas i anslutning till en järnväg (nuvarande 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen).

Till skillnad från *Gävle kommun* delar regeringen utredningens bedömning att det även fortsättningsvis finns ett behov av förprovning av vissa åtgärder som annars inte omfattas av krav på lov, om de vidtas nära en gräns. Det handlar i första hand om åtgärder som vidtas närmare en gräns än 4,5 meter, men även för åtgärder som vidtas inom område närmare än 30,0 meter från ett järnvägsspårs mitt. Lovplikten bör gälla såväl inom som utanför ett område som omfattas av en detaljplan för att säkerställa att åtgärder som typiskt sett kan generera omfattande omgivningspåverkan blir föremål för en förprovning.

De åtgärder som regeringen anser bör omfattas av krav på lov om de vidtas nära gräns är följande:

- nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad (jfr avsnitt 4.5.1–4.5.4 i fråga om vilka typer av nybyggnad och tillbyggnad som inte omfattas av krav på lov),
- inreda en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse,
- ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som inte omfattas av krav på lov,
- uppföra, flytta eller utöka murar och plank som är högre än 1,2 meter över marken (jfr avsnitt 4.6.1 om lovplikt för murar och plank),
- anlägga, uppföra, utöka, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning (jfr avsnitt 4.6.3 och 4.6.5 i fråga om när en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård och en fast förvaringsanläggning inte omfattas av krav på lov).

I avsnitt 4.5.5 föreslår regeringen ett, jämfört med i dag, minskat krav på bygglov för fasadändring. Till skillnad från *Villaägarnas riksförbund* anser regeringen att vissa fasadändringar inte ska omfattas av krav på lov om de vidtas nära gräns. Enligt regeringens bedömning motsvarar det vad enskilda förväntar sig att kunna utföra utan lov på sin fastighet. I avsnitt 4.9 föreslås däremot krav på lov för fasadändringar på bl.a. särskilt värdefulla byggnader.

Till skillnad från utredningen anser regeringen, i likhet med bl.a. *Järfälla kommun*, att altaner nära gräns inte ger upphov till sådan omgivningspåverkan att det bör införas en generell lovplikt för altaner nära gräns. Med utredningens förslag skulle även altaner i markplan omfattas av krav på lov vilket, enligt regeringens bedömning, inte överensstämmer med vad fastighetsägare anser sig ha möjlighet att göra på sin fastighet utan att söka lov. Som framgår i avsnitt 4.6.1 anser regeringen att det inte ska införas något krav på lov för pooler. Av samma anledning som det inte bör införas ett krav på lov för altaner nära gräns, anser regeringen att utredningens förslag att kräva lov för pooler nära gräns inte ska genomföras.

#### *Ett lämpligt avstånd från gräns är 4,5 meter*

Det avstånd som enligt dagens reglering begränsar vissa undantag från lovplikten, och som således definierar vad som avses med nära gräns, är 4,5 meter. Avståndet grundar sig på det gamla brandskyddsavståndet mellan byggnader om nio meter. Även om omgivningspåverkan, som *Gävle kommun* påpekar, varierar beroende på vilken typ av åtgärd som ska vidtas och inom vilken typ av område den ska utföras, finns det stora fördelar med en enkel, lättillämpad och förutsebar reglering. Eftersom avstånds begränsningen 4,5 meter är väl förankrad och accepterad i det svenska rättsmedvetandet bör den enligt regeringen gälla även fortsättningsvis.

Som bl.a. *Sundbybergs kommun* för fram kan termen gräns uppfattas som otydlig. Termen gräns har varit föremål för diskussion i tidigare förarbeten och olika begrepp har förekommit i plan- och bygglagstiftningen över tid. Sedan den äldre plan- och bygglagen (1987:10) infördes år 1987 har termen ”gränsen” använts, med motiveringen att det kan vara fråga om olika gränser, inte endast fastighetsgräns eller tomtgräns utan även gräns mot samfällighet eller arrenderad mark (se bl.a. prop. 1985/86:1 s. 256 och 697). Att ”gränsen” avser alla gränser av intresse som kan förekomma i sammanhanget, även gräns mot väg eller gata, har bekräftats i rättspraxis (MÖD 2013:18). Enligt regeringens bedömning är termen gräns alltså lämplig.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

### **4.7.2 Undantag från krav på lov nära gräns**

- Regeringens förslag:** Det ska inte krävas bygglov nära gräns om
1. åtgärden avser en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
  2. anläggningen omfattas av undantag från krav på bygglov i väg- eller järnvägsplan, eller anläggningen omfattas av tillstånd enligt miljöbalken, eller
  3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden
    - a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

b) är en sådan åtgärd som får genomföras i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Några remissinstanser är positiva eller har ingen invändning mot förslaget, bl.a. *Örebro kommun* och *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*. *Husverket AB* instämmer i förslaget att det fortsatt räcker med ett grannemedgivande vid uppförande av komplementbyggnad nära gräns.

*Boverket*, som anser att begreppen gräns och granne behöver förtydligas för att regleringen ska fungera, anför följande. Förslaget innebär att fler åtgärder kommer att omfattas av grannemedgivande, men grannemedgivandets rättsliga status är fortsatt oklart. Det enda som med någorlunda säkerhet kan anses klarlagt genom rättspraxis är att en senare fastighetsägare inte kan återkalla en tidigare fastighetsägares grannemedgivande utan är bunden av det. Om, och i så fall när, ett grannemedgivande kan återkallas i andra situationer är fortsatt oklart. För att ett system med grannemedgivande överhuvudtaget ska fungera måste ett grannemedgivande vara bindande och inte möjligt att återkalla. Ett grannemedgivande ska ses som ett avtal som parterna är bundna av både i civilrättslig och i offentligrättslig bemärkelse. Det ska därmed inte kunna brytas ensidigt av den ena parten. Om det är möjligt att återkalla ett grannemedgivande innebär det en långtgående rättsosäkerhet som kan leda till extraordinära situationer.

*Villaägarnas riksförbund* anser att grannemedgivanden ska skrivas in i fastighetsregistret eftersom de har stor betydelse för både nuvarande och framtida fastighetsägare. Även *Boverket* anser att det behövs någon form av registrering och arkivering av grannemedgivanden för att minska tillämpningsproblem och risk för rättsförlust. Det finns även anledning att ställa krav på grannemedgivandets innehåll för att minska risken för tolkningsproblem i senare skeden.

*Malmö kommun* anför följande. Kommunen instämmer i och för sig med att en grannes godkännande för uppförande av byggnad i närhet till gräns säkerställer att grannen tillvarar sina intressen i fråga om eventuella olägenheter. Däremot kan det inte förväntas att en granne på motsvarande sätt tillvarar sitt intresse av ett fullgott brandskydd. Byggherren kan inte heller alltid förväntas förstå vad brandskyddskraven innebär eller när anmälningsplikt kan inträffa. Frågan om byggnation närmare gräns till granne utan lovprövning kan tillåtas och under vilka förutsättningar bör utredas ytterligare med utgångspunkt i att det inte får uppstå oacceptabla konsekvenser för liv och hälsa.

*Göteborgs kommun*, som är negativ till att enskilda ska kunna förfoga över lovplikten, anför följande. Exempelvis kan inte lovfria komplementbyggnader anses påverka endast enskilda intressen, utan de kan innebära stora konsekvenser för bebyggelsemiljön. Det är även olämpligt att murar och plank över 1,2 meter undantas från lovplikten med enbart grannemedgivande, eftersom de har stor omgivningspåverkan och väsentligt kan förändra ett områdes karaktär, samt skapa otrygghet mot gator och vägar för förbipasserande. Det är svårt för gemene man att ha kunskap om åtgärden strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Förslaget riskerar att leda till ökat antal tillsynsärendet hos byggnadsnämnderna och

påtryckningar mellan grannar, särskilt ju större och dyrare åtgärderna är. *Umeå kommun* har liknande synpunkter.

*Länsstyrelsen i Västernorrlands län* anför följande. Grannemedgivandet fyller en funktion i vissa fall, men utredningens förslag innebär att allt för omfattande åtgärder undantas från lovplikten, som till exempel en 50 kvadratmeter stor komplementbyggnad. Beroende på situation bör denna typ av åtgärder kunna få en betydande påverkan på omgivningen, särskilt om den placeras nära gräns mot en offentlig plats. Undantaget bör begränsas.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Undantag för ekonomibyggning och vissa anläggningar*

Enligt nuvarande 9 kap. 3 § plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för bl.a. nybyggnad och tillbyggnad av en ekonomibyggning i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Undantaget från kravet på lov är inte beroende av var byggnaden placeras i förhållande till en gräns. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det inte finns skäl att nu införa en utökad lovplikt för dessa åtgärder nära gräns. Det överensstämmer även med övriga undantag som regeringen föreslår för ekonomibyggnader (se främst avsnitt 4.5.1). Om en oacceptabel omgivningspåverkan skulle uppstå får den hanteras inom ramen för byggnadsnämndens tillsyn.

I likhet med utredningen anser regeringen att det inte ska krävas bygglov nära gräns för murar, plank, upplag eller materialgårdar, som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller i järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg. Det överensstämmer i huvudsak med den nuvarande regleringen i 6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen.

Inte heller bör krav på lov nära gräns gälla för anläggningar som omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken, bl.a. upplag (se avsnitt 4.6).

Även om en åtgärd inte omfattas av krav på lov enligt plan- och bygglagen om den vidtas nära gräns kan åtgärden kräva tillstånd enligt annan lagstiftning, som exempelvis tillstånd enligt väglagen.

#### *Undantag för åtgärder som omfattas av grannemedgivande*

Flera åtgärder som enligt den nuvarande regleringen är undantagna från lovplikten, t.ex. komplementbyggnader och komplementbostadshus, förutsätter att de vidtas minst 4,5 meter från gränsen, om inte de grannar som berörs medger en närmare placering, s.k. grannemedgivande (se nuvarande 9 kap. 4–4 b, 4 f, 5 a och 6 §§ plan- och bygglagen). Detsamma gäller om dessa åtgärder vidtas närmare järnvägsspårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det (9 kap. 4–4 b, 4 f, 5 a och 6 §§ plan- och bygglagen och 6 kap. 2 § plan- och byggförordningen).

Enligt utredningen bör grannemedgivandet som institut för att bestämma lovplikten behållas i den plan- och byggrättsliga regleringen. Till skillnad från bl.a. *Göteborgs kommun* delar regeringen utredningens bedömning. Enligt regeringens bedömning är det rimligt att det allmänna inte förprövar åtgärder där de berörda är överens i frågor som har mer civilrättsliga än offentlighetsrättsliga inslag. Det ligger också helt i linje med att i högre grad

Prop. 2024/25:169 ge fastighetsägarna själva, utan inblandning av det allmänna, möjligheten att påverka hur de egna fastigheterna ska utvecklas. Grannemedgivandet innebär således en väsentlig avlastning för såväl byggnadsnämnderna som överinstanserna.

Enskildas möjlighet att förfoga över lovplikten bör dock begränsas till åtgärder där huvudsakligen enskilda intressen, och inte allmänna intressen som exempelvis kulturmiljö, gör sig gällande. För att bidra till säkerställandet av eventuella allmänna intressen bör en åtgärd som en granne får medge placering nära gräns inte få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det innebär exempelvis att en granne inte kan medge en placering som inte är tillåten enligt bestämmelser i detaljplan, såsom placering på punktprickad mark. En överenskommelse om placering på sådan mark är utan verkan. För att grannemedgivandet ska kunna styra lovplikten ska det alltså vara fråga om åtgärder som är förenliga med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller åtgärder som inte omfattas av bestämmelser i en detaljplan. Om enskilda har svårt att avgöra hur planbestämmelser ska tolkas kan de vända sig till kommunen för vägledning.

Åtgärder som regeringen föreslår ska få genomföras i strid med plan (se avsnitt 4.16.1), bör omfattas av möjligheten att lämna grannemedgivande även om åtgärden strider mot plan. Det rör sig exempelvis om nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus som inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, dvs. sådana åtgärder som typiskt sett bara rör grannars motstående intressen.

I avsnitt 4.9 föreslår regeringen att det ska krävas lov för vissa åtgärder som annars inte omfattas av krav på lov, om åtgärden vidtas på en byggnad som är särskilt värdefull eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt. En sådan lovplikt kan inte sättas ur spel med ett grannemedgivande, vilket innebär att åtgärdens påverkan på allmänna intressen såsom kulturmiljö kommer att prövas i ett bygglov.

Ett grannemedgivande bör kunna lämnas oavsett inom vilket område åtgärden ska vidtas, dvs. såväl i ett område som omfattas av en detaljplan som utanför ett sådant område. Visserligen kan det ifrågasättas att berörd granne tillåts disponera över lovplikten även i ett område som inte omfattas av en detaljplan, eftersom det då inte har gjorts någon avvägning mellan relevanta enskilda och allmänna intressen i en plan. Eftersom de intressen som normalt gör sig gällande i anslutning till gräns, oavsett område, är de berördas enskilda intressen och inte allmänna intressen, bör berörda grannar tillåtas förfoga över lovplikten även i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Som regel är det ägaren till angränsande fastighet som ska lämna medgivande. Med granne avses emellertid inte endast de som har ett ägarintresse, utan även andra som har ett av rättsordningen accepterat intresse avseende markanvändningen (se bl.a. prop. 1985/86:1 s. 699 och Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 september 2013 i mål nr P 1972–13 och den 18 september 2020 i mål nr P 12684–19).

Med gräns avses samma som förslaget om krav på lov nära gräns (se avsnitt 4.7.1).

I den nuvarande regleringen finns det inga formkrav för ett grannemedgivande, men det finns en utvecklad rättspraxis i frågan.

Ett medgivande bör vara skriftligt och erhållas från alla grannar som är berörda (MÖD 2013:18).

Ett medgivande sträcker sig inte längre än till de handlingar som grannen har yttrat sig över (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 maj 2014 i mål nr P 8496–13 och den 4 juni 2018 i mål nr P 8142–17).

En ny fastighetsägare, efter en fastighetsöverlåtelse, blir bunden av ett medgivande som en tidigare fastighetsägare har lämnat (Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2018 i mål nr P 8142–17; jfr även NJA 2014 s. 445).

Det är en annan sak om det som byggs inte motsvarar det som medgivandet har lämnats för (Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2018 i mål nr P 8142–17. Jfr även Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 oktober 2024 i mål nr P 10482–23).

Mot bakgrund av att ett grannemedgivande är en viktig förutsättning för att åtgärden alltjämt inte ska kräva lov och för att ett grannemedgivande inte ska ge upphov till bevisfrågor i den praktiska tillämpningen, t.ex. om och i så fall vad som egentligen har medgetts, bör det införas ett krav på att medgivandet ska vara skriftligt. Ett skriftligt medgivande kan ske t.ex. genom undertecknande av en situationsplan, där den aktuella åtgärden har ritats in. Det viktiga är att det tydligt framgår vilken åtgärd som en berörd granne har gett sitt samtycke till. Till skillnad från *Boverket* bedömer regeringen att det för närvarande inte behöver införas ytterligare formkrav, eller att det bör ställas krav på att grannemedgivandet ska registreras. Det är byggherren som har bevisbördan för att ett medgivande omfattar det som har utförts.

Några remissinstanser, bl.a. Boverket, ifrågasätter grannemedgivandets rättsliga status och anser att det bl.a. behöver förtydligas om och när i så fall ett grannemedgivande kan återkallas.

Enligt den nuvarande regleringen krävs det en anmälan till byggnadsnämnden för flera åtgärder som inte kräver lov, innan åtgärden får påbörjas. För sådana fall finns det också rättspraxis.

Ett grannemedgivande måste finnas innan startbesked ges eftersom det är en förutsättning för att nämnden överhuvudtaget ska kunna meddela ett startbesked (Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 juni 2017 i mål nr P 5575–16).

Under en pågående prövning vid byggnadsnämnden, och även efter ett överklagande, står det en granne fritt att återkalla ett tidigare medgivande (jfr NJA 2014 s. 445).

Eftersom regeringen anser att lovfria åtgärder som utgångspunkt inte ska omfattas av en särskild anmälningsplikt (se avsnitt 4.15), kommer det inte att initieras något ärende hos byggnadsnämnden och något beslut kommer heller inte att meddelas för sådana åtgärder. Utan ett rättskraftigt beslut att luta sig mot är det väsentligt för en byggherre att ett medgivande inte åter-

Prop. 2024/25:169 kallas efter att åtgärden har påbörjats. Det finns dock inte något som hindrar det (jfr NJA 2014 s. 445). En byggherre som önskar få ett rättskraftigt beslut kan ansöka om ett s.k. frivilligt bygglov (se avsnitt 4.14).

Även om det föreslås att lovfria åtgärder inte ska omfattas av en särskild anmälningsplikt har byggnadsnämnden uppgiften att utöva tillsyn. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att byggnadsnämnden, för att kunna fullfölja sin tillsynsuppgift, bör kunna ge den enskilde tillfälle att ge in handlingar som visar att det finns ett grannemedgivande och att medgivandet lämnats av någon som är behörig.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

### 4.7.3 Grannemedgivande vid allmän plats eller järnväg

**Regeringens förslag:** Vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha medgett åtgärden, om medgivandet har lämnats av huvudmannen för den allmänna platsen eller av järnvägens infrastrukturförvaltare.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Gävle och Örebro kommuner* är positiva till förslaget.

*Boverket* är positivt till att kommunen ska kunna lämna ett grannemedgivande som huvudman för allmän plats. Boverket ifrågasätter varför ett grannemedgivande inte kan lämnas för åtgärder mot gräns mot gator och vägar utanför detaljplanelagt område eller mot allmän plats vid enskilt huvudmannaskap där huvudmannen ännu inte har bestämts. Även *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att frågan om grannemedgivande vid enskilt huvudmannaskap bör övervägas ytterligare. Om sådana medgivanden ska tillåtas bör det, enligt tingsrätten, exempelvis övervägas om dessa ska omfattas av de begränsningar för styrelsens behörighet som följer av 37 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

*Malmö kommun* har ingen invändning mot att kommunen ska kunna ge medgivande till byggnation vid gräns mot allmän plats i form av parkmark eller liknande men tycker att det finns skäl att bibehålla dagens krav på avstånd om 4,5 meter mot gata, främst med hänsyn till påverkan på stadsbilden men även av trafiksäkerhetsskäl.

*Länsstyrelsen i Västernorrlands län* avstyrker förslaget och anför följande. Åtgärder nära allmän plats i tätbebyggda områden, framför allt mot gata, torg eller väg, aktualiserar i stort sett alltid en mängd allmänna intressen, inte minst anpassning till stads- och landskapsbilden. Omgivningspåverkan är alltså inte begränsad till den allmänna platsens ändamålsenliga användning. Dessutom finns det risk för att enskilda kommer tolka ett medgivande från kommunen som ett klartecken att den planerade åtgärden uppfyller tillämpliga krav. Även *Göteborgs kommun* anser att placering närmare än 4,5 meter mot allmän plats alltid ska omfattas av krav på bygglov.

*Gällande rätt*

Mot allmän platsmark, t.ex. gata, torg eller park, som kommunen är huvudman för gäller enligt rättspraxis alltid 4,5-metersgränsen, dvs. kommunen eller staten kan inte medge att åtgärder får placeras närmare än 4,5 meter från sådan mark. Motsvarande gäller vid områden som enligt gällande detaljplan utgör friluftsområde tillgängligt för allmänheten. Anledningen till detta är att kommunen som markägare inte kan anses representera alla de som har ett berättigat intresse av att använda ett sådant område. Detsamma gäller om den allmänna platsmarken ägs av annan än kommunen, till exempel vid s.k. enskilt huvudmannaskap (se MÖD 2013:18, Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 september 2013 i mål nr P 1972–13 och den 18 september 2020 i mål nr P 12684–19).

*Grannemedgivande vid kommunalt huvudmannaskap*

Kommunen ansvarar som huvudregel för att ordna och underhålla allmänna platser så att de kan användas för det ändamål som har bestämts i detaljplanen (se 4 kap. 7 § och 6 kap., särskilt 18 och 21 §§, plan- och bygglagen). Med allmän plats avses en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov (1 kap. 4 § plan- och bygglagen).

Till skillnad från bl.a. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* instämmer regeringen i utredningens bedömning att kommunen som huvudman för en allmän plats bör kunna medge att en åtgärd placeras närmare än 4,5 meter från gränsen till en sådan plats. Vid prövningen av om medgivande kan ges bör kommunen ta ställning till om åtgärdens placering påverkar kommunens möjlighet att uppfylla sitt ansvar som huvudman. Det kan t.ex. handla om åtgärder nära gräns som kan upplevas som en inskränkning av allmänhetens möjlighet att nyttja den allmänna platsen, vilket påverkar kommunens ansvar för att platsen ska kunna användas för dess avsedda ändamål. Detsamma gäller åtgärder som kan påverka kommunens ansvar för t.ex. vatten- och avloppsledning och fjärrvärmeledning. Det kan också handla om åtgärder som hindrar kommunen från att svara för underhållet av den allmänna platsen, t.ex. när det gäller renhållning, snöröjning, naturvård och efterhållande av vegetation, bl.a. gräs- och häckklippning. Ett medgivande ska inte innefatta någon prövning av om åtgärden uppfyller kraven för att bevilja lov. Om en kommun ifrågasätter lämpligheten av en åtgärd, t.ex. av trafiksäkerhetsskäl som *Malmö kommun* lyfter fram, bör kommunen inte lämna ett medgivande utan låta åtgärden prövas i ett bygglov. En kommun är alltså inte tvingad att lämna ett medgivande bara för att åtgärden inte påverkar kommunens möjlighet att uppfylla sitt ansvar som huvudman.

Utredningen har inte övervägt om förslaget kan utvidgas till att även omfatta åtgärder mot gräns mot gator och vägar utanför detaljplanelagt område. Utanför detaljplanelagt område är förhållandena sådana att det inte alltid finns en tydligt utpekad aktör som kan sägas representera alla de som har ett berättigat intresse av att nyttja en väg eller gata såsom kommunen kan anses göra för en väg eller gata som enligt en detaljplan utgör allmän plats. Enligt regeringens bedömning saknas det därmed förutsättningar att överväga ett sådant förslag, jfr *Boverkets* synpunkt.

Prop. 2024/25:169 Regeringen instämmer i utredningens bedömning att den väl förankrade och accepterade begränsningen om 4,5 meter bör gälla även för allmän plats. Frågan om vilket kommunalt organ som får lämna ett medgivande får avgöras i enlighet med tillämpliga bestämmelser om delegation i kommunallagen (2017:725).

#### *Grannemedgivande vid enskilt huvudmannaskap*

Om det finns särskilda skäl för det, kan det i en detaljplan bestämmas att huvudmannaskapet ska vara enskilt (4 kap. 7 § plan- och bygglagen). Om det i planen har bestämts att huvudmannaskapet ska vara enskilt måste huvudmannen bestämmas genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet (6 kap. 1 § plan- och bygglagen). Om det har skett, är det den huvudmannen, dvs. samfällighetsföreningen eller delägarna i gemensamhetsanläggningen vid delägarförvaltning, som kan lämna ett grannemedgivande. Om enskild huvudman inte har bestämts genom förrättning, finns det inte någon som kan lämna ett grannemedgivande, vilket innebär att den aktuella åtgärden i stället omfattas av krav på lov.

Precis som gäller vid kommunalt huvudmannaskap, får bedömningen av om medgivande ska ges utgå från om åtgärden kan hindra den enskilda huvudmannen från att uppfylla sitt ansvar som huvudman.

Enligt regeringens bedömning rör sig ett medgivande inte om någon sådan betydelsefull rättshandling som innebär att styrelsens behörighet att lämna ett medgivande skulle vara begränsat enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (jfr prop. 1973:160 s. 430).

#### *Grannemedgivande vid järnväg*

I avsnitt 4.7.1 föreslår regeringen att det ska krävas lov för åtgärder som vidtas i ett område närmare än 30 meter från järnvägsspårs mitt. Motsvarande gäller i dag för bl.a. komplementbostadshus, om inte järnvägens infrastrukturförvaltare medger en närmare placering (9 kap. 4 a § plan- och bygglagen). Möjligheten till medgivande bör kvarstå.

Infrastrukturförvaltare av järnväg är till exempel Trafikverket, men också ett stort antal kommuner, hamnar och bolag (jfr industrispår, hamnspår m.m.). Infrastrukturförvaltarens möjlighet att lämna medgivande grundar sig på förvaltarens ansvar för spåranläggningen.

Utredningen har övervägt om grannemedgivande även ska kunna lämnas till exempel för åtgärder som avses vidtas nära gräns till vägområde eller motsvarande, av väghållaren eller motsvarande. Utredningen har dock landat i att det inte finns något omfattande behov av att kunna lämna grannemedgivande i dessa situationer. Ett sådant medgivande, som innebär att kravet på lov bortfaller, leder endast till att åtgärden i stället blir tillståndspliktig enligt väglagen (1971:948) (se bl.a. 46 och 47 §§ väglagen). Regeringen instämmer i utredningens bedömning att den ordning som gäller i dag, dvs. en lovplikt och prövning enligt plan- och bygglagen, är mer ändamålsenlig och bör behållas.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om flygplatser eller övnings- eller skjutfält,

2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan

3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibygnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibygnad till hästhållning, om det är fråga om ett område för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och

4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljustanordning om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår inte någon lovplikt för åtgärder med komplementbostadshus, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller solenergianläggningar. Utredningen föreslår att kravet på bygglov för ekonomibygnad till hästhållning ska gälla inom eller i anslutning till samtliga områden som är av riksintresse för att de behövs för totalförsvarets anläggningar. Vidare har utredningens förslag en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Försvarsmakten*, *Totalförsvarets forskningsinstitut*, *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* och *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* tillstyrker eller har inga synpunkter på att det föreslås en särskild lovplikt inom och i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret.

Några remissinstanser anser att fler åtgärder och områden bör omfattas av den föreslagna lovplikten. Enligt *Försvarets radioanstalt* är de krav på lov som utredningen föreslår är inte tillräckliga för att skydda myndighetens signalspaningsverksamhet för försvarsunderrättelseändamål. Lovplikt krävs för byggnadsverk, solenergianläggningar och alla typer av ekonomibygnader. De störningar som uppkommer för signalspaning genom byggnadsverk, såsom komplementbostadshus, kan bestå av många olika faktorer, t.ex. det byggnadsmaterial som används. Om anmälningssplikten för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus tas bort behöver bygglovsplikten omfatta mer än flygplatser eller övnings- eller skjutfält. Tillsynsinspanden i efterhand är inte en acceptabel lösning. Även *Försvarsmakten* anser att det bör införas en generell bygglovsplikt för solcellsanläggningar, såväl fristående som monterade på byggnader, inom och i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret. Sådana anläggningar kan orsaka störningar och påtagligt försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar på grund av störning på rundradio, radiosamband, flygradio och signalspaning. Enligt *Säkerhetspolisen* har utredningen inte i tillräcklig utsträckning analyserat behovet av lovplikt på områden som är skyddsvärda med hänsyn till att det där bedrivs säkerhetskänslig verksamhet enligt säkerhetsskyddslagen

Prop. 2024/25:169 (2018:585). Säkerhetspolisens bedömning är att det i denna del finns ett behov av vidare utredning.

*Göteborgs kommun* är negativ till förslaget och anför följande. Förslaget innebär en omfattande skärpning av lovplikten utom planlagt område och skärpningen gäller för mycket stora ytor i hela landet. Förslaget innebär en stor begränsning av möjligheten till bygglov som sannolikt minskar äganderättens betydelse i dessa områden.

Enligt *Boverket* bör det övervägas om lovplikten ska begränsas till totalförsvarets militära del, och inte även omfatta dess civila del. Förslaget om lovplikt för ljustanordningar bör, enligt *Boverket*, av förenklingsskäl ändras till en generell lovplikt eftersom förslaget innebär allt för svåra bedömningar. Vidare anser *Boverket* att det är problematiskt att avgränsa lovplikten till att gälla inom eller i anslutning till sådana områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar. Utpekandet av riksintresseområdet är endast ett anspråk och uttrycket ”i anslutning till” är svårt att tyda.

Några remissinstanser, bl.a. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, framhåller vikten av att det är tydligt när ett område är skyddat på grund av riksintresse för totalförsvaret så att gränsdragningsproblematik kan undvikas.

## Skälen för regeringens förslag

### *Totalförsvarets intressen intar en särställning*

Bland de allmänna intressen som enligt plan- och bygglagen ska säkerställas, intar totalförsvarets intressen en särställning (se avsnitt 4.1).

Totalförsvaret är sådan verksamhet som behövs för att förbereda Sverige för krig. Totalförsvaret består av militär verksamhet (militärt försvar) och civil verksamhet (civilt försvar). Under högsta beredskap är totalförsvaret all samhällsverksamhet som då ska bedrivas. Det militära och civila försvaret är ömsesidigt förstärkande (prop. 2024/25:34 s. 57).

Riksintresset för totalförsvarets militära del riskerar bl.a. att påverkas negativt om störningskänslig bebyggelse uppförs inom ett påverkansområde för buller eller annan risk. Skadan består framför allt i verksamheter vid t.ex. ett övnings- och skjutfält eller en flygplats riskerar att begränsas eller t.o.m. förbjudas vid en kommande tillståndsprövning enligt miljöbalken. Vid en tillståndsprövning av exempelvis ett skjutfält är bl.a. omfattningen av störningskänslig bebyggelse och antalet boende som påverkas av buller runt skjutfältet en betydande faktor i prövningen. Om verksamheten vid skjutfältet begränsas eller förbjuds påverkas Försvarsmaktens möjlighet att utbilda och öva krigsförband påtagligt.

Även områden i anslutning till riksintresseområdena kan beröras av omgivningspåverkan från den verksamhet som utgör riksintresset. Inom sådana s.k. påverkansområden kan ny bostads- eller annan störningskänslig bebyggelse påverkas av, eller i sin tur påverka, totalförsvarets verksamhet inom riksintresseområdet.

Utöver riksintresset för totalförsvarets militära del har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beslutat att tre områden med fyra anläggningar vars mark- och vattenområden bedöms vara av riksintresse för totalförsvarets civila del inom det tematiska området smittskydd. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har under utredningsarbetet framfört att antalet utpekade områden kan komma att öka framöver.

Ett säkerställande av totalförsvarets intressen bör i första hand ske genom att relevanta åtgärder blir föremål för en prövning innan åtgärden vidtas. En lovplikt för åtgärder i mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret bör därför införas. En lovplikt innebär inte, som *Göteborgs kommun* är inne på, att bygglov inte kan ges utan endast att lämpligheten måste prövas genom ett lov. För att ytterligare säkerställa totalförsvarets intressen föreslås det i avsnitt 5.16 och 6.8 ett krav på att byggnadsnämnden ska kommunicera vissa lovärenden med Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, liksom ett krav på att aktuell myndighet lämnar medgivande i dessa fall.

*Lovplikt inom och i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret*

Skydd för totalförsvarets intressen har funnits i det plan- och byggrättsliga regelverket i vart fall sedan 1940-talet. Regleringen av skyddet är i plan- och bygglagen formulerad genom en hänvisning till miljöbalkens innehållsbestämmelser till skydd för totalförsvarets intressen (2 kap. 2 § plan- och bygglagen). I 3 kap. 9 § miljöbalken anges att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Det rör sig om områden som dels ska användas under fredstid, t.ex. övnings- och skjutfält, flygplatser, sjöövningsområden, förläggningar, förråd, tekniska system, anläggningar och områden för beredskapslagring, dels avses komma till användning under krig, exempelvis områden för befästningsanläggningar och krigs-flygfält.

Regeringen eller länsstyrelsen får vidare, för ett visst geografiskt område och om det finns särskilda skäl, besluta om länsstyrelsens överprövning av kommunens beslut om bygglov eller förhandsbesked (11 kap. 12 § plan- och bygglagen). Sådana s.k. förordnandeområden har sin bakgrund i behovet av skydd för militära skydds-zoner (prop. 1985/86:1 s. 804 f.).

Flera av de nuvarande undantagen från lovplikten gäller inte om åtgärden vidtas inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar. En sådan begränsning gäller för lovbefriade solcellspaneler och solfångare (9 kap. 3 c § 3 plan- och bygglagen). Motsvarande gäller även för lovbefriade komplementbostadshus, vissa tillbyggnader och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om åtgärden vidtas inom eller i anslutning till riksintresseområden för flygplatser och övnings- eller skjutfält (9 kap. 4 d § andra stycket plan- och bygglagen). Inom dessa områden krävs det alltså bygglov för dessa åtgärder.

Vidare kan ett utökat krav på marklov i ett område som inte omfattas av en detaljplan införas i områdesbestämmelser till skydd för bl.a. totalförsvarets intressen, rörande åtgärder i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde (9 kap. 13 § plan- och bygglagen).

Till skillnad från bl.a. *Boverket* delar regeringen Bygglövsutredningsbedömning att de utpekade riksintresseområdena enligt 3 kap. 9 § andra

Prop. 2024/25:169 stycket miljöbalken, inklusive dess påverkansområden, är en ändamåls-  
enlig och tydlig avgränsning för en lovplikt.

Utpekandet av dessa områden är reglerat och sker enligt förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden, av Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inom sina respektive ansvarsområden. Redovisning av områden som är av riksintresse för totalförsvarets militära del finns i Försvarsmaktens riksintresses-katalog och är tillgängliga länsvis via Försvarsmaktens webbplats. Eftersom det finns anläggningar och områden som omfattas av försvarssekretess enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen, redovisas riksintressena för totalförsvarets militära del på olika sätt.

Redovisning av öppna områden och anläggningar, exempelvis övnings- och skjutfält och flygplatser, sker med en geografisk utredning på en karta och en värdebeskrivning av det specifika riksintresset. Områden i anslutning till områden och anläggningar av riksintresse för totalförsvarets militära del och som berörs av omgivningspåverkan från den verksamhet som utgör riksintresset, redovisas som ett s.k. påverkansområde. Ett påverkansområde är alltså ett område inom vilket åtgärder som t.ex. ny bostads- eller annan störningskänslig bebyggelse (bl.a. vård- och skollokaler) kan påverkas av, eller som i sin tur kan påverka, totalförsvarets verksamhet inom riksintresseområdet. Hur stora påverkansområden som redovisas runt t.ex. skjutfält eller flygplatser varierar beroende på den verksamhet som bedrivs.

Försvarsmakten har vidare en delvis öppen redovisning där myndigheten, för vissa av anläggningarna, endast anger ett påverkansområde för att säkerställa att åtgärder inte vidtas som kan skada anläggningen eller dess funktion. Dessa områden benämns Övriga påverkansområden. Det specifika riksintresseområdet framgår inte av någon karta och det ges heller inte någon ytterligare information gällande vad riksintresset omfattar. Påverkansområdet omfattas inte av sekretess.

Slutligen finns det områden och anläggningar som inte kan redovisas öppet på en karta. De anläggningar som inte kan redovisas ens genom s.k. Övrigt påverkansområde är inte kända för enskilda eller byggnadsnämnderna. Åtgärder som kan påverka sådana anläggningar kan av förklarliga skäl därför inte omfattas av någon lovplikt. Med en sådan lovplikt skulle dessutom risken för att slutsatser som kan skada totalförsvarets intressen öka. Dessa hemliga områden hanteras i dag genom s.k. förordnandeområden, även kallade tillsynsområden. Ett förordnandeområde är ett visst geografiskt område för vilket regeringen eller länsstyrelsen har beslutat att ett lovbeslut eller förhandsbesked kan överprövas och upphävas om beslutet innebär att ett riksintresse inte tillgodoses (11 kap. 12 § plan- och bygglagen). Regleringen möjliggör för regeringen eller länsstyrelsen att peka ut de områden inom vilka byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked ska ”underställas” länsstyrelsen för prövning av om lovet eller förhandsbeskedet påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Om lovet gör det, kan länsstyrelsen upphäva lovet. Trots att förordnandeområden kan användas just för t.ex. bevakning av bebyggelsefrågor kring militära anläggningar och de geografiskt kan avgränsas med en sådan storlek att slutsatser inte kan dras som kan skada totalförsvarets riksintresse, utnyttjas förordnandeområden inte särskilt frekvent.

Som Boverket påpekar är sektorsmyndigheternas utpekanden av riksintressen endast att betrakta som anspråk på riksintressen och inte rättsligt bindande. Utpekande prövas trots allt rättsligt av länsstyrelsen och regeringen som sista instans, när det bedöms om en sökt åtgärd påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar (jfr 13 kap. 3 och 7 §§ plan- och bygglagen). Mot den bakgrunden delar regeringen utredningens bedömning att riksintresseområdena kan användas för att avgränsa lovplikten.

Förutom att riksintresseområden och dess påverkansområden pekas ut och offentliggörs genom Försvarmaktens riksintressekatalog hör dessa områden även till det planeringsunderlag som kommunen ska redovisa i sin översiktsplan. Genom såväl Försvarmaktens riksintressekatalog som kommunens översiktsplan är den information som behövs för att bedöma frågan om lovplikt allmänt tillgängligt för envar.

Enligt regeringens bedömning saknas det förutsättningar att inom ramen för det här lagstiftningsarbetet inkludera andra områden, som *Säkerhetspolisen* efterfrågar, eftersom konsekvenserna av en sådan utökning inte har utretts. Vidare bör lovplikten inte begränsas till totalförsvarets militära del, som *Boverket* föreslår.

#### *Åtgärder som ska omfattas av lovplikten*

Under utredningens arbete har utredningen, med stöd av Försvarmakten, Fortifikationsverket och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, bildat sig en uppfattning om vilka åtgärder som behöver omfattas av krav på lov för att totalförsvarets intresset ska kunna säkerställas. Den största risken är skada på riksintresset för totalförsvarets militära del, framför allt inom påverkansområden för buller eller annan risk samt inom övriga påverkansområden. Det rör sig vanligtvis om påverkansområden runt bl.a. övnings- och skjutfält samt flygplatser. Med störningskänslig bebyggelse avses bostäder, men även vårdlokaler och utbildningslokaler som t.ex. skolor, förskolor, ridskolor etc. Det kan även handla om byggnader för djurhållning, inte minst för hästar vilka är störningskänsliga och kan vålla inskränkningar i Försvarmaktens verksamhet, liksom ersättningsanspråk gentemot Försvarmakten på skadeståndsrättslig grund. Även förhållandevis små åtgärder kan i förekommande fall skada riksintresset. Enligt utredningen står det klart att vissa åtgärder som inte kommer att omfattas av krav på lov kan riskera att skada riksintresset för totalförsvarets militära del.

Skadan på riksintresset för totalförsvarets militära del när det gäller störningskänslig bebyggelse består framför allt i att dess verksamhet vid t.ex. ett övnings- och skjutfält eller en flygplats vid kommande tillståndsprövningar enligt miljöbalken riskerar att begränsas eller t.o.m. förbjudas, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av övnings- och skjutfältet eller flygplatsen och därigenom minskade möjligheter för Försvarmakten att utbilda och öva krigsförband. Vid en tillståndsprövning av exempelvis ett skjutfält är bl.a. omfattningen av störningskänslig bebyggelse och antalet boende som påverkas av buller runt skjutfältet en betydande faktor i prövningen. Framför allt när det gäller områden och anläggningar som omfattas av sekretess, kan även åtgärder som inte avser störningskänslig bebyggelse riskera att skada riksintresset. Mot denna bakgrund har Försvarmakten

Prop. 2024/25:169 under utredningsarbetet framfört behov av förprovning av ett stort antal åtgärder som annars inte omfattas av krav på lov. Det ligger även i linje med de synpunkter som bl.a. *Försvarets radioanstalt* och *Försvarmakten* framför i egenskap av remissinstanser.

Enligt utredningen skulle en generell lovplikt för alla byggåtgärder inom riksintresseområden innebära en mycket omfattande ändring av rättsläget och skulle inte heller anses vara vare sig enkel, effektiv eller ändamålsenlig. Eftersom de utpekade riksintresseområdena är så omfattande geografiskt, skulle också närmast oöverskådliga konsekvenser kunna följa av en lovplikt för t.ex. alla ekonomibyggnader, friggebodar eller mindre tillbyggnader inom dessa områden. Regeringen delar denna bedömning. Lovplikten bör således omfatta sådana åtgärder (som annars inte omfattas av krav på lov) som är störningskänsliga och där ett tillsynsringripande i efterhand inte är adekvat. För att motverka störningar på de hemliga anläggningar som inte redovisas offentligt ens med s.k. Övrigt påverkansområde, delar regeringen utredningens bedömning att ett adekvat skydd för sådana hemliga anläggningar lämpligen uppnås genom möjligheten att besluta om förordnadeområden. Om det finns behov av en lovprovning av mer områdesspecifika skäl för att pröva inverkan på totalförsvarets intressen föreslår regeringen att kommuner i detaljplan eller områdesbestämmelser ska kunna införa krav på bygglov för vissa åtgärder, se avsnitt 4.4.

#### *Lovplikt för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus*

Till skillnad från utredningen föreslår regeringen att det inte ska införas en generell lovplikt för bostäder, utan att såväl komplementbostadshus som inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska vara lovfria (se avsnitt 4.5.2 och 4.5.5). Eftersom komplementbostadshus och ytterligare bostäder i enbostadshus är att se som störningskänslig bebyggelse anser regeringen i likhet med bl.a. *Försvarets radioanstalt* att sådana åtgärder bör kräva bygglov för att totalförsvarets intressen ska kunna tillvaratas, och för att Försvarmakten ska undgå skadeståndsanspråk. En motsvarande lovplikt gäller i dag, om det är fråga om ett område för flygplatser och övnings- eller skjutfält (jfr nuvarande 9 kap. 4 d § andra stycket plan- och bygglagen). Till skillnad från *Försvarets radioanstalt* anser regeringen att det inte finns skäl att utvidga lovplikten till att omfatta andra områden, eftersom det främst är områden för flygplatser och övnings- eller skjutfält som har stor omgivningspåverkan, bl.a. i form av buller (jfr prop. 2013/14:127 s. 25 f. och 46). Förslaget ligger i linje med det som framgår av promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort (LI2023/03666).

#### *Lovplikt för vissa solenergianläggningar*

Som framgår i avsnitt 4.6.6 anser regeringen att det inte bör införas ett generellt krav på lov för solenergianläggningar. Förslagen i avsnitt 4.5.5 om krav på lov för fasadändringar i ett område som omfattas av en detaljplan innebär att solenergianläggningar kan kräva bygglov under vissa förutsättningar. Vidare innebär förslagen i avsnitt 4.9 att solenergianlägg-

ningar som monteras på eller integreras i ett byggnadsverk kan kräva bygglov på vissa värdefulla byggnadsverk och inom vissa värdefulla områden.

Utredningen föreslår inte att solenergianläggningar inom och i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret ska kräva lov. Liksom bl.a. *Försvarsmakten* konstaterar utredningen att solenergianläggningar kan påverka totalförsvarets intressen på ett negativt sätt. Enligt utredningen framstår emellertid bygglovsprövningen inte som ändamålsenlig för att förebygga de tekniska problem som kan uppstå vid installationen eller först långt senare. En prövning av sådana tekniska frågor kräver dessutom en annan slags teknisk kompetens än den som finns vid byggnadsnämnderna. Enligt utredningen bör frågan om förprövning av solenergianläggningar bli föremål för en framtida översyn.

Enligt regeringens bedömning bör den lovplikt som gäller i dag för solenergianläggningar som monteras på byggnader inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar tills vidare i huvudsak behålls (jfr 9 kap. 3 c § plan- och bygglagen). Det innebär att det inom ett område som omfattas av detaljplan och som ligger inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska krävas bygglov för en fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras. Det saknas förutsättningar inom ramen för det här lagstiftningsarbetet att, som bl.a. *Försvarets radioanstalt* föreslår, utöka lovplikten för solenergianläggningar.

#### *Lovplikt för ekonomibyggnader för hästhållning*

I avsnitt 4.5.1 föreslås i princip inte någon ändring av det undantag från krav på lov som gäller i dag för ekonomibyggnader i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Under utredningens arbete har *Försvarsmakten* haft särskilda synpunkter på ekonomibyggnader för hästhållning. Enligt *Försvarsmakten* innebär ekonomibyggnader för hästhållning en särskild risk för påverkan på totalförsvarets förutsättningar att bedriva sin verksamhet eftersom hästar påverkas negativt av flygbuller. Om ekonomibyggnader för hästhållning finns i närheten av övningsfält kan det medföra att flygvägar till och från övningsfältet behöver ändras eller begränsas, vilket riskerar att begränsa möjligheten till bl.a. övning med flyg. Om byggnader för hästhållning kan uppföras utan krav på lov, är det inte möjligt att i förväg bedöma risken för skada på riksintresset. Dessutom finns det risk för att *Försvarsmakten* blir skadeståndsskyldigt om hästar blir sjuka, skadade eller dyligt på grund av buller.

Med den definition av ekonomibyggnader som föreslås i avsnitt 4.2 omfattas inte alla byggnader som används för hästhållning av termen ekonomibyggnad, eftersom det förutsätter att byggnaderna kan sägas vara en del av, eller en förutsättning för, jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötsel. För sådana ekonomibyggnader för hästhållning som har ett sådant samband med näringen och som därmed omfattas av undantaget instämmer regeringens i utredningens och *Försvarsmaktens* bedömning att det bör införas en lovplikt för nybyggnad och tillbyggnad av en ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av en

Prop. 2024/25:169 ekonomibyggnad för hästhållning inom och i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar. Mot bakgrund av att en lovplikt främst behövs för att undvika bullerstörningar för hästar bedömer regeringen dock att lovplikten kan begränsas till att enbart gälla inom eller i anslutning till riksintresseområden för totalförsvaret, om det fråga om ett område för flygplatser eller övnings- eller skjutfält. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att en förprövning är mer ändamålsenligt än ett ingripande i efterhand, som kan medföra avsevärda olägenheter för den enskilde, inte minst genom onödiga kostnader som kan uppstå vid krav på rättelse.

Den närmare innebörden av vad som avses med hästhållning får preciseras i rättstillämpningen, bl.a. utifrån den praxis som har utvecklats i anslutning till miljöbalkens bestämmelser om miljöfarlig verksamhet, men avsikten är att det ska handla om mer omfattande hästhållning och inte t.ex. ett sådant litet enskilt stall på 50 kvadratmeter som kan inrättas i en lovfri komplementbyggnad utanför detaljplanelagt område, se avsnitt 4.5.2.

#### *Lovplikt för ljusanordningar*

Som framgår i avsnitt 4.6.6 anser regeringen att den nuvarande lovplikten för att i ett område som omfattas av en detaljplan sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning om den avsedda användningen av anordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen (nuvarande 6 kap. 3 a § 1 plan- och byggförordningen) inte ska föras över till det nya 9 kap. i plan- och bygglagen. Syftet med de nuvarande lovplikten har emellertid historiskt varit att ta tillvara bl.a. försvarets intressen (prop. 1947:211 s. 129 f.). Regeringen instämmer i utredningens bedömning att ljusanordningar av detta skäl även fortsatt bör kräva bygglov inom och i anslutning till totalförsvarets riksintresseområden. Eftersom ljusanordningar finns i stor variation, med ett stort antal mindre ljusstarka sådana, uppsatta t.ex. för att underlätta träning och motion, öka tryggheten och skapa upplevelser i den byggda miljön behöver lovplikten utformas och avgränsas så att den tillgodoser försvarsintresset samtidigt som regleringen blir enkel och förutsägbar.

Utredningen föreslår att det ska krävas bygglov för att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Även om lovplikten förutsätter en i förekommande fall ganska svår bedömning anser utredningen utredningens förslag i viss utsträckning överensstämmer med vad som gäller i dag för ljusanordning. Till skillnad från *Boverket* anser regeringen inte att lovplikten bör utformas mer generellt. Den som vill att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning och vill få hjälp med en bedömning av kravet på lov, kan kontakta byggnadsnämnden eller Försvarsmakten.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 36 § och 11 kap. 12 § plan- och bygglagen.

## 4.9 Krav på lov för värdefulla byggnadsverk och i värdefulla områden

### 4.9.1 Lovplikt för åtgärder på värdefulla byggnader och i värdefulla områden

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov vid nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring om åtgärden

1. avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,

2. vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, eller

3. avser en byggnad eller vidtas inom en allmän plats eller i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt, men inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår ingen lovplikt för inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Utredningen föreslår även ett undantag från kravet på bygglov om åtgärden omfattas av tillstånd enligt kulturmiljölagen. Vidare har utredningens förslag en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna är positiva till utredningens förslag om en lovplikt för åtgärder på särskilt värdefulla byggnader och inom särskilt värdefulla områden. Enligt *Länsstyrelsen i Väster-norrlands län* är det motiverat med en förprövning för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, eftersom ovarsamma åtgärder snabbt kan göra stor skada på värden som kan vara mycket svåra eller omöjliga att återställa.

*Boverket*, som ställer sig bakom förslaget principer om att det bör krävas lov för värdefull bebyggelse, anför följande. Förslaget leder till flera oklarheter och även negativa konsekvenser. Förslaget skapar en skarpare uppdelning av byggnaders och områdets kulturvärden och de som betecknas som särskild värdefulla att resterande bebyggelse, där lovplikten blir generellt lägre, kan förstås som värdelös. Det behöver utredas vidare om lovplikten även ska innefatta byggnader och områden som kan kategoriseras som värdefulla.

*Länsstyrelsen i Skåne län* anför följande. Den differentierade bygglovplikten kan upplevas betungande för byggherrar inom särskilt värdefulla kulturmiljöer, eftersom de drabbas av bygglovsavgifter, högre kostnader för framtagande av underlag till bygglovsansökningar samt längre handläggningstider. Om skillnaden i lovplikt mellan särskilt värdefulla miljöer och ej utpekade miljöer blir för stor, finns det risk för att det kommer att upplevas både kostsamt och krångligt att äga och förvalta en utpekad kulturmiljö. Det kan i längden få negativa konsekvenser för kulturarvet. För att långsiktigt trygga landets kulturarv behöver lagstiftningen kompletteras med incitament för att stötta ägare till särskilt värdefulla kulturmiljöer, exempelvis genom ekonomiska bidrag alternativt sänkta bygglovsavgifter. Det finns en otydlighet i förslaget om grunden för bedömningen av det särskilda värdet endast utgörs av ett utpekande i översikts-

plan eller detaljplan, eller om det kan ske på andra sätt. Detta ökar risken för missförstånd eftersom det för en byggherre kan uppfattas som att åtgärderna är lovbeFriade om miljön inte är särskilt utpekad.

*Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* befarar att det kan bli en stor utmaning särskilt för mindre kommuner att inventera den bebyggelse som bör skyddas, särskilt när det gäller enstaka byggnader som inte ingår i ett värdefullt område. Enligt hovrätten kan dessa byggnader i sådana fall komma att förändras utan någon förprövning av kommunen och därmed riskera att förvanskas. *Kulturmiljöfrämjandet* har liknande synpunkter och påtalar att särskilda övergångsbestämmelser möjligen skulle kunna bidra till att överbygga ett tidsmässigt glapp i tillämpningen.

Enligt *Gävle kommun* bör åtgärden, vid lovprövningen, kunna få strida mot en detaljplan t.ex. om viss mark inte får bebyggas eller att byggrätten är förbrukad. Kommunen anser att viktiga i dessa områden är just att det sker en förprövning och inte att åtgärden följer detaljplanen i alla delar.

*Falu kommun* anför följande. Förslaget bör kompletteras så att lovplikten även förhåller sig till bestämmelser om varsamhet i planer. De kulturhistoriska värdena hos många byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde säkerställs inte genom skyddsbestämmelser utan genom varsamhetsbestämmelser. Byggnader som inte lever upp till begreppet ”särskilt värdefull” men som ändå har höga kulturhistoriska värden omfattas inte av förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § men däremot av varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Om varsamhetskravet inte omfattas av en utökad bygglovsplikt riskerar värdena att gå förlorade i större utsträckning än i dag. Det vore därför önskvärt att höja lovplikten även på varsamhet för att kunna följa upp att varsamhetskravet efterlevs i praktiken.

*Huddinge kommun* är tveksam till att förslaget leder till en förenkling för den enskilde fastighetsägaren eftersom lovplikten kommer variera stort inom en kommun men även inom mindre områden inom en kommun. *Sundbybergs kommun* har liknande synpunkter.

*Göteborgs och Vadstena kommuner* är negativa till förslaget, eftersom det finns en stor risk för att stora kulturhistoriska värden går förlorade för värdefulla byggnadsverk eller områden som omfattas av äldre detaljplaner, som på grund av dess ålder, inte innehåller skyddsbestämmelser. Enligt *Haninge kommun* behöver förslaget förtydligas i fråga om vad som gäller för motsvarande planbestämmelser som antagits med stöd av äldre lagstiftning. *Malmö kommun* anser att det olämpligt att knyta lovplikten till byggnader och anläggningar enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen i så stor utsträckning som föreslås, dels eftersom kommunens uppgift innefattar att bevaka även andra värden, dels eftersom ett utpekande i en översiktsplan inte är bindande. *Fastighetsägarna* anser att förslaget varken är tillräckligt motiverat eller att dess konsekvenser är utredda.

Förslaget att lov inte ska krävas för åtgärder i en miljö som är skyddad enligt 3 eller 4 kap. kulturmiljölagen (1998:950) tillstyrks av *Länsstyrelsen i Västernorrlands län*. *Järfälla kommun* anser att det är ett bra förslag för att undvika dubbelprövning. *Kulturmiljöfrämjandet* tillstyrker att dubbelprövningen avskaffas, särskilt i fråga om byggnadsminnen. *Länsstyrelsen i Skåne län* är positiv till att det inte blir en dubbelprövning, men ser en risk för att särskilt värdefulla kulturmiljöer kommer att omfattas av tillsyn i högre grad. *Örebro kommun* anser att förslaget är ändamålsenligt

för att undvika dubbelprövning av fasadändringar, men avstyrker förslaget i övrigt. *Riksantikvarieämbetet* m.fl. avstyrker förslaget. Enligt Riksantikvarieämbetet avser prövningen enligt kulturmiljölagen färre aspekter än vad bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen gör. *Statens Fastighetsverk* har liknande synpunkter och anför följande. Regelverken har olika syften. Varsamhetsaspekten och särskilda kulturhistoriska värden som är lokalt betingade är inte alltid skyddade genom kulturmiljölagstiftningen. Förslaget bör därför föregås av ytterligare utredning innan det genomförs.

Några remissinstanser, bl.a. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, framhåller vikten av att det är tydligt när ett område är värdefullt på grund av kulturmiljövärden så att gränsdragningsproblematik kan undvikas.

*Gotlands kommun* anser att tillsyn inte kan ersätta en lovplikt, eftersom det medför risk för att oersättliga värden hotas.

*Falu kommun* anför följande. Utredningen är väldigt fokuserad på byggnaders exteriörer, framför allt om de vänder sig mot gata eller allmän plats, men många kulturhistoriskt värdefulla byggnader har också värdefulla interiörer. Utredningen berör inte alls hur interiörer ska omfattas av lovplikt vad gäller särskilt värdefulla byggnader.

### Skälen för regeringens förslag

*Det behövs en tillståndsprövning av åtgärder som påverkar värdefulla byggnadsverk och värdefulla bebyggelseområden*

På kulturområdet finns det riksdagsbundna mål inom bl.a. arkitektur och kulturmiljö. Målet för statens arbete med arkitektur, form och design är att dessa ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Målet ska uppnås bl.a. genom att estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas. Det statliga kulturmiljöarbetet ska främja bl.a. ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas, ett inkluderande samhälle med kulturmiljön som gemensam källa till kunskap, bildning och upplevelser och en helhetssyn på förvaltningen av landskapet som innebär att kulturmiljön tas till vara i samhällsutvecklingen.

Kulturmiljövärden och estetiska värden hör till de allmänna intressen som ska beaktas i den plan- och byggrättsliga regleringen. Tillsammans med brandsäkerhetskrav kom dessa värden till uttryck redan i den första gemensamma byggregleringen för hela landet. Intresset återfinns också i en mängd bestämmelser i den nuvarande regleringen och manifesteras även genom att byggnadsnämnden har en särskild uppgift i att verka för god byggnadskultur samt en god estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö (12 kap. 2 § 1 plan- och bygglagen) och lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet (12 kap. 2 § 4 plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden ska också ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt (12 kap. 7 § plan- och bygglagen).

Enligt utredningen är den nuvarande lovplikten – som syftar till att skydda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden – oförutsebar och svårtillämpad. Såväl huvudregler om krav på lov som undantag från dessa innehåller ett betydande mått av bedömningsutrymme, t.ex. av om en byggnads yttre utseende avsevärt påverkas (nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 c plan- och bygglagen) eller om en åtgärd väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (nuvarande 9 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen). Dessutom finns flera undantag från undantagen, bl.a. för åtgärder som vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (exempelvis nuvarande 9 kap. 4 d § första stycket 2). Lovpliktens omfattning avgörs i varje enskilt fall, i sista hand i domstol, och bedömningen kan vara svår att göra om kommunen inte i förväg har pekat ut vilka byggnader respektive bebyggelseområden som är särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 §. Om den enskilde byggherren gör en felaktig bedömning i frågan om krav på lov för en viss åtgärd inom ett skyddsvärt område kan detta få långtgående konsekvenser både för den enskilde, t.ex. genom rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift, och för det allmänna, t.ex. genom att kulturmiljövärden kan komma att förvanskas eller ytterst gå förlorade.

För att säkerställa att åtgärder med byggnader och åtgärder inom bebyggelseområden med särskilda kulturvärden inte resulterar i att sådana värden går förlorade, är det enligt regeringen viktigt att åtgärderna tillståndsprövas innan de vidtas. En förprövning genom lov säkerställer de allmänna intressena och möjliggör en dialog mellan byggnadsnämnden och byggherren. En lovreglering som syftar till att skydda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden behöver vara förutsebar och lätt att tillämpa. Samtidigt behöver den med hänsyn till de enskilda intressena vara ändamålsenligt avgränsad. Det är dock viktigt att poängtera att konsekvenser för kulturmiljön även kan påverka andras enskilda intressen, t.ex. genom en ovarsam ändring i bebyggelsen eller en förvanskning av en byggnad.

Lovplikten bör kopplas dels till skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser, dels till vissa byggnadsverk och områden som inte omfattas av skyddsbestämmelser men som är särskilt värdefulla.

#### *Lovplikt för åtgärder på byggnader eller i område som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser*

I plan- och bygglagen finns det bestämmelser om krav på varsamhet, som innebär att ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap. 6 § tredje stycket plan- och bygglagen). Även ändringar eller flytt av enstaka byggnader eller lovpliktiga anläggningar omfattas av varsamhetskrav (8 kap. 17 § plan- och bygglagen). Vidare finns det bestämmelser om förvanskningförbud som innebär att en byggnad, en lovpliktig anläggning, en tomt med skyddsbestämmelser, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas (8 kap. 13 § plan- och bygglagen).

I en detaljplan kan kommunen bestämma de preciserade krav som behövs för att uppfylla kraven på varsamhet (4 kap. 16 § 2 plan- och bygglagen). En kommun får även bestämma om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser (4 kap. 16 § 3 plan- och bygglagen). Även med områdesbestämmelser kan kommunen under vissa förutsättningar reglera skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (nuvarande 4 kap. 42 § andra stycket plan- och bygglagen).

Om en kommun i en detaljplan eller områdesbestämmelser exempelvis har fört in bestämmelser till skydd för särskilt värdefulla kulturvärden är det enligt regeringens uppfattning mycket viktigt att skyddet får genomslag. Det säkerställs lämpligen genom att åtgärder på byggnader eller inom områden som omfattas av skyddsbestämmelser, som har meddelats med stöd av 4 kap. 16 § 3 och 4 kap. 42 § andra stycket plan- och bygglagen, prövas genom bygglov. Lovplikten kan på så sätt omfatta nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad eller fasadändring på särskilt värdefulla byggnader, eller om motsvarande åtgärder vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt, om de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Till skillnad från *Falu kommun* anser regeringen att en lovplikt inte bör kopplas till planbestämmelser om preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet (jfr 4 kap. 16 § 2 plan- och bygglagen).

Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, ser en risk för att kulturmiljövärden som inte är skyddade genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser går förlorade för att byggherrar kan misstolka det som att några särskilt skyddsvärda värden inte finns.

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om förvanskningförbud och krav på varsamhet gäller i varje enskilt ärende, oavsett om en åtgärd är bygglovspflichtig eller inte (prop. 2009/10:170 s. 259 f. och prop. 2013/14:127 s. 48 f.). Särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden behöver inte vara utpekade i förväg för att kraven ska gälla. I plan- och bygglagen finns det inte något uttryckligt krav på att kommunen beslutar om kulturmiljöområden och deras utbredning, t.ex. i detaljplan eller på annat sätt. I syfte att underlätta förståelsen för och tillämpningen av förvanskningförbudet och varsamhetskraven i de enskilda fallen, bör dock kommunerna ta ställning till bevarandefrågorna i förväg genom detaljplaner och områdesbestämmelser så att den enskildes rätt beaktas och den enskilde ges en möjlighet att överklaga. Om kommunen inför skyddsbestämmelser för särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden i detaljplan eller områdesbestämmelser minskar risken för att den enskilde byggherren gör en felaktig bedömning i frågan om det krävs lov eller inte, vilket minskar risken att det riktas rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift mot denne. För det allmännas del bidrar skyddsbestämmelser till att risken för att kulturmiljövärden går förlorade minskar. I sammanhanget bör även nämnas att regeringen även föreslår lovplikt för åtgärder på byggnadsverk och inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla men som inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Eftersom lovplikten utlöses redan av att byggnaden eller området i fråga omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser kommer varken den enskilde eller byggnadsnämnden, vad gäller frågan om det krävs lov eller inte, behöva göra någon bedömning av om själva åtgärden omfattas av skyddsbestämmelsen eller inte. Det blir i stället en fråga att ta ställning till i lovprövningen. Regeringen bedömer därför att lovplikten som sådan torde bli förhållandevis enkel att avgöra.

Om en kommun har reglerat byggnadsverk och områden på särskilt sätt genom detaljplan eller områdesbestämmelser ingår det i kommunens upplysningsansvar att göra fastighetsägare uppmärksamma på den lovplikt som följer av planen, om fastighetsägaren begär sådan information (12 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen).

*Lovplikt för åtgärder på byggnader eller i område som inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser*

I Sverige finns det ett stort antal byggnader och bebyggelseområden som inte omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser, och som därmed inte kommer omfattas av den lovplikt som föreslås ovan.

Utredningen konstaterar att det i Sverige finns över 100 000 detaljplaner. En översyn av alla dessa planer för att bedöma om skyddsbestämmelser bör införas är enligt utredningen varken praktiskt genomförbart med hänsyn till tillgängliga resurser eller samhällsekonomiskt försvarbart. Det är således inte realistiskt att förvänta sig att kommunerna inom överskådlig tid kommer att lyckas säkerställa dessa allmänna intressen genom bestämmelser i detaljplan och områdesbestämmelser. Till detta kommer att vissa skyddsbestämmelser – sådana som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten – utlöser en ersättningskyldighet för kommunen (14 kap. 10 § plan- och bygglagen), vilket i sig också kan avhålla kommuner från att införa sådana bestämmelser i rättsverkande planer.

Åtgärder på byggnader och i områden som inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser kan påverka kulturhistoriska och gestaltningsmässiga värden i lika stor utsträckning som sådana åtgärder som omfattas av sådana bestämmelser. Det bör därför införas en lovplikt som träffar dessa åtgärder, dvs. åtgärder som inte (ännu) omfattas av bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser. En sådan lovplikt behöver emellertid vara både transparent och förutsebar för den enskilde, liksom enkel och effektiv att tillämpa.

Redan i dag är ett antal undantag från krav på lov begränsade på så sätt att lovplikt ändå gäller för byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, dvs. sådana byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som inte får förvanskas (se t.ex. 9 kap. 3 b, 4 d och 5 a §§ plan- och bygglagen). Förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen innefattar inte bara byggnader och bebyggelseområden utan även 1) anläggningar som är bygglovspliktiga enligt nuvarande 6 kap. plan- och byggförordningen, 2) tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser och 3) allmänna platser.

Tillämpningsområdet för 8 kap. 13 § plan- och bygglagen innefattar t.ex. bebyggelse som är representativ för tidigare samhälleliga eller estetiska ideal eller att den åskådliggör tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp. Det kan också handla om att bebyggelsen eller byggnaden har haft betydelse för den historiska, arkitektur- och kulturhistoriska eller tekniska utvecklingen. Tillämpningen av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen ska vidare utgå från det synsätt som numera finns på vad som är av värde att bevara. I dag anses detta gälla inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde utan också byggnader som representerar olika tidsepoker eller något typiskt från skilda sociala miljöer eller som värderas högt av en lokal opinion. Lokala överväganden bör tillmätas den största betydelsen (prop. 1985/86:1 s. 509 f.).

Bebyggelse som ännu inte uppfattas som skyddsvärd kan representera värden som är av sådant allmänintresse att den omfattas av tillämpningsområdet för 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Det ska då vara fråga om värden som är så höga att det verkligen är fråga om ett allmänt intresse.

Enligt utredningen inrymmer tillämpningsområdet för 8 kap. 13 § plan- och bygglagen en mycket stor del av de åtgärder som kan påverka kulturvärden som allmänt intresse, och bedömer mot den bakgrunden att 8 kap. 13 § plan- och bygglagen alltså utgör en ändamålsenlig avgränsning för lovpliktens omfattning. Flera remissinstanser, bl.a. *Falu, Göteborg* och *Vadstena kommuner*, anser att lovplikten med en sådan avgränsning inte blir tillräckligt omfattande i förhållande till kulturvärden och ser en risk för att kulturvärden går förlorade. Regeringen instämmer dock i utredningens bedömning att lovplikten inte bör kopplas även till exempelvis anpassningskravet eller varsamhetskravet (2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket plan- och bygglagen), bl.a. eftersom i vart fall anpassningskravets tillämpningsområde i princip träffar all bebyggelse och byggnadsverk, vilket skulle motverka en enkel, effektiv och ändamålsenlig lovplikt. En annan sak är att dessa krav på bl.a. varsamhet och anpassning som huvudregel gäller även om åtgärden inte omfattas av krav på lov. Det innebär att kraven kan bli tillämpliga inom ramen för ett tillsynsärende hos byggnadsnämnden. Det finns vidare enligt regeringen skäl att tro att den enskilde fastighetsägaren utvecklar sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt.

För att lovplikt ska inträda är det tillräckligt att åtgärden ska vidtas på en sådan byggnad eller i ett sådant område som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Något krav på att åtgärden därutöver ska förvanska byggnaden eller området uppställs således inte (jfr prop. 2013/14:127 s. 24 f. och Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 maj 2017 i mål nr P 1588–17). För att underlätta bedömningen av om en åtgärd är lovpliktig föreslås det i avsnitt 4.9.3 att kommunerna i sin översiktsplan ska peka ut byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, liksom kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden.

#### *Åtgärder som ska omfattas av lovplikten*

Lovplikten bör i första hand omfatta sådana ny- och tillbyggnader som inte omfattas av krav på lov enligt de föreslagna huvudreglerna.

I avsnitt 4.5.5 föreslås en generell lovplikt för fasadändring på en byggnad i ett område som omfattas av en detaljplan som inte är ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad, om ändringen sker på en fasad som vetter mot en allmän plats. Lovplikten för fasadändring grundar sig på att byggnaders utvändiga material och kulörer ofta har stor betydelse för deras karaktärsdrag och därmed generellt sett är viktiga från ett arkitektoniskt perspektiv och för byggnaders kulturhistoriska värden. Om åtgärden ska utföras på en värdefull byggnad eller i ett värdefullt område, bör dock alla fasadändringar omfattas av krav på bygglov.

Utredningen föreslår inte någon lovplikt för inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, eftersom utredningen föreslår att sådana åtgärder alltid ska kräva lov som huvudregel. Som en följd av regeringens förslag att inte införa en sådan generell lovplikt (se avsnitt 4.5.5), anser regeringen att det nuvarande kravet på bygglov i 9 kap. 4 d § första stycket 2 plan- och bygglagen bör behållas för att undvika negativa konsekvenser för bl.a. kulturhistoriskt värdefulla miljöer (jfr prop. 2013/14:127 s. 45 f.). Vidare innebär en lovplikt att inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus regleras lika som bl.a. komplementbostadshus.

En lovplikt ger det allmänna en möjlighet till förprövning och därmed till dialog med byggherren. Lovkravet innebär att det allmänna får en möjlighet att innan ändringen genomförs bevaka hur den påverkar såväl enskilda som allmänna intressen, vilka ofta inkluderar frågor om arkitektur och kulturmiljövärden.

#### *Inget undantag för åtgärder som omfattas av kulturmiljölagen*

Kulturmiljölagen (1988:950) syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. I 3 kap. regleras byggnadsminnen, dvs. en byggnad – i förekommande fall även en park, trädgård eller annan anläggning – som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. När en byggnad förklaras för byggnadsminne ska länsstyrelsen genom skyddsbestämmelser ange på vilket sätt byggnaden ska vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras. Statliga byggnadsminnen regleras på ett motsvarande sätt i förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen. I 4 kap. kulturmiljölagen regleras vidare de s.k. kyrkliga kulturminnena. Kyrkobyggnader och kyrkotomter ska vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas och deras utseende och karaktär inte förvanskas.

Enligt utredningens bedömning är regleringen i kulturmiljölagen om byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen sådan att en förprövning även enligt plan- och bygglagen inte är befogad för att säkerställa kulturmiljöintresset. Sådana åtgärder som omfattas av tillstånd enligt 3 eller 4 kap. kulturmiljölagen, eller enligt förordningen om statliga byggnadsminnen, bör enligt utredning därför inte kräva lov även om byggnadsverket eller området är särskilt värdefullt enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Flera remissinstanser, bl.a. *Riksantikvarieämbetet*, delar inte utredningens bedömning att prövningen enligt kulturmiljölagen motsvarar prövningen i ett bygglov. För att inte riskera att oåterkalleliga skador på kulturmiljövärden uppstår bedömer regeringen att utredningens förslag inte bör genomföras.

*Det ska inte krävas lov för underhåll av byggnadsverk*

Underhåll av ett värdefullt byggnadsverk utlöser ingen lovplikt. Yttre underhållsåtgärder på byggnad omfattas dock i många fall av lovplikt så som fasadändring. För byggnadsminnen är dessutom många underhållsåtgärder, såväl yttre som inre, tillståndspliktiga enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Mot den bakgrunden instämmer regeringen, till skillnad från *Falu kommun*, i utredningens bedömning att det inte bör införas en lovplikt för underhållsåtgärder av byggnadsverk som har särskilda bevarandevärden.

*Åtgärder som inte omfattas av krav på lov omfattas av tillsyn*

Förslagen innebär sammantaget att vissa åtgärder som kan komma att påverka kulturvärden inte kommer att omfattas av en lovplikt och således inte kommer att bli föremål för en förprövning. Det kan, som exempelvis *Region Gotland* befarar, innebära en ökad risk för att kulturvärden går förlorade. Som utredningen påpekar kan åtgärderna emellertid hanteras genom tillsyn (se t.ex. 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket samt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen). De flesta åtgärderna torde inte vara omöjliga att återställa, varför de negativa konsekvenserna för kulturmiljön inte ska överdrivas. En minskning av lovplikten bör även balanseras upp med fler förebyggande åtgärder. Exempelvis kan byggnadsnämnden på olika sätt bjuda in till dialog med byggherrar och allmänheten om utformning och ändring av byggnader samt om vilka krav som plan- och bygglagen och i vissa fall detaljplaner ställer i dessa sammanhang. Som framhållits finns det vidare skäl att den enskilde fastighetsägaren tar del av sådant informationsmaterial och utvecklar sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt.

*Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 37 § plan- och bygglagen.

## 4.9.2 Lovplikt för åtgärder på värdefulla anläggningar och i värdefulla områden

**Regeringens förslag:** Det ska krävas bygglov för att utomhus flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad om anläggningen omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Även om en anläggning inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska det krävas lov om anläggningen omfattas av förvanskingsförbud eller finns inom ett område som inte får förvanskas och åtgärden påverkar byggnadsverkets yttre karaktärsdrag eller områdets karaktär eller, och anläggningen är

1. en mur, eller ett plank eller en altan,
2. en idrottsanläggning,
3. en parkeringsplats,
4. ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning,
5. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk, eller
6. en skylt eller en ljusanordning.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår krav på lov för pooler. Utredningen föreslår även ett undantag från kravet på bygglov om åtgärden omfattas av tillstånd enligt kulturmiljölagen. Vidare har utredningens förslag en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt, utöver det som framförs på förslaget i avsnitt 4.9.1.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Lovplikt för anläggningar som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser*

Av samma skäl som det bör krävas bygglov för åtgärder med en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket plan- och bygglagen (se avsnitt 4.9.1), bör det införas en lovplikt för flyttning eller väsentlig ändring av annan anläggning än byggnad, om anläggningen omfattas av sådana skyddsbestämmelser.

En ändring av en anläggnings yttre utformning (jfr fasadändring) kan omfattas av lovplikten om det är fråga om en sådan omfattande ändring att det är fråga om en väsentlig ändring.

Lovplikten bör innefatta alla typer av anläggningar, inklusive skyltar och ljusanordningar, under förutsättning att de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

#### *Lovplikt för anläggningar och i områden som inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser*

Av samma skäl som det bör krävas bygglov för en byggnad som inte omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser men som är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (se avsnitt 4.9.1), bör det införas en lovplikt för anläggningar som är särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 §. En sådan lovplikt bör begränsas till anläggningar som genom en storleksbegränsning i huvudregeln om krav på lov undantas från lovplikten, dvs. mindre murar, plank, altaner, idrottsanläggningar, parkeringsplatser, upplag, materialgårdar, fasta förvaringsanläggningar, master, torn, skorstenar och vindkraftverk (jfr avsnitt 4.6), eller anläggningar som omfattas av undantag från krav på lov. Det innebär att lovplikten t.ex. omfattar idrottsanläggningar som upptar en markyta som är mindre än 1 500 kvadratmeter, upplag som är mindre än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan och parkeringsplatser som är mindre än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan. Vidare bör lovplikten omfatta skyltar och ljusanordningar.

Åtgärder med mindre murar, plank, altaner, idrottsanläggningar, parkeringsplatser, upplag, materialgårdar, fasta förvaringsanläggningar, master, torn, skorstenar och vindkraftverk samt skyltar och ljusanordningar bör vidare kräva bygglov inom särskilt värdefulla allmänna platser och bebyggelseområden. Lovplikten bör begränsas till situationer då åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag. Lovplikten förutsätter alltså en bedömning i det enskilda fallet och i förhållande till byggnadsverket respektive området och inte utifrån anläggningen i sig.

Avgränsningen innebär att t.ex. många murar, plank, altaner och parkeringsplatser inte kommer att omfattas av något krav på lov.

I avsnitt 4.9.3 föreslås det att kommunerna ska peka ut värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplanen. Översiktsplanen kommer på så sätt underlätta bedömningen av lovplikten.

Av samma skäl som anges i avsnitt 4.9.1 anser regeringen att utredningens förslag om undantag från krav på lov för åtgärder som omfattas av tillstånd enligt kulturmiljölagen eller tillhörande föreskrifter inte ska genomföras.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 38 § plan- och bygglagen.

### 4.9.3 Utpekande av värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplan

**Regeringens förslag:** Av kommunens översiktsplan ska byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt framgå. Där ska också kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden framgå.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Blekinge län* anser att förslaget innebär en positiv förändring för den svenska kulturmiljövården. Länsstyrelsens granskning av kommunernas översiktsplaner kommer att öka i betydelse vad gäller kulturmiljön så att utpekandena av särskilt värdefulla områden blir adekvata. Om förslaget genomförs anser *Lantmäteriet* att innehållet i kommunernas översiktsplaner ska tillgängliggöras digitalt. *Sametinget* är positivt till förslaget, men anser att det bör införas en skyldighet för kommunerna inom Sápmi att samverka med den lokala samiska befolkningen, sameförening och samebyar som har kunskap om sin egen kultur. Enligt *Sjöfartsverket* bör ett utpekande göras i samråd med den statliga myndigheten som äger fastigheten.

*Statens Fastighetsverk* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* är positiva förslaget, men ser en risk för att kvaliteten i bedömningar och beskrivningar kan skifta väsentligt mellan olika kommuner, bl.a. beroende av resurser och kunskap, och att översiktsplanen blir så detaljrik att dess strategiska roll kan komma att gå förlorad. *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* menar att det i praktiken även fortsättningsvis kommer krävas utredning av det aktuella områdets kulturhistoriska värde i enskilda ärenden eller mål.

Även *Riksantikvarieämbetet* är positivt till förslaget och menar att det kan stärka kulturmiljöns position inom kommunernas arbete med planering och lov. Samtidigt ifrågasätter Riksantikvarieämbetet om förslaget är genomförbart, eftersom det finns stora brister inom kommunerna både när det gäller antikvarisk kunskap och resurser att hantera kulturmiljöfrågor. En analys av kommunernas förutsättningar att peka ut och aktualisera dessa utpekanden samt en bedömning av konsekvenserna av bristfälliga och inkonsekventa utpekanden saknas. *Statens centrum för arkitektur och*

Prop. 2024/25:169 *design* har liknande synpunkter. Riksantikvarieämbetet ser även en risk för att skyddsbestämmelserna i detaljplaner kommer få en svagare ställning och på sikt minska i antal och ersättas av juridiskt osäkra utpekanden i översiktsplaner. *Byggföretagen* framför liknande synpunkter.

Enligt *Sveriges Stadsarkitektförening* är det knappast förenligt med byggnadsnämndernas uppdrag att värna god helhetsverkan, stads- och landskapsbild att så starkt knyta lovplikten till sådana byggnader och anläggningar som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De värden i den bebyggda miljön som byggnadsnämnderna bevakar och som är av allmänt intresse inskränker sig inte enbart till sådana särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden som avses med den paragrafen.

Många länsstyrelser är positiva till förslaget, men har synpunkter. *Länsstyrelsen i Jönköpings län* saknar resonemang angående frågan om hur kravet på redovisning av områden med kulturhistoriskt värdefulla områden i översiktsplanen ska följas upp och granskas av kommuner och länsstyrelser i översiktsplaneprocessen. *Länsstyrelsen i Skåne län* bedömer att i stort sett ingen av länets 33 kommuner har kulturmiljöunderlag med den aktualitet och detaljeringsnivå som krävs för att kunna säkerställa utpekanden av särskilt värdefulla miljöer, byggnader, platser och anläggningar i översiktsplan på det sätt som föreslås. Få kommuner har inventerat byggnader i landsbygder. Det finns också städer som helt eller delvis saknar kulturmiljöunderlag eller där inventeringar inte har utförts på 40–80 år.

Flera kommuner, bl.a. *Gävle och Stockholms kommuner*, har farhågor om att förslaget innebär en mycket stor arbetsinsats och att det saknas ekonomiska förutsättningar att genomföra förslaget – det är väldigt få kommuner som har kommuntäckande byggnadsinventeringar. *Vadstena kommun* föreslår, för att förslaget ska vara resursmässigt genomförbart för en liten kommun med stor andel värdefull kulturmiljö, att ett utpekande i översiktsplanen endast bör avse värdefulla områden. Flera kommuner, bl.a. *Nacka kommun*, påpekar att en redovisning av intresset för särskilt värdefulla byggnader skulle bli avsevärt mer detaljerad än redovisningarna av andra allmänna intressen i översiktsplanen och anser att det är bättre att endast redovisa områden i översiktsplanen och hänvisa till andra planeringsunderlag där just värdefulla byggnader beskrivs mer detaljerat.

*Svenska byggnadsvårdsföreningen* är positiv till att införa en skyldighet för kommunerna att peka ut värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplan, men anser att ett sådant utpekande inte är en tillförlitlig grund för bygglovplikten. Föreningen ser en risk för att förslaget innebär att en betydande andel av det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet kommer att hamna utanför all myndighetsprövning med ökade risker att förvanskas och raseras – i vilken omfattning kulturvärden kommer uppmärksammas i översiktsplanen liksom kommuners benägenheter att införa skyddsbestämmelser i detaljplan kommer bli helt avhängig den kommunalpolitiska viljan, resurser, ekonomi etc. och kommer därför variera mycket mellan kommunerna.

*Gotlands kommun* anser att förslaget inte bör genomföras och anför följande. Det ifrågasätts om förslaget är rättssäkert, och om parterna kommer kunna ifrågasätta eller hävda utpekanden i översiktsplaner. Förslaget ställer stora krav på kommunerna och är resurskrävande. Det finns en risk för att förslaget innebär att kommunerna tvingas till en ständigt pågående

uppdatering av vilka områden som ska anses vara särskilt värdefulla. Den föreslagna uppdelningen i värdefulla områden och inte värdefulla områden bygger på den förenklade föreställningen att bebyggelsen kan delas in i bebyggelse som har kulturvärden och bebyggelse som inte har det, vilket inte är en uppdelning som existerar i det verkliga byggnadsbeståndet. Det är inte heller så att det endast är kulturvärdena som är bärare av de egenskaper som gör att en ovarsam fasadändring av en byggnad påverkar byggnadens karaktärsdrag negativt och har en negativ inverkan på stadsbilden.

Även *Boverket* ifrågasätter om förslaget leder till ökad rättssäkerhet. *Boverket* anför följande. Det bör övervägas om redovisningen bör ske i ett annat, rättsligt bindande, dokument. Det finns ett behov av att i förväg kunna avgöra om byggnader och bebyggelseområden är särskilt värdefulla redan med nuvarande regler och med föreslagen lovplikt ökar detta behov. Förslaget innebär förvisso ett krav på redovisning, men bibehåller samtidigt den nuvarande rättsosäkerheten för den enskilde med risk för allvarliga påföljder vid bedömningar som i senare skeden visar sig vara felaktiga. Det inventerings- och värderingsarbete som förslaget i praktiken innebär för många kommuner kommer att bli resurskrävande. Det behöver klargöras hur en redovisning kan påverka ett beslut om planeringsstrategi enligt 3 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Enligt *Sveriges Kommuner och Regioner* är den skattefinansierade översiktsplaneringen tids- och kostnadskrävande för kommunerna. Att ta fram nya underlag för olika frågor kan ta betydande resurser i anspråk, vilket kan vara kännbart inte minst för små kommuner. I dag arbetar kommunerna med sin översiktliga planering i den takt som är rimlig med avseende på kommunens behov, resurser och budget. *Sveriges Kommuner och Regioner* uppmärksammar på vikten av att olika krav på den översiktliga planeringen koordineras, med rimliga övergångsbestämmelser och ekonomiska stöd.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Kommuner ska peka ut värdefulla byggnader och områden i översiktsplanen*

Enligt utredningen har flera kommuner i översiktsplan, detaljplan, planbeskrivningar, gestaltungsprogram, arkitekturstrategier, kulturmiljöinventeringar, byggnadsklassificeringar eller på annat sätt gett uttryck för vilka byggnader respektive bebyggelsemiljöer som är skyddsvärda i kommunen. Samtidigt konstaterar utredningen att ett antal kommuner saknar dokumenterade ställningstaganden avseende avgränsning av värdefulla miljöer.

En enkel, effektiv och ändamålsenlig lovplikt som ska syfta till att skydda särskilt skyddsvärda värden kräver att byggnadsverk och områden på något sätt pekas ut i förväg. I områden där byggtakten ökar finns det dessutom ett särskilt stort behov av att kulturvärden är utpekade och att värdena finns beskrivna. Ett utpekande krävs också av rättssäkerhetsskäl, för att enskilda ska få en bild av om deras fastighet ingår i ett område med högt bevarandevärde och för en förutsebar och transparent lovplikt.

Enligt regeringen bör därför den möjlighet att peka ut värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplanen som kommunerna har i dag göras tvingande (se t.ex. 3 kap. 3 § andra stycket och 4 § plan- och bygglagen).

Prop. 2024/25:169 Ett sådant utpekande kan ske i kommunens översiktsplan, men naturligtvis även genom en ändring av översiktsplanen i form av ett tematiskt tillägg till denna (3 kap. 27 § plan- och bygglagen).

Flera remissinstanser, bl.a. *Nacka kommun*, ifrågasätter att utpekandet ska göras i översiktsplanen. Enligt regeringens bedömning är översiktsplanen en lämplig plats att redovisa kulturhistoriska värden eftersom den är ett väl etablerat institut i plan- och byggsammanhang som kommunerna dessutom ska uppdatera löpande. Översiktsplanens syfte är att ge vägledning för beslut i det enskilda fallet om både hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras (3 kap. 2 § plan- och bygglagen). Ett utpekande påverkar inte behovet av eller tolkningen av bindande skyddsbestämmelser i detaljplan, jfr *Riksantikvarieämbetets* och *Byggföretagens* synpunkter. Att förslaget kan leda till en ökad detaljeringsgrad innebär inte heller något principiellt problem. För att en lovplikt ska bli adekvat är det viktigt att kommunen redovisar sin syn på vilka hänsyn som krävs när värden pekas ut. Som *Statens centrum för arkitektur och design* och *Ronneby kommun* påpekar, möjliggör ett tillägg till översiktsplanen att kommunerna på ett mer utvecklat sätt kan redovisa de särskilda värden som ska beaktas vid bygglovsprövning eller vid en bedömning om en ansökan om bygglov är aktuellt. Ett sådant tillägg skulle även kunna ha en framåtsyftande roll genom att beskriva kommunens ambitioner kring den tillkommande lokala arkitekturens anpassning och utveckling i såväl bebyggda miljöer som i landsbygder.

Ett antal kommuner har redan i dag t.ex. bebyggelseinventeringar, bevarandeprogram, kulturmiljöstrategier och andra liknande dokument, vilka har ett betydande värde som underlag när det gäller kulturmiljöfrågor. Många kommuner saknar dock aktuella kunskapsunderlag för kulturmiljö. Med en skyldighet för kommunerna att redovisa innebörden av denna typ av underlag på ett samlat sätt genom översiktsplanen, ökar förutsättningarna både för en enhetlig och samlad bild av kulturmiljövärdena i kommunen som helhet och för enskilda att kunna hitta och ta del av underlagen, t.ex. för att kunna bedöma om en åtgärd omfattas av lovplikt eller inte. En sådan skyldighet för kommunerna torde också bidra till att kulturmiljöfrågor uppmärksammas i större utsträckning och därigenom resurssätts på ett mer adekvat sätt (se vidare om förslagets konsekvenser för kommuner i avsnitt 12.1).

Förslaget innebär inte att lovplikten i sig regleras i översiktsplanen. Det som blir avgörande är i stället att åtgärden i fråga ska utföras på ett sådant byggnadsverk eller inom sådant område som är särskilt värdefullt. Eftersom översiktsplanen inte är bindande (3 kap. 2 § tredje stycket plan- och bygglagen) kan ett utpekande liksom grunderna för utpekandet angripas i ett enskilt fall. Det skulle t.ex. kunna ske i ett ärende om ett lovföreläggande (11 kap. 17 § plan- och bygglagen), där den enskilde för talan mot kommunen om att åtgärden i fråga inte är lovpliktig eftersom fråga inte är om ett värdefullt bebyggelseområde i enlighet med det som anges i översiktsplanen. Det kan också handla t.ex. om att enskild med samma argumentation för talan mot ett beslut om byggsanktionsavgift. Även det omvända gäller, dvs. att en kommun eller annan part i ett enskilt fall kan hävda lovplikt trots att ett utpekande inte har skett i översiktsplanen, t.ex.

för att det ännu inte har hunnit ske eller kommunen av annat skäl inte gjort det.

Förslaget skapar incitament för kommunerna att i sin översiktsplanering peka ut värdefulla byggnadsverk och områden på ett välgrundat och tillförlitligt sätt. Såväl för breda som för snäva utpekanden som inte vilar på ett tillräckligt genomarbetat underlag, kommer vid en prövning att underkännas i överinstanserna som grund för lovplikt.

#### *Kommunen ska redovisa vilka hänsyn som krävs för att ta tillvara värdena*

I översiktsplanen bör kommunen, förutom att peka ut värdefulla byggnadsverk och områden, även redovisa sin syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden. Det kan antas att kommunerna i samband med de ställningstaganden som föregår ett utpekande även har god kunskap om vilka karaktärsdrag som är värdebärande och vilka hänsyn som krävs för att tillvarata värdena. De hänsyn som krävs bör således redan vara konstaterade, och bör därför även redovisas. En sådan redovisning minskar risken för att ställningstagandena går förlorade, exempelvis vid omsättning av personal med särskild kompetens. En redovisning av de hänsyn som krävs innebär även att enskilda kan ta ställning till grunderna för utpekandet och därigenom också ta tillvara sin rätt.

I redovisningen bör kommunen förklara sin syn på vilka karaktärsdrag som är värdebärande hos byggnadsverken, de allmänna platserna och bebyggelseområdena. Det ligger i sakens natur att det i många fall kan vara tillräckligt med en redovisning på en övergripande nivå och i förekommande fall även gemensamt för flera bebyggelseområden eller motsvarande som uppvisar likheter i t.ex. ålder och byggnadsstil.

Vid bedömningen av om ett byggnadsverk, en allmän plats eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt tillämpas 8 kap. 13 §. En bedömning av om en specifik åtgärd avseende ett utpekad byggnadsverk, en utpekad allmän plats eller ett bebyggelseområde kommer att leda till en sådan förvanskning som inte är tillåten enligt 8 kap. 13 § görs inte i översiktsplanen, utan i det enskilda fallet.

#### *Utpekandet i praktiken*

Utpekandet i översiktsplanen behöver föregås av en inventering som, lite förenklat, består av fältarbete, historisk undersökning och värdering. Till detta kommer arbete med dokumentation m.m. Det finns en mängd digitala underlag tillgängliga som underlättar det arbetet.

Arbetet med att peka ut värdefulla byggnadsverk och områden kommer att kräva resurser, både för det konkreta arbetet, och för att säkerställa kunskapen om kulturvärden generellt i den kommunala förvaltningen. Boverket, Riksantikvarieämbetet och länsstyrelserna kommer få ökade kostnader då vägledning, bl.a. vad gäller själva urvalskriterierna vid identifiering av kulturmiljöer, behöver tas fram. Samtidigt är det viktigt att framhålla att kommunerna, oaktat förslaget, har ett långtgående ansvar att verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö, liksom ett ansvar för att ta de initiativ som behövs i frågor om planläggning och byggande. Detsamma gäller kommunernas upplys-

Prop. 2024/25:169 ningsskyldighet gentemot enskilda såvitt gäller frågor som rör nämndens verksamhet och om planläggning och byggande (12 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen). För att kunna fullgöra detta ansvar krävs att kommunerna bedriver ett kontinuerligt arbete med att både identifiera och värdera kulturmiljöer. Kostnaden för att fullgöra detta ansvar kan inte generellt vältras över på den enskilde (sökanden), t.ex. genom att systematiskt ta ställning till kulturmiljöfrågor först i det enskilda lovärendet (eller i förekommande fall i t.ex. ett ingripandebeskedsärende, 11 kap. 7 § plan- och bygglagen), för att på så sätt med lovavgift (12 kap. 8 § plan- och bygglagen) kunna bekosta nödvändig remittering till t.ex. länsmuseum eller anlåtande av antikvarisk konsulthjälp.

Som framgår i avsnitt 11.1 ges förslagen inte olika ikraftträdandedatum. Med de övergångsbestämmelser som föreslås (se avsnitt 10.2) innebär det att om kommuner vid ikraftträdandet redan har påbörjat arbetet med att ta fram nya översiktsplaner, den processen inte bör fördröjas genom att inventeringen ska arbetas in i planen.

#### *Utpekandet bör inte leda till ersättningsskyldighet för kommunen*

Vissa bestämmelser i detaljplan och områdesbestämmelser till skydd för kulturmiljön utlöser en ersättningsskyldighet för kommunen (bl.a. 14 kap. 10 § plan- och bygglagen). Om kommunerna vill förfoga över lovplikten genom sådana skyddsbestämmelser, kan fastighetsägaren således ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som planbestämmelsen medför.

Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket plan- och bygglagen är en översiktsplan, till skillnad från en detaljplan och områdesbestämmelser, inte rättsligt bindande. Det kommunen redogör för i en översiktsplan kan enligt regeringens uppfattning således inte jämföras med att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad så som avses i 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen eller att enskilda berövas sin egendom så som avses i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Det medför inte heller att pågående markanvändning avsevärt försvåras (jfr 14 kap. 10 § plan- och bygglagen). Någon motsvarande ersättningsskyldighet för kommunen bedömer regeringen således inte kan uppstå genom kommunens utpekande av värdefulla byggnadsverk och områden i en icke bindande översiktsplan. Inte heller den lovplikt som avses bli följden av utpekandet medför i sig att en pågående markanvändning avsevärt försvåras, särskilt om lovplikten inte utlöser materiella krav som annars inte hade gällt.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 3 kap. 5 § plan- och bygglagen.

## 4.10 Tidsbegränsat bygglov, förhandsbesked m.m.

### 4.10.1 Tidsbegränsat bygglov

**Regeringens förslag:** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna kommenterar inte förslaget.

Enligt *Boverket* kan den föreslagna upplysningsbestämmelsen medföra tillämpningsproblem, eftersom den innehåller en av förutsättningarna för att få ge ett tidsbegränsat bygglov; dvs. att åtgärden ”endast ska pågå under en begränsad tid”. Upplysningsbestämmelsen tycks innebära, vilket utredningen inte berör, att detta blir en förutsättning för att överhuvudtaget få ansöka om tidsbegränsat bygglov, och inte som i dag en förutsättning för att få ge ett sådant bygglov.

### Skälen för regeringens förslag

Ett lov kan, under vissa förutsättningar, ges för en åtgärd under en begränsad tid. Regler om tidsbegränsade bygglov finns i nuvarande 9 kap. 33 och 33 a §§ plan- och bygglagen. I avsnitt 5.12 föreslås att de nuvarande förutsättningar för att få ett tidsbegränsat lov bör utformas på ett tydligare sätt i det nya 9 kap. i lagen. Syftet med den aktuella paragrafen är endast att upplysa om möjligheten att söka ett tidsbegränsat bygglov. Regeringen delar mot den bakgrunden inte *Boverkets* synpunkt att den föreslagna paragrafen innehåller en ny förutsättning för att få ansöka om ett tidsbegränsat lov.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

## 4.10.2 Bygglov för ändamål av säsongskaraktär

**Regeringens förslag:** Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskaraktär att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna kommenterar inte förslaget. Enligt *Boverket* bör det förtydligas om ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär är ett permanent bygglov eller ett tidsbegränsat bygglov.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt den nuvarande regleringen får åtgärder som har en sådan säsongskaraktär att åtgärden behöver upprepas under två eller flera år i följd, vidtas utan att ett nytt bygglov behöver sökas varje år, om åtgärden vidtas på nytt inom ett år från det att åtgärden senast avslutades (9 kap. 9 § plan- och bygglagen). Ett typexempel är en anläggning för uteservering som på grund av snö och kyla behöver monteras ned under vintern för att efter vintern monteras upp igen. Åtgärden kan även avse kioskverksamhet som bara bedrivs under en del av året, åtgärder för återkommande evenemang eller skyltar som sätts upp under en del av året. Ett bygglov för ändamål

Prop. 2024/25:169 av säsongskarakteristik kan avse såväl ett permanent som ett tidsbegränsat bygglov, beroende på om bygglovet söks för en begränsad tid eller inte (prop. 2009/10:170 s. 469 och prop. 2006/07:122 s. 74).

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att ändra bestämmelsen utan föreslår att den införs oförändrad i det nya 9 kap. Regeringen delar utredningens förslag.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 40 § plan- och bygglagen.

### 4.10.3 Förhandsbesked

**Regeringens förslag:** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i fråga om huruvida åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden tillåts på platsen är bindande för en efterkommande bygglovsprövning om ansökan om bygglov görs inom två år.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens, men har en annan lagteknisk struktur.

**Remissinstanserna:** *Boverket* är positivt till utredningens förslag att begränsa möjligheten att ansöka om förhandsbesked till områden som inte omfattas av en detaljplan och till lokaliseringsfrågor.

*Gotlands kommun* anser att andra frågor än lokalisering ska kunna omfattas av prövningen och anför följande. Placering, storlek, höjd och annat kopplat till utformningen kan i vissa fall vara avgörande för lokaliseringsprövningen. En kommun bör därför redan i förhandsbeskedet kunna ange riktlinjerna för den kommande bygglovsprövningen.

*Lantmäteriet* anför följande. Eftersom det finns avstyckningsplaner och mycket flexibla detaljplaner bör möjligheten att ansöka om förhandsbesked inom ett område med en detaljplan behållas. Vid fastighetsbildning inom avstyckningsplaner krävs oftast förhandsbesked för att klara aktualitetskravet enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Om lokaliseringen måste prövas i ett bygglov, som ställer högre krav på ritningar och annat underlag, blir processen fördyrad om det visar sig att ansökan inte kan beviljas på grund av lokaliseringen. Det förefaller inte sannolikt att kommuner kommer att ändra eller ersätta alla dessa avstyckningsplaner och mycket flexibla detaljplaner om förslaget genomförs. Även *Göteborgs kommun* är negativ till förslaget.

*Malmö kommun* och *Villaägarnas riksförbund* anser att förhandsbesked ska kunna sökas även för åtgärd inom detaljplanerat område. Enligt Malmö kommun bör prövningen dock uttryckligen begränsas till att avse frågan om tillåtligheten av den tänkta åtgärdens ändamål.

*Länsstyrelsen i Stockholms län* avstyrker förslaget att förhandsbesked enbart ska omfatta åtgärder utanför detaljplanlagt område samt endast avse en lokaliseringsprövning.

*Gällande rätt*

Genom ett förhandsbesked kan den som begär det få prövat om en bygglovspliktig åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är sedan bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan görs inom två år från det att förhandsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 17 och 18 §§ plan- och bygglagen).

I plan- och bygglagen regleras det inte närmare vad som ska prövas i ett förhandsbesked. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen framgår emellertid att vad som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden samt om åtgärden ska föregås av planläggning. Även andra aspekter kan tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till krav på anpassning till omgivningen. Kulturhistoriska eller miljömässiga aspekter kan medföra att exempelvis en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen, eller att den för att kunna tillåtas måste placeras på en viss plats på tomt. Om den sökta åtgärden av kulturhistoriska eller andra skäl förutsätter att särskilda krav uppfylls beträffande byggnadens placering, utformning eller utförande ska det framgå av förhandsbeskedet (prop. 1985/86:1 s. 285). När plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 gjordes det inte någon ändring i fråga om prövningsramen för ett förhandsbesked (prop. 2009/10:170 s. 470).

Mark- och miljööverdomstolen har, vid tillämpning av den äldre plan- och bygglagen, uttalat att prövningen i samband med en ansökan om förhandsbesked kan bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag sökanden tillhandahåller, vilken åtgärd ansökan avser och på vilken plats den avser att utföras. Även om bestämmelsen om förhandsbesked inte syftar till att prövningen ska omfatta alla de frågor som senare ska prövas inom ramen för bygglovet, finns det inget hinder mot att genomföra prövningen så (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 juni 2015 i mål nr P 8682–14).

Den nuvarande regleringen begränsar inte vilka situationer som ett förhandsbesked kan användas för. Behovet av ett förhandsbesked gör sig starkast gällande för åtgärder i ett område som inte omfattas av detaljplan, men ett förhandsbesked kan även sökas för åtgärder inom ett område som omfattas av detaljplan. En detaljplan utgör i sig en form av förhandsbesked, men om genomförandetiden har gått ut kan sökanden behöva ett stabilt planeringsunderlag. I en sådan situation kan det vara särskilt viktigt att få en garanti för att de sökta åtgärderna kan tillåtas från markanvändningssynpunkt. Under planens genomförandetid kan det även uppstå situationer där sökanden kan ha behov av att få tillåtligheten prövad, t.ex. om planen är enkel och schematisk och ger föga ledning för utformningen av byggprojektet (prop. 1985/86:1 s. 286). En grundläggande förutsättning för bygglov, och följaktligen även för ett positivt förhandsbesked, inom ett område med detaljplan är att åtgärder som strider mot detaljplanen endast kan accepteras under vissa angivna förutsättningar. Genom ett förhandsbesked kan en sökande exempelvis få prövat om en avvikelse är förenlig med detaljplanens syfte och liten (se 9 kap. 31 b–31 e §§ plan- och bygglagen). Genom ett förhandsbesked kan en sökande även få prövat om en

Prop. 2024/25:169 lovansökan måste föregås av planläggning (9 kap. 28 § plan- och bygglagen).

Ett förhandsbesked kan även sökas för att få frågan om ändrad användning prövad, eftersom ett förhandsbesked om ändrad användning till bostad till exempel kan spela en avgörande roll för en avstyckning av en tänkt bostadsfastighet på samma sätt som ett förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus (se Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut den 11 november 2023 i mål nr P 10807–22).

#### *Möjligheten att söka förhandsbesked ska begränsas till lokaliseringsfrågor i områden som inte omfattas av en detaljplan*

Utredningens översyn visar att antalet ärenden om förhandsbesked som rör åtgärder i områden som omfattas av en detaljplan generellt sett är mycket få. Enligt utredningen bör rätten att söka förhandsbesked begränsas till områden som inte omfattas av en detaljplan, vilket också är den ärendetyp som förekommer oftast.

Regeringen har förstäelse för bl.a. *Lantmäteriets* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* synpunkt att det i vissa enskilda fall kan vara effektivt och därigenom resursbesparande att genom förhandsbesked kunna pröva även vissa åtgärder inom detaljplanelagt område, särskilt när det är fråga om äldre och ofta flexibla planer. En av detaljplanens främsta funktioner är emellertid att ge positiv rättskraft inför kommande lovprövningar. Om det finns ett återkommande behov av förhandsbesked inom ett detaljplanelagt område talar det enligt regeringen för att planen snarare behöver ändras. Till detta kommer att byggnadsnämnden alltid har en skyldighet att lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet och på begäran även ge skriftliga upplysningar om planläggning, byggande och fastighetsbildning (12 kap. 2 § 4 och 3 § plan- och bygglagen). Regeringen instämmer mot denna bakgrund i utredningens föreslagna begränsning.

Till skillnad från *Gotlands kommun* anser regeringen att prövningen i ett förhandsbesked endast bör avse åtgärdens avsedda lokalisering, och inte byggnadsverkets utformning, närmare placering eller liknande. En sökande som önskar få en fullständig prövning av sina möjligheter att få utföra en åtgärd och därigenom få en säkerhet för sin fortsatta projektering bör i stället söka bygglov.

Byggnadsnämnden bör även fortsättningsvis i ett förhandsbesked kunna pröva frågor som rör ändrad användning, t.ex. om en byggnad får tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål. Det som byggnadsnämnden då ska pröva är om det nya användningsändamålet är lämpligt lokaliserat.

En redogörelse för vad som ska prövas i ett förhandsbesked framgår av avsnitt 5.13.

#### *Giltighetstiden för ett förhandsbesked*

Enligt nuvarande 9 kap. 18 § plan- och bygglagen är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Utredningen föreslår att en motsvarande bestämmelse ska föras in i anslutning till bestämmelser om giltighetstid för lov. Regeringen delar den bedömningen. Enligt regeringen bör dock en sådan viktig förutsättning för hur länge ett positivt förhandsbesked är bin-

dande komma till tydligt uttryck i lagen i anslutning till bestämmelsen som förklarar vad ett förhandsbesked är.

Att ett förhandsbesked är bindande i ett efterkommande bygglov innebär att den lokaliseringsprövning som har gjorts i förhandsbeskedet inte kan ifrågasättas och omprövas i bygglovet.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 41 och 42 §§ plan- och bygglagen.

## 4.11 Krav på rivningslov

Enligt nuvarande 9 kap. 10 § plan- och bygglagen krävs det som utgångspunkt rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan. Rivningslov krävs dock inte om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen har bestämt att det inte krävs rivningslov. Utanför ett detaljplanelagt område gäller i princip det omvända, innebärande att rivningslov för byggnad eller del därav endast krävs om kommunen har bestämt det i områdesbestämmelser.

Kravet på rivningslov omfattar alla typer av byggnader och inte endast sådana byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Möjligheten att införa krav på rivningslov i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 är dock främst tänkt att säkerställa bevarandet av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse.

Rivningslov motiveras även av miljö- och säkerhetsskäl. En rivning kan t.ex. medföra att farligt avfall måste omhändertas (jfr 15 kap. miljöbalken) men också att särskilda skyddsåtgärder måste vidtas vid rivning i tätort. Att en rivningsåtgärd måste föregås av en lovprövning innebär att bestämmelserna om genomförande av rivningsåtgärder i 10 kap. plan- och bygglagen blir tillämpliga, vilket innebär att det ställs krav på bl.a. kontrollplan och tekniskt samråd.

Vad som avses med rivning framgår inte av plan- och byggregelverket. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) anges att rivning i princip bör innebära ett totalt borttagande av en byggnadskropp, dvs. även av stommen. Om bara grunden avses finnas kvar och utnyttjas till en ny byggnad, bör raserandet av byggnaden i övrigt betraktas som rivning. Även om endast en del av ett hus tas bort fullständigt, t.ex. en veranda eller en gårdsflygel, bör detta hänföras till rivning (prop. 1985/86:1 s. 706).

Rivningsåtgärder med byggnader eller andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur är undantagna från kravet på rivningslov. Sådana åtgärder ska dock föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

Rivningsåtgärder som inte kräver rivningslov kan under vissa förutsättningar i stället vara anmälningspliktiga till byggnadsnämnden. Det innebär att rivning inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har meddelat ett startbesked. Rivningsåtgärder innebär ofta också att miljöbalkens bestäm-

Prop. 2024/25:169 melser kan bli tillämpliga, t.ex. de i 8 kap. om skydd för biologisk mångfald (jfr även artskyddsförordningen) och de i 15 kap. om avfall.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten (9 kap. 34 § och 14 kap. 7 § plan- och bygglagen).

#### 4.11.1 Krav på rivningslov i ett område som omfattas av en detaljplan

**Regeringens förslag:** Det ska krävas rivningslov i ett område som omfattas av en detaljplan för att riva

1. en byggnad eller en del av en byggnad,
2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som
  - a) i detaljplanen omfattas av ett förbud mot rivning, eller
  - b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som omfattas av förbud mot förvanskas.

Det ska inte krävas rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen

1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär, eller
2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

Det ska inte krävas rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande.

I en detaljplan ska en kommun få bestämma att en annan anläggning än en byggnad som omfattas av förbud mot förvanskning inte får rivas.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens, men regeringen föreslår även att en kommun i en detaljplan ska få bestämma att en annan anläggning än en byggnad som omfattas av förvanskningebudet inte får rivas. Vidare har regeringens förslag en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Boverket* är positivt till förslaget om krav på rivningslov för byggnader och andra anläggningar än byggnader som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt oavsett plansituation. Enligt den nuvarande regleringen är det, enligt *Boverket*, inte möjligt att införa rivningsförbud för andra anläggningar än byggnader i detaljplaner, vilket bör ändras. *Boverket* ställer sig generellt bakom utredningens förslag vad gäller krav på rivningslov. Förslaget omhändertar oklarheter i dagens reglering, bl.a. att det inte krävs rivningslov för att följa ett föreläggande. *Boverket* ställer sig frågande till om det krävs rivningslov för ett byggnadsverk som kan behöva rivas helt eller delvis på grund av olyckshändelse, exempelvis brand eller översvämning.

Bland annat *Länsstyrelsen i Jönköpings län* och *Stockholms och Falu kommuner* är positiva till att det föreslås rivningslov för anläggningar som är särskilt värdefulla.

## Skälen för regeringens förslag

### *Krav på rivningslov för byggnader och anläggningar*

Utredningen har inte funnit skäl att föreslå någon ändring av huvudregeln om krav på rivningslov för att riva en byggnad eller del av en byggnad i ett område som omfattas av en detaljplan. Regeringen instämmer i den bedömningen. Kravet på rivningslov omfattar alla rivningsåtgärder oavsett syfte. Det krävs således rivningslov för att riva en befintlig byggnad som ska ersättas med en ny, jfr *Byggföretagens* synpunkt.

Det nuvarande kravet på rivningslov omfattar inte andra anläggningar än byggnader. Regeringen instämmer i utredningens och flera remissinstansers bedömning att det bör införas ett krav på rivningslov för att riva hela eller del av en annan anläggning än en byggnad om anläggningen är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Det kan exempelvis vara fråga om anläggningar med höga kulturhistoriska värden, som äldre skyltar, för siluetten värdebärande ("karaktersstarka") vattentorn och begravningsplatser, liksom vissa moderna kulturarv i form av industrialanläggningar eller motsvarande. Det kan även vara fråga om t.ex. enstaka plank som i sig är värdefulla, dock inte plank som är värdefulla för bebyggelsen (bebyggelseområdet) som sådan (för att den ska uppfylla vissa egenskapskrav, exempelvis bullerplank vid bostäder och parkeringsplatser vid verksamheter). Byggnadsverk som bör bevaras med hänsyn till omgivande bebyggelse får således i stället regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Förslagen i avsnitt 4.4 innebär att en kommun inte längre ska få reglera rivningslovsplikten i detaljplaner och områdesbestämmelser. Regeringen delar utredningens bedömning att det i stället bör krävas rivningslov för att riva hela eller del av en anläggning som omfattas av ett förbud mot rivning i en detaljplan. Ett rivningsförbud i en detaljplan bör alltså leda till att en rivningsåtgärd måste förprövas av byggnadsnämnden. Utredningen har inget författningsförslag som innebär att byggnadsnämnden i detaljplaner ska kunna bestämma att anläggningar som omfattas av förbudet mot förvanskning inte får rivas. En sådan möjlighet finns i dag för byggnader som inte får förvanskas. Förslaget kräver således, som *Boverket* påtalar, att det införs en sådan möjlighet i 4 kap. 16 § 4 plan- och bygglagen genom att termen byggnad byts ut till termen byggnadsverk.

Bestämmelser om krav på rivningslov i befintliga detaljplaner ska fortsätta gälla (se avsnitt 4.4), till skillnad från bestämmelser om undantag från lovsplikten. Sådana bestämmelser ska upphöra att gälla vid utgången av november 2027 (se avsnitt 11.2).

Vilka krav som ska prövas och vad som krävs för att rivningslov ska ges, se avsnitt 5.14.

### *Undantag från kravet på rivningslov*

För en byggnad eller en del av en byggnad som har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat lov eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär finns det en skyldighet att återställa åtgärden i samband med att lovet inte längre

Prop. 2024/25:169 gäller. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det inte bör krävas ett särskilt rivningslov för ett sådant återställande.

Vidare bör det inte krävas rivningslov för rivning av en byggnad eller del av en byggnad som inte omfattas av krav på lov vid uppförandet. Förslaget överensstämmer delvis med nuvarande 9 kap. 10 § andra stycket plan- och bygglagen, med den skillnaden att en kommun inte längre ska kunna reglera lovplikten i en detaljplan. Om byggnaden är en sådan särskilt värdefull byggnad eller om byggnaden ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen ska det dock krävas rivningslov, eftersom sådana särskilt värdefulla värden kan påverkas av rivning på ett sådant sätt att en förprovning är befogad.

I den nuvarande regleringen saknas det bestämmelser om undantag från krav på rivningslov för åtgärder som krävs för att uppfylla ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Det kan t.ex. handla om ett rättelseföreläggande som innebär att adressaten måste riva en del av en byggnad (11 kap. 20 § plan- och bygglagen), men det kan även handla om ett rivningsföreläggande (11 kap. 21 § plan- och bygglagen) eller ett åtgärdsföreläggande (11 kap. 19 § plan- och bygglagen). I rättspraxis förutsätts det ofta att föreläggandet omfattar en prövning av kravet på rivningslov, dvs. att förutsättningarna för de förelagda åtgärderna och konsekvenserna av dem har prövats genom utfärdandet av föreläggandet. Eftersom det inte finns något undantag från kravet på rivningslov kan det, som utredningen för fram, uppstå tveksamheter i frågan om föreläggandet kan verkställas om detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud.

För att undanröja tveksamheter om huruvida det krävs ett rivningslov, bör det av plan- och bygglagen framgå att det inte krävs rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande. Hur rivningsåtgärden förhåller sig till bestämmelser i gällande planer, dvs. om det finns förutsättningar för ett föreläggande eller inte, får byggnadsnämnden pröva inom ramen för tillsynsärendet. På så sätt undanröjs tveksamheter för adressaten i fråga om föreläggandet är möjligt att rättsligt efterkomma.

Det får bedömas i det enskilda fallet om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande. Precisering av termen nödvändig överläts lämpligen åt rättstillämpningen.

Genomförandet av rivningsåtgärder omfattas av kraven i 10 kap. plan- och bygglagen, som bl.a. reglerar hantering av avfall. För att bibehålla samhällets insyn över hantering och omhändertagande av farligt rivningsavfall avser regeringen att införa ett krav på anmälan i plan- och byggförordningen.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 4 kap. 16 § och 9 kap. 43, 45 och 46 §§ plan- och bygglagen.

## 4.11.2 Krav på rivningslov i ett område som inte omfattas av en detaljplan

Prop. 2024/25:169

**Regeringens förslag:** I ett område som inte omfattas av en detaljplan ska det krävas rivningslov för att riva

1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,
2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som omfattas av förbud mot förvanskning, eller
3. hela eller del av en byggnad inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

Det ska inte krävas rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser är positiva till förslaget att införa krav på rivningslov för rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader utanför ett detaljplanelagt område, bl.a. *länsstyrelserna i Jönköpings och Stockholms län*. Enligt *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* är det varken politiskt eller ekonomiskt gångbart att arbeta fram områdesbestämmelser för de kulturhistoriskt särskilt värdefulla områdena i landsbygder, vilket understryker vikten av krav på rivningslov. *Svenska byggnadsvårdsföreningen* ser förslaget som angeläget, men påpekar att det förutsätter att byggnaden verkligen uppmärksammas och inte undgår utpekande som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Samtidigt betvivlar föreningen att förslaget räcker för att klargöra att det inte bör finnas något utrymme för byggnadsnämnden att ta ekonomiska hänsyn vid prövningen av ett rivningslovsärende.

*Gävle kommun* menar att förslaget medför ett behov av översyn av 14 kap. 7 § plan- och bygglagen, som styr ersättningsmöjligheten vid rivningsförbud eller vägrat rivningslov.

### Skälen för regeringens förslag

Utanför ett område med detaljplan krävs det i dag rivningslov endast om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att rivningslov krävs. Eftersom det i avsnitt 4.4 föreslås att en kommun inte längre ska få reglera lovplikt i områdesbestämmelser instämmer regeringen i utredningens bedömning att det i stället bör krävas lov för att riva hela eller del av ett byggnadsverk som omfattas av ett förbud mot rivning eller krav på rivningslov i områdesbestämmelser. För att bestämmelser om krav på rivningslov i befintliga områdesbestämmelser, som ska fortsätta gälla (se avsnitt 4.4), ska få genomslag även framöver bör sådana bestämmelser medföra krav på rivningslov.

Av samma skäl som det bör det krävas rivningslov för att riva hela eller del av ett sådant särskilt värdefullt byggnadsverk (dvs. såväl en byggnad och en annan anläggning än byggnad) som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen inom ett område med detaljplan, bör det även krävas rivnings-

Prop. 2024/25:169 lov i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Det innebär alltså en ökad lovplikt i förhållande till vad som gäller i dag.

Det bör vidare krävas rivningslov för att riva en hel eller en del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Utanför ett område med en detaljplan kommer det således, för att kravet på rivningslov ska inträda, krävas sådana kvalificerade bevarandevärden som 8 kap. 13 § förutsätter. Det är en skillnad mot vad som föreslås gälla i ett område som omfattas av detaljplan.

Av samma skäl som det inte bör krävas rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen inom ett område med en detaljplan, bör det inte krävas rivningslov utanför ett sådant område.

Som framgår i avsnitt 12.2 bedömer regeringen att ökningen av antalet nekade rivningslov bör bli förhållandevis liten. Eftersom rätten till skadeersättning enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen endast gäller om den skada det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten att risken för ökade ersättningskrav mot kommunerna som låg. Enligt regeringen finns det inte skäl att se över bestämmelserna om skadeersättning, som *Gävle kommun* anser.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 44 och 46 §§ plan- och bygglagen.

## 4.12 Krav på marklov

### 4.12.1 Krav på marklov i ett område som omfattas av en detaljplan

**Regeringens förslag:** I ett område som omfattas av en detaljplan ska det krävas marklov för

1. schaktning eller fyllning om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte är att höja eller sänka markytan till den nivå som har bestämts i detaljplanen,

2. sådana åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov eller skydd enligt 4 kap. 10 § plan- och bygglagen och åtgärden är

- a) trädfällning,
- b) skogsplantering, eller
- c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Det ska dock inte krävas marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet om åtgärden är att anlägga gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

Det ska heller inte krävas marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men regeringens förslag har en annan lagteknisk struktur.

**Remissinstanserna:** *Boverket* är positivt till utredningens förslag på måttangivelse för när marklov ska krävas och att det ska krävas marklov vid skyddsbestämmelser i detaljplan. Det kan vara svårt att avgöra hur en mätning ska gå till, men det bör överlåtas till rättstillämpningen. Det är bra att det tydliggörs att det inte krävs marklov för markåtgärder som omfattas av ett bygglov. Även *Sveriges Geotekniska Institut, Länsstyrelsen i Skåne län* och *Järfälla kommun* är positiva till förslaget att markens höjdläge ska mätregleras. Järfälla kommun påtalar dock att det finns en risk för överträdelser av markåtgärder när lovplikt för markåtgärder respektive murar inte inträder vid samma höjd. Murar anläggs ofta i syfte att hantera olika höjdförhållanden på en plats, normalt genom en motfylld stödmur. I rättspraxis sammanfaller i stort sett marklovplikten med bygglovsplikten för murar med en höjd om 0,5 meter, vilket faller sig naturligt vid anläggande av stödmurar.

Enligt Järfälla kommun är det bra att det tydliggörs att det inte krävs marklov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande. *Boverket* anser dock att tillämpningen av förslaget behöver belysas ytterligare. *Boverket* ställer sig frågande till om byggnadsnämnden har möjlighet att avvika från planbestämmelser i tillsynsärenden eller om planbestämmelser i själva verket hindrar beslut om föreläggande i vissa situationer.

*Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* delar utredningens bedömning att frågan om genomsläpplighet bör utredas vidare.

Enligt *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* behöver det förtydligas varför kravet på marklov inte längre ska avse områden inom en tomt eller mark inom en allmän plats.

*Göteborgs kommun* ställer sig negativ till att det inte föreslås någon begränsning i omfattningen av marklovsplikten, förutom en höjdangivelse. Förslaget innebär att små åtgärder som inte har någon avsevärd påverkan på omgivningen kommer kräva lov. Det är orimligt att byggnadsnämnden ska hantera lov för en mycket lokal och begränsad upphöjning som till exempel ett mindre stenparti för olika sedumväxter eller en mindre odlingsbädd för köksväxter och som inte medför någon större omgivningspåverkan. *Einar Mattsson AB* framför liknande synpunkter.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 11 § plan- och bygglagen krävs det inom ett område med en detaljplan som huvudregel marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats. Kommunen kan dock bestämma att annat ska gälla i en detaljplan. Om ett visst höjdläge för markytan är bestämt i en detaljplan, krävs det inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån. Syftet med marklovsplikten är bl.a. kontrollera att en bebyggd tomt är lämpligt anordnad beträffande lutning och höjdläge med hänsyn särskilt till ljustillförseln samt till stads- eller landskapsbilden. Vidare har tomtens lutning och höjdläge ofta även stor betydelse i relationen grannar emellan (jfr prop. 1985/86:1 s. 298 f.).

Vid bedömningen av vad som avses med en avsevärd ändring av höjdläget kan en marknivåändring om 50 cm utgöra en riktlinje, men faktorer som karaktären på den omgivande marken, hur förändringen påverkar

Prop. 2024/25:169 områdets karaktär och grannars intressen samt om området har känsliga grundförhållanden, som ger risk för sättningsskador ska också beaktas (se bl.a. MÖD 2015:53 och prop. 1985/86:1 s. 298 f.). Höjdförändringen ska relateras till den del av tomten där åtgärden vidtas, och inte hela tomtens höjdläge (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 juni 2018 i mån nr P 7602–17). Tidigare utförda marknivåändringar kan påverka frågan om marklov krävs eller inte (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 december 2015 i mål nr P 2678–15).

Vidare krävs det enligt nuvarande 9 kap. 12 § plan- och bygglagen marklov för trädfällning, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet om kommunen i en detaljplan har bestämt att det krävs. Markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet är exempel att hårdgöra ytor, t.ex. att asfaltera tomtmark som inte tidigare har varit asfalterad eller att ersätta naturgräs med konstgräs. För markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet krävs det inte mark-lov för åtgärder för att anlägga gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplan får användas för det ändamålet, även om kommunen i detaljplan har bestämt att det krävs lov.

#### *Krav på marklov*

Enligt utredningen leder det nuvarande kravet på marklov i 9 kap. 11 § plan- och bygglagen inte till några omfattande tillämpningssvårigheter eller att ärendetyper genererar ett stort antal ärenden. Vidare är den praxis som har utvecklats förhållandevis enhetligt och tydlig. Utredningen förslår därför inte några större förändringar av den nuvarande marklovsplikten, utan bara vissa förtydliganden av vad som redan anses gälla.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att schaktnings- eller fyllningsåtgärder även fortsättningsvis bör omfattas av krav på marklov om åtgärden innebär att markytan höjs eller sänks till en annan nivå än den som har bestämts i en detaljplan. Med andra ord ska marklov alltså inte krävas för att höja eller sänka markytan till den nivå som har bestämts i detaljplanen. Om marknivån inte har bestämts i detaljplanen har, enligt rättspraxis, nivåförändringar om 50 centimeter utgjort en riktlinje för bedömningen av när marklov krävs, även om förhållandena på platsen också ska beaktas. Utredningens översyn visar att det kan vara svårt att avgöra vad som är en avsevärd ändring av höjdläget och när marklovsplikt således inträder. För att underlätta gränsdragningen för vilka åtgärder som ska kräva marklov delar regeringen utredningens bedömning att krav på marklov bör omfatta åtgärder som ändrar höjdläget mer än 0,5 meter. Till skillnad från vad som gäller enligt nuvarande 9 kap. 11 § innebär förslaget alltså att marklovsplikten inte förutsätter att det görs en bedömning av om åtgärden avsevärt ändrar höjdläget.

Kravet på marklov för schaktnings- och fyllningsåtgärder bör inte längre begränsas till att åtgärden ska vidtas inom en tomt eller allmän plats, detta med anledning av att kommunerna inte längre ska få reglera marklovsplikten i detaljplaner (se avsnitt 4.4). Kravet på marklov bör således omfatta alla områden i en detaljplan.

Vidare bör även trädfällning, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet kräva marklov i vissa situationer. Sådana åtgärder kan ha stor betydelse i den fysiska planeringen på grund

av påverkan på exempelvis landskapsbild, naturvärden och dagvattenhantering. I de fall en kommun, med stöd av äldre bestämmelser (dvs. nuvarande 9 kap. 12 § och 4 kap. 15 § plan- och bygglagen), i en detaljplan har bestämt att det krävs marklov för trädfällning, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet bör sådana bestämmelser få genomslag även framöver. Det bör därför krävas marklov om en detaljplan innehåller bestämmelser om krav på lov för sådana åtgärder. Eftersom det i avsnitt 4.4 föreslås att kommuner inte längre ska få reglera marklovspflicht i detaljplaner bör det även kopplas ett krav på marklov för trädfällning, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet om kommunen har infört bestämmelser om skydd för sådana åtgärder i detaljplanen med stöd av 4 kap. 10 § plan- och bygglagen. På så sätt kan kommunerna även framöver disponera över marklovspflichten i detaljplaner. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det är lämpligare och tydligare att koppla en lovplikt till skyddsbestämmelser i stället för att planen innehåller bestämmelser om lovplikt utan koppling till tydliga skyddsbestämmelser. Förslaget innebär således att det endast krävs marklov för trädfällning, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet om kommunen har infört särskilda skyddsbestämmelser i en detaljplan. Om det saknas sådana bestämmelser är åtgärderna inte marklovspflichtiga.

Regeringen instämmer vidare i utredningens bedömning att behovet av förprovning av trädfällning och skogsplantering enligt plan- och bygglagen inte påverkas av att åtgärderna även kan behöva prövas enligt skogsvårdslagen (1979:429) och miljöbalken (jfr bl.a. 7 kap. 10 § och 12 kap. 6 § miljöbalken).

Kravet på marklov omfattar nämnda åtgärder oavsett i vilket syfte de vidtas eller dess omgivningspåverkan, vilket innebär att även sådana åtgärder som bl.a. *Göteborgs kommun* ger exempel på kommer att omfattas av kravet. Enligt regeringens bedömning överväger fördelarna med en tydligt reglerad lovplikt nackdelen med att lovplikten kan komma att omfatta vissa åtgärder som alltid kommer beviljas lov.

Den eventuella omgivningspåverkan som markåtgärder som inte omfattas av krav på marklov kan medför får hanteras genom byggnadsnämndernas tillsyn.

#### *Undantag från kravet på marklov*

I likhet med vad som gäller enligt nuvarande 9 kap. 12 § andra stycket plan- och bygglagen bör det inte ska krävas marklov för att anlägga en gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet, även om dessa markåtgärder i och för sig kan försämra markens genomsläpplighet.

Enligt praxis krävs det inte ett separat marklov om ett bygglov innefattar en provning av erforderliga markåtgärder (se bl.a. MÖD 2016:18 och prop. 1985/86:1 s. 708). Regeringen instämmer i utredningens bedömning att den praxisen bör kodifieras i lagen.

I likhet med det som förslås i fråga om undantag från kravet på rivningslov (se avsnitt 4.11) bör det inte krävas marklov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Hur en markåtgärd förhåller sig till eventuella bestämmelser i en detaljplan får

Prop. 2024/25:169 prövas i tillsynsärendet, som en del i om det finns förutsättningar för ett föreläggande eller inte. Det kan t.ex. handla om att kommunen har föreskrivit marklovsplikt för trädfällning och det med kort varsel uppstår behov av att fälla trädet, t.ex. för att undvika allvarliga olyckor vid stormskador. Om planen eller bestämmelserna utgör hinder mot trädfällningen eller inte får i en sådan situation alltså prövas i tillsynsärendet. Vad som är att bedöma som nödvändigt för att följa ett föreläggande får utvecklas i den närmare rättstillämpningen.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 47, 49 och 50 §§ plan- och bygglagen.

### **4.12.2 Krav på marklov i ett område som inte omfattas av en detaljplan**

**Regeringens förslag:** I ett område som inte omfattas av en detaljplan ska det krävas marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering om

1. åtgärden ska genomföras i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a plan- och bygglagen, och
2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller skydd enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 a plan- och bygglagen.

Det ska dock inte krävas marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk struktur.

**Remissinstanser:** *Boverket* ifrågasätter varför det inte föreslås en höjdanviselse för när lovplikten inträder för schaktning och fyllning, motsvarande den som föreslås inom ett område med en detaljplan. Enligt *Boverket* innebär förslaget att det blir mer oklart när marklovplikten infaller.

Enligt *Statens geotekniska institut* bör det inom ett område som inte omfattas av en detaljplan även krävas marklov om åtgärden ska utföras inom ett område med risk för ras, skred och erosion. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* menar att det finns skäl att pröva markåtgärder som kan få mycket stor omgivningspåverkan och som i många fall också är irreversibla, till exempel när berg sprängs bort. Åtminstone om åtgärden vidtas i anslutning till sammanhängande bostadsbebyggelse.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 13 § plan- och bygglagen krävs det i ett område som inte omfattas av en detaljplan marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering, om åtgärden ska genomföras i ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning

som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde, och kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att det krävs sådant marklov i området.

Syftet med marklovsplikten är bl.a. att den tilltänkta användningen av marken för bebyggelseändamål inte ska motverkas och att det speciella säkerhetsintresse som är anknutet till försvarsanläggningar, flygplatser, kärnreaktorer och liknande anläggningar kan tillgodoses (prop. 1985/86:1 s. 298 f.).

#### *Krav på marklov*

Även utanför ett område med en detaljplan finns det skäl för krav på marklov för åtgärderna schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering. I likhet med vad som gäller i dag bör det även fortsättningsvis krävas marklov om åtgärderna ska genomföras i ett område som i områdesbestämmelser har pekats ut för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds eller säkerhetsområde.

I avsnitt 4.4 föreslås det att kommuner inte längre ska få reglera marklovsplikt i områdesbestämmelser. I de fall kommunerna har infört bestämmelser om krav på marklov i områdesbestämmelser med stöd av äldre bestämmelser bör de fortsatt få genomslag. För nya områdesbestämmelser bör kommunen få möjlighet att genom skyddsbestämmelser reglera när det ska krävas marklov. Det föreslås därför att det kopplas ett krav på marklov till bestämmelser i områdesbestämmelser om vegetation och markytans utformning och höjdläge (se förslaget till 4 kap. 42 § 4 a plan- och bygglagen).

Till skillnad från *Boverket* anser regeringen att lovsplikten inte bör kopplas till en höjdangivelse vid schaktning och fyllning, motsvarande den som föreslås inom ett område med en detaljplan. Enligt regeringens bedömning finns det ett större behov av lämplighetsöverväganden i områden som inte omfattas av en detaljplan, eftersom markens förutsättningar inte har utretts och bedömts i en planläggning.

Utredningen föreslår inte att marklovsplikten ska utökas såsom *Statens geotekniska institut* föreslår. Regeringens gör ingen annan bedömning. I områdesbestämmelser kan kommunen bestämma om skyddsåtgärder för att motverka bl.a. översvämning och erosion (se förslaget till 4 kap. 42 § första stycket 4 a plan- och bygglagen). Sådana bestämmelser gäller och måste följas vid markåtgärder, även om åtgärderna inte omfattas av krav på marklov.

Termen schaktning innefattar både jord- och bergschaktning. Om sprängningsarbeten ingår som ett led i schaktningen omfattas åtgärden av marklovsplikten (prop. 1985/86:1 s. 707), jfr *Länsstyrelsen i Västernorrlands läns synpunkt*.

#### *Undantag från krav på marklov*

I likhet med vad som föreslås om undantag från marklovsplikten i ett område som omfattas av en detaljplan, ska det utanför ett sådant område inte krävas marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. plan- och bygglagen (jfr avsnitt 4.12.1).

Bestämmelserna finns i 4 kap. 42 § och 9 kap. 48 och 50 §§ plan- och bygglagen.

### 4.13 Undantag från krav på lov för totalförsvaret

**Regeringens förslag:** Det ska inte krävas bygglov, rivningslov och marklov för åtgärder på byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka försvarssekretess gäller. Sådana åtgärder ska i stället föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Försvarsmakten* och *Totalförsvarets forskningsinstitut* tillstyrker förslaget. Även *Boverket* är positivt till förslaget. *Försvarets radioanstalt* har ingen invändning mot förslaget.

Enligt *Säkerhetspolisen* bör den föreslagna begränsningen till försvarssekretess breddas så att skyddsobjekt enligt skyddslagen (2010:305) omfattas, alternativt att nuvarande lydelse ("uppgifter av hemlig natur") får kvarstå. Detta med hänsyn till såväl totalförsvarets intressen, vilka inte är begränsade till försvarssekretess, som behoven hos olika typer av säkerhets känslig verksamhet, vilkas uppgifter kan vara av motsvarande hemlig natur enligt bestämmelser i säkerhetsskyddslagen (2018:585).

#### Skälen för regeringens förslag

Enligt 9 kap. 15 § plan- och bygglagen gäller inte bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov för åtgärder med byggnader eller andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur. Sådana åtgärder ska föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras. Det är inte fråga om en tillståndsprövning, utan den byggande ska samråda med länsstyrelsen, som i sin tur på lämpligt sätt ska informera kommunen. Regleringen utesluter inte att direkta kontakter under hand tas mellan försvarsmyndigheterna och kommunen (prop. 2009/10:170 s. 470).

Under arbetet i utredningen har det framförts synpunkter på att bestämmelsens tillämpningsområde är otydlig, framför allt vad avser uttrycket hemlig natur. Enligt utredningen bör försvarssekretessen i 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen vara avgörande för bestämmelsens tillämpningsområde, vilket också torde vara det som avses med uttrycket hemlig natur. Utredningen föreslår därför att uttrycket hemlig natur ersätts med en hänvisning till bestämmelserna om försvarssekretess i offentlighets- och sekretesslagen. Förslaget tillstyrks av flera försvarsmyndigheter, bl.a. *Försvarsmakten*. Utredningen har inte övervägt om undantaget bör omfatta dels annan säkerhets känslig verksamhet än totalförsvarets, dels skyddsobjekt enligt skyddslagen, jfr *Säkerhetspolisens* synpunkt. Konsekvenserna av en sådan förändring och utökning av undantaget har således inte övervägts. Mot den bakgrunden instämmer regeringen i utredningens

förslag. Regeringen instämmer vidare i utredningens förslag att det ska förtydligas att undantaget även omfattar åtgärder med mark. Prop. 2024/25:169

### Författningsförslag

Bestämmelsen finns i 9 kap. 51 § plan- och bygglagen.

## 4.14 Frivilligt lov

### 4.14.1 Frivilligt lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov

**Regeringens förslag:** Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen Västernorrlands län* är positiv till att möjligheten att ansöka om frivilligt lov behålls. Om färre åtgärder kommer kräva lov ökar sannolikheten för att fler vill ansöka om ett frivilligt lov.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 14 § plan- och bygglagen är det, för en åtgärd som inte omfattas av krav på lov, möjligt att ansöka om ett s.k. frivilligt lov. Paragrafen ger den som önskar genomföra en åtgärd som inte kräver lov möjlighet att påkalla byggnadsnämndens prövning av åtgärden, som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med plan- och bygglagen. Eftersom de materiella kraven i 2 kap. och 8 kap. 8 § plan- och bygglagen i princip ska uppfyllas även om åtgärden inte omfattas av krav på lov, kan byggnadsnämnden vid en tillsyn efter att åtgärden är genomförd ingripa om åtgärden inte lever upp till dessa bestämmelser. Ett frivilligt lov skapar på så sätt en förutsebarhet och rättssäkerhet för en enskild likt den som har fått byggnadsnämndens tillstånd att genomföra en åtgärd som omfattas av krav på lov.

Som *Länsstyrelsen Västernorrlands län* för fram kan det antas att fler vill utnyttja möjligheten att ansöka om ett frivilligt lov när fler åtgärder som huvudregel inte kommer kräva lov innan de får vidtas. Behovet och incitamenten för en enskild att genom en prövning i ett bindande myndighetsbeslut freda sig mot en efterhandstillsyn kan helt enkelt antas öka. För den enskilde kan behovet antas bli som allra störst vid omfattande och kostsamma åtgärder där inte bara investeringskostnaderna utan även kostnaderna för ett eventuellt återställande och sanktionerna vid en överträdelse av lagen kan väga upp kostnaderna och omaket den frivilliga prövningen för med sig för den enskilde.

Mot denna bakgrund delar regeringen utredningens bedömning att möjligheten att ansöka om frivilligt lov bör finnas kvar. Eftersom sökanden ansöker om lov ska de processuella bestämmelserna om bygglov, tidsbegränsat bygglov, rivningslov eller marklov tillämpas vid en frivillig prövning. Det innebär att en ansökan om frivilligt lov ska innehålla de ritningar och beskrivningar som behövs för prövningen och att bl.a. grannar ska

Prop. 2024/25:169 höras under samma förutsättningar som skulle ha skett om åtgärden omfattades av krav på lov. Vidare ska samma tillsynsbestämmelser i 11 kap. och överklagandebestämmelser i 13 kap. som gäller för andra lov tillämpas.

I avsnitt 4.16.2 lämnas förslag om prövningens omfattning i ett ärende där ett frivilligt lov har sökts.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 52 § plan- och bygglagen.

### **4.14.2 Frivilligt lov för åtgärder som ska genomföras i samband med nybyggnad**

**Regeringens förslag:** Den som i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus vill genomföra en sådan lovfri tillbyggnad av bostadshuset som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, får ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

Den som i samband med nybyggnad av ett enbostadshus vill inreda huset med en sådan lovfri ytterligare bostad som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, får ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

Om sökanden har ansökt om lov för åtgärderna samtidigt får byggnadsnämnden ge startbesked och slutbesked för åtgärderna samtidigt.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår att ansökan om lov för nybyggnad av en- eller tvåbostadshuset ska innehålla det underlag som behövs för en frivillig prövning av den lovfria tillbyggnaden, för att åtgärderna ska kunna genomföras samtidigt. Utredningen föreslår även att motsvarande möjlighet ska gälla för en lovfri tillbyggnad av en komplementbyggnad. Utredningen föreslår inte att en lovfri inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus ska kunna genomföras samtidigt som nybyggnad av enbostadshuset.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser är positiva till utredningens förslag att lovfria tillbyggnader ska få genomföras samtidigt med nybyggnad, bl.a. *Göteborgs, Nacka och Sätters kommuner* och *Husverket AB*. Enligt Göteborgs kommun bör dock förslaget inte begränsas till nybyggnad utan även inkludera lovpliktiga ändringsåtgärder av en- eller bostadshus eller en komplementbyggnad – det förekommer relativt ofta att sökanden vill göra en tillbyggnad där en del av tillbyggnaden är lovfri och resterande del ska prövas som lovpliktig.

*Boverket* anser att utredningens föreslagna lösning är problematisk när kopplingen till tillbyggnadsbegreppet bibehålls. En tillbyggnad kan enligt dess definition inte ske samtidigt med en nybyggnad utan först när det finns en byggnad att bygga till. Även *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* har synpunkter på förslaget eftersom tillbyggnad rent språkligt förutsätter att det redan finns en byggnad som genom en ändring kan utökas. Enligt gällande praxis krävs slutbesked för bostadshuset för att startbesked för den lovbefriade åtgärden ska kunna ges. Vidare noterar domstolen att det inte föreslås en motsvarande möjlighet att inreda ytter-

ligare en bostad i ett enbostadshus i samband med nybyggnad, trots att åtgärden förekommer oftare än tillbyggnad.

*Göteborgs kommun* ser en stor risk för att förslaget leder till att det blir tydligt vilka delar av en byggnad som är prövad mot detaljplan och vilka som är prövade mot regler om lovfrihet. I projekt som gäller en- och tvåbostadshus är det vanligt att sökanden själv gör ritningar och ritningskvaliteten är ibland bristfällig. Vid lovprövning av nya byggåtgärder på fastigheten kommer det vara svårt att utläsa hur tidigare prövning är gjord. Göteborgs kommun förordar att lovpliktiga och icke lovpliktiga åtgärder hålls isär och inte redovisas på samma ritning i ansökan. Även *Sundbybergs kommun* anser att förslaget riskerar att bli svårt att förstå för den enskilde där många kompletteringar krävs och gör ansökan rörig med olika delar som omfattas av olika undantag. Kommunen har dessutom en tidsfrist på vilket ärendet ska avgöras inom, vilket ökar stressen hos både handläggare och sökanden.

### Skälen för regeringens förslag

I samband med nybyggnad av en- eller tvåbostadshus har byggherrar inte sällan av ekonomiska skäl önskemål om att få genomföra lovfria åtgärder samtidigt. Särskilt tydligt har detta blivit sedan det blev möjligt att genomföra vissa tillbyggnader av en- och tvåbostadshus utan bygglov.

Enligt nuvarande 9 kap. 4 a–4 c §§ och 10 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen får ett antal åtgärder, bl.a. tillbyggnader och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, vidtas i anslutning till ett en- och tvåbostadshus utan lov och i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser. Av förarbetena till bestämmelserna framgår att åtgärderna är avsedda att tillämpas i anslutning till befintlig bebyggelse (prop. 2013/14:127 s. 20). Mot bakgrund av plan- och bygglagens definitioner av tillbyggnad och ändring av byggnad samt bestämmelsen om slutbesked har det i rättspraxis ansetts vara en förutsättning för att exempelvis en lovfri tillbyggnad ska vara befriad från kravet på bygglov, att den utförs på en färdigställd byggnad som har godkänts med ett slutbesked. Innan en- eller tvåbostadshuset är färdigställt och godkänt med ett slutbesked kan byggnadsnämnden inte ge ett startbesked för en lovfri tillbyggnad på huset (MÖD 2019:28 och MÖD 2021:16).

Att först behöva uppföra en- eller tvåbostadshuset i sin helhet och få slutbesked för att därefter direkt ta ner en yttervägg på byggnaden i samband med att en lovfri tillbyggnad görs på byggnaden, upplevs inte sällan som ren kapitalförstöring. För att undvika sådana onödiga negativa ekonomiska konsekvenser och att administrativa bestämmelser blir ett onödigt hinder för byggande, delar regeringen utredningens bedömning att regleringen bör förenklas så att det blir möjligt att påbörja vissa åtgärder som inte omfattas av krav på lov samtidigt med nybyggnad. På så sätt undviks även sådant extra byggavfall som nuvarande reglering ger upphov till, vilket minskar utsläpp av växthusgaser och påverkan på klimatet.

Regeringen instämmer i utredningens förslag att tillbyggnader som inte omfattas av krav på lov och som får strida mot planbestämmelser ska få genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus. I likhet med *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser regeringen att det även bör vara möjligt att genomföra en sådan lovfri inredning av ytter-

ligare en bostad i ett enbostadshus som får strida mot planbestämmelser samtidigt som nybyggnad av ett enbostadshus. Till skillnad från utredningen bedömer regeringen däremot att tillbyggnad av en komplementbyggnad inte ska omfattas av förslaget. Mot bakgrund av hur undantagen från krav på bygglov för nybyggnad och tillbyggnad av en komplementbyggnad föreslås bli konstruerade är det inte är möjligt att genomföra en lovfri tillbyggnad på en lovpliktig komplementbyggnad. Enligt regeringens bedömning är det även mest angeläget att lovfria åtgärder som medför stora negativa ekonomiska konsekvenser om de får genomföras först när nybyggnaden är klar, får genomföras samtidigt som nybyggnaden.

Enligt utredningens förslag är det tillräckligt att sökanden i samband med ansökan om lov för nybyggnad av bostadshuset beskriver den lovfria åtgärden som önskas genomföras samtidigt med nybyggnaden och ger in det underlag som behövs för en frivillig prövning av åtgärden. Genom att den lovfria åtgärden innefattas i lovansökan menar utredningen att den kommer att omfattas av det kommande lovet och, om sökanden begär det, även av startbeskedet och av slutbeskedet.

Regeringen delar *Boverkets* och *Svea hovrätts (Mark- och miljööverdomstolen)* bedömning att det kan ifrågasättas om syftet med förslaget uppnås med den lösning som utredningen föreslår när kopplingen till termen tillbyggnad är kvar. För att syftet med förslaget ska uppnås bör sökanden ansöka om frivilligt lov för den lovfria åtgärden samtidigt som sökanden ansöker om lov för nybyggnad av bostadshuset. Därutöver behöver byggnadsnämnden ges både en uttrycklig möjlighet att på sökandens begäran ge startbesked för åtgärderna samtidigt för att de ska kunna genomföras i ett sammanhang, och en uttrycklig möjlighet att ge slutbesked för åtgärderna samtidigt även om den färdiga byggnaden inte överensstämmer med bygglovet för nybyggnad av bostadshuset (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 augusti 2024 i mål nr P 3726–23 m.fl.).

Förslaget innebär, för att det ska vara möjligt att genomföra den lovfria åtgärden samtidigt med nybyggnaden av bostadshuset, att sökanden behöver ansöka om frivilligt lov för den lovfria åtgärden och ge in det underlag som behövs för prövning av den. Genom att såväl de lovpliktiga respektive icke lovpliktiga åtgärderna redovisas och beskrivs kan åtgärderna lättare hållas isär. Det underlättar dels byggnadsnämndens prövning av de olika förutsättningarna som gäller för åtgärderna (se särskilt avsnitt 4.16.2 med förslag på vad som ska prövas för att frivilligt lov ska kunna ges), dels en framtida bedömning av vilken del av en färdig byggnad som är prövad mot detaljplan och vilken del som är prövad mot reglerna som gäller för lovfria åtgärder som får strida mot plan.

Om byggnadsnämnden ges en uttrycklig möjlighet att ge såväl ett startbesked som slutbesked för åtgärderna samtidigt bedömer regeringen att plan- och bygglagens definitioner av tillbyggnad och ändring av byggnad samt bestämmelserna om slutbesked inte hindrar att den lovfria åtgärden genomförs samtidigt som bostadshuset. Eftersom lov för åtgärderna söks samtidigt kan byggnadsnämnden pröva åtgärderna samtidigt. Visserligen kan en prövning av det frivilliga lovet innebära en högre handläggningsavgift för sökanden, men enligt regeringens bedömning överväger

fördelarna med att kunna genomföra åtgärderna samtidigt den nackdel som den extra avgiften innebär för sökanden. Prop. 2024/25:169

### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 9 kap. 53 och 54 §§ och 10 kap. 23 b och 38 §§ plan- och bygglagen.

## 4.15 Krav på anmälan

**Regeringens förslag:** Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden.

Regeringen får meddela föreskrifter om handläggningen av anmälningsärenden och om utformning av beslut i sådana ärenden.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår inte något bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om handläggning av anmälningsärenden.

**Remissinstanserna:** *Boverket* ställer sig bakom utredningens bedömning att kraven på anmälan bör regleras i sin helhet i plan- och byggförordningen och att det i huvudsak bör röra byggtekniska åtgärder på byggnadsverk. Dock innebär förslaget att åtgärder som inte kräver bygglov vid uppförande kräver anmälan vid byggtekniska ändringar i senare skeden, en enligt *Boverket* ologisk reglering som utredningen inte riktigt adresserar.

*Sveriges Stadsarkitektförening* tillstyrker förslaget att renodla reglering av anmälanplikt till plan- och byggförordningen. Även *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *länsstyrelserna i Jönköpings och Skåne län* och flera kommuner, bl.a. *Haninge* och *Malmö kommuner*, m.fl. är positiva till uppdelningen.

*Båstads kommun* anser att det bör krävas ett besked från kommunen för åtgärder som inte kräver lov och som inte behöver följa detaljplanen, för att kommunen ska kunna pröva åtgärdens utformning och placering. Det skulle minimera kostnaderna för tillsyn, förvanskning och eventuellt rivningsföreläggande.

*Gävle kommun* anser generellt att det endast ska krävas bygglov och att anmälningsplikten för övriga åtgärder tas bort. Om en åtgärd inte bedöms kräva lov är det troligen inte lika viktigt att det allmänna får möjlighet att förpröva en viss åtgärd. Anmälningsplikten bör således avskaffas för att undvika missförstånd där den enskilde utgår ifrån att en åtgärd kan vidtas utan föregående kontakt med det allmänna när lov inte krävs. Annars ska det tydligt framgå av lagen om vissa åtgärder kräver anmälan.

### Skälen för regeringens förslag

#### Bakgrund och gällande rätt

Vissa åtgärder som inte är lovpliktiga kan i stället omfattas av krav på anmälan till byggnadsnämnden (se nuvarande 9 kap. 16 § plan- och bygg-

Prop. 2024/25:169 lagen). Föreskrifter om vilka åtgärder som kräver anmälan har regeringen meddelat i 6 kap. plan- och byggförordningen.

Genom en anmälan görs byggnadsnämnden uppmärksam på den åtgärd som avses vidtas och kan pröva den i första hand enligt 10 kap. plan- och bygglagen, som reglerar genomförandet av bygg-, rivnings- och mark-åtgärder, men även ingripa mot åtgärden om det finns anledning att anta att exempelvis bestämmelser i plan- och byggregelverket inte följs. En anmälningspliktig åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap. 3 och 23 §§ plan- och bygglagen) och får inte tas i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked (10 kap. 4 och 34 §§ plan- och bygglagen). Även om ett startbesked eller slutbesked inte utgör något tillstånd i egentlig mening har besluten i rättspraxis ansetts vara gynnande förvaltningsbeslut som får negativ rättskraft (jfr 37 § förvaltningslagen [2017:900]). Det innebär att byggnadsnämnden kan vara förhindrad från att t.ex. ingripa med tillsynsåtgärder i efterhand (jfr 11 kap. plan- och bygglagen).

Det anmälningsinstitut som fanns innan plan- och bygglagen trädde i kraft motsvarade det som finns inom närliggande rättsområden, som t.ex. miljöbalken, och innebar i huvudsak att byggherren minst tre veckor innan vissa arbeten påbörjades, skulle göra en s.k. bygganmälan till byggnadsnämnden (9 kap. 2 § äldre plan- och bygglagen). Bygganmälan var ett från lovplikten fristående tillsyns- och kontrollsystem för de tekniska egen-skapskraven på byggnader och anläggningar och ansågs nödvändigt när bygglov inte krävdes, för byggnader och andra anläggningar där det normalt var angeläget med en något skärpt kontroll av de tekniska egenskaperna (prop. 1993/94:178 s. 1 och 64).

Inför att plan- och bygglagen skulle träda i kraft föreslog regeringen att de åtgärder som omfattades av en bygganmälan i stället skulle omfattas av en anmälningsplikt. Det skulle vara fråga om åtgärder där det verkligen fanns ett allmänintresse av att de anmäls. Den närmare preciseringen av vilka åtgärder som skulle omfattas av anmälningsplikt föreslog regeringen skulle regleras i plan- och byggförordningen (prop. 2009/10:170 s. 376 och 513).

#### *Anmälningsplikten ska fortsatt regleras i plan- och byggförordningen*

Till skillnad från lovplikten, som regeringen i avsnitt 4.3 föreslår ska regleras uteslutande i plan- och bygglagen, anser regeringen att anmälningsplikten fortsatt ska regleras i plan- och byggförordningen (se bemyndigande i 16 kap. 8 § plan- och bygglagen). Det ger regeringen möjlighet att på ett enkelt sätt kunna ändra vilka åtgärder som ska omfattas av krav på anmälan. I syfte att samla regleringen om anmälan bör även bestämmelser och handläggning av anmälningsärenden, som regleras i nuvarande 9 kap. 44–47 §§ plan- och bygglagen, placeras i plan- och byggförordningen. I de fall bestämmelserna riktar sig till anmälaren, som exempelvis föreskrifter om anmälan innehåll, är föreskrifterna att se som verkställighetsföreskrifter. I de fall föreskrifterna riktar sig till byggnadsnämnden, som exempelvis föreskrifter om handläggningstid, bedömer regeringen, till skillnad från utredningen, att det bör införas ett bemyndigande för regeringen att meddela sådana föreskrifter.

*Anmälningsplikten bör begränsas*

Enligt utredningen vållar anmälningsplikten inte så stora tillämpnings-svårigheter som lovplikten gör och heller inte lika många ärenden hos byggnadsnämnderna. Ett generellt problem är dock att anmälningsplikten inte är känd för många enskilda. Många utgår ofta felaktigt från att en åtgärd som inte omfattas av krav på lov inte heller medför krav på under-rättelse till byggnadsnämnden på något annat sätt. Okunskapen kan leda till både krav på rättelse och byggsanktionsavgift för den enskilde. Enligt utredningens bör den nuvarande anmälningsplikten justeras i vissa avse-enden.

Utredningen anser att anmälningsplikten inte alltid är ändamålsenlig, vare sig bestämmelserna som sådana eller i förhållande till att vissa av åtgärderna även blir föremål för prövning av det allmänna enligt annan lagstiftning, t.ex. miljöbalken. Vidare kan startbeskedets och slutbeskedets rättskraft vara svåra att avgöra, i vart fall såvitt gäller startbeskedet som bygger på byggnadsnämndens antagande om att åtgärden i fråga uppfyller tillämpliga krav (10 kap. 23 § plan- och bygglagen). Dessutom har den ursprungligen tanken om att anmälningsplikten ska omfatta åtgärder som i huvudsak avser inre ändringar i byggnadsverk som det finns ett allmän-intresse (i byggtekniskt perspektiv) av att de anmäls frångåtts eftersom anmälningsplikten genom åren har kommit att omfatta fler åtgärder. För vissa anmälningspliktiga åtgärder kan prövningen inför ett startbesked bli nästan lika omfattande som en lovprövning, vilket av många enskilda upplevs som ologiskt. En sådan omfattande prövning korresponderar enligt utredningen inte med den mer begränsade prövning som normalt görs i anmälningsärenden enligt annan offentligrättslig lagstiftning.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att prövningen av anmälda åtgärder bör bli betydligt mer begränsad än vad som gäller för lovppliktiga åtgärder. Om anmälningsplikten endast träffar sådana åtgärder som rör de tekniska egenskapskraven (8 kap. 4–7 §§ plan- och bygglagen) kan prövningen av anmälningspliktiga åtgärder begränsas till att avse frågan om de tekniska egenskapskraven uppfylls (för en utförligare be-skrivning av förslaget, se avsnitt 7.4). Om anmälningsplikten som huvud-regel inte rör andra enskilda intressen än anmälares, överensstämmer det med att endast anmälares får överklaga ett startbesked enligt 13 kap. 15 § plan- och bygglagen.

Genom en väl avgränsad och ändamålsenlig anmälningsplikt i syfte att i första hand skydda människors hälsa och säkerhet, bedömer regeringen att enskildas förståelse för och efterlevnad av plikten att anmäla ökar, sam-tidigt som konsekvenser i form av krav på rättelse och sanktionsavgift minskar.

I linje med det som anges i promemorian Kravet på anmälan för komple-mentbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort (LI2023/03666) anser regeringen att åtgärder som inte omfat-tas av krav på lov inte heller ska omfattas av en särskild anmälningsplikt. Åtgärder som inte omfattas av krav på lov eller anmälan bör i före-kommande fall i stället bli föremål för prövning i efterhand inom ramen för byggnadsnämndernas tillsynsverksamhet. Utan en anmälningsplikt kommer inte rättskraftiga beslut om startbesked och slutbesked att be-gränsa nämndernas prövningsram i dessa tillsynsärenden.

Riksdagen har tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om undantag från kraven på bygglov och anmälan för takfönster och takkupor, komplementbostadshus och obemannade butiker på landsbygden (bet. 2021/22:CU12 punkt 6, rskr. 2021/22:179). Av tillkännagivandet följer att regeringen bör utreda möjligheten att i vart fall under en försöksperiod, låta såväl komplementbyggnader som komplementbostadshus upp till en viss angiven storlek får uppföras utan krav på vare sig lov eller anmälan (bet. 2021/22:CU12 s. 45). Regeringen bedömer att tillkännagivandet såvitt avser undantag från krav på anmälan kommer att tillgodoses genom de förordningsändringar som regeringen aviserar i denna proposition. Tillkännagivandet är dock inte slutbehandlat.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 55 § och 16 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

### 4.16 Åtgärder som varken omfattas av krav på lov eller anmälan

#### 4.16.1 Genomförande av åtgärder som inte omfattas av krav på lov

**Regeringens förslag:** En åtgärd som inte omfattas av krav på lov får strida mot bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana skyddsbestämmelser om skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion, om åtgärden är

1. nybyggnad av en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus eller ett komplementbostadshus,
2. tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus eller ett komplementbostadshus,
3. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus,
4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller
5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50 kvadratmeter.

En åtgärd som inte omfattas av krav på lov och som inte får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser får genomföras med en avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. Regeringen föreslår inte några särskilda regler för åtgärder med komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, eftersom regeringen inte föreslår att åtgärderna ska omfattas av krav på bygglov. Regeringen föreslår inte att pooler ska få strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Vidare har regeringens förslag en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Boverket* ställer sig bakom förslaget att begränsa möjligheten till planavvikelse med hänsyn till det allmänna behovet av att

undvika olämplig bebyggelse. Boverket anför följande. Skyddsbestämmelser används ofta för att reservera ett område för att möjliggöra olika skyddsåtgärder, som till exempel bullerskydd eller översvänningsytor. När det gäller att till exempel reglera risker för erosion och ras används dock många gånger i stället bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande. Att begränsa regleringen till områden med skyddsbestämmelser medför att syftet med regleringen inte nås fullt ut. Det framgår heller inte tydligt i utredningen huruvida den föreslagna kopplingen till skyddsbestämmelser är tillämplig på planer som inte är antagna med stöd av plan- och bygglagen.

Även *Kungliga Tekniska Högskolan* och *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* ifrågasätter förslaget ändamålsenlighet, eftersom det förekommer att andra planbestämmelser används i syfte att undvika risker. Enligt *Kungliga Tekniska Högskolan* kommer, såsom förslaget är utformat, ansvaret för tolkningen att läggas på den enskilda fastighetsägaren, vilket i förlängningen kan leda till ökade kommunala kostnader för tillsyn och beivrande av överträdelser. Även *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* ser ett stort problem med att det föreslås vara tillåtet att utan bygglov bygga eller bygga till komplementhus på mark som prickats i detaljplan på grund av exempelvis risk för ras och skred.

*Gävle kommun* tillstyrker att ett komplementbostadshus ska få strida mot detaljplan, men avstyrker förslaget att fristående skyltar och ljusanordningar utomhus ska inkluderas i termen byggnadsverk. Kommunen anför följande. Det finns ingen anledning för kommunerna att få en utökad möjlighet till att reglera skyltar och ljusanordningar genom detaljplan eller områdesbestämmelser. Dessa åtgärder ska inte behöva vara planenliga. Det bör inte införas en begränsning om maximalt 50 kvadratmeter för lovbeprifade altaner och pooler, eftersom det inskränker den enskildes rättigheter att använda sin tomt som den vill.

*Sundbybergs kommun* anför följande. Lovfria murar och plank (under 1,2 meter), som föreslås undantas från kravet att följa detaljplanen, kan innebära en trafikfara. De kan även påverka mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar m.m. Samma sak gäller för altaner och pooler under 50 kvadratmeter.

Enligt *Kungliga Tekniska Högskolan* finns det risk för att det stora antalet åtgärder som föreslås kunna avvika från rättsligt bindande planer och bestämmelser på sikt undergräver och luckrar upp den förutsägbarhet och rättssäkerhet som följer av planinstitutet – förslagen minskar därmed även värdet av det medborgarinflytande som planeringsprocesserna syftar till och är utformade för att tillgodose.

*Villaägarnas riksförbund* anser att inredning av ytterligare en bostad inte bör få strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser, för att motverka utvecklingen med omfattande och planmässigt ogenomtänkt förtätning av småhusområden. Även *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser att det med hänsyn till kommunernas behov av att styra bebyggelseutvecklingen bör införas en möjlighet att reglera utbyggnaden av komplementbostadshus och inredning av ytterligare bostad i enbostadshus i nya detaljplaner. Då en byggherre systematiskt utnyttjar lovbeprifade åtgärder i samband med nybyggnad kan det, enligt hovrätten, innebära att ett planområdes bebyggelse blir en annan än den som planen avsåg. *Järfälla kommun* anför att undantagen genererar många frågor till bygglovsavdel-

Prop. 2024/25:169 ningen och en stor mängd tillsynsärenden där undantagen har lett till konflikter mellan grannar. Enligt kommunen tar kommunerna i nya detaljplaner höjd för att alla undantag kommer utnyttjas, vilket gör tomter med små byggrätter svårbebyggda.

*Göteborgs kommun* är positiv till förslaget att införa en möjlighet för byggnadsnämnden att vid en efterhandsprövning av en lovfri planstridig åtgärd ta ställning till om planavvikelsen bedöms som liten. Förslaget bedöms kunna förenkla byggnadsnämndens tillsynsverksamhet. *Örebro kommun* ställer sig också bakom förslaget, men anser att möjligheten bör utökas så att byggnadsnämnden kan medge samma avvikelser som för lovpliktiga åtgärder, till exempel om åtgärden tillgododoser angelägna gemensamma behov eller allmänna intressen.

*Länsstyrelsen i Västra Götalands län* avstyrker förslaget att byggnadsnämnden vid en efterhandsprövning av en lovbeFriad planstridig åtgärd ska kunna godta en liten planavvikelse. Länsstyrelsen uppfattar förslaget som att det inte ska ske någon sedvanlig underrättelse till berörda sakägare på det sätt som hade skett om åtgärden hade sökts bygglov för. Vidare finns det, enligt länsstyrelsen, en risk för att omständigheten att den planstridiga åtgärden redan har utförts kommer vägas in i bedömningen av om avvikelsen kan godtas i efterhand.

## Skälen för regeringens förslag

### *Bakgrund och gällande rätt*

Åtgärder som inte omfattas av krav på lov eller anmälan omfattas trots det av plan- och bygglagens tillämpningsområde, eftersom det inte är lov- eller anmälningsplikten som styr vilka materiella krav som åtgärden ska uppfylla. De materiella bestämmelser som en åtgärd ska följa är inte bara de som följer av lag. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats ska den även, med vissa undantag, följa den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området (10 kap. 2 § första stycket 2 plan- och bygglagen). Eftersom kravet på planenlighet omfattar byggnadsverk innebär det att såväl byggnader som andra anläggningar än byggnader innefattas (se definitionen av byggnadsverk i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen). Termerna byggnad och anläggning rymmer en vid krets av konstruktioner i samhället, dock inte skyltar och ljusanordningar som i det nuvarande regelverket regleras särskilt.

Vid införandet av plan- och bygglagen framhölls att kravet på planenlighet för åtgärder som inte omfattas av krav på lov var att anse som ett förtydligande av den allmänna skyldigheten att genomföra sådana åtgärder så att de inte strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. Motsvarande krav på byggnader, andra anläggningar, tomter och allmänna platser fanns sedan tidigare (5 kap. 36 § äldre plan- och bygglagen).

En grundläggande princip i plan- och bygglagen är att en kommun genom en detaljplan eller områdesbestämmelser ska kunna precisera kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen (se 4 kap. 16 och 42 §§ plan- och bygglagen). Om en kommun har reglerat åtgärder som inte omfattas av krav på lov, ska den som bygger i de fallen vara skyldig att följa sådana bestämmelser. Vid införandet av den äldre plan- och bygglagen lyftes framför allt regleringens betydelse för tillgängligheten, säkerheten och den estetiska utformningen av den yttre miljön.

Om någon vidtar en bygglovsbefriad åtgärd utan att följa det som gäller för åtgärden enligt en detaljplan eller områdesbestämmelser, kan byggnadsnämnden förelägga om rättelse (prop. 1985/86:1 s. 777).

För vissa lovfria åtgärder har det inte ansetts nödvändigt att de följer gällande planer och de har därför undantagits från kravet på planenlighet. Enligt den nuvarande regleringen görs ett sådant undantag för lovfriade murar, plank och skärmtak vid uteplatser, komplementbyggnader, komplementbostadshus, vissa tillbyggnader och takkupor, inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus och altaner (10 kap. 2 § andra och tredje stycket plan- och bygglagen). När dessa åtgärder undantogs från kravet på planenlighet bedömde regeringen att åtgärderna har karaktären av relativt begränsade kompletteringsåtgärder på eller till befintlig småhusbebyggelse, vilket innebär att de avvikelser som kan komma att uppstå i förhållande till det som har bestämts i en detaljplan vanligtvis är så begränsade att bestämmelserna i detaljplanen inte bör utgöra hinder mot att åtgärden utförs (prop. 2013/14:127 s. 53 f.).

Motsvarande undantag saknas för andra anläggningar än byggnader som är undantagna från krav på lov. Sådana åtgärder ska därmed följa gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.

För åtgärder som inte är ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats finns det inte något krav planenlighet. Till exempel behöver en markåtgärd som varken avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats inte följa den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller på platsen.

#### *Kravet på planenlighet kommer att omfatta skyltar och ljusanordningar*

I avsnitt 4.6.7 föreslås att fristående skyltar och ljusanordningar utomhus inte ska regleras särskilt utan att dessa anläggningar ska inkluderas i termen byggnadsverk. Det innebär att huvudregeln om krav på planenlighet kommer att omfatta sådana åtgärder. För kommunerna innebär det utökade möjligheter att reglera även skyltar och ljusanordningar genom detaljplan eller områdesbestämmelser (se t.ex. 4 kap. 16 § plan- och bygglagen). För att en kommun ska kunna upprätthålla en sådan reglering anser regeringen, till skillnad från *Gävle kommun*, att skyltar och ljusanordningar som inte omfattas av krav på lov som huvudregel ska vara planenkliga.

I övrigt föreslår utredningen inte någon ändring av kravet på att en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats som inte kräver lov ska genomföras så att åtgärden inte strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Åtgärder som undantas från kravet på överensstämmelse med planbestämmelserna*

I ett område som omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser anser regeringen att det i anslutning till ett en- och tvåbostadshus, liksom i dag, bör finnas möjligheter att genomföra vissa byggnadsåtgärder i strid med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

I linje med det som anges i promemorian *Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus* ska tas bort (LI2023/03666), anser regeringen att åtgärder med komple-

Prop. 2024/25:169 mentbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska omfattas av samma reglering som lovfria komplementbyggnader, bl.a. i fråga om vilka planbestämmelser som åtgärden får strida mot. Det innebär att de särskilda bestämmelser som utredningen föreslår för dessa åtgärder i denna fråga inte genomförs.

Komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på lov bör, precis som i dag, som utgångspunkt få byggas och byggas till i strid med detaljplanen eller områdesbestämmelserna (jfr dock förslaget nedan om planbestämmelser som måste följas). Inom ett område med en detaljplan bör det vara möjligt att uppföra en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus som inte är större än 30,0 kvadratmeter i strid med detaljplanen, om byggnaden uppfyller övriga förutsättningar för att den inte omfattas av krav på lov. I ett område som inte omfattas av en detaljplan föreslås att större komplementbyggnader eller komplementbostadshus ska få uppföras utan lov (se avsnitt 4.5.2). Utanför detaljplanlagt område bör det alltså vara möjligt att uppföra exempelvis en komplementbyggnad som är en ekonomibyggnad eller har en byggnadsarea som inte är större än 50,0 kvadratmeter i strid med områdesbestämmelser. Detta underlättar möjligheterna att bedriva näringsverksamhet i landsbygder.

Till skillnad från bl.a. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser regeringen att kommunerna inte ska ges möjlighet att reglera utbyggnaden av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i enbostadshus i nya planer. Enligt regeringens bedömning kommer kommunernas möjlighet att reglera tillkommande bostäder i allt väsentligt att vara densamma som enligt den nuvarande regleringen. I ett område som omfattas av en detaljplan kommer det till ett enbostadshus att kunna tillföras ytterligare bostäder genom mindre komplementbostadshus och genom att inreda enbostadshuset med ytterligare en bostad. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att den ökade belastningen på va-nät och vägar respektive ökat krav på kommunal service inte blir större än vad som kan anses ligga inom den planeringsmarginal kommunen bör ha för den händelse en större familj flyttar in i den befintliga bebyggelsen. Om tillkommande bostäder leder till att en kommun behöver samordna planeringen, kan kommunen planlägga området på nytt. Det möjliggör bl.a. för kommunen att få täckning för kostnader för iordningställandet av allmän platsmark genom gatukostnadsersättning enligt 6 kap. plan- och bygglagen.

Även lovfria tillbyggnader av ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus eller ett komplementbostadshus bör, liksom i dag, få genomföras i strid med detaljplan och områdesbestämmelser.

I avsnitt 4.5.1 föreslås att murar och plank som utgångspunkt ska omfattas av krav på bygglov i ett område som omfattas av en detaljplan om anläggningen är högst 1,8 meter och placeras nära en byggnad eller högst 1,2 meter om anläggningen placeras på någon annan plats. Om anläggningen placeras nära exempelvis en tomtgräns föreslås dock en lovplikt om den är högre än 1,2 meter (se avsnitt 4.7). Murar och plank som inte omfattas av krav på lov bedöms inte ha en sådan påverkan på omgivningen att det bör krävas att de ska följa detaljplanen eller områdesbestämmelser.

Förslagen om vilka altaner som ska omfattas av krav på bygglov motsvarar i huvudsak förslagen för murar och plank (se avsnitt 4.6.1). Även alta-

ner bör få uppföras, flyttas eller utökas i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser. Till skillnad från murar och plank bör emellertid undantaget för altaner begränsas. Undantaget bör omfatta altaner som, tillsammans med övriga altaner på tomten, inte upptar en markyta som är större än 50 kvadratmeter. Till skillnad från *Gävle kommun* bedömer regeringen att 50 kvadratmeter är en lämplig storlek, för att inte riskera att altaner påverkar grannar och omgivningen i övrigt eller bl.a. markens genomsläpplighet. Den storleken bedöms kunna rymma en sedvanlig uteplats. Det finns ett värde både för tillämpningen och för enskilda att upprätthålla samma areabegränsning som för komplementbostadshuset i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Som framgår i avsnitt 4.6.1 och 4.7.1 genomför regeringen inte utredningens förslag i fråga om lovplikt för pooler. Enligt regeringens bedömning finns det inte heller skäl att undanta pooler från kravet på planenlighet.

Åtgärder som får genomföras i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser bör, liksom i dag, begränsas till en- och tvåbostadshus. Åtgärder i anslutning till flerbostadshus har generellt sett en större påverkan på både de boende i flerbostadshuset och på omgivningen i övrigt, än åtgärder som utförs i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus. Påverkan på den bebyggda miljön vid avvikelser från en detaljplans bestämmelser om exploateringsgrad, placering och utformning blir större i anslutning till flerbostadshus där fler människor vistas och rör sig. Boende och andra berörda bör därför kunna förvänta sig att detaljplanen eller områdesbestämmelserna efterlevs. Även åtgärder i anslutning till verksamhetslokaler bör genomföras i enlighet med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Eftersom sådana lokaler är av vitt skiftande slag är det svårt att hitta en tydlig avgränsning för i vilka fall det skulle kunna tillåtas att en åtgärd får och inte genomföras i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser.

För att inte den formella hanteringen ska påverka vilka materiella bestämmelser som gäller, bör det vid bedömningen av om åtgärden får genomföras i strid med detaljplanen sakna betydelse om en åtgärd har föregåtts av en frivillig prövning eller inte (se avsnitt 4.14).

Några remissinstanser anser att förslaget innebär att de åtgärder som ska få genomföras i strid med plan är för omfattande, vilket riskerar att undergräva detaljplanesystemets funktion.

De åtgärder som föreslås få genomföras strida mot plan är i allt väsentligt desamma som enligt den nuvarande regleringen, även om möjligheterna kan utnyttjas mer flexibelt med regeringens förslag. Enligt regeringen är det rimligt att dessa åtgärder får strida mot en detaljplan. Även om detaljplanen kan ange t.ex. att viss mark inte får bebyggas eller att en viss tomt endast får bebyggas i viss omfattning har de åtgärder som det är fråga om en så begränsad omfattning att de avvikelser som kan komma att uppstå är av sådan karaktär att detaljplanen inte bör utgöra hinder för att åtgärden utförs. Flera av åtgärderna får dessutom inte vidtas närmare gränsen mot grannfastigheter m.m. än 4,5 meter, om inte grannen har medgett detta, vilket begränsar eventuella negativa konsekvenser som kan komma att uppstå för omgivningen. Regeringens tidigare reformer för att utöka antalet sådana åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov och tillåtas i strid med detaljplan har också varit omtyckta, eftersom kommuner av resursskäl inte gärna ändrar detaljplaner för befintlig småhusbebyggelse,

Prop. 2024/25:169 trots att det ibland kan vara lämpligt att tillåta en högre exploatering än vad planen medger (jfr prop. 2019/20:31 s. 10).

Sammantaget bedöms förslagen inte förändra kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen eller det kommunala planmonopolet i någon större utsträckning.

*Planbestämmelser som ska skydda mot vissa olycksrisker m.m. ska följas*

Utredningen har uppmärksammat på att det förekommer att sådana lov- befriade åtgärder som inte behöver följa detaljplan eller områdesbestäm- melser genomförs på ställen som är särskilt utsatta för risker för bl.a. ras, skred och erosion. Sådana ställen kan förväntas öka till följd av de pågå- ende klimatförändringarna.

Då bestämmelserna om att vissa lovfria åtgärder skulle få genomföras i strid med detaljplan och områdesbestämmelser infördes, bedömde reger- ingen att anmälningsinstitutet var ett tillräckligt medel för att byggnads- nämnden skulle kunna bevaka och förhindra att t.ex. nya komplement- bostadshus tillkom i riskutsatta lägen (prop. 2013/14:127 s. 53 f.). Med hänsyn till att bebyggelse har tillkommit trots anmälningsplikten och de potentiellt allvarliga konsekvenserna av det, instämmer regeringen i utred- ningens bedömning att undantaget från kravet på planenlighet bör begrän- sas.

Vid planläggning ska en kommun uppmärksamma risker för olyckor, översvämning och erosion och får inte lokalisera bebyggelse eller bygg- nadsverk till mark som är olämplig i dessa avseenden (jfr 2 kap. 5 § första stycket 5 plan- och bygglagen). Även åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst av olyckshändelser (2 kap. 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen).

I en detaljplan och i områdesbestämmelser får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion (4 kap. 12 § 1 och 42 § första stycket 4 b plan- och bygg- lagen). Regeringen instämmer i utredningens förslag att sådana skydds- bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser alltid ska följas. Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket* och *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap*, menar dock att en avgränsning till sådana skydds- bestämmelser inte är tillräcklig för att uppnå avsett ändamål.

Möjligheten för kommuner att i detaljplaner och områdesbestämmelser ställa krav på skyddsåtgärder infördes när plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 (prop. 2009/10:170 s. 428). Någon motsvarighet i den äldre plan- och bygglagen fanns inte, vilket innebär att ett stort antal äldre planer inte innehåller sådana skyddsbestämmelser som regeringen föreslår ska följas. Vidare omfattas inte planbestämmelser om bebyggelsens omfatt- ning såsom punktprickad mark av förslaget (jfr 4 kap. 11 § 1 plan- och bygglagen). Som *Sveriges geotekniska institut* påpekar framgår sällan syftet med sådana bestämmelser i planen. Även om syftet med punkt- prickad mark kan vara att motverka olämplig markanvändning på grund av risk för ras, skred och erosion, kan också syftet vara något annat, exem- pelvis begränsa byggrätten på en fastighet. Enligt regeringens bedömning bör förslaget därför inte kopplas till andra planbestämmelser än skydds- bestämmelser, exempelvis bestämmelser om bebyggelsens omfattning,

eftersom det skulle innebära en stor begränsning i möjligheten att genomföra åtgärder i strid med planbestämmelser. Även om detta innebär att syftet med förslaget inte uppnås fullt ut anser regeringen att förslaget bör genomföras. För att förhindra att lov fria åtgärder framöver genomförs på ställen som är särskilt utsatta för risker för bl.a. ras, skred och erosion, är det av stor vikt att kommuner i planläggningen använder sig av möjligheten att besluta om skyddsbestämmelser. Sådana skyddsbestämmelser behövs för att förhindra att det inte tillkommer bebyggelse som inte behöver följa detaljplanen eller områdesbestämmelserna på särskilt riskutsatta platser. När det gäller mark som i äldre planer har prickats på grund av riskhänsyn, t.ex. för att den inte ska belastas på grund av risk för ras och skred, är det avgörande att kommuner inventerar sådan mark, ändrar äldre detaljplaner och använder sig av skyddsbestämmelser för att förhindra att marken används för byggnation.

Enligt *Lagrådet* är den föreslagna lagtexten – där det i en och samma mening presenteras såväl ett antal undantag från kravet på planenlighet som ett undantag från dessa undantag – svårläst. Lagrådet föreslår att det särskilda undantaget för planbestämmelser om vissa skyddsåtgärder i stället placeras i ett andra stycke. Enligt regeringens bedömning är dock begränsningen av undantagen från kravet på planenlighet så centralt att det bör placeras tidigt i paragrafen.

*Åtgärder som inte får strida mot planbestämmelser bör i vissa fall få genomföras med en liten avvikelse*

Byggnadsnämndens kontroll av att en åtgärd som inte omfattas av krav på lov inte strider mot bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser sker först i efterhand när åtgärden är genomförd i samband med byggnadsnämndens tillsyn. Då åtgärden ska följa planen är byggnadsnämnden i ett tillsynsärende skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa mot dem om nämnden konstaterar att åtgärden har genomförts planstridigt (11 kap. 5 § plan- och bygglagen).

Tillsyn av mindre byggåtgärder kan leda till orimliga krav på byggnadsnämnderna och minska regelverkets legitimitet. Nämnden är i princip skyldig att ingripa även i fråga om enkla konstruktioner som har uppförts i strid med en detaljplan, exempelvis en sandlåda som har uppförts på mark som inte får bebyggas eller andra obetydliga planstridigheter. För att lindra de allra mest iögonfallande effekterna av en sådan ordning föreslår utredningen att de åtgärder som inte är undantagna från kravet på planenlighet i stället bör få genomföras med en sådan liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna. Ett annat exempel på åtgärd som kan omfattas av förslaget är en sådan komplementbyggnad eller tillbyggnad som kan uppföras utan krav på lov men som inte uppförs till ett en- eller tvåbostadshus och därför inte får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Med förslaget kan även en sådan åtgärd genomföras med en liten avvikelse från en detaljplan.

Den nya avvikelsemöjligheten innebär att det i första hand är den enskilde som får bedöma om genomförandet av en planstridig åtgärd är en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som kan godtas. Bedömningen får göras med stöd av den omfattande praxis som

Prop. 2024/25:169 finns till bl.a. nuvarande 9 kap. 31 b § punkten 1 plan- och bygglagen, och ytterst avgöras av byggnadsnämnden i samband med tillsyn. Om en åtgärd strider mot en uttrycklig bestämmelse i planen, exempelvis en fasadändring som strider mot bestämmelser om val av material eller kulör, eller om en åtgärd på annat sätt kan anses strida mot planens syfte, kan avvikelserna från planen inte anses som liten och inte heller att syftet med planen eller bestämmelserna motverkas. I ett tillsynsärende prövar byggnadsnämnden åtgärdens förenlighet med detaljplanen på samma sätt som den gör vid en lovprövning. I samband med det kan nämnden också pröva om avvikelserna kan godtas. Om byggnadsnämnden bedömer att avvikelserna inte är en liten godtagbar avvikelse kan åtgärden behöva ändras eller helt tas bort (jfr 11 kap.), jfr *Länsstyrelsen i Västra Götalands läns* synpunkt.

*Ingen ändring av de krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen som ska uppfyllas*

Av 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen framgår vilka allmänna och enskilda hänsyn som ska beaktas vid genomförandet av en åtgärd som varken omfattas av krav på lov eller anmälan. Vidare framgår det av 8 kap. 8 § plan- och bygglagen att vissa avsteg och anpassningar från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 1 och 4 §§ plan- och bygglagen får avgöras för sådana åtgärder. Av 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen framgår att förvanskningsförbudet respektive varsamhetskravet även gäller byggnader som inte är lovpliktiga.

Utredningen föreslår inte några förändringar i fråga om vilka krav på hänsyn till allmänna och enskilda intressen i 2 kap. plan- och bygglagen eller vilka krav enligt 8 kap. ska ställas på byggnadsverk som varken omfattas av krav på lov eller anmälan. Inte heller föreslår utredningen någon ändring av förvanskningsförbudets respektive varsamhetskravets tillämpningsområde.

*Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 10 kap. 2, 2 a och 2 b §§ plan- och bygglagen.

#### 4.16.2 Förtydligande av prövningen vid en ansökan om frivilligt lov

**Regeringens förslag:** Vid prövning av en ansökan om frivilligt lov ska lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns för åtgärden i plan- och bygglagen eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Boverket* är positivt till att det klargörs vad som ska prövas vid en ansökan om frivilligt lov och att ett beslut i frågan om lov ska fattas.

Enligt *Haninge kommun* bör förslaget förtydligas i fråga om beslutet är ett lov.

Enligt nuvarande 9 kap. 14 § plan- och bygglagen får den som avser att vidta en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov ansöka om att åtgärden prövas. Vid en ansökan om frivilligt lov ska ansökan prövas som om åtgärden krävde lov och prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med plan- och bygglagen (jfr MÖD 2015:2).

Att ansökan ska prövas som om åtgärden krävde lov innebär att de lättnader i fråga om kraven som gäller för många av de bygglovsbefriade åtgärderna inte kan beaktas. Exempelvis får flera bygglovsbefriade åtgärder genomföras i strid mot gällande detaljplan och områdesbestämmelser (nuvarande 10 kap. 2 § andra och tredje stycket plan- och bygglagen), vilket lovpliktiga åtgärder däremot typiskt sett inte får göra (nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 2 och 31 § 1 plan- och bygglagen). Vid en ansökan om frivilligt lov får sådana bygglovsbefriade åtgärder som utgångspunkt alltså inte strida mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.

Förslagen i denna proposition innebär att antalet åtgärder som får vidtas utan en föregående lovprövning utökas. Även om åtgärderna inte omfattas av krav på lov måste åtgärden ändå uppfylla de materiella krav som gäller för åtgärden, med de begränsningar som följer av 2 kap. och 8 kap. 8 § plan- och bygglagen. Om en åtgärd inte lever upp till dessa krav kan byggnadsnämnden vid tillsyn i efterhand ingripa mot åtgärden. Behovet och incitamenten för en enskild att genom en prövning i ett bindande myndighetsbeslut freda sig mot en sådan efterhandstillsyn kan därför tänkas öka med förslagen. Behovet bör främst avse omfattande och kostsamma åtgärder där investeringskostnader och kostnader för ett eventuellt återställande liksom sanktioner vid en överträdelse av lagen kan väga upp kostnaderna och omaket som den frivilliga prövningen för med sig för den enskilde.

Av hänsyn till den enskildes sökandens rättstrygghet bör möjligheten till en frivillig prövning vara omfattande och i stor utsträckning motsvara den förprövning som sker av lovpliktiga åtgärder. Prövningen bör därför omfatta de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och andra föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Härigenom blir det tydligare vad byggnadsnämndens prövning har avsett och den enskilde är i stort sett fredad mot en efterhandstillsyn gentemot åtgärden under förutsättning att han eller hon genomför åtgärden i enlighet med förprövningen.

Tillåtligheten av en åtgärd bör inte påverkas av om den enskilde väljer att begära en frivillig prövning av åtgärden eller inte. Om en frivillig prövning begärs av en åtgärd som enligt förslaget till 10 kap. 2 a § plan- och bygglagen får genomföras i strid med en detaljplan, ska åtgärden godtas även om den strider mot detaljplanen (se avsnitt 4.16.1), förutsatt att åtgärden uppfyller kraven för att vara lovfri och de övriga krav som ställs på åtgärden när den är lovfri. Trots att en sådan åtgärd har föregåtts av en frivillig prövning ska den räknas med bland de åtgärder eller den areabegränsade ”potten” som får genomföras i strid med detaljplanen eller områdesbestämmelserna (se avsnitt 4.14).

Som *Lagrådet* konstaterar framgår det av den i lagrådsremissen föreslagna bestämmelsen att lov ”får” ges om åtgärden uppfyller de krav på

Prop. 2024/25:169 lokalisering, placering och utformning som finns i lagen eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Enligt Lagrådet ger formuleringen intrycket av att byggnadsnämnden har möjlighet att neka lov på skönsmåssiga grunder, även om de förutsättningar som anges i paragrafen är uppfyllda. Som Lagrådet konstaterar har detta inte varit avsikten med bestämmelsen. Termen ”får” bör därför bytas ut till ”ska”.

Som framgår i avsnitt 4.14.1 ska samma processuella bestämmelser som gäller för bygglov, tidsbegränsat bygglov, rivningslov eller marklov tillämpas i ett ärende om frivilligt lov. Det innebär bl.a. att grannar ska höras under samma förutsättningar som skulle ha skett om åtgärden omfattades av krav på lov, och att samma bestämmelser om tillsyn i 11 kap. och om överklagande i 13 kap. ska tillämpas. Det betyder att den frivilliga prövningen kan användas av den enskilde för att förekomma en efterhandstillsyn med hänsyn till åtgärdens påverkan på exempelvis kulturmiljön eller totalförsvarsintresset, men även på omgivningen i övrigt (jfr bl.a. 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 79 § plan- och bygglagen.

### **4.16.3 Frivilligt startbesked och slutbesked**

**Regeringens förslag:** Kravet på startbesked ska även gälla för en åtgärd med frivilligt lov, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* tillstyrker att det införs en möjlighet att ansöka om ett frivilligt start- och slutbesked.

#### **Skälen för regeringens förslag**

Av samma skäl som möjligheten att ansöka om frivilligt lov bör finnas kvar (se avsnitt 4.14), anser regeringen att enskilda bör ges en möjlighet att få genomförandet av åtgärden, bl.a. innefattande de tekniska egen-skapskraven, prövad av byggnadsnämnden genom ett startbesked och ett slutbesked. Även i dessa avseenden bör en sökande av förutsebarhets- och rättstrygghetsskäl kunna få försätta sig i samma position som den som har fått byggnadsnämndens tillstånd att genomföra en åtgärd som omfattas av krav på lov. Sökanden kommer dessutom ha möjlighet att ordna så att lovfria tillbyggnader på en byggnad kan genomföras samtidigt som byggnaden uppförs.

Mot en avgift bör en sökande kunna påkalla en lika omfattande prövning från byggnadsnämnden av byggnads-, rivnings- och markåtgärder oavsett om åtgärden omfattas av krav på lov eller inte. Detta innebär att även mycket enkla konstruktioner – i vart fall hypotetiskt – kan bli föremål för byggnadsnämndens prövning, såsom en sandlåda, en bikupa eller ett trä-däck. Det säger sig självt att en sådan prövning vanligtvis bör kunna vara begränsad och att startbesked bör kunna lämnas samtidigt med bygglovet. Slutbeskedet bör därefter kunna lämnas mer eller mindre omgående för att

byggnadsverket ska kunna tas i bruk. Det ter sig naturligt att byggnadsnämnden i dessa situationer som regel även bör kunna besluta att en kontrollplan inte behövs.

Byggsanktionsavgiften för olovligt byggande är kopplad till sådana åtgärder som omfattas av krav på bygglov eller anmälan (9 kap. plan- och byggförordningen) och inte till åtgärder som har prövats på frivillig väg. Det föreslås inga ändringar i denna del, vilket innebär att någon sanktion inte kan aktualiseras i dessa fall. Genom att frivilligt ha begärt ett startbesked för genomförandet av en åtgärd som inte omfattas av krav på lov har den enskilde önskat att byggnadsnämnden i förhand prövar den åtgärd han eller hon önskar genomföra. Den enskildes intresse av att få förutsättningarna för att få genomföra åtgärden prövade bör vara skäl nog för att avvakta med att påbörja kostsamma byggnadsåtgärder eller att ta byggnadsverket i bruk till dess byggnadsnämnden har gett ett start- respektive slutbesked. För att byggnadsnämndens godkännande ska ha någon betydelse bör nämnden också ha en skyldighet att ingripa mot en åtgärd som inte lever upp till förutsättningarna för genomförandet av åtgärden.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 10 kap. 3 § andra stycket plan- och bygglagen.

### 4.16.4 Villkorsbesked tas bort

**Regeringens förslag:** Möjligheten att ansöka om villkorsbesked tas bort.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* tillstyrker förslaget. *Göteborgs kommun* avstyrker förslaget och anför följande. Möjligheten till ett villkorsbesked bör behållas. Även om villkorsbesked nyttjats i begränsad omfattning, har det inneburit en enklare hantering för byggherren eller fastighetsägaren eftersom specifika utformningsfrågor har kunnat fastställas i förväg. Att behålla villkorsbeskedet innebär inga negativa effekter.

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt nuvarande 9 kap. 19 § plan- och bygglagen kan den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begära att byggnadsnämnden i ett villkorsbesked ska redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen. Ett villkorsbesked är inte bindande för byggnadsnämnden och kan inte överklagas (13 kap. 2 § första stycket 4 plan- och bygglagen).

Syftet med bestämmelserna om villkorsbesked är att den som avser att genomföra en åtgärd ska kunna få besked om en åtgärd kan komma att betraktas som en bygglovspliktig ändring, t.ex. en ombyggnad. Enligt utredningen inkommer endast ett fåtal ansökningar om villkorsbesked till kommunerna.

Till skillnad från *Göteborgs kommun* anser regeringen, i likhet med utredningen, att regelverket bör förenklas och inte belastas med sådant som i praktiken inte efterfrågas. Möjligheten att ansöka om villkorsbesked bör därför tas bort. Eftersom ett villkorsbesked ändå inte är bindande för

Prop. 2024/25:169 byggnadsnämnden bör ändamålet med beskedet fortsättningsvis kunna tillgodoses genom byggnadsnämndernas serviceskyldighet och nämndens skyldighet att lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet (12 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen).

## 5 Förutsättningar för lov och förhandsbesked

### 5.1 Förutsättningar för bygglov i ett område som omfattas av en detaljplan

**Regeringens förslag:** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen,
  - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
  - c) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller vissa angivna krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Sådana åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som får strida mot en detaljplan ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Järfälla*, *Lidingö*, *Malmö*, *Nacka* och *Stockholms kommuner*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, *Villaägarnas riksförbund* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* är positiva till eller tillstyrker att kravet på planenligt utgångsläge upphör 15 år efter genomförandetidens utgång. Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser att förslaget är ändamålsenligt och tydligt, att förslaget kommer underlätta för byggnadsnämnderna och vid domstolsprövningen och att regleringen blir mer förutsebar och begriplig för både enskilda och rättsprövande instanser.

Även andra remissinstanser är positiva till förslaget, men har synpunkter på förslaget eller anser att förslagets konsekvenser behöver utredas ytterligare. Enligt *Boverket* behöver förslagets konsekvenser utifrån reglerna om inlösen belysas i det fortsatta arbetet. *Einar Mattsson AB* anser att förslaget kan utformas på ett annat sätt, likt nuvarande 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen. Enligt *Länsstyrelsen i Jönköpings län* bör förslaget inte omfatta byggnadsverk som uppförts olovligt. I situationer där möjligheten att ingripa mot ett svartbygge har preskriberats, och där byggnadsnämnden

inte haft kännedom om åtgärden, utgör det nuvarande kravet på planenligt utgångsläge det enda incitamentet för fastighetsägaren att återställa byggnadsverket till ett planenligt läge. *Göteborgs kommun* har liknande synpunkter. *Örebro kommun* anser att förslaget i stället bör utformas som en möjlighet, inte skyldighet, för kommunen att medge avsteg från kravet på planenlighet. Enligt *Haninge kommun* kan kravet på planenligt utgångsläge slopas tidigare än 15 år efter genomförandetidens utgång, eftersom genomförandetiden i sig är den tid som kommunen vid antagandet bedömer är en lämplig tid för att genomföra planen. *Statens centrum för arkitektur och design* är tveksamt till att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra att gälla 15 år efter att genomförandetiden har löpt ut. Tillsammans med andra förslag, som innebär en utökad möjlighet att göra undantag från kravet samt att godta avvikelser från detaljplan och områdesbestämmelser, kan förslaget leda till kumulativa, negativa effekter för gestaltningen av offentliga rum och gemensamma livsmiljöer. Förslagets konsekvenser behöver därför utredas ytterligare. Även *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att förslaget, som innebär en omfattande förändring av det nuvarande regelverket, inte har analyserats tillräckligt. *Länsstyrelsen i Stockholms län* ställer sig frågande till om 15 år är en tillräcklig tid eller om avgränsningen kan göras på annat sätt. Bland andra menar *Sätters kommun* att det är svårt att anta nya detaljplaner i den takt som förslaget kan kräva.

Några remissinstanser är kritiska till eller avstyrker förslaget att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra efter viss tid. *Sundbybergs kommun* anser att förslaget kan undergräva förtroendet för detaljplaneinstrumentet eftersom det innebär en utökning av möjligheten att frångå detaljplanens bestämmelser. Det finns redan möjligheter att förklara avvikelser och att hantera om något blivit planstridigt, dock inom rimliga proportioner där vägledning kan hämtas i rättsfall. *Svenska byggnadsvårdsföreningen* anser att förslaget är tveksamt ur demokratisk synvinkel. Även om berörda har rätt att bli hörda och kan överklaga bygglovets ersätter inte det en demokratisk planprocess. Vidare ifrågasätts lagligheten i att ta bort allmänhetens rättighet att genom detaljplan påverka och få rättslig prövning av stora projekt som påverkar miljön. Enligt *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* bör förslaget inte genomföras eftersom det riskerar betydande negativa konsekvenser kring grundläggande förutsättningar för en god och hållbar helhet i stadsbild, landskapsrum samt för kulturvärden. Länsstyrelsen befarar att förslaget kan försvåra arbetet med att uppnå målet inom politikområdet Gestaltad livsmiljö. Enligt länsstyrelsen är det inte realistiskt att tro att befintliga detaljplaner kommer att förnyas och ändras vart 20–30:e år eller att byggnadsnämnder kommer att kunna bedriva tillsynsverksamheten på annat sätt än i dag, därför är 15 år en för kort tid. Det bör bedömas från fall till fall om man ska bortse ifrån de avvägningar och skäl som ligger till grund för att en plan har utformats på ett visst sätt. Länsstyrelsen anser att det till exempel skulle vara mer ändamålsenligt att antingen förlänga tidsbegränsningen till förslagsvis 30 år efter utgången av detaljplanens genomförandetid, alternativt att utredningens förslag endast ska gälla detaljplaner som har upprättats före tillkomsten av den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Angående förslaget att kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen inte ska prövas i de delar som har prövats i detaljplanen anser *Gävle kommun*

Prop. 2024/25:169 att det saknas en analys eller konsekvensbeskrivning som visar den praktiska genomförbarheten samt kopplingen till lagstiftningen gällande detaljplanering. Förslaget innebär att det ställs större krav på kommunerna att i planhandlingen redovisa vad som är prövat i detaljplanen och vad som inte är prövat.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Bakgrund och gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med en detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen eller en äldre plan- och bygglagen eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen på så vis som bestämts i rättstillämpningen. Åtgärden får inte strida mot detaljplanen och genomförandetiden för detaljplanen ska ha börjat löpa. Vidare ska åtgärden uppfylla vissa angivna krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen. Från kraven görs vissa undantag. Bygglov ska ges för vissa mindre åtgärder även om det byggnadsverk eller den fastighet åtgärden ska utföras på avviker från detaljplanen. Vidare ska vissa lovbeprövade åtgärder inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Förutsättningarna för bygglov i ett område som omfattas av en detaljplan utgår dels från att de ambitioner som detaljplanen ger uttryck för ska förverkligas, dels att den som överväger att företa en lovpliktig åtgärd ska kunna räkna med att den kan beviljas bygglov utifrån vad detaljplanen medger. Härutöver ska bl.a. de som bor eller bedriver en verksamhet i eller i närheten av planområdet kunna förutse vad området kan komma att användas till.

Genom detaljplanen har olika allmänna och enskilda intressen vägts samman och prövats genom en politisk process där såväl kringboende som myndigheter har haft möjlighet att komma till tals och få detaljplanen rättsligt prövad. Det har bl.a. prövats om de åtgärder som detaljplanen ger möjlighet till innebär att planområdet används till det som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. För att bygglov ska kunna ges ska därför den sökta åtgärden vara förenlig med dessa sammanvägda bedömningar.

Även om de olika allmänna och enskilda intressena har vägts samman och prövats genom planen ska åtgärden i viss utsträckning även prövas med hänsyn till intressena i samband med bygglovet. Till dessa intressen hör exempelvis åtgärdens anpassning till och påverkan på omgivningen i olika hänseenden och intresset av att bevara och tillvarata historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vid prövningen av om bygglov kan ges prövas även åtgärden gentemot de krav som ställs på byggnadsverkets utformning, dvs. dess lämplighet för sitt ändamål, dess form-, färg- och materialverkan samt dess tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tomter och allmänna platser som ska bebyggas prövas mot de krav som ställs på

*Planenligt utgångsläge ska behållas men tidsbegränsas*

En grundläggande förutsättning för att bygglov ska kunna ges enligt den nuvarande regleringen är att den fastighet och det byggnadsverk som den lovsökta åtgärden avser, vid tidpunkten för lovprövningen, stämmer överens med den detaljplan som gäller för området (9 kap. 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen). Kravet på överensstämmelse med planen är såväl en fråga om fastighetsindelning som byggnadsverkets utformning, användning och omfattning. Detta brukar uttryckas som att utgångsläget ska vara planenligt.

Enligt utredningen bör det fortfarande vara ett grundläggande krav att den fastighet och det byggnadsverk som den lovsökta åtgärden avser ska stämma överens med detaljplanen. Regeringen instämmer i denna bedömning. Kravet på planenlighet för den fastighet och det byggnadsverk åtgärden avser är det huvudsakliga medel en kommun har att tillgå för att få fastighetsägare att anpassa den befintliga bebyggelsen till detaljplanen. Kravet har därför en viktig funktion för att de ambitioner en detaljplan ger uttryck för successivt ska komma att förverkligas. Syftet med kravet är alltså att detaljplanen på sikt ska komma att genomföras.

Samtidigt kan ett i tiden obegränsat krav på planenligt utgångsläge ge upphov till orimliga effekter, framför allt när det är fråga om äldre planer. För det allmänna kan kravet hämma utvecklingen och användningen av den bebyggda miljön, eftersom kravet gäller så länge detaljplanen gäller, vilket den gör till dess den upphävs eller ändras (4 kap. 38 § plan- och bygglagen). I Sverige finns det drygt 100 000 detaljplaner, varav flera är äldre stads- och byggnadsplaner. Sådana planer gäller som om de vore detaljplaner och medför samma krav på planenliga utgångslägen som detaljplaner som nyligen har antagits, trots att planerna i vissa fall ger uttryck för andra samhällsnormer och förutsättningar för byggande än de som gäller i dag.

För framför allt enskilda kan kravet på att ett byggnadsverk eller en fastighet ska ha ett planenligt utgångsläge få andra orimliga effekter. För att planenligheten ska kunna bedömas måste inledningsvis detaljplanen tolkas och förstås. För tolkningen gäller vissa grundläggande principer. En detaljplan är utformad mot bakgrund av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Om något annat inte har angetts i planen eller senare författning bör planbestämmelserna därför tolkas utifrån den lagstiftning, de allmänna råd och handböcker som då gällde (RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223–14). Vid tolkningen av plankartan och planbestämmelserna kan också planbeskrivningen, liksom andra planhandlingar vara till hjälp. För tolkningen av olika sorters planer som har antagits före den äldre plan- och bygglagen finns särskilda tolkningsbestämmelser, som innebär att planerna ska anses ha antagits med stöd av den äldre plan- och bygglagen och ska följa definitionerna i den lagen och den äldre plan- och byggförordningen (se punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen och bl.a. MÖD 2016:40). Definitionerna i den äldre plan- och bygglagen och den äldre plan- och byggförordningen

Prop. 2024/25:169 har alltså gjorts retroaktivt tillämpliga på exempelvis äldre stadsplaner och byggnadsplaner. Eftersom termer och begrepp, respektive avsaknaden av sådana, kan förändras och förtydligas över tid genom rättspraxis kan det få till följd att en tidigare planenlig byggnad, utan att byggnaden byggs till eller detaljplanen ändras, inte längre stämmer överens med planen. Exempelvis kan tolkningen av termer som byggnadshöjd och våning medföra att en byggnad får en högre beräknad byggnadshöjd eller fler våningar än vad planen medger (se exempelvis MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 januari 2021 i mål nr P 13734–19). Eftersom byggnaden då inte stämmer överens med detaljplanen, och sådana planstridigheter som regel är alltför stora för att kunna godtas, finns det i dessa fall inte längre förutsättningar att ge bygglov för tillbyggnader eller andra åtgärder på byggnaden.

Mot denna bakgrund instämmer regeringen i utredningens bedömning att det bör finnas en borte tidsgräns efter vilken kravet på planenligt utgångsläge inte längre bör utgöra hinder för att bygglov ska kunna ges. Inom tidsgränsen har detaljplanen fått verka gentemot berörda fastighetsägare som inte har kunnat få bygglov för åtgärder på sina planstridiga byggnadsverk och fastigheter och kommunen har för sin del haft möjlighet att förverkliga planen.

*Kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra 15 år efter att genomförandetiden har löpt ut*

Den fråga som inställer sig är under hur lång tid kravet på planenligt utgångsläge bör utgöra ett hinder mot att bygglov ska kunna ges. Rimligtvis bör kravet gälla under så pass lång tid att byggnadsverk och fastigheter hinner anpassas till detaljplanen. Sådana anpassningar sker vartefter byggnadsverk genomgår olika lovpliktiga ändringar, om- och tillbyggnader och då fastigheter genomgår olika förrättningar. För att realisera detaljplanen behöver tiden därför vara förhållandevis lång. Å andra sidan bör tiden inte vara längre än vad som är nödvändigt eftersom kravet på planenligt utgångsläge kan hämma bebyggelseutvecklingen och låsa utvecklingen till planeringsambitioner som inte längre är aktuella samt gå ut över enskilda på ett oskäligt sätt. Tiden behöver därutöver anpassas till att kommunen bör ha rimliga möjligheter att efter genomförandetidens utgång kunna realisera planen genom att lösa in planstridiga fastigheter eller mark som inte har bebyggt i enlighet med detaljplanen (jfr 6 kap. 14 och 15 §§ plan- och bygglagen).

I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft, men kommunen kan bestämma att den ska börja löpa vid ett senare tillfälle eller att olika tider ska gälla för skilda områden av planen, exempelvis vid successiva utbyggnader (se 4 kap. 21–25 §§ plan- och bygglagen).

Utredningen föreslår att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra 15 år efter att detaljplanens genomförandetid har löpt ut, dvs. normalt 20–30 år efter det att detaljplanen fick laga kraft (jfr 9 kap. 21 § plan- och bygglagen). Att kravet upphör innebär att kommunen, efter denna tidpunkt, ska ge bygglov även om fastigheten eller byggnadsverket inte

stämmer överens med planen. Som *Järfälla kommun* för fram kan förslaget exempelvis möjliggöra att byggnader som har en våning och suterrängvåning skulle kunna byggas till på ett planenligt sätt även om detaljplanen medger max en våning.

Flera remissinstanser bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, har synpunkter på att den föreslagna tiden är för kort, medan andra, bl.a. *Haninge kommun*, anser att den är för lång. *Örebro kommun* anser att kommunerna ska få ha kvar möjligheten att avslå en ansökan om bygglov även efter denna tid.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att den föreslagna tiden är rimlig efter en avvägning mellan intresset av att kunna förverkliga detaljplanen och en inte alltför rigid reglering som kan begränsa utvecklingen av befintliga byggnadsverk och fastigheter. Förslaget hindrar inte en kommun som bedömer att 15 år är för kort tid att förlänga detaljplanens genomförandetid (4 kap. 24 § plan- och bygglagen). Dessutom kan en kommun vid en lovansökan som avser en olämplig byggnad även besluta om anstånd med lovprövningen i avvaktan på ett pågående planarbete (nuvarande 9 kap. 28 § plan- och bygglagen, jfr även avsnitt 6.13). Kommunen får härigenom anses ha tillräckliga medel för att komma till rätta med olämplig bebyggelse som inte kan få bygglov med hänsyn till dess planstridiga utgångsläge.

Som *Länsstyrelsen i Jönköpings län* påpekar är förslaget i och för sig utformat så att olovliga byggnadsverk, s.k. svartbyggen, kommer att omfattas av undantaget från kravet på planenligt utgångsläge. Det öppnar upp för att byggnadsverk som ursprungligen har uppförts olovligen i strid med detaljplanen, däribland sådana som uppförts en kort tid innan 15 år har gått sedan genomförandetidens utgång, kan byggas till. Den omständigheten att kravet på planenligt utgångsläge inte gäller 15 år efter genomförandetidens utgång, påverkar dock inte byggnadsnämndens möjlighet att ingripa mot ett byggnadsverk som strider mot en detaljplan under de förutsättningar som gäller för rättelseförelägganden (11 kap. 20 § plan- och bygglagen). Mot andra olovliga byggnadsverk har byggnadsnämnden, i de allra flesta fall under lång tid, haft möjlighet att ingripa. Dessutom krävs det, för att bygglov ska kunna ges för en tillbyggnad, att tillbyggnaden är planenlig, med förbehåll för de olika avvikelser från detaljplanen som får godtas på samma villkor som gäller för andra åtgärder.

Med den föreslagna tidsgränsen kommer äldre stads- och byggnadsplaner sakna betydelse för bedömningen av det planenliga utgångsläget. Därigenom kommer också den särskilda tolkningsregeln i punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen, som ger upphov till de retroaktivt tillämpliga definitionerna av bl.a. byggnadshöjd och våning, även sakna betydelse vid bedömningen av det planenliga utgångsläget. Övergångsbestämmelsen kommer ändå att behöva vara kvar eftersom den har betydelse för bedömningen av om åtgärden i sig är planenlig i enlighet med den äldre planen (se avsnitt 11.3).

Om kommunen har bestämt att det ska gälla olika genomförandetider för olika delar detaljplaneområdet bör tiden där det kan ställas krav på ett planenligt utgångsläge relateras till den genomförandetid som gäller för den del som det byggnadsverk eller den fastighet åtgärden ska utföras på tillhör (4 kap. 21 § andra stycket plan- och bygglagen). Detsamma bör gälla om genomförandetiden förnyas eller förlängs för ett visst område av

Prop. 2024/25:169 detaljplanen (4 kap. 24 § plan- och bygglagen) eller om kommunen genom en planändring har bestämt en särskild genomförandetid för en viss fråga (4 kap. 22 § plan- och bygglagen). Eftersom genomförandetiden för olika frågor kan variera inom ett och samma detaljplaneområde, kan också frågan om bygglov kan ges eller inte bli beroende av om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser berörs av en fråga som har haft en annan genomförandetid än detaljplanen i övrigt.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att förslaget ger möjlighet till ett mer effektivt användande av befintlig bebyggelse. Det kan exempelvis vara fråga om olika om- eller tillbyggnader av bostadshus som ligger på fastigheter som inte har kommit att anpassas efter äldre förlegade planer. Även med beaktande av de olika invändningarna mot förslaget bedöms fördelarna med dessa utvecklingsmöjligheter överväga dess nackdelar.

Förslaget innebär att punkten 13 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen kan upphävas (se avsnitt 11.3).

#### *Behovet av att göra undantag från kravet på planenligt utgångsläge kommer minska*

Enligt nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen ska bygglov ges även om den fastighet och det byggnadsverk som den lovpliktiga åtgärden ska vidtas på avviker från detaljplanen, om avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller vid en fastighetsbildning. Anledningen till att kravet på planenligt utgångsläge inte längre ställs om det har getts bygglov eller bildats en fastighet som avviker från detaljplanen är att syftet med kravet på det planenliga utgångsläget, att tvinga fram ett genomförande av planen, har förfallit genom att avvikelserna godtagits. I sådana fall har fastighetsägaren rätt att utnyttja den bygggrätt som detaljplanen ger (prop. 1989/90:37 s. 52).

Utredningen föreslår inte någon ändring av de nuvarande bestämmelserna. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Genomförandetiden för stadsplaner och byggnadsplaner som antogs med stöd av byggnadslagen löpte som längst till den 1 juli 1992. Genomförandetiden för övriga planer och bestämmelser gick ut i samband med att den äldre plan- och bygglagen trädde i kraft (17 kap. 4 § den äldre plan- och bygglagen). Förslaget att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra 15 år efter att genomförandetiden har löpt ut medför att kravet på byggnadsverks och fastigheters planenliga utgångsläge bara kommer gälla för detaljplaner som har antagits med stöd av plan- och bygglagen och den äldre plan- och bygglagen. Huruvida en avvikelse har godtagits vid en bygglovsprövning enligt den äldre plan- och bygglagen eller byggnadslagen kommer därför att minska i betydelse. Det kommer i stället räcka att byggnadsnämnden kontrollerar om avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning under den tid kravet på planenligt utgångsläge utgör en förutsättning för att bygglov ska ges.

#### *Åtgärden ska vara planenlig*

Enligt nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen krävs det, för att bygglov ska kunna ges, att den lovsökta åtgärden inte strider mot detaljplanen. Åtgärden får således inte stå i strid med planbestäm-

melserna eller plankartan i den mån dessa reglerar en sådan åtgärd som det har sökts lov för. Utformningen, användningen och omfattningen av åtgärden ska vara förenlig med planen.

Tolkningsprinciperna för bedömningen av åtgärds planenlighet är i grunden desamma som vid bedömningen av det planenliga utgångsläget. Om något annat inte har angetts i planen bör planbestämmelserna även vid bedömningen av åtgärdens planenlighet därför tolkas utifrån den lagstiftning, de allmänna råd och handböcker som gällde då planen antogs. Vid tolkningen av plankartan och planbestämmelserna kan även här planbeskrivningen, liksom andra planhandlingar vara till hjälp. Den särskilda tolkningsbestämmelsen, enligt vilken den äldre plan- och bygglagen och den äldre plan- och byggförordningen och den praxis som utvecklats utifrån dessa författningar blir bestämmande för hur termerna byggnadshöjd och våning i planer som är äldre än den äldre plan- och bygglagen ska förstås, är tillämplig även vid bedömningen av åtgärdens planenlighet (punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen).

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att föreslå någon ändring av kravet på att åtgärder ska vara planenliga. Regeringen gör ingen annan bedömning. Förutsättningen att åtgärden ska vara planenlig är ett av de viktigaste uttrycken för det kommunala planmonopolet (1 kap. 2 § plan- och bygglagen) och ett självklart medel för att en detaljplan alls ska kunna genomföras. Kravet är dessutom avgörande för allmänhetens förväntningar på vilka byggnadsåtgärder som kan komma att vidtas inom ett område som omfattas av en detaljplan. Förutsättningen bör därför kvarstå oförändrad.

*Bygglov bör inte kunna ges för en åtgärd som måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa*

Utredningen föreslår inte någon ändring av kravet på att åtgärden ska avvakta att detaljplanens genomförandetid ska börja löpa för att bygglov ska kunna ges (nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 3 plan- och bygglagen). Som utgångspunkt börjar detaljplanens genomförandetid löpa antingen då detaljplanen får laga kraft eller när kommunen i detaljplanen har bestämt att den ska börja löpa (4 kap. 21 § plan- och bygglagen).

Regeringen instämmer i utredningens förslag att förutsättningen bör kvarstå oförändrad. Kravet aktualiseras inte minst vid successiva nyetableringar av exempelvis bostads- eller industriområden där det kan finnas ett behov för kommunen att på ett planerat sätt ordna teknisk försörjning och ställa ordning gator eller parker allteftersom det nya området byggs ut.

*Krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen som bör uppfyllas för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan*

Genom detaljplanen har olika allmänna och enskilda intressen vägts samman och prövats genom en politisk process där såväl kringboende som myndigheter har haft möjlighet att komma till tals och få detaljplanen rättsligt prövad. Det har bl.a. prövats om de åtgärder som detaljplanen ger möjlighet till innebär att planområdet används till det som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § plan- och bygglagen). För att bygglov ska kunna ges ska därför den sökta

Prop. 2024/25:169 åtgärden vara förenlig med dessa sammanvägda bedömningar (nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 4 plan- och bygglagen).

Även om de olika allmänna och enskilda intressena har vägts samman och prövats genom planen ska åtgärden i viss utsträckning även prövas med hänsyn till intressena i samband med bygglovets. Till dessa intressen hör exempelvis åtgärdens anpassning till och påverkan på omgivningen i olika hänseenden och intresset av att bevara och tillvarata historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vid bygglovgivning prövas även åtgärden gentemot de krav som ställs på byggnadsverkets utformning, dvs. dess lämplighet för sitt ändamål, dess form-, färg- och materialverkan samt dess tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 § plan- och bygglagen). Tomter och allmänna platser som ska bebyggas prövas mot de krav som ställs på dem i fråga om bl.a. anpassning till naturförutsättning, tillgänglighet, trafikförhållanden och påverkan på omgivningen (8 kap. 9–12 §§ plan- och bygglagen).

Utredningen föreslår inte någon förändring i fråga om vilka krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan ska uppfylla för att bygglov ska kunna ges. Regeringen gör ingen annan bedömning.

*Kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen ska inte prövas i delar som har avgjorts i detaljplanen*

Utredningen föreslår att det bör förtydligas att kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen inte ska prövas i de delar som har prövats i detaljplanen. Tillägget motsvarar vad som i dag gäller för åtgärder i områden som omfattas av områdesbestämmelser. Enligt utredningen får begränsningen betraktas som en kodifiering av praxis och överensstämmer både med regeringens motivering i förarbetena till bestämmelsen och med det överklagandeförbud som finns i 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen (se bl.a. MÖD 2015:26 och prop. 2010/11:63 s. 24). Regeringen instämmer i utredningens förslag. I likhet med *Lagrådet* anser regeringen att bestämmelsen bör formuleras mer likt överklagandeförbudet, dvs. att kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen inte ska prövas om frågan redan är avgjord genom detaljplanen. Enligt regeringens bedömning kommer förslaget inte leda till att det ställs andra krav på tydlighet i planhandlingar, som *Gävle kommun* befarar.

Tillägget gör detaljplanens funktion att skapa byggrätter tydligare för fastighetsägaren och andra berörda. Förslaget innebär att byggrätten framgår som en direkt förutsättning för bygglovets och inte bara som ett hinder för överklagbarhet av sådana frågor som har avgjorts genom detaljplanen.

*Sådana åtgärder som får strida mot en detaljplan ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen*

Vid bedömningen av om utgångsläget är planenligt ska sådana åtgärder som har genomförts utan bygglov med stöd av nuvarande 9 kap. 4–4 c §§ plan- och bygglagen eller äldre motsvarande bestämmelser inte påverka bedömningen av frågan huruvida det byggnadsverk som den lovsökta åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen (9 kap. 30 § tredje

stycket plan- och bygglagen). Det innebär att sådana åtgärder som har vidtagits med stöd av bestämmelser om undantag från krav på bygglov och som får utföras i strid med detaljplan, exempelvis komplementbostadshus, vissa tillbyggnader och takkupor, inte ska beaktas vid bedömningen av frågan om huruvida det byggnadsverk som den lovsökta åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller av frågan om huruvida den lovsökta åtgärden strider mot detaljplanen. Bestämmelsen syftar till att undvika att möjligheten att utföra olika åtgärder utan lov blir beroende av i vilken ordning byggerätter och bygglovsbefriade åtgärder utnyttjas (prop. 2016/17:151 s. 77 f.). Det är endast sådana åtgärder som har utförts utan bygglov som ska undantas vid bedömningen av planenligheten. Har åtgärden däremot utförts med stöd av ett bygglov ska den beaktas vid bedömningen (se MÖD 2019:16).

Utredningen föreslår inte någon ändring i denna del, förutom att hänvisningen i bestämmelsen bör ändras till den bestämmelse som anger vilka lovfria åtgärder som får genomföras i strid med detaljplan, dvs. nya 10 kap. 2 a § plan- och bygglagen. Lovfria åtgärder som ska följa detaljplanen ska däremot beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd stämmer överens med detaljplanen, så att kravet på deras planenlighet inte urholkas. Regeringen instämmer i utredningens förslag.

I avsnitt 4.16.1 föreslås att sådana lovfria åtgärder som inte får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser ska få genomföras med en sådan liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna (se förslaget till 10 kap. 2 b § plan- och bygglagen). Avsikten är dock inte att en sådan liten avvikelse bör räknas den lovsökande till godo i en senare bygglovsprövning. Det är åtgärderna som sådana byggnadsnämnden bör bortse från vid bedömningen av om en åtgärd stämmer överens med detaljplanen, inte de små avvikelser som byggnadsnämnden bör kunna godta vid framför allt sin tillsyn. Skulle även de små avvikelserna räknas bort vid bedömningen av om åtgärden stämmer överens med detaljplanen skulle det kunna uppstå märkliga kumulativa effekter av att en mindre avvikelse på en åtgärd läggs till en avvikelse som kan finnas på en annan åtgärd. Det skulle kunna medföra urholkning av planinstitutet som inte är avsedda med förslaget.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 56 § plan- och bygglagen.

## 5.2 Undantag från kravet på planenligt utgångsläge

**Regeringens förslag:** Om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad gäller inte kravet på att en fastighet eller en byggnad ska överensstämma med detaljplanen.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringen föreslår inte särskilda regler för vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att bygglov ska kunna ges för åtgärder med komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Prop. 2024/25:169 Vidare har regeringens författningsförslag en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** *Göteborgs kommun* är positiv till att bygglov ska kunna ges för en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad vid planstridigt utgångsläge. Att även ändrad användning omfattas av undantaget ger en större flexibilitet och möjlighet för en fastighetsägare att använda och utveckla befintlig bebyggelse eller anpassa den för en fortsatt ekonomiskt hållbar användning.

Enligt *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* innebär förslaget sammantaget, i jämförelse med den nuvarande regleringen, ökade möjligheter att bygga i strid med plan, i synnerhet i småhusområden. Förslaget kan innebära att planinstrumentet försvagas och domstolen ifrågasätter om konsekvenserna har analyserats tillräckligt.

### Skälen för regeringens förslag

*En annan ändring av en byggnad än tillbyggnad ska få vidtas även om utgångsläget är planstridigt*

Även om en fastighet eller en byggnad inte stämmer överens med detaljplanen, och utgångsläget därmed inte är planenligt, ska bygglov enligt nuvarande 9 kap. 30 § andra stycket plan- och bygglagen ändå ges för vissa enklare åtgärder i eller på byggnaden. Till dessa åtgärder räknas inredning av någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri samt att byta färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial och att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende (jfr nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 b eller c plan- och bygglagen).

Utredningen föreslår att bygglov, trots kravet på planenligt utgångsläge, ska ges om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad. Regeringen delar utredningens bedömning att ett planstridigt utgångsläge inte bör hindra vissa ändringsåtgärder. Regeringen instämmer i *Lagrådets* förslag att det ska komma till tydligt uttryck i bestämmelsen genom att det anges att kravet på planenligt utgångsläge inte ska tillämpas om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad. Även om kravet på planenligt utgångsläge inte behöver uppfyllas ska andra krav som ställs på åtgärden för att lov ska kunna ges vara uppfyllda, som exempelvis kravet på att åtgärden ska vara planenlig.

Med den föreslagna huvudregeln om vilka andra ändringar av en byggnad än tillbyggnad som ska kräva bygglov (se förslaget till 9 kap. 15 §) innebär förslaget en utvidgning av det nuvarande undantaget och möjliggör att fler lovpliktiga åtgärder kan vidtas på en byggnad eller en fastighet som inte stämmer överens med detaljplanen. Undantaget är begränsat till byggnader, vilket innebär att kravet på planenligt utgångsläge gäller för åtgärder på andra anläggningar än byggnader.

Undantaget gör det möjligt att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda en planstridig byggnad eller en byggnad på en planstridig fastighet för ett väsentligen annat ändamål än det som den senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. I det konkreta fallet kan det röra sig om att i bottenvåningen i en stadsmiljö ändra användningen av en lokal från butik till kafé, eller från frisör till restaurang. Det kan också röra sig om

att befintlig verksamhet förändras genom att lokaler delas mellan olika verksamheter.

Undantaget gör det även möjligt att inreda ytterligare bostad i en annan byggnad än ett enbostadshus.

Vidare möjliggör undantaget att ge lov för fasadändringar även om byggnaden eller fastigheten inte stämmer överens med detaljplanen. I avsnitt 4.5.5 föreslås att färre fasadändringar som huvudregel ska kräva bygglov jämfört med den nuvarande regleringen (se dock avsnitt 4.8 och 4.9 om krav på bygglov för vissa fasadändringar). Det innebär att undantaget för fasadändringar på planstridiga byggnader och på byggnader på planstridiga fastigheter inte kommer behöva tillämpas i så stor utsträckning.

Förutom att utöka friheten för fastighetsägaren är syftet med förslaget att ge större möjligheter än i dag att resurseffektivt utveckla befintliga byggnader, främja cirkulär ekonomi och ett hållbart byggande samt skapa levande stadsmiljöer. I sammanhanget ska dock erinras om att kravet på att ändringsåtgärden som sådan, exempelvis den nya användningen, av hänsyn till omgivningen även fortsatt ska vara planenlig. Det minskar enligt regeringens bedömning även risken för att planinstrumentet försvagas, jfr *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* synpunkt.

*Ingen särskild prövning av komplementbostadshus eller inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus*

Utredningen föreslår att det ska införas ett krav på bygglov för bl.a. inredning av en ytterligare bostad i ett enbostadshus och nybyggnad av ett komplementbostadshus. För att behålla möjligheterna för en småhusägare att, trots lovplikt, få vidta dessa åtgärder i strid med detaljplanen föreslår utredningen särskilda bestämmelser om vilka förutsättningar dessa åtgärder ska uppfylla för att lov ska ges.

Som framgår i avsnitt 4.5.2 genomför regeringen inte utredningens förslag om lovplikt för dessa åtgärder. Det medför att utredningens förslag i fråga om förutsättningar för lov inte heller genomförs.

*Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 58 § plan- och bygglagen.

### 5.3 Förutsättningar för bygglov i ett område som inte omfattas av en detaljplan

**Regeringens förslag:** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och vissa angivna krav i 8 kap. plan- och bygglagen, och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Sådana åtgärder som får strida mot områdesbestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna.

Vid bedömningen av om en åtgärd förutsätter planläggning på grund av dess miljöpåverkan ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som det ska tas hänsyn till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt miljöbalken och redan har miljöbedömts, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringens förslag innehåller även bestämmelser om hur en miljöbedömning av en åtgärd ska gå till.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### Skälen för regeringens förslag

Utanför ett område med detaljplan får kommunen anta områdesbestämmelser för att i vissa avseenden reglera begränsade områden av kommunen (4 kap. 41 § plan- och bygglagen). Vid en bygglovsprövning i ett område med områdesbestämmelser ska åtgärden prövas gentemot bestämmelserna. För att bygglov ska kunna ges får åtgärden inte strida mot områdesbestämmelserna (9 kap. 31 § 1 plan- och bygglagen). Dessutom får åtgärden inte vara sådan att den kräver att området regleras med en detaljplan (9 kap. 31 § 2 plan- och bygglagen). I sådana fall ska bygglovet föregås av planläggning. Åtgärden ska även uppfylla de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (9 kap. 31 § 3 plan- och bygglagen).

Vid bedömningen av om en åtgärd förutsätter planläggning på grund av dess miljöpåverkan ska byggnadsnämnden ta hänsyn till de omständigheter som anges i miljöbedömningsförordningen (2017:966), eller, om ansökan avser en åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och åtgärden redan har miljöbedömts, till resultatet av den bedömningen (6 kap. 10 § plan- och byggförordningen).

I ett område som inte omfattas av detaljplan är grundläggande lämplighetsfrågor inte prövade och reglerade på samma sätt som inom ett område med detaljplan. Vid en bygglovsprövning utanför ett område med detaljplan innefattar prövningen om den lovsökta åtgärden är lämplig med hänsyn till alla berörda enskilda och allmänna intressen i de delar som kommunen inte tidigare kan ha prövat i områdesbestämmelser.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 31 § plan- och bygglagen bör föras över oförändrade till det nya 9 kap. Eftersom ett positivt förhandsbesked är bindande i en efterkommande bygglovsprövning (se avsnitt 4.10.3) bör det förtydligas att det inte bara är områdesbestämmelser utan även ett bindande förhandsbesked som begränsar den prövning som ska ske i förhållande till tillämpliga krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen. Tillägget överensstämmer bättre med det överklagandeförbud som finns i 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen för frågor som redan är avgjorda genom

bl.a. ett förhandsbesked. I likhet med *Lagrådet* anser regeringen att bestämmelsen bör formuleras mer likt överklagandeförbudet, dvs. att kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen inte ska prövas om frågan redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Enligt den nuvarande regleringen finns det inte förutsättningar att bortse från lovbefriade åtgärder som får genomföras i strid med områdesbestämmelser vid bedömningen av en åtgärds planenlighet. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det inte finns skäl att i det här avseendet göra någon skillnad mellan områden som omfattas av en detaljplan eller områden som inte gör det. I likhet med vad som gäller inom ett område med en detaljplan bör lovfria åtgärder som får strida mot områdesbestämmelser inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna. Förslaget innebär att bedömningen av en åtgärds förenlighet med områdesbestämmelser blir mer lik den som görs vid bedömningen av en åtgärds förenlighet med en detaljplan.

I avsnitt 4.3 föreslås att bestämmelser om lov ska samlas i plan- och bygglagen. Som en följd av detta bör bestämmelserna i nuvarande 6 kap. 10 § plan- och byggförordningen placeras i anslutning till övriga bestämmelser om förutsättningar för lov i det nya kapitlet i lagen (se även avsnitt 10.1).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 57 § plan- och bygglagen.

## 5.4 Särskilda förutsättningar för bygglov för kompletterande åtgärder i ett område som inte omfattas av en detaljplan

**Regeringens förslag:** Det ska ges bygglov för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med
  - a) en liten tillbyggnad, eller
  - b) en liten komplementbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och
3. uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringen föreslår inte särskilda krav för att bygglov ska kunna ges för åtgärder med komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Vidare har regeringens förslag en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

*Gällande rätt*

Enligt nuvarande i 9 kap. 31 a § plan- och bygglagen ska en begränsad bygglovsprövning göras av vissa kompletterande åtgärder till en- och tvåbostadshus i områden som inte omfattas av en detaljplan. Eftersom de kompletterande åtgärderna utgör en fortsättning på den pågående markanvändningen anses det tillräckligt att de i princip bara uppfyller kraven på hur byggnaden ska placeras, utformas och utföras inom tomten, som redan godtagits för bebyggelse (se prop. 1985/86:1 s. 273 och prop. 2013/14:126 s. 207 f. och 308). Till skillnad från prövningen i ett bygglovsärende om en förändrad markanvändning, som exempelvis vid nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus på en obebyggd tomt, behöver den kompletterande bebyggelsen inte uppfylla alla kraven i 2 kap. plan- och bygglagen eftersom byggnadsnämnden redan har godtagit en- och tvåbostadshuset. Prövningen begränsas i stället till vad som prövas för bebyggelse i ett område som omfattas av detaljplan. Det innebär bl.a. att lokaliseringen av kompletteringsåtgärderna inte ska prövas. Att de då kan ligga inom ett område som skyddas i något avseende saknar således betydelse (jfr bl.a. 2 kap. 2 § plan- och bygglagen med hänvisning till 3 och 4 kap. miljöbalken).

Enligt den nuvarande regleringen ska en sådan begränsad prövning göras för åtgärder som innebär att en byggnad ändras genom att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt, eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad. För att bygglov ska kunna ges i dessa fall får åtgärden inte strida mot sådana områdesbestämmelser som avses i nuvarande 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c plan- och bygglagen, och uppfylla de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Den tillkommande bebyggelsen och tillbyggnaden ska komplettera den befintliga bebyggelsen. Den kompletterande åtgärden måste således vara av en sådan art och omfattning att den är underordnad huvudbyggnaden och får inte ensamt utgöra skäl för att bilda en ny fastighet (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 februari 2015 i mål nr P 8456–14). Om ny- och tillbyggnader sker successivt så ska hänsyn tas till alla ändringar som har skett under utvecklingens förlopp. Eftersom bedömningen en gång skett med utgångspunkt i den ursprungliga huvudbyggnaden, kan man inte isolerat betrakta den senast sökta åtgärden.

*Begränsad prövning av en liten tillbyggnad eller en liten komplementbyggnad*

Utredningen föreslår inte några ändringar i den begränsade prövning som ska ske av en bygglovsansökan, om den lovsökta åtgärden är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en liten tillbyggnad eller en komplementbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan. För att lov ska kunna ges för sådana åtgärder behöver alltså inte alla krav som följer av huvudregeln om förutsättningar för bygglov i ett område som inte om-

fattas av en detaljplan vara uppfyllda (jfr avsnitt 5.4). Enligt utredningen bör den begränsade prövningen även fortsättningsvis avse endast en- och tvåbostadshus för att undvika omfattande och olämpliga konsekvenser för grannar och allmänna intressen. En liten tillbyggnad och en komplementbyggnad är vidare åtgärder som till sin natur inte bedöms förutsätta planläggning. Regeringen instämmer i utredningens förslag.

En liten tillbyggnad bör liksom i dag exempelvis vara en tillbyggnad med ett eller två bostadsrum, utrymmen för sanitära ändamål, förråd eller garage, veranda, balkong samt uteplats med tak. Undantaget kan exempelvis möjliggöra en tillbyggnad i de fall möjligheterna att genomföra lovfria tillbyggnader till fullo har tagits i anspråk.

I avsnitt 4.2 föreslås att termen komplementbyggnad ska definieras som en fristående byggnad som kompletterar en befintlig byggnad och inte är inredd med en självständig bostad. Det innebär att det inte finns någon absolut begränsning av komplementbyggnadens storlek. Som *Lagrådet* påpekar är den nuvarande bestämmelsen tillämplig på sådana komplementbyggnader som avses i nuvarande 9 kap. 4 § plan- och bygglagen, dvs. fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till ett en- eller tvåbostadshus. För att bestämmelsen inte ska få en annan innebörd än vad den har i dag, dvs. att den kan bli tillämplig även om komplementbyggnaden är stor, instämmer regeringen i Lagrådets förslag att det av bestämmelsen behöver framgå att komplementbyggnaden ska vara liten. Den praxis som har utvecklats med stöd av den nuvarande bestämmelsen kan således utgöra stöd för tillämpningen av den föreslagna bestämmelsen.

#### *Den begränsade prövningen av fasadändringar tas bort*

I avsnitt 4.5.5 föreslås att fasadändringar som huvudregel inte ska omfattas av krav på lov utanför ett område med en detaljplan. Av den anledningen behövs det inte längre någon särskild bestämmelse om en begränsad prövning för sådana åtgärder. Dock föreslås det att vissa fasadändringar ska omfattas av lovplikt, exempelvis i de fall åtgärden vidtas inom ett område som är av riksintresse för totalförsvaret eller inom ett särskilt värdefullt område (se avsnitt 4.8 och 4.9). I de fallen ska huvudregeln om vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att lov ska ges tillämpas.

#### *Kommuner bör ha kvar möjligheten att reglera en liten tillbyggnad eller en liten komplementbyggnad genom områdesbestämmelser*

Kommunens möjligheter att reglera kompletteringsåtgärder i områdesbestämmelser är begränsade. För att begränsa möjligheten till helårsboende, och de utökade krav på social eller teknisk service från framför allt kommunen det skulle kunna medföra, kan kommunen reglera den största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus respektive storleken på tomter för sådana hus (4 kap. 42 § första stycket 3 plan- och bygglagen). Kommunen kan i områdesbestämmelser också reglera komplementbyggnadernas placering, utformning och utförande samt i samband med det införa varsamhetsbestämmelser för byggnadsverk, rivningsförbud för byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning samt reglera kravnivån på andra ändringar än tillbyggnader (nuvarande 4 kap. 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen).

Utredningen föreslår inte några förändringar av kommunernas möjligheter att genom områdesbestämmelser reglera en liten tillbyggnad eller en komplementbyggnad. Om en kommun har infört sådana bestämmelser i områdesbestämmelser bör, i likhet med vad som gäller i dag, åtgärderna inte få strida mot dessa.

*Krav på hänsyn till allmänna och enskilda intressen respektive krav på byggnadsverk m.m.*

Utredningen föreslår inte någon förändring i fråga om vilka krav i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen som aktuella åtgärder bör uppfylla, dock med undantaget att inte endast områdesbestämmelser utan även förhandsbesked bör begränsa prövningen av kraven. Det tillägget korresponderar med det överklagandeförbud som finns i nuvarande 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen för frågor i bygglovsärenden som redan är avgjorda genom bl.a. ett förhandsbesked. Regeringen delar utredningens bedömning, men anser liksom *Lagrådet* att bestämmelsen bör formuleras mer likt överklagandeförbudet, dvs. att kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen inte ska prövas om frågan redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

*Ingen särskild prövning av komplementbostadshus eller inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus*

Utredningen föreslår att det ska införas ett krav på bygglov för bl.a. inredning av en ytterligare bostad i ett enbostadshus och nybyggnad av ett komplementbostadshus. För att behålla möjligheterna för en småhusägare att, trots lovplikt, få vidta dessa åtgärder i strid med detaljplanen föreslår utredningen särskilda bestämmelser om vilka förutsättningar dessa åtgärder ska uppfylla för att lov ska ges.

Som framgår i avsnitt 4.5.2 genomför regeringen inte utredningens förslag om lovplikt för dessa åtgärder. Det medför att utredningens förslag i fråga om förutsättningar för lov inte heller genomförs.

*Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 59 § plan- och bygglagen.

## 5.5 Undantag från detaljplanekravet

**Regeringens förslag:** En komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov, ska inte utlösa något krav på föregående prövning i en detaljplan.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringens förslag omfattar även komplementbostadshus som inte omfattas av krav på lov.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

När någon söker bygglov eller förhandsbesked för en åtgärd utanför ett område med detaljplan ska byggnadsnämnden pröva om åtgärden förutsätter planläggning. Kommunen är nämligen i vissa fall skyldig att med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning, det så kallade detaljplanekravet (4 kap. 2 § plan- och bygglagen). Om en åtgärd kräver planläggning ska byggnadsnämnden avslå ansökan.

Detaljplanekravet uppstår alltid vid större exploateringar, men även när ett nytt enstaka byggnadsverk ska byggas kan det krävas en detaljplan. Detaljplanekravet gäller även för en ny byggnad som inte omfattas av krav på bygglov, om byggnaden är en annan byggnad än en sådan lovbefriad komplementbyggnad eller komplementbostadshus som avses i nuvarande 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen. Anledningen till att komplementbyggnader och komplementbostadshus inte har ansetts kräva detaljplan är för att det är fråga om åtgärder som utgör komplement till redan befintlig bebyggelse samt att dessa byggnader får uppföras i strid med detaljplan (prop. 2013/14:127 s. 51 f.).

Regeringen delar utredningens bedömning att vissa åtgärder som undantas från kravet på att följa en detaljplan även fortsättningsvis inte bör utlösa något krav på föregående detaljplaneläggning. Det gäller dels nybyggnad av en komplementbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov, dels ett komplementbostadshus till ett en- eller tvåbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov (se avsnitt 4.5.2). Sådana byggnader är ett komplement till den befintliga bebyggelsen och föreslås kunna uppföras i strid med gällande detaljplan (se avsnitt 4.16.1).

Till skillnad från Bygglövsutredningen föreslår regeringen att åtgärder med ett komplementbostadshus inte ska kräva bygglov (se avsnitt 4.5.2). Även om förslaget innebär att ett komplementbostadshus utanför detaljplanelagt område får vara större än det får enligt det nuvarande regelverket, högst 50,0 kvadratmeter jämfört med dagens 30,0 kvadratmeter, bedömer regeringen i likhet med utredningen att det inte medför en sådan påtagligt utökad belastning på va-nät och vägar och krav på kommunal service som förutsätter en samordnad prövning i en detaljplan, även för åtgärder som tillåts strida mot planbestämmelser.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

## 5.6 Detaljplanekravet för vindkraftverk

**Regeringens förslag:** Endast vindkraftverk som omfattas av krav på bygglov ska kunna utlösa ett krav på föregående prövning i detaljplan.

Kravet på föregående prövning i detaljplan ska gälla om kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

Enligt nuvarande 4 kap. 3 § plan- och bygglagen ska uppförandet av ett lov- eller anmälningspliktigt vindkraftverk föregås av planläggning om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande och vindkraftverket inte kan prövas genom bygglov, förhandsbesked eller anmälan. Kravet på detaljplan gäller inte i de fall som tillräcklig reglering har gjorts med områdesbestämmelser (4 kap. 4 § plan- och bygglagen).

Utredningen föreslår att endast vindkraftverk som omfattas av ett krav på lov bör omfattas av detaljplanekravet. Det innebär att det bara är ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller är placerat på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken som kan utlösa ett krav på prövning i en detaljplan (se avsnitt 5.6). Enligt utredningen överensstämmer detaljplanekravet för vindkraftverk på så sätt bättre med vad som gäller för uppförandet av andra byggnadsverk (4 kap. 2 § plan- och bygglagen) och begränsas till sådana verk som på grund av sin storlek eller placering har störst påverkan på omgivningen. Prövningen ska alltså vara begränsad till områden där det råder stor efterfrågan på bebyggelse.

Regeringen instämmer i utredningens förslag. Mot bakgrund av att prövningen för anmälningspliktiga åtgärder föreslås begränsas till åtgärdens tekniska egenskapskrav bör sådana vindkraftverk som endast är anmälningspliktiga inte utlösa ett plankrav (se avsnitt 4.15 om prövningen i anmälningsärenden).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 4 kap. 3 § plan- och bygglagen.

## 5.7 Godtagbara avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser

**Regeringens förslag:** Bygglov får ges även om den åtgärd som bygglov söks för avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse,
4. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen, eller
5. åtgärden är att inreda en vind till bostad i ett bostadshus.

Bygglov för en åtgärd som avses i punkten 3–5 får ges först efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Boverket* ställer sig bakom utredningens bedömning att det bör finnas en särskild avvikelsemöjlighet i fråga om planbestämmelser om förbud mot inredande av bostäder på vindar i bostadshus. Det är dock inte helt klart vilka byggnader som kan betecknas som bostadshus, men det bör enligt *Boverket* kunna tydliggöras genom rättspraxis. Även *Göteborgs kommun* ser positivt på förslaget men önskar förtydligande i fråga om vad som avses med inredning av vind, särskilt om det inkluderar volymökningar. *Båstads kommun* anser att undantaget om inredande av vind bör gälla även för andra byggnader än bostadshus.

*Bostadsrätterna* anser att förslaget ger förutsättningar för effektivare användning av befintliga fastigheter samtidigt som berörda bostadsrättsföreningar stärks i flera avseenden. *Stockholms kommun* ser positivt på förslaget att vindsinredning (som bostad) ska kunna medges som en avvikelse, även om det strider mot detaljplan, eftersom det exempelvis kan bidra till ökat bostadsbyggande. Det är dock problematiskt med en sådan lättnad när det kombineras med den föreslagna lovbe frielsen för yttre ändringar av fasad mot allmän plats. I förslagets nuvarande form skulle en vindsinredning som bedömts vara varsam i lovändret kunna ändras i efterhand, utan bygglovprövning.

*Byggföretagen* anser att det finns behov av fler och tydligare möjligheter att godta avvikelser från detaljplan och områdesbestämmelser. *Einar Mattsson AB* har liknande synpunkter och påtalar att det bör klargöras hur lämpliga avvägningar mellan olika intressen bör göras eftersom rättspraxis är begränsad och tillämpningen skiljer sig åt mellan landets byggnadsnämnder. Även *Gävle kommun* anser att det bör kunna införas fler möjligheter till avvikelser och att den sammanlagda bedömningen av givna avvikelser ska tas bort. *Kramfors kommun* anser att det är inkonsekvent att det föreslås få möjligheter att ge bygglov med avvikelse från detaljplan när det tillåts bygga lovfria byggnader som inte stämmer med detaljplanen.

*SMHI* anser att inredning av vindar bör göras med försiktighet för att kunna säkerställa god inomhusmiljö med tanke på stigande temperaturer. I framtiden kan värmeböljor och höga temperaturer i Sverige inträffa oftare och vara längre jämfört med i dag. Dessa kan leda till att det är svårare att hålla ett behagligt inomhusklimat under sommarhalvåret.

*Svenska byggnadsvårdsföreningen* avstyrker förslaget om en generell rätt till vindsinredning i strid med planbestämmelser om förbud mot att inreda vind eftersom det kan skada kulturvärden. Villkoret att genomförandetiden måste ha förflutit är i sammanhanget kort tid. *Falu kommun* anser att det är mycket olämpligt att bevilja inredande av vind som strider mot bestämmelser i en detaljplan.

## Skälen för regeringens förslag

### Gällande rätt

Byggnadsnämnden får i vissa fall ge bygglov även om den lovsökta åtgärden strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Enligt nuvarande 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och

Prop. 2024/25:169    nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Vad som ska anses rymmas inom planens syfte ska bedömas utifrån planens övergripande syfte som anges i planbeskrivningen och sådana underförstådda syften som följer av enskilda planbestämmelser och planens utformning i övrigt (prop. 2013/14:126 s. 179, jfr även prop. 1989/90:37 s. 56). Bestämmelserna är i första hand tillämpliga på uppenbart oavsiktliga planstridigheter eller avvikelser som saknar betydelse, som exempelvis placering av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska skäl eller andra skäl och överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (prop. 1985/86:1 s. 714). Till bestämmelserna finns en omfattande rättspraxis. I den framhålls bl.a. att frågan om vad som är en liten avvikelse inte bör bedömas utifrån absoluta mått och tal, utan i stället bör ses i förhållande till alla föreliggande omständigheter (RÅ 1990 ref. 53, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 mars 2017 i mål nr P 5414–16).

Enligt nuvarande 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen får bygglov, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden antingen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Syftet med bestämmelserna är att det ska vara möjligt att åstadkomma sådana avvikelser som är nödvändiga för att kunna tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, förutsatt att behoven framstår som angelägna utifrån allmän synpunkt. Typiskt sett är det således fråga om att avvikelsen är nödvändig för att kompensera för ofullständigheter eller andra brister i detaljplanen. Det måste således finnas ett nära samband mellan den markanvändning som planen anger och den åtgärd som bedöms vara nödvändig. Åtgärden ska vara av begränsad omfattning (prop. 2013/14:126 s. 180). Med verksamheter som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i planen avses att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den är dominerande i förhållande till den användning som anges i planen. Det är därmed inte möjligt att helt och hållet ta i anspråk en byggnad som är avsedd för bostadsändamål för något annat ändamål än bostäder. Stor vikt ska fästas vid den kompletterande åtgärdens omgivningspåverkan (prop. 2013/14:126 s. 310).

Bestämmelserna ger byggnadsnämnden en möjlighet att under angivna omständigheter ge lov i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser. Nämnden är däremot inte skyldig att göra det. Det finns alltså ingen generell rätt till avvikelser. Bestämmelserna förutsätter en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet, både när det gäller åtgärdens lämplighet och i vilken utsträckning den kan anses rymmas inom planens syfte och syftet med enskilda planbestämmelser. Detta innebär att en åtgärd som i och för sig skulle kunna godtas som en avvikelse kan anses som olämplig av andra skäl och därför nekas av byggnadsnämnden eller av överinstanserna (prop. 2013/14:126 s. 185). Om byggnadsnämnden motsätter sig åtgärden och anför beaktansvärda eller legitima skäl för detta bör, enligt rättspraxis, dess uppfattning ges särskild vikt. Det gäller i synnerhet om

den sökta åtgärden är av mer betydande slag. Ett beaktansvärt skäl kan vara att byggnadsnämnden anser att den lovsökta åtgärden bör avvakta en förestående planprocess eller att åtgärden skulle komma i konflikt med någon annan åtgärd kommunen planerar. Ett annat skäl kan vara att kommunen önskar vara lyhörd i förhållande till en betydande lokal opinion (NJA 2020 s. 786).

*Nuvarande möjligheter till avvikelser är ändamålsenliga men kan utökas*

Enligt utredningens bedömning är de nuvarande bestämmelserna om avvikelsemöjligheter i 9 kap. 31 b och 31 c §§ plan- och bygglagen ändamålsenliga. Utredningen föreslår därför att dessa bestämmelser ska föras över till det nya 9 kap., med vissa förtydliganden i fråga om tillämpningsområdet.

Enligt utredningen bör tillämpningen av nuvarande 9 kap. 31 c § 2, som medger avvikelse från en detaljplan för åtgärder som innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, kunna utvidgas så att fler åtgärder kan godtas. Efter genomförandetidens utgång bör, enligt utredningen, byggnadsnämnden ha betydande möjligheter att godta avvikelser från användningsbestämmelser vid etableringar inom områden som inte är störningskänsliga. Till skillnad från vad som ges uttryck för i förarbetena till den nuvarande bestämmelsen anser utredningen att det bör räcka med att åtgärden kompletterar den planliga användningen av bebyggelseområdet. Om verksamheten bedrivs i en egen byggnad eller i en del av en byggnad bör således sakna betydelse (jfr prop. 2013/14:126 s. 310). Det kan exempelvis vara fråga om mindre affärer eller försäljningsställen, idrotts- eller friskvårdsverksamheter, gatukök, restauranger eller motsvarande som önskar etablera sig inom industriområden eller småbåtshamnar, omvandling av lokaler till bostäder eller sedvanliga affärer som omvandlas till samlingslokaler eller förskolor eller vice versa. Det skulle också kunna handla om att inrätta t.ex. en dansstudio eller ett gym i bottenvåningen i ett bostadshus eller en träningslokal i ett industriområde. Sådana verksamheter anser utredningen bör kunna bedrivas i en egen byggnad i området, så länge verksamheten är underordnad, kompletterar och inte begränsar förutsättningarna för den övriga planliga verksamheten i området.

Regeringen delar utredningens bedömning att sådan ändrad användning av det slaget som utredningen exemplifierar får anses vara fullt naturliga såväl för en fastighetsägare som den som bedriver en verksamhet. Det kan dessutom bidra till ett effektivt användande av det befintliga byggnadsbeståndet och bidra till levande stadsmiljöer. Under förutsättning att sådan ändrad användning inte påverkar omgivningen negativt, t.ex. från bullersynpunkt, bör byggnadsnämnden kunna få godta den. För att den föreslagna tillämpningen ska få genomslag bedömer regeringen att den nuvarande bestämmelsen inte kan föras över oförändrad till det nya 9 kap. Av bestämmelsen bör det framgå att åtgärden ska vara ett lämpligt komplement till den planliga användningen av området.

Wilka åtgärder som en byggnadsnämnd ska kunna godta trots att de avviker från gällande detaljplan eller områdesbestämmelser sätter gränsen för vilka åtgärder som kan prövas i ett bygglov och vilka åtgärder som förutsätter en ny planläggning. Möjligheten för en kommun att godta avvikelser i ett lovärende besparar kommunen och övriga berörda de kostnader och det merarbete som en planändring skulle medföra. Eftersom kommunerna har ett betydande utrymme att avslå en ansökan om bygglov för en planstridig åtgärd påverkar avvikelsemöjligheterna inte det kommunala inflyandet över mark- och vattenanvändningen i någon betydande omfattning. Däremot måste möjligheten till avvikelser vägas mot den begränsning av medborgarnas inflytande över sin närmiljö som en utebliven planläggning innebär. Därutöver finns det miljöskäl som utgör en bortre gräns för vilka åtgärder som kan godtas utan föregående planläggning. Åtgärder som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan kräver en prövning som inte låter sig göras i ett enskilt bygglovsärende (nuvarande 9 kap. 31 e § 1 plan- och bygglagen). En åtgärd kan inte heller godtas om den kan antas medföra en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen (nuvarande 9 kap. 31 e § 2 plan- och bygglagen). Alltför vidlyftiga avvikelsemöjligheter kan även riskera att gröpa ur de befintliga detaljplanerna och minskar kommunernas incitament att göra ändringar i förlegade detaljplaner.

Behovet av bostäder är stort, framför allt i storstäderna. Om tillskottet av bostäder sker i befintliga bostadshus förändras inte markanvändningen och risken för att nya bostäder skulle komma i konflikt med annan markanvändning är liten. Ett sådant tillskott av bostäder bör inte heller påverka de förväntningar omgivningen och medborgare har på en framtida utveckling i området. Om bostadsbyggnadernas volymer dessutom består är förändringen begränsad. Allmänhetens intresse av att påverka en sådan åtgärd får typiskt sett anses så liten att det inte kan anses motiverat med en planändring för att möjliggöra fler bostäder i befintliga bostadshus. Om behovet av nya bostäder kan tillgodoses genom att den befintliga bebyggelsen används mer effektivt, är det fördelaktigt från såväl social, ekonomisk som miljömässig synpunkt.

Eftersom åtgärden är planstridig får de grannar och kringboende som är särskilt berörda dessutom möjlighet att bevaka sina intressen i bygglovsärendet, och har även möjlighet att överklaga ett bygglovsbeslut. De får således anses kunna bevaka sina intressen i tillräcklig utsträckning

I dag finns det särskilda bestämmelser om inredningar av vindar med små lägenheter upp till 35 kvadratmeter. För sådana får det göras avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet (8 kap. 7 § plan- och bygglagen). När bestämmelserna infördes motiverades de med det stora behovet av framför allt mindre bostäder för främst unga och studenter (prop. 2013/14:59 s. 17 f.). Enligt regeringens bedömning finns det förutsättningar att underlätta tillskottet av bostäder i vindar ytterligare.

I flera äldre planer förekommer direkta vindsinredningsförbud. Då sådana förbud infördes motiverades de inte sällan av brandsäkerhetshänsyn. Med dagens byggteknik, material och brandskydd kan dessa risker begränsas. Kraven på brandsäkerhet ska dessutom ändå prövas vid den

senare prövningen av byggnadsverkets tekniska förutsättningar som sker inför startbesked. De krav som ställs på bl.a. utformning, tillgänglighet och skyddet för kulturhistoriska värden prövas också innan bygglov får ges, på samma sätt som om det inte fanns något uttryckligt vindsinredningsförbud i detaljplanen.

Vindsinredningsförbud kan också ha införts i syfte att begränsa de behov av infrastruktur, vatten- och avlopp och annan teknisk eller samhällelig service som följer med en utökad exploatering. Kostnaderna för att tillgoda sådana behov är en sådan omständighet som bör kunna läggas till grund för att avslå en ansökan om bygglov för en planstridig åtgärd.

För att avvikelserna från gällande planer ska motsvara det som allmänheten kan förvänta sig av en byggnads användning bör möjligheten begränsas till bostadsbyggnader och inte omfatta andra byggnader som *Båstads kommun* föreslår.

Mot denna bakgrund instämmer regeringen, till skillnad från *Svenska byggnadsvårdsföreningen* och *Falu kommun*, i utredningens förslag att byggnadsnämnden bör kunna få godta inredning av bostad i en vind i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser.

En utökad möjlighet till vindsinredningar i strid med bestämmelserna i en detaljplan bör dock få ske först efter planens genomförandetid har löpt ut för att förtroendet för planeringen och de demokratiska processerna inte ska undergrävas. Eftersom områdesbestämmelser inte har någon genomförandetid finns det inte någon motsvarande tidsbegränsning inom sådana områden.

Det finns naturligtvis fler skäl för byggnadsnämnden att inte generellt tillåta inredningar av vindar till bostäder i strid med en detaljplan. Det allra mest uppenbara är att bostäder medför andra planeringshänsyn i förhållande till omgivningen än vad olika verksamheter gör. För byggnadsnämndens del handlar det om att skapa goda boendemiljöer där hänsyn tas till hälsa och säkerhet eller tillgång till samhällsservice, kommunikationer, grönska och plats för utevistelse och lek än annan bebyggelse. Vid bedömningen av om bygglov ska ges som en avvikelse från detaljplanen eller inte ligger dessa hänsyn framför allt i byggnadsnämndens händer.

*Göteborgs kommun* efterfrågar ett förtydligande av om det är möjligt med en volymökning i samband med inredning av vind. Eftersom en volymökning av en byggnad är en tillbyggnad måste förutsättningarna för en sådan åtgärd bedömas särskilt.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 60 och 61 §§ plan- och bygglagen.

## 5.8 Begränsningar av avvikelsemöjligheterna

**Regeringens förslag:** Bygglov får inte ges för åtgärder som strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller
2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* tillstyrker förslaget. Övriga remissinstanser kommenterar inte förslaget särskilt.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 31 e § plan- och bygglagen får bygglov inte ges för en åtgärd som strider mot en detaljplan om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att ändra de nuvarande bestämmelserna i sak utan föreslår att de förs över oförändrade till det nya kapitlet. Regeringen instämmer i utredningens förslag. Till skillnad från utredningen föreslår regeringen att bestämmelsen delas upp i två paragrafer (se även avsnitt 5.11).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 62 § plan- och bygglagen.

## 5.9 Godtagande av planstridiga byggnadsverk och fastigheter

**Regeringens förslag:** Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplan till följd av att planen antogs får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen godtas, om avvikelsen är

1. liten och förenlig med detaljplanens syfte,
2. förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller
3. förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Gävle och Göteborgs kommuner, Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* är positiva eller tillstyrker förslaget.

*Kramfors kommun* anser att det bör ges större möjlighet till avvikelser inom äldre planer så länge avvikelsen överensstämmer med planens syften.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Gällande rätt*

När en ny plan upprättats kan det hända att tillräcklig hänsyn inte tas till befintliga fastigheter eller byggnadsverk. Det kan leda till att sådana

fastigheter eller byggnadsverk avviker från den nya detaljplanen. Om det händer finns det ett absolut hinder mot att ge bygglov för en ny åtgärd, även om åtgärden i sig är planenlig eller skulle kunna godtas som en liten avvikelse.

En byggnadsnämnd får enligt nuvarande 9 kap. 30 a § plan- och bygglagen i efterhand i ett beslut om bygglov förklara att en avvikelse som har uppkommit på grund av antagandet av en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller den äldre plan- och bygglagen ska anses motsvara en sådan avvikelse som godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. En sådan förklaring får endast avse en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Planavvikelser som har uppkommit i samband med den nya planen utgör då inte ett absolut hinder mot att bevilja bygglov. Bestämmelserna syftar i första hand till att ge möjligheter att godta planstridigheter som är uppenbart oavsiktliga eller som saknar betydelse (prop. 2013/14:126 s. 190).

Bestämmelserna gäller detaljplaner som har antagits med stöd av plan- och bygglagen eller den äldre plan- och bygglagen. För ännu äldre planer finns en motsvarande möjlighet till förklaring enligt punkt 13 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen.

Vid en senare bygglovsprövning av en ny avvikelse från planen ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som då söks och de som tidigare har godtagits (9 kap. 31 d § plan- och bygglagen).

*Det ska införas fler möjligheter att godta planstridiga fastigheter och byggnadsverk*

Utredningen föreslår att möjligheten för byggnadsnämnden att i efterhand godta befintliga planstridiga byggnadsverk och fastighetsbildningar ska utökas. Förklaringarna ska kunna avse fler av de åtgärder som byggnadsnämnden får ge bygglov för, trots att de avviker från detaljplanen. Det gäller dels avvikelser som är förenliga med detaljplanens syfte och är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (nuvarande 9 kap. 31 b § 2 plan- och bygglagen), dels avvikelser som är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (nuvarande 9 kap. 31 c § 1 plan- och bygglagen). Enligt utredningen skulle förslaget göra det möjligt för byggnadsnämnden att exempelvis förklara att ett sedan tidigare planstridigt cykelförråd inte utgör hinder mot att bygglov ges, även om förrådet i och för sig är för stort för att anses som en liten avvikelse (nuvarande 9 kap. 31 b § 1 plan- och bygglagen).

Regeringen instämmer i utredningens bedömning. Enligt regeringens bedömning minskar risken för att avvikelserna som godtas blir många, vidlyftiga och begränsar medborgarnas inflytande över sin närmiljö eftersom de lovsökta åtgärderna som sådana ska följa planen och de i efterhand godtagna avvikelserna från den planenliga utgångsläget ska ingå i den samlade bedömningen av alla sökta och tidigare beviljade avvikelser (se avsnitt 5.10). Om en byggnadsnämnd har en alltför generös inställning till att i efterhand godta avvikelser kommer det gå ut över möjligheten att ge bygglov trots att åtgärden som sådan inte är planenlig. I det nämnda exemplet med det planstridiga cykelförrådet är möjligheten för byggnads-

Prop. 2024/25:169 nämnden att ge bygglov för en tillbyggnad på förrådet således mycket begränsad om själva tillbyggnaden strider mot detaljplanen.

I avsnitt 5.1 föreslås att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra 15 år efter att detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Det förslaget innebär att fastigheter och byggnadsverk som har blivit planstridiga till följd av att en detaljplan har antagits inte kommer behöva godtas i efterhand vid lika många tillfällen som i dag. Det kommer framför allt vara fråga om olika mindre anpassningar som kan behövas i projekteringskedet. Fler sådana anpassningar bör enligt regeringen kunna få godtas.

Jämfört med utformningen av de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 30 a § plan- och bygglagen behöver det av de nya bestämmelserna inte framgå att avvikelser ska ha uppkommit på grund av antagandet av en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller äldre bestämmelser. Avvikelser som har uppkommit i samband med att äldre detaljplaner antogs kommer inte längre behöva prövas som en följd av förslaget att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra 15 år efter att detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 63 § plan- och bygglagen.

## 5.10 Sammanläggning av avvikelser

**Regeringens förslag:** Om avvikelser tidigare har godtagits ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de åtgärder som tidigare har godtagits.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* tillstyrker förslaget. Enligt *Gävle kommun* bör det kunna införas fler möjligheter till avvikelser. Den sammanlagda bedömningen av givna avvikelser kan därför tas bort.

*Boverket* bedömer till skillnad från utredningen att regleringen om en samlad bedömning av avvikelser är otydlig. Det framgår varken av ordalydelsen eller i tidigare förarbeten vilka tidigare avvikelser som ska beaktas vid den samlade bedömningen. Om det handlar om avvikelser på den aktuella byggnaden, andra byggnader eller fastigheten är oklart. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* har liknande synpunkter och anser att en vanlig missuppfattning är att avvikelser kan godtas med hänsyn till att andra avvikelser har godtagits på andra byggnader eller fastigheter i närområdet.

*Länsstyrelsen i Västra Götalands län* påtalar att med utredningens förslag om att ett planstridigt utgångsläge inte ska hindra bygglov 15 år efter att planens genomförandetid har löpt ut kommer kommunen att acceptera många av de avvikelser som tillkommit som en följd av dispenser vid en bygglovsprövning i tiden före den äldre plan- och bygglagen och som kan handla om stora avvikelser från planen. Ett problem som uppkommer är om en bygglovsansökan för en tillbyggnad i sig innebär en avvikelse från planen. Utan något krav på planenlighet kan nämnden då bedöma att den nya avvikelserna kan accepteras som en liten avvikelse, vilket kommer att

innebära att avvikelserna ”spås på”. För att undvika att avvikelserna ”spås på” föreslår länsstyrelsen att förslaget ändras så att stora avvikelser som medgetts enligt bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen inte får kompletteras med ytterligare avvikelser.

### Skälen för regeringens förslag

Om en åtgärd avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser och avvikelser tidigare har godtagits, ska byggnadsnämnden enligt nuvarande 9 kap. 31 d § plan- och bygglagen göra en samlad bedömning av avvikelserna och tidigare godtagna avvikelser. Det innebär att en avvikelse, som sedd för sig själv skulle kunna anses vara en acceptabel avvikelse, inte kan godtas på grund av att avvikelserna tillsammans med tidigare godtagna avvikelser bedöms vara så omfattande att dessa inte hade kunnat godtas om avvikelserna hade prövats vid ett och samma tillfälle. I förarbetena framhålls särskilt att den samlade bedömningen ska avse samma fastighet eller byggnadsverk som den som lovprövningen avser. Att det finns godtagna avvikelser på andra fastigheter eller byggnadsverk inom planområdet saknar således betydelse för den samlade bedömningen av avvikelserna (prop. 1989/90:37 s. 74 f. och prop. 2013/14:126 s. 311).

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att ändra den nuvarande bestämmelsen utan föreslår att den förs över oförändrad till det nya 9 kap. i lagen. Regeringen gör ingen annan bedömning. Tidigare förarbeten och rättspraxis som har utvecklats i anslutning till den nuvarande bestämmelsen kan således utgöra stöd för tillämpningen av den nya bestämmelsen, jfr *Boverkets* och *Länsstyrelsen i Västernorrlands läns* synpunkter.

Till skillnad från *Gävle kommun* anser regeringen att sammanläggningen av avvikelser inte bör tas bort. En byggherre som genomför planstridiga åtgärder successivt, som inte hade kunnat godtas om avvikelserna hade prövats vid ett och samma tillfälle, ska inte hamna i en mer fördelaktig situation än om avvikelserna hade prövats vid ett och samma tillfälle.

Regeringen delar vidare inte *Länsstyrelsen i Västra Götalands läns* farhågor om att förslaget, i kombination med förslaget att kravet på planenligt utgångsläge ska upphöra 15 år efter att planens genomförandetid har löpt ut, leder till att stora avvikelser godtas. Även i en situation där kravet på planenligt utgångsläge har upphört, för att det rör sig om en äldre plan, ska den åtgärd som lov söks för vara planenlig. Om åtgärden inte är planenlig behöver byggnadsnämnden ta ställning till om det finns förutsättningar att godta avvikelserna. Vid den bedömningen ska hänsyn även tas till äldre avvikelser, genom en samlad bedömning av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 9 kap. 64 § plan- och bygglagen.

## 5.11 Förutsättningar för bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål

**Regeringens förslag:** Bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål får endast ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Bygglov får ges även om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Trots att det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan får bygglov ges om åtgärden innebär

1. att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, eller

2. en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

Bygglov får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* tillstyrker förslaget.

*Boverket* anser att regleringen bör förtydligas på två punkter. För det första bör undantaget från kravet på att det allmänna ändamålet ska vara närmare angivet för att bygglov ska kunna ges, dvs. punkten 8 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen, framgå direkt i den nya föreslagna bestämmelsen. För det andra bör det övervägas om det ska införas ett uttryckligt förbud mot att ge bygglov till andra än offentliga organ på så kallade A-tomter.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 32 § plan- och bygglagen får bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål endast ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Om ändamålet inte är angett behövs det en precisering av planen innan bygglov kan ges.

Enligt nuvarande 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen får bygglov på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål ges även om sökanden inte är ett offentligt organ. Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i detaljplanen, får dock bygglov endast ges om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Som en ytterligare generell begränsning av möjligheten att godta användningar av kvartersmark för allmänna ändamål gäller att åtgärden inte får antas medföra betydande miljöpåverkan eller en begränsning av en rättighet eller en pågående verksamhet i omgivningen (9 kap. 32 a § tredje stycket plan- och bygglagen).

En sådan åtgärd kan kräva ytterligare utredningar i form av miljökonsekvensbeskrivningar och ställningstaganden som förutsätter en ny planläggning.

Eftersom markanvändningen kvartersmark för allmänt ändamål var relativt vanlig i stads- och byggnadsplaner före den äldre plan- och bygglagen är sådana stadsplaner eller byggnadsplaner undantagna från kravet i 9 kap. 32 § (se punkten 8 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen). Syftet med undantaget är att kommunerna inte ska behöva ändra sådana äldre planer och bestämmelser där det allmänna ändamålet inte är närmare angivet (prop. 2009/10:170 s. 516).

Utredningen har inte funnit skäl att ändra de nuvarande bestämmelserna utan föreslår att de förs över oförändrade till det nya 9 kap. i lagen. Utredningen föreslår dock att de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 32 och 32 a §§ plan- och bygglagen av redaktionella skäl ska läggas samman i en paragraf.

Regeringen instämmer i huvudsak i utredningens förslag. Enligt regeringens mening bör det dock förtydligas att bygglov endast får ges om ändamålet är närmare angivet i planen, vilket motsvarar utformningen av nuvarande av 9 kap. 32 § plan- och bygglagen.

I fråga om *Boverkets* synpunkter gör regeringen följande överväganden. Av förarbetena till nuvarande 9 kap. 32 a § plan- och bygglagen framgår att all verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, region och kommun) inkluderas i uttrycket ”kvartersmark för allmänt ändamål”, dock inte offentligt ägda bolag, stiftelser m.fl. För att även huvudmän som bedriver allmän verksamhet i privat regi ska kunna ges bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål framgår det av bestämmelserna att sökanden inte behöver vara ett offentligt organ (prop. 2013/14:126 s. 312). För att bestämmelsens tillämpningsområde ska vara oförändrat, bör det enligt regeringens bedömning inte införas något förbud för andra än offentliga organ att söka bygglov. Som Boverket påpekar behöver den som söker bygglov inte ha rådighet att genomföra åtgärden. Det innebär att det inte är relevant vem som är sökande till ett bygglov på kvartersmark på allmän plats, utan vilken aktör som är huvudman. Det bör därför framgå av bestämmelsen att bygglov får ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om huvudmannen inte är ett offentligt organ. Enligt regeringen överensstämmer en sådan utformning med vad som är avsett enligt tidigare förarbeten.

Till skillnad från Boverket anser regeringen att bestämmelser om hur plan- och bygglagen ska tillämpas på planer som har antagits före lagens ikraftträdande är att se som övergångsbestämmelser som inte bör placeras i den materiella regeln. En motsvarighet till punkten 8 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen ska därför inte framgå direkt i den föreslagna bestämmelsen i 9 kap. Däremot bör en sådan övergångsbestämmelse införas till de nya bestämmelserna för att rättsläget inte ska ändras (se förslag i avsnitt 11.2).

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 65 och 66 §§ plan- och bygglagen.

**Regeringens förslag:** Det ska ges ett tidsbegränsat bygglov om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och

1. åtgärden är nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärd och uppfyller någon förutsättning för ett permanent lov, eller
2. åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för ett permanent lov.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om åtgärden är en sådan som avses i punkten 2 och bygglovet ska användas för ett sådant ändamål av säsongskaraktär.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Göteborgs kommun* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* är positiva till förslagen. *Boverket* ser positivt på att kravet att platsen kan återställas ska gälla alla tidsbegränsade bygglov. Förslaget att tidsbegränsat bygglov ska ges om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark, är enligt *Boverket* otydligt och bör arbetas om.

De flesta remissinstanserna har inte några synpunkter på förslaget att giltighetstiden för bestämmelserna om tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder ska göras permanent. *Boverket* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* är positiva till förslaget. *Boverket* anser dock att en kodifiering av rättspraxis bör övervägas, som innebär att sökanden ska visa att åtgärden krävs för att tillgodose ett tillfälligt behov. *Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län* avstyrker dock förslaget och framhåller att kommunerna bör arbeta långsiktigt med sin bostadsförsörjning samt att en fortsatt möjlighet till tidsbegränsade bygglov för bostäder riskerar att leda till motsatt effekt och en sänkt standard. *Länsstyrelsen i Stockholms län* menar att den stora efterfrågan på akuta boendelösningar som var motivet till att bestämmelsen infördes inte längre finns, men framhåller samtidigt att bostadssituationen fortfarande är svår för många nyanlända och att inträdet på bostadsmarknaden är svårt för flera grupper av invånare. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* anser att regleringen kan förlängas i förslagsvis fem år mot bakgrund av att det fortfarande finns behov av att på kort sikt kunna lösa bostadsbrist genom tidsbegränsade åtgärder.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 33 § plan- och bygglagen får byggnadsnämnden ge ett tidsbegränsat bygglov för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för att beviljas ett permanent lov, om sökanden

den begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant tidsbegränsat lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år, men tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden för det tidsbegränsade bygglovet uppgår till maximalt femton år. Tiden kan dock överskridas om lovet ska användas för ett ändamål av säsongs-karaktär i enlighet med 9 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Det ska bedömas i varje enskilt fall vilka av kraven för permanent bygglov som ska vara uppfyllda eller i vilken grad de ska uppfyllas. Vid den bedömningen ska de eventuella olägenheterna av den sökta åtgärden vägas mot åtgärdens nytta. Syftet med åtgärden, snarare än dess planerade varaktighet, avgör vilka krav som är rimliga. Hur avvecklingen av den byggnad eller motsvarande som omfattas av lovet ska gå till bör redovisas redan i bygglovsansökan, eftersom avvecklingen ska vara en naturlig del av de åtgärder som vidtas med stöd av det tidsbegränsade bygglovet (prop. 2006/07:122 s. 54 f.). I ansökan måste sökanden även redogöra för att behovet av den sökta åtgärden är tillfälligt och åberopa omständigheter och bevis för att visa detta (se bl.a. RÅ 1994 ref. 13, RÅ 1998 not. 92 och Mark- och miljöoverdomstolens dom den 24 januari 2014 i mål nr P 7678–13).

I 9 kap. 33 a § plan- och bygglagen finns särskilda bestämmelser om tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder. Till skillnad från vad som gäller för ett tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § får en ansökan om tidsbegränsat bygglov för bostadsändamål beviljas utan prövning av om behovet av åtgärden är tillfälligt. En annan skillnad är att det ställs ett uttryckligt krav på att platsen kan återställas. Av detta följer att det vid prövningstillfället ska framstå som tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen kan återställas. För att den kommande avvecklingen ska bedömas vara trovärdig bör det redan i lovansökan redovisas hur avvecklingen ska gå till (prop. 2016/17:137 s. 12 f. och 21). Paragrafen är tidsbegränsad och upphör att gälla den 1 maj 2028 (prop. 2022/23:56).

#### *Tidsbegränsade bygglov som har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning*

Utredningen föreslår inte någon ändring av de nuvarande bestämmelserna om tidsbegränsade bygglov för åtgärder som ska utföras med stöd i detaljplanebestämmelse om tillfällig användning. I de fallen bör ett tidsbegränsat bygglov ges om sökanden begär det.

Regeringen instämmer i utredningens förslag. Till skillnad från *Boverket* anser regeringen att det enligt bestämmelsens ordalydelse är tydligt att ett tidsbegränsat bygglov ska ges om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Sådana bestämmelser får kommunen meddela med stöd av 4 kap. 26–29 §§ plan- och bygglagen, om marken eller byggnaden inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen. Eftersom ett tidsbegränsat bygglov ska ges, ska kommunen inte göra någon lämplighetsprövning.

Utredningen bedömer att byggnadsnämnden under vissa förutsättningar även fortsatt bör få ge tidsbegränsade bygglov utan stöd i någon planbestämmelse för det fall sökanden begär det. Regeringen instämmer i utredningens bedömning och anser att bestämmelsen kan överföras till det nya 9 kap. utan ett sådant förtydligande som *Boverket* efterfrågar. Byggnadsnämnden bör även fortsättningsvis vara restriktiv i sin prövning av tidsbegränsade bygglov och särskilt uppmärksamma de olägenheter för omgivningen eller de verksamhetsinskränkningar för planenliga verksamheter som tidsbegränsade åtgärder kan komma att föranleda.

*Bestämmelsen om tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder bör gälla tills vidare*

När de nuvarande bestämmelserna om tidsbegränsat bygglov för bostadsändamål och tillhörande åtgärder (nuvarande 9 kap. 33 a § plan- och bygglagen) infördes 2017 motiverades de med att behovet av nya bostäder i många av landets kommuner var så pass stort att det inte inom rimlig tid kunde tillgodoses enbart genom ordinarie plan- och byggprocesser. Efter som regeringens utgångspunkt då var att planering ska ske och att bostadsbristen på sikt ska lösas genom permanent byggande, tidsbegränsades regleringens giltighetstid. Giltighetstiden bestämdes inledningsvis till sex år, till den 1 maj 2023. Enligt utredningen bör regleringen göras permanent.

Med utredningens förslag som utgångspunkt förlängde regeringen regleringens giltighetstid genom propositionen *Möjligheten till tidsbegränsade bygglov för bostäder förlängs* (prop. 2022/23:56) till den 1 maj 2028. Enligt regeringens bedömning var det lämpligt att regleringen förlängdes i fem år för att åter igen kunna utvärdera behovet och konsekvenserna av den innan giltighetstiden löpte ut, i stället för att göra regleringen permanent.

Anledningen till att utredningen föreslår att regleringen ska göras permanent är för att den kan skapa förutsättningar för bostäder på platser som inte har tagits i anspråk för en permanent användning. Regeringen delar den bedömningen. Därutöver kan det uppstå andra situationer där ett ökat bostadsbehov varken är tillfälligt eller kan lösas med permanenta åtgärder på kort tid, exempelvis vid större samhällsomvandlingar och företagsexpansioner. I sådana situationer kan det vara nödvändigt att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder med tidsbegränsade åtgärder, under den tid behovet inte fullt ut kan tillgodoses genom ordinarie processer. Till detta kommer att det generellt är ett fortsatt stort bostadsbehov i landet, som är svårt att bedöma hur länge det kan väntas bestå. Mot denna bakgrund anser regeringen, i likhet med *Boverket* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, att det fortsatt finns ett sådant behov av den särskilda regleringen om tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder att den bör gälla tills vidare.

Enligt utredningen utnyttjas regleringen i begränsad omfattning. Mot den bakgrunden bedömer regeringen, till skillnad från *länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län*, att möjligheten att bygga tidsbegränsade bostäder inte riskerar att utnyttjas på ett sätt som påverkar kommunernas långsiktiga arbete för att lösa bostadsförsörjningen negativt.

Som utredningen för fram anser regeringen emellertid att det är lämpligt att regleringen så småningom upphävs, för att uppnå ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder med enhetliga bestämmelser för olika sorters byggande.

För att regleringen ska gälla permanent bör lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) utgå.

#### *Den sammanlagda tiden för vilken tidsbegränsade bygglov får ges*

Hur lång tid ett tidsbegränsat bygglov bör få ges är beroende av flera faktorer. Den bör vara tillräckligt lång för att investeringen i en byggnad ska vara lönsam, men inte längre än att människor i omgivningen kan överblicka tiden under vilken åtgärden kommer att bestå. Tidsgränserna bör i möjligaste mån samordnas för att göra bestämmelserna så lättillämpade som möjligt.

Utredningen har vid sin översyn funnit att den nuvarande tidsgränsen om tio år, med möjlighet till fem års förlängning, är väl avvägd. Utredningen föreslår därför inte någon ändring i den delen. På samma sätt som gäller i dag anser utredningen att undantaget från den högsta sammanlagda tiden för ändamål av säsongskaraktär inte ska träffa de tidsbegränsade byggloven för nybyggnader för bostadsändamål och tillhörande åtgärder. Regeringen instämmer i utredningens förslag.

#### *Ett enhetligt krav på att platsen ska kunna återställas*

Enligt de nuvarande bestämmelserna om tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärder krävs det att platsen kan återställas (9 kap. 33 a § plan- och bygglagen). Regeringen instämmer i utredningen bedömning att ett motsvarande krav på återställande bör införas även för tidsbegränsade bygglov i allmänhet för att klargöra sökandens ansvar för den mark som tillfälligt tas i anspråk.

Kravet på att platsen ska återställas innebär att sökanden bör visa att platsen där åtgärden ska genomföras går att återställa när lovet har upphört. Vidare innebär kravet att sökanden bör var skyldig att visa att det är tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen återställs till det skick den hade vid tiden för ansökan eller i vart fall i ett skick som gör en planerlig användning möjlig. För att förvissa sig om att detta är möjligt bör sökanden redan i lovansökan redovisa hur avvecklingen och återställningen ska gå till (jfr prop. 2016/17:137 s. 13).

I nuvarande 9 kap. 33 b § plan- och bygglagen finns bestämmelser om att den plats eller det byggnadsverk som ett tidsbegränsat lov avser ska återställas innan tiden för lovet har gått ut. Platsen eller byggnadsverket ska anses ha återställts när den eller det har försatts i samma skick beträffande utseende och kvaliteter som innan åtgärderna som lovet avser vidtogs. Att marken får samma utseende och kvaliteter kan exempelvis vara att en tidigare grusad fotbollsplan ånyo är en grusad fotbollsplan eller att en gräsyta är återsådd. Om ett tidsbegränsat bygglov avsett en befintlig byggnad där exempelvis en köksinredning har tagits bort i en bostad för att utrymmet under en begränsad tid ska användas som förskola, kan en köksinredning på nytt behöva installeras så att byggnaden kan återgå till att brukas som bostad (prop. 2021/22:149 s. 41 f.). Bestämmelserna trädde ikraft den 1 augusti 2022, dvs. efter att utredningen överlämnade sina

Prop. 2024/25:169 förslag. Som framgår i avsnitt 10.1 förs dessa bestämmelser in oförändrade i det nya 9 kap. i lagen.

### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 9 kap. 70–72 §§ plan- och bygglagen.

## 5.13 Förutsättningar för ett positivt förhandsbesked

**Regeringens förslag:** Det får ges ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning, och
3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen av om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som en det ska tas hänsyn till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt miljöbalken och redan har miljöbedömts, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringens förslag innehåller även bestämmelser om hur en miljöbedömning av en åtgärd ska gå till.

**Remissinstanserna:** *Boverket* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* är positiva till förslaget att införa uttryckliga förutsättningar för beslut om förhandsbesked och ställer sig även bakom förutsättningarna i sak.

*Göteborgs kommun* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen* är negativa till förslaget. Svenska byggnadsvårdsföreningen ifrågasätter att förslaget är en förenkling. Ett förhandsbesked bör även kunna innehålla enkla principiella anvisningar om utformning m.m. med hänsyn till platsens bebyggelse och övriga förutsättningar, bl.a. kulturmiljövården, eftersom utformningen kan vara en förutsättning för lokaliseringen. Enligt *Statens geotekniska institut* är det relevant att klarlägga stabilitetsförhållanden utifrån den tänkta placeringen av byggnationen med resulterande belastning ingår som förutsättning för ett förhandsbesked, liksom planerad förändring av marknivåer.

### Skälen för regeringens förslag

I avsnitt 4.10.3 föreslås det att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats. Att prövningen ska avse den avsedda lokaliseringen innebär att frågor om byggnadsverkets utformning, närmare placering eller liknande inte ska prövas. Förhandsbeskedets positiva rättskraft kommer därmed endast att omfatta

lämpligheten i lokaliseringen av åtgärden, och det är det som byggnadsnämnden vid en senare lovprövning blir bunden av.

I den nuvarande regleringen saknas det bestämmelser om vad som ska prövas i en ansökan om förhandsbesked. För att underlätta tillämpningen delar regeringen utredningens bedömning att sådana bestämmelser bör införas i det nya 9 kap. i plan- och bygglagen.

En förutsättning för att ett förhandsbesked ska kunna ges bör vara att åtgärden inte strider mot eventuella områdesbestämmelser. Ett sådant krav motsvarar väsentligen vad som gäller vid en prövning av bygglov i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Byggnadsnämnden bör dock inte pröva om det finns förutsättningar att ge förhandsbesked om att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats trots att åtgärden avviker från områdesbestämmelserna. En sådan prövning skulle riskera att bli alltför detaljerad och är inte förenlig med förhandsbeskedet som ett institut för att pröva om en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats. Den som vill få prövat om åtgärden kan medges som en avvikelse från områdesbestämmelserna bör således i stället söka bygglov.

En följd av att möjligheten att begära ett förhandsbesked begränsas till områden med områdesbestämmelser är att kommunikeringen i ärendet om förhandsbesked förenklas. Eftersom ett förhandsbesked inte kan ges om en åtgärd strider mot områdesbestämmelser kommer en begäran om förhandsbesked inom ett område som omfattas av områdesbestämmelser inte att behöva kommuniceras med kända sakägare m.fl. om åtgärden är reglerad i områdesbestämmelserna. Antingen är åtgärden förenlig med områdesbestämmelserna och då ska begäran inte kommuniceras, eller så strider den mot områdesbestämmelserna och då ska något positivt förhandsbesked helt enkelt inte ges. Med en sådan ordning undviks de eventuella tveksamheter som annars kan uppstå i fråga om en åtgärd som avviker på ett visst sätt i förhållande till områdesbestämmelserna verkligen har kommunicerats med sakägare redan vid förhandsbeskedet eller inte. Förutom att förenkla handläggningen av förhandsbeskedet kan det även förväntas förenkla handläggningen av det eventuella senare bygglovsärendet.

Frågan om en åtgärd utlöser ett sådant krav på planläggning som utgör hinder för att bygglov ska kunna ges knyter nära an till lokaliseringen av åtgärden. Det får typiskt sett anses vara en sådan förutsättning för bygglov som den som begär ett förhandsbesked för en åtgärd kan antas vilja få klarlagd och rättskraftigt avgjord. Ett positivt förhandsbesked bör därför inte kunna ges om lokaliseringen av åtgärden förutsätter planläggning (4 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen). I avsnitt 4.3 föreslås att bestämmelser om lov ska samlas i plan- och bygglagen. Som en följd av detta bör bestämmelserna i nuvarande 6 kap. 10 § plan- och byggförordningen, om vilka kriterier som byggnadsnämnden ska ta hänsyn till vid bedömningen av om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt det s.k. detaljplanekravet i 4 kap. 2 §, placeras i anslutning till övriga bestämmelser om förutsättningar för förhandsbesked i lagen (se även avsnitt 10.1).

En sista förutsättning för att förhandsbesked ska kunna ges bör vara att åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Detta hänger tätt ihop med det överklagandeförbud som gäller enligt 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen för frågor som är avgjorda genom

Prop. 2024/25:169 områdesbestämmelserna. Eftersom byggnadsnämnden vid prövningen av en begäran om förhandsbesked endast ska ta ställning till åtgärdens lokalisering, ska kraven på en åtgärds utformning och placering enligt 2 kap. plan- och bygglagen inte prövas (jfr bl.a. 2 kap. 6 § första stycket och 6 a § första stycket 2 plan- och bygglagen). I lokaliseringsprövningen ingår bl.a. frågor om en åtgärds förenlighet med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken och om marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållanden samt risken för bullerstörningar (jfr 2 kap. 2 och 5 §§ och 6 a § första stycket 1 och tredje stycket plan- och bygglagen), jfr synpunkter från *Statens geotekniska institut*. Till skillnad från bl.a. *Svenska byggnadsvårdsföreningen* anser regeringen att en sökande som önskar få en fullständig prövning av sina möjligheter att få utföra en åtgärd och därigenom få en säkerhet för sin fortsatta projektering bör söka ett bygglov. I förhandsbeskedet kan dock byggnadsnämnden ange de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen (se avsnitt 6.15).

En begränsning i omfattningen av den prövning som byggnadsnämnden ska göra i ett ärende om förhandsbesked begränsar även den utredning som kommer att krävas i ärendet. Om kommunen har en välgrundad och aktuell översiktsplan bör byggnadsnämnden kunna ta ställning till en begäran om förhandsbesked för ett enbostadshus redan utifrån en markering på exempelvis den ekonomiska kartan eller fastighetskartan tillsammans med en översiktlig redogörelse för hur exempelvis trafiken och den tekniska försörjning som behövs kan ordnas för åtgärden. Mer omfattande åtgärder kan givetvis kräva ytterligare utredningar, men även dessa bör kunna hållas på en förhållandevis generell nivå.

Det ska avslutningsvis framhållas att byggnadsnämnden i de fall sökanden efterfrågar det i samband med en begäran om förhandsbesked, på samma sätt som annars, ska lämna de råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet och på begäran även ge skriftliga upplysningar om planläggning, byggande och fastighetsbildning (12 kap. 2 § 4 och 3 § plan- och bygglagen). Sådana råd och upplysningar är dock inte formellt bindande vid en senare bygglovsprövning.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 74 § plan- och bygglagen.

## 5.14 Förutsättningar för rivningslov

**Regeringens förslag:** Det ska ges rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Det får dock inte ges rivningslov om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att förslaget gör regelverket tydligare, även om det innebär en skärpning.

*Göteborgs kommun* är positiv till förslaget, men påtalar att det får ekonomiska konsekvenser om kommunerna inte får göra ekonomiska avvägningar i bedömningen av om rivningslov ska nekas. Enligt *Boverket* är förslaget olämpligt och medför alltför svåröverblickbara ekonomiska konsekvenser för kommunerna med hänsyn till de nuvarande reglerna om ersättning vid nekat rivningslov, vilket utredningen inte genomlyst på ett tillfredsställande sätt. Även *Nacka kommun* anser att det saknas en analys av förslagets ekonomiska konsekvenser. Enligt *Falu kommun* kräver förslaget en översyn av regleringen om ersättning vid rivningsförbud eller vägrat rivningslov.

### Skälen för regeringens förslag

*Rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser innebär att rivningslov inte får ges*

Enligt det nuvarande regelverket har en kommun möjlighet att i en detaljplan och områdesbestämmelser införa rivningsförbud för en byggnad (4 kap. 16 och 42 §§ plan- och bygglagen). Omfattas en byggnad eller en byggnadsdel av ett rivningsförbud kan rivningslov inte ges, med mindre än att detaljplanen eller områdesbestämmelserna ändras och förbudet tas bort (9 kap. 34 § 1 plan- och bygglagen).

I avsnitt 4.11 föreslås det att kravet på rivningslov även ska omfatta andra anläggningar än byggnader i syfte att värna anläggningar med höga kulturhistoriska värden. Som en följd av det förslaget föreslås det att en kommun ska kunna få införa rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser för sådana anläggningar. Mot denna bakgrund bör även bestämmelserna om förutsättningar för att ge rivningslov omfatta andra anläggningar än byggnader. En sådan ändring åstadkommes genom att termen byggnad ersätts med termen byggnadsverk. Av bestämmelserna ska det således framgå att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller del av ett byggnadsverk, som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Eftersom kravet på rivningslov för andra anläggningar än byggnader är begränsat till vissa anläggningar, bl.a. särskilt värdefulla anläggningar (jfr förslaget till 9 kap. 43 § plan- och bygglagen), kommer prövningen även framöver i första hand att avse byggnader och byggnadsdelar. Det innebär vidare att den ersättningskyldighet för kommunen som kan uppstå enligt 14 kap. 3 § plan- och bygglagen är begränsad.

*Även om byggnadsverket inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser kan det finnas hinder mot rivning*

Även om en byggnad eller en byggnadsdel inte omfattas av rivningsförbud enligt en detaljplan eller områdesbestämmelser ska rivningslov inte ges i de fall byggnaden eller byggnadsdelen bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska eller konstnärliga värde (nuvarande 9 kap. 34 § 2 plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden är dock inte skyldig att vägra rivningslov i dessa fall, utan har en möjlighet att vägra rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen bedöms vara

värd att bevara. Den bebyggelse som i det här avseendet är att anse som värd att bevara är sådana särskilt värdefulla byggnader eller byggnadsdelar som enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen inte får förvanskas. Även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt kan vara värda att bevara. Enligt förarbetena till motsvarande bestämmelse i den äldre plan- och bygglagen bör lokala överväganden tillmätas störst betydelse i frågan och kommunerna kan söka ledning bl.a. i det material som tas fram av de kulturminnesvårdande myndigheterna (prop. 1985/86:1 s. 289–290). Av förarbetena framgår vidare att med miljömässigt värdefull betydelse avses inte bara byggnader som i sig är värdefulla. Miljön behöver inte vara resultatet av ett medvetet konstnärligt skapande för att vara skyddsvärd. Det rivningshotade huset kan t.ex. ingå i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligga i en husrad eller vid ett torg av miljömässigt värde, där bortfallet av hus skulle medföra stor skada på stadsbilden. En skyddsvärd miljö kan också utgöras t.ex. av en stadsdel med väl sammanhållen och tilltalande bebyggelse med andra påtagliga trevnadsvärden (prop. 1985/86:1 s. 290). I rättspraxis har det tydliggjorts att bevarandevärdet ska vägas mot den enskildes intresse av att få riva byggnaden eller byggnadsdelen (MÖD 2017:38 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 december 2022 i mål nr P 108–22).

Om det finns ett rivningsförbud i en detaljplan eller i områdesbestämmelser eller om en fastighetsägare vägras ett rivningslov har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten (14 kap. 7 § plan- och bygglagen). Enligt utredningen finns det inget som hindrar kommunen från att ta hänsyn till ersättningsskyldigheten vid sin bedömning av om rivningslov ska ges.

Till skillnad från *Boverket* instämmer regeringen i utredningens bedömning att rivningslov inte bör ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av dess eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Det bör alltså inte finnas något utrymme för byggnadsnämnden att ta ekonomiska hänsyn i ett rivningslovsärende, dvs. den kulturhistoriska värderingen av ett byggnadsverk bör göras oberoende av den ersättningsskyldighet som enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen kan uppstå till följd av ett nekat rivningslov. Enligt regeringens bedömning kommer förslaget inte leda till någon ökad ekonomisk risk för kommunerna. Om en ersättningsskyldighet skulle uppstå överväger dock intresset av att de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden bevaras, eftersom de annars riskerar att gå förlorade om rivningslov ges. Till skillnad från *Falu kommun* anser regeringen att förslaget inte förutsätter att ersättningsreglerna ses över.

Liksom tidigare bör den bebyggelse som anses värd att bevara inte vara begränsad till att avse byggnader eller byggnadsdelar med sådana värden som gör att de inte får förvanskas enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Lokala överväganden bör även fortsättningsvis tillmätas störst betydelse i frågan, och det kunskapsunderlag som tas fram inom fackområdet bör tjäna till god ledning för kommunerna.

Liksom tidigare ska prövningen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § plan- och bygglagen), där det allmänna

intresset av att bevara ett byggnadsverk i det enskilda fallet får provas mot Prop. 2024/25:169 fastighetsägarens enskilda intresse av att få riva byggnadsverket.

### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 9 kap. 75 och 76 §§ plan- och bygglagen.

## 5.15 Förutsättningar för marklov

**Regeringens förslag:** Det ska ges marklov för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av anläggningar för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller
  - a) kraven på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas samt att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, och kraven på tomter, allmänna platser och andra områden, och frågan inte redan är avgjord genom en detaljplan, om ansökan avser en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
  - b) kraven som följer av 2 kap. plan- och bygglagen och kraven på tomter, allmänna platser och andra områden, och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser, om ansökan avser en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Det får ges marklov om avvikelsen från detaljplanen eller områdesbestämmelserna är liten och förenlig med syftet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna kommenterar inte förslaget särskilt. *Haninge kommun* anser att regleringen behöver förenklas eftersom den innehåller ett förbud mot både störningar och betydande olägenheter. I de flesta fall påverkas omgivningen betydligt mer av åtgärder som hanteras i bygglov än av åtgärder som hanteras i marklov. Kravnivån bör därför inte vara högre för marklov.

### Skälen för regeringens förslag

För att marklov ska kunna ges enligt den nuvarande regleringen ska flera kriterier vara uppfyllda. Marklov ska ges om åtgärden

- inte strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna (nuvarande 9 kap. 35 § första stycket 1 plan- och bygglagen),

- Prop. 2024/25:169
- inte hindrar eller gör det svårt att använda området för bebyggelse (nuvarande 9 kap. 35 § första stycket 2 plan- och bygglagen),
  - inte medför olägenheter vid användningen av vissa anläggningar som har skydds- eller säkerhetsområden (nuvarande 9 kap. 35 § första stycket 3 plan- och bygglagen),
  - inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen (nuvarande 9 kap. 35 § första stycket 4 plan- och bygglagen), och
  - inom detaljplan uppfyller kraven på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas samt att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap. 6 § plan- och bygglagen); dessutom ska kraven på tomter, allmänna platser och andra områden uppfyllas (8 kap. 9–12 §§ plan- och bygglagen), eller
  - utanför detaljplan uppfyller kraven i 2 kap. och kraven på tomter, allmänna platser och andra områden i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (nuvarande 9 kap. 35 § första stycket 5 plan- och bygglagen).

I likhet med det som gäller för åtgärder som omfattas av krav på bygglov får byggnadsnämnden ge marklov till en åtgärd som innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen eller bestämmelserna (nuvarande 9 kap. 35 § andra stycket plan- och bygglagen).

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att ändra förutsättningarna för marklov. Utredningen föreslår att det förtydligas att prövningen av en åtgärd gentemot kraven på varsamhet (2 kap. 6 § tredje stycket plan- och bygglagen) respektive kraven som avser ordnandet av tomter och allmänna platser m.m. (8 kap. 9–12 §§ plan- och bygglagen) bara ska avse de delar som inte redan har prövats i detaljplan. Enligt utredningen motsvarar det vad som gäller inom ett område med områdesbestämmelser och överensstämmer med det överklagandeförbud som finns i 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen för frågor i marklovsärenden som redan är avgjorda genom bl.a. en detaljplan.

Regeringen delar utredningens bedömning och anser, till skillnad från *Haninge kommun*, att bestämmelsen inte behöver förtydligas ytterligare. I likhet med *Lagrådet* anser regeringen att bestämmelsen bör formuleras mer likt överklagandeförbudet, dvs. att kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen inte ska prövas om frågan redan är avgjord genom detaljplanen eller områdesbestämmelserna. I övrigt föreslår regeringen en delvis annan språklig och redaktionell utformning än *Lagrådet*.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 77 och 78 §§ plan- och bygglagen.

## 5.16 Krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Prop. 2024/25:169

**Regeringens förslag:** För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om, krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Försvarsmakten* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* tillstyrker förslaget. *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* har inga synpunkter på förslaget.

*Försvarets radioanstalt* är positiv till förslaget i och för sig, men bedömer att det, tillsammans med utredningens övriga förslag om sänkt lovplikt och att lov- och anmälningsskydd inte ska få regleras i planer, inte skyddar totalförsvarets intressen mot påtaglig påverkan. Åtgärder som är befriade från lovplikt kommer inte underkastas granskning av totalförsvarets myndigheter.

*Säkerhetspolisen* är positiv till att totalförsvarets inflytande över bygglovsprocessen stärks och har ingen invändning mot förslaget. Förslaget bör dock kompletteras med en bestämmelse om att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska samråda med relevanta tillsynsmyndigheter enligt säkerhetsskyddslagen när det är fråga om åtgärder inom ett område där det bedrivs säkerhetskänslig verksamhet. Myndigheten har inte alltid en heltäckande bild över vilka verksamheter som är synnerligen kritiska för totalförsvaret eller som annars omfattas av säkerhetsskyddslagen.

*Länsstyrelsen i Jönköpings län* instämmer i utredningens bedömning att det är viktigt att totalförsvarets intressen värnas, men ifrågasätter om förslaget är förenligt med Europakonventionen och rätten till skydd för egendom. Utredningens förslag medför såvitt Länsstyrelsen kan bedöma att den enskilde vid ett vägrat medgivande fräntas möjligheten att, utifrån gällande utformnings-, lokaliserings-, och anpassningskrav, få prövat om en ansökan om bygglov skulle kunna godtas. Detta är en stor inskränkning av möjligheten till överprövning av beslut. Utredningen har inte belyst frågan tillräckligt i betänkandet. Kravet på medgivande bör inte gälla inom områden med detaljplan, om åtgärden är i överensstämmelse med detaljplanen.

*Boverket* motsätter sig förslaget eftersom det är för långtgående. Förslaget står inte i överensstämmelse med flera principer som plan- och bygglagen grundar sig på. Det handlar framför allt om den kommunala självstyrelsen som ger kommunen rätt att genom planering själv bestämma lämplig användning av mark- och vattenområden och byggnadsnämndens ansvar för prövningen av ansökningar om lov och förhandsbesked. Förslaget innebär även en markant avvikelse från grunderna för riksintresse-systemet och hanteringen av de allmänna intressena i översiktsplaner och detaljplaner. Boverket ställer sig även frågande till om förslaget är förenligt med grundlagen och europarätten. Om förslaget genomförs bör det övervägas om förslagsvis länsstyrelsen och inte en riksintressemyndighet ska få ansvaret. Det bör även övervägas att ställa krav på motivering till

Prop. 2024/25:169 att inte medge en åtgärd, även om sådana motiv i en del fall kommer att omfattas av sekretess.

Även *Sveriges Kommuner och Regioner* avstyrker förslaget, eftersom det innebär ett veto mot byggande. Statens riksintresseanspråk täcker i dag mer än halva Sveriges yta och en ansevärd del av dessa utgörs av totalförsvarets riksintressen. Förslaget ger totalförsvarets riksintresseanspråk, oavsett vilka specifika värden de har att skydda, en rättsverkan som helt strider mot dagens riksintressesystem och motverkar en positiv dialog mellan stat och kommun. Det är nödvändigt att totalförsvarets intressen får en tydligare plats i bygglovsprövningen är välkommet och nödvändigt, men det bör ske genom ökad samverkan och dialog. Genom att införa krav på underrättelse av bygglovsärenden till Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kan en sådan dialog förbättras. *Byggföretagen* avstyrker utredningens förslag och ställer sig bakom Sveriges Kommuner och Regioners remissvar och förslag i denna del.

*Länsstyrelsen i Stockholms län* avstyrker förslaget eftersom det innebär att Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kommer avgöra utgången i det enskilda bygglovsärendet och inte kommunen. Övriga förslag som utredningen föreslår för att stärka totalförsvarets inflytande över bygglovsprocessen bör vara tillräckliga. Med de förordnandeområden som utredningen föreslår ska finnas kvar bör totalförsvarets intressen kunna tillvaratas.

Enligt *Gotlands kommun* innebär förslaget att kommunens möjlighet att fatta självständiga beslut fråntas, även om sökanden kan överklaga ett nekat medgivande. Försvarmaktens intressen har redan i dag en stark ställning i lagstiftningen. Dessa intressen har företräde, i och i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, vid avvägning mot andra motstående intressen. Det innebär inte att Försvarmakten självt har eller bör ges rätten att ensamt avgöra om en åtgärd, inte bara kortsiktigt, men även långsiktigt innebär skada på det av myndigheten själva hävdade riksintresset eller inte. Förslaget strider mot den ordningen som gäller för hur övriga riksintressen hanteras i prövningen i ärenden om ändrad markanvändning. Det vore även anmärkningsvärt och ett avsteg från den gällande ordningen, att runda den lokala nivån, genom att frånta byggnadsnämnden rätten att ifrågasätta en central myndighets anspråk på områden av riksintresse för den centrala myndighetens egen verksamhet vid prövning av ärende om bygglov.

Flera kommuner avstyrker förslaget, däribland *Kramfors* och *Ronneby kommuner*. Enligt kommunerna innebär förslaget ett veto för myndigheterna för åtgärder inom områden som de själva pekar ut som betydelsefulla för totalförsvaret. Förslaget bryter mot riksintressesystemet som är uppbyggt på en aktiv dialog mellan stat och kommun, där staten redovisar sina anspråk och intressen som kommunen sedan ska förhålla sig till i överviktsplaneringen. Även *Göteborgs kommun* är starkt negativ till förslaget.

*Energiföretagen Sverige* avstyrker förslaget och anser att utredningen inte har analyserat konsekvenserna av förslaget tillräckligt, bl.a. risken för att verksamheter som är prövade enligt 9 kap. miljöbalken inte kan realiseras. *Trä- och Möbelföretagen* är starkt kritiska till förslaget eftersom det är oskäligt och riskerar att förlänga de redan långa ledtiderna för samhällsbyggandet.

## Skälen för regeringens förslag

Enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken ska områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Bestämmelserna ska tillämpas av beslutsmyndigheter bl.a. i mål och ärenden om fysisk planering eller andra tillstånd enligt plan- och bygglagen, såsom ärende om lov och förhandsbesked (jfr bl.a. 2 kap. 2 § plan- och bygglagen).

Anläggningar som är av särskild betydelse för totalförsvaret är befästningsanläggningar, övnings- och skjutfält, flygplatser, ammunitionsförråd, radiostationer, radio- och teleanläggningar m.m. (prop. 1985/86:3 s. 77). Områden som berörs av omgivningspåverkan från ett utpekad riksintresseområde redovisas som ett påverkansområde. Åtgärder inom störningsområdet för exempelvis ett skjutfält kan vara påtagligt försvårande för försvarsverksamheten. Om bostadsbebyggelse eller annan bullerkänslig verksamhet tillåts inom det militära skjutfältets störningsområde kan det begränsa möjligheterna att utnyttja skjutfältet. Ett annat exempel på åtgärder inom påverkansområden som kan innebära inskränkningar i Försvarsmaktens möjligheter att bedriva verksamhet är etablering av höga byggnader inom områden där flygning på låg höjd bedrivs. Hur stora påverkansområdena är runt till exempel skjutfält eller flygplatser varierar beroende på den verksamhet som bedrivs.

Uppgifter om vilka områden som bedöms vara av riksintresse för totalförsvarets anläggningar ska lämnas av Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inom sina respektive ansvarsområden (2 § förordningen [1998:896] om hushållning med mark- och vattenområden). Av kommunernas översiktsplaner ska riksintressen enligt bl.a. 3 kap. miljöbalken alltid redovisas och det ska även framgå hur kommunen anser att riksintressen ska tillgodoses (3 kap. 4 § plan- och bygglagen). Det innebär att kommunen är skyldig att planera mark- och vattenanvändningen på ett sätt så att riksintressen inte påtagligt skadas.

Det säkerhetspolitiska läget i Sveriges närområde och i Europa har över tid försämrats. Ett väpnat angrepp mot Sverige kan inte uteslutas och det kan inte heller uteslutas att militära maktmedel eller hot om sådana kan komma att användas mot Sverige. Totalförsvarets förmåga behöver därför fortsätta stärkas. Det är mot denna bakgrund av särskild vikt att hänsyn tas till totalförsvarets intressen vid prövningen av ansökningar om lov och förhandsbesked för åtgärder inom eller i anslutning till ett sådant område som är av riksintresse för totalförsvaret som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken. Vilka åtgärder som kan innebära en risk för påtaglig skada på riksintresset måste bedömas från fall till fall. I avsnitt 6.8 föreslår regeringen därför att den myndighet som har att bevaka totalförsvarets intressen i det enskilda fallet ska underrättas om en ansökan som avser vissa åtgärder som ska vidtas inom eller i anslutning till ett sådant område. Inom dessa områden anser regeringen att totalförsvarets intressen får anses så betydande att lov eller positivt förhandsbesked inte bör ges utan ett medgivande från den myndighet som företräder totalförsvarets intressen i det enskilda fallet (se vidare i avsnitt 6.8 i fråga om i vilka situationer som en underrättelse ska ske).

Enligt *Lagrådet* är den föreslagna bestämmelsen svårläst, eftersom det i paragrafen inte konkret anges i vilka situationer den är tillämplig. De åtgärder som medgivande krävs för är sådana som omfattas av en ansökan som byggnadsnämnden är skyldig att underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om enligt föreslagna 9 kap. 97 § plan- och bygglagen. Enligt *Lagrådet* underlättas förståelsen inte av att 97 § i sin tur är svårläst och hänvisar till ytterligare paragrafer. Paragrafens formulering bör därför enligt *Lagrådet* övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Regeringen har förståelse för *Lagrådets* synpunkt. Enligt regeringens bedömning blir bestämmelsen inte mer lättläst genom att alla förutsättningar som gäller för underrättelse upprepas i bestämmelsen. För att underlätta för byggherrar och öka förståelsen för när ett medgivande från aktuell myndighet krävs för en lovpliktig åtgärd kommer Boverkets vägledning i frågan vara värdefull.

Som flera remissinstanser påpekar innebär ett krav på Försvarsmaktens eller Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps medgivande att myndigheternas inställning får en avgörande betydelse för tillåtligheten av en sökt åtgärd. Flera remissinstanser anser att förslaget innebär en oacceptabel påverkan på den kommunala självstyrelsen och en inskränkning i egendomsskyddet.

Regeringen har förståelse för att ett krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap framstår som ett ingripande förslag. Enligt regeringens bedömning innebär ett uttryckligt krav på medgivande i praktiken ingen förändring av hur Försvarsmaktens eller Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps inställning i ärenden om lov och förhandsbesked hanteras i dag. Ett uttryckligt krav i lagen blir därför mer transparent för hur starkt försvarsintresset är. Ett krav på medgivande kan enligt regeringens bedömning därför inte jämföras med en sådan rådighetsinskränkning i egendomsskyddet som inte är förenligt med grundlag (2 kap. 15 § första stycket regeringsformen; jfr även 14 kap. plan- och bygglagen) eller Europakonventionen.

Vidare anser regeringen att förslaget i förhållande till den kommunala självstyrelsen inte går utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som har föranlett den. Redan i dag ska byggnadsnämnden i planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked tillämpa de grundläggande bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken om hushållning med mark- och vattenområden, vilket inkluderar beaktande av riksintresseområden för totalförsvaret. Vid planering innebär det att kommunen är skyldig att planera på ett sätt så att riksintressen inte påtagligt skadas. Vidare får lov eller förhandsbesked inte ges om det finns en risk för påtaglig skada på riksintresset. Vid bedömningen av vad som kan utgöra en påtaglig skada är det ofrånkomligt att totalförsvarsmyndigheternas inställning får en avgörande betydelse.

Myndigheternas synpunkter rör i vissa fall åtgärdernas påverkan på en hemlig verksamhet eller att en verksamhet för totalförsvaret påverkas på ett sådant sätt som myndigheterna av sekretesshänsyn inte kan röja, vare sig för en enskild fastighetsägare, andra berörda eller för byggnadsnämnden. Det bör därför inte ställas något krav på att myndigheterna ska motivera varför de motsätter sig ett lov eller förhandsbesked. Det hindrar dock

inte myndigheterna från att ge en motivering i de fall det bedöms möjligt och lämpligt, för att öka förståelsen hos byggnadsnämnden och enskilda.

Att det inte ställs krav på motivering av myndigheternas inställning innebär att byggnadsnämnden kan behöva fatta beslut utan att känna till grunderna för myndigheternas inställning. Regeringen har dock förtroende för att myndigheternas inställning ges efter noga överväganden i fråga om hur den sökta åtgärden påverkar de intressen som har föranlett utpekandet av riksintresseområdet. Att ett utpekat riksintresseområde endast är att betrakta som ett anspråk, som inte är rättskraftigt avgjort genom ett beslut, hindrar enligt regeringens mening inte att det införs ett krav på medgivande eftersom myndigheterna ska göra en bedömning i varje enskilt fall.

Medgivandet bör inhämtas av byggnadsnämnden under handläggningen av lovärendet. På så sätt blir myndigheternas inställning en del av processmaterialet. Förslaget är inte avsett att påverka tillämpningen av de processuella bestämmelserna för överklagande, exempelvis 13 kap. 7 § plan- och bygglagen och berörda möjligheter att överklaga ett beslut.

Den som avser att företa en lovpliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan kan undvika förgävesprojektering genom att begära ett förhandsbesked för åtgärden (se avsnitt 4.10.3). Exploatören kan genom ett förhandsbesked få prövat om lokaliseringen av åtgärden kan godtas, bl.a. från totalförsvarssynpunkt (se avsnitt 5.12). I andra fall bör byggnadsnämndernas service- och upplysningsskyldighet (12 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen) räcka för att ge en enskild en rimlig vägledning för att på förhand själv bilda sig en uppfattning om vilka åtgärder som totalförsvarsmyndigheterna typiskt sett kan förväntas motsätta sig på den avsedda platsen.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 80 § plan- och bygglagen.

## 5.17 Villkor om att ett planbeslut ska få laga kraft

**Regeringens förslag:** Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har fått laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

### **Skälen för regeringens förslag**

En byggnadsnämnd kan under vissa förutsättningar lämna ett bygglov, rivningslov eller marklov samtidigt som en detaljplan eller områdesbestämmelser antas, ändras eller upphävs eller efter denna tidpunkt men innan beslutet att anta, ändra eller upphäva planen har fått laga kraft. Bygg-

Prop. 2024/25:169 nadsnämnden får då villkora beslutet om lov med att den detaljplan eller de områdesbestämmelser som omfattar området där åtgärden avses vidtas får laga kraft (nuvarande 9 kap. 36 § plan- och bygglagen). Ett sådant villkor innebär att lovet inte får utnyttjas innan planen har fått laga kraft. Om ett sådant villkor lämnas ska lovbeslutet innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

Under utredningens översyn har det inte framkommit några skäl för att ändra bestämmelsen. Utredningen föreslår därför att bestämmelserna ska föras in oförändrad i det nya 9 kapitlet i lagen. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 81 § plan- och bygglagen.

### 5.18 Villkor om betalning av gatukostnadsersättning

**Regeringens förslag:** I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### **Skälen för regeringens förslag**

En byggnadsnämnd får i ett beslut om bygglov bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen (nuvarande 9 kap. 37 § plan- och bygglagen).

Under utredningens översyn har det inte framkommit några skäl för att ändra bestämmelserna. Utredningen föreslår därför att bestämmelserna ska föras in oförändrad i det nya 9 kap. i lagen. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 82 § plan- och bygglagen.

### 5.19 Villkor om tidpunkt för när en förutsättning ska vara uppfylld

**Regeringens förslag:** Om en kommun i en detaljplan har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

### Skälen för regeringens förslag

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för vissa åtgärder endast får ges under om vissa förutsättningar är uppfyllda, t.ex. att en viss anläggning för trafik eller avlopp har kommit till stånd eller att ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen (4 kap. 14 § plan- och bygglagen). Även om planen anger att villkoret ska vara uppfyllt för att lov ska få ges, kan nämnden ge lov med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges (nuvarande 9 kap. 37 a § plan- och bygglagen).

Under utredningens översyn har det inte framkommit några skäl för att ändra bestämmelserna. Utredningen föreslår därför att bestämmelserna ska föras in oförändrad i det nya 9 kap. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 83 § plan- och bygglagen.

## 5.20 Villkor om ändring av en åtgärd som redan har utförts

**Regeringens förslag:** I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### Skälen för regeringens förslag

I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda (nuvarande 9 kap. 38 § plan- och bygglagen).

Under utredningens översyn har det inte framkommit några skäl för att ändra bestämmelsen. Utredningen föreslår därför att bestämmelsen ska föras in oförändrad i det nya 9 kap. i lagen. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 84 § plan- och bygglagen.

## 6 Handläggningen av ärenden om lov, förhandsbesked m. m.

### 6.1 Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov och förhandsbesked

**Regeringens förslag:** Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov och förhandsbesked.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) är byggnadsnämnden den myndighet som prövar ansökningar om bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked.

Utredningen föreslår att bestämmelsen ska föras över oförändrad till det nya 9 kapitlet i lagen. Regeringen delar utredningens förslag.

#### Författningsförslag

Bestämmelsen finns i 9 kap. 85 § plan- och bygglagen.

### 6.2 Krav på innehåll i ansökan om lov

**Regeringens förslag:** En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,
4. förslag på kontrollansvarig och dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig,
5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och
6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked, om sökande vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

Handlingarna ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men regeringens förslag har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** Växjö tingsrätt (*mark- och miljödomstolen*) anser att det är bra att kravet på ansökan samlas i en paragraf. Även *Boverket* är positiv till detta, men ifrågasätter behovet av kravet att ansökan ska inne-

hålla uppgifter om den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas. Enligt *Haninge kommun* är kravet på tidpunkt för byggstart bara en onödig administrativ belastning och säger ingenting om när de faktiska arbetena påbörjas. *Båstads kommun* anser att ansökan bör innehålla e-postadress till byggherren och ombud för att underlätta digital hantering och att uppgift om kontrollansvarig bör krävas först före startbesked för att minska antalet föreläggande om komplettering i bygglovsprocessen.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

I nuvarande 9 kap. 21 § plan- och bygglagen finns det bestämmelser om vad en ansökan om lov eller förhandsbesked ska innehålla. En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Ansökan ska dessutom innehålla byggherrens förslag om vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga och de handlingar som krävs för beslut om startbesked om ansökningen avser tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus. Bestämmelsen överensstämmer i huvudsak med tidigare reglering i den äldre plan- och bygglagen (jfr 8 kap. 19 § andra stycket och 20 § första stycket den äldre plan- och bygglagen [1987:10]). Av förarbetena framgår att byggnadsnämnden inte bör ställa krav på ritningar och andra handlingar i vidare omfattning än vad som verkligen behövs med hänsyn till det som ska byggas och att nybyggnadskarta i många fall borde kunna undvaras, t.ex. vid tillbyggnader långt från tomtgräns och vid uppförande av komplementbyggnader (prop. 1985/86:1 s. 84 och 728). Även av praxis framgår att ritningarna behöver vara så tydliga som krävs för att ansökan ska kunna prövas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 juli 2020 i mål nr P 1312–20).

Om ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering och sökanden önskar att bygglov ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska en ansökan om lov dessutom innehålla en uppgift om vilket företag som har använts.

I nuvarande 6 kap. 8–9 §§ plan- och byggförordningen (2011:338) finns ytterligare bestämmelser om vad en ansökan om lov eller förhandsbesked ska innehålla och hur handlingarna ska vara utförda. En ansökan ska enligt dessa bestämmelser bl.a. innehålla uppgifter om fastighetens beteckning; byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress; den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas och den föreslagna kontrollansvariges person- eller organisationsnummer, namn och adress, om det behövs en kontrollansvarig. Handlingarna ska vara utförda så att de är lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det. Vidare ska en ansökan om lov eller förhandsbesked i ett område utanför detaljplan innehålla de uppgifter som behövs för att åtgärdens miljöpåverkan ska kunna bedömas, om ansökan avser ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat projekt för sammanhållen bebyggelse, ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse, en campingplats, en nöjespark eller en djurpark.

Anledningen till att ansökan behöver innehålla uppgifter om kontrollansvarig är att beslut om kontrollansvarig ska framgå redan av beslutet om lov (nuvarande 9 kap. 40 § plan- och bygglagen). Vid små tillbyggnader och andra små ändringar av en- eller tvåbostadshus (jfr 10 kap. 10 § plan- och bygglagen) krävs det dock i normalfallet inte någon kontrollansvarig och ansökan behöver då inte heller innehålla någon uppgift om sådan (jfr 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen). Kravet att en ansökan om lov för tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus ska innehålla de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap. har tillkommit för att ge byggnadsnämnden en möjlighet att i denna typ av enklare ärenden fatta beslut om lov och startbesked samtidigt utan att tekniskt samråd först hålls. Det innebär att sökanden behöver bifoga ett förslag till kontrollplan, men det kan även handla om exempelvis handlingar med uppgifter om bärande stomme, brandskydd, energihushållning, bullerskydd och fuktsäkerhet för att byggnadsnämnden ska kunna bedöma om ett tekniskt samråd ändå bör hållas (prop. 2009/10:170 s. 279 och 471).

#### *Bestämmelser om krav på ansökans innehåll bör placeras i lagen*

De nuvarande kraven på vad en ansökan om lov och förhandsbesked ska innehålla bör enligt regeringens bedömning i huvudsak gälla även framöver. I linje med de allmänna utgångspunkterna för vad som bör regleras i det nya 9 kap. plan- och bygglagen (se avsnitt 4.3) bör alla handläggningsregler avseende lov och förhandsbesked placeras i lagen. De nuvarande bestämmelserna i plan- och byggförordningen om vad en ansökan om lov eller förhandsbesked ska innehålla och hur handlingarna ska vara utförda bör därför flyttas till det nya 9 kap. i lagen.

Som bl.a. *Boverket* påpekar föreslår utredningen att det nuvarande kravet att ansökan ska innehålla den tidpunkt för när byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas ska föras in oförändrat i det nya 9 kap. i lagen. Enligt utredningen har det inte framförts några synpunkter på detta krav. Mot den bakgrund gör regeringen ingen annan bedömning.

Till skillnad från *Båstads kommun* anser regeringen att det i lagen inte bör ställas ett uttryckligt krav på att sökanden ska ange sin e-postadress. Det hindrar dock inte att digital kommunikation kan användas. Regeringen ser inte heller något skäl till att kravet på ansökan ska innehålla uppgifter om kontrollansvarig ska ändras.

#### *Krav på handlingar för beslut om startbesked*

Enligt den nuvarande regleringen ska en ansökan om lov innehålla de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap. plan- och bygglagen, om ansökningen avser tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus. Syftet med kravet är att byggnadsnämnden ska ges en möjlighet att i denna typ av enklare ärenden fatta beslut om lov och startbesked samtidigt utan att tekniskt samråd först hålls. Det kan exempelvis handla om handlingar med uppgifter om bärande stomme, brandskydd, energihushållning, bullerskydd och fuktsäkerhet. Utifrån handlingarna bör byggnadsnämnden därefter kunna göra en bedömning av behovet av att ändå hålla ett tekniskt samråd (prop. 2009/10:170 s. 279 och 471).

Enligt utredningen kan det obligatoriska kravet leda till dyrare byggprocesser. Ofta görs dessa ansökningar av privatpersoner och det är inte

ovanligt att sökanden ändrar sin ansökan om lov under handläggnings- tidens gång, exempelvis efter föreläggande från byggnadsnämnden att för- tydliga ansökan i något avseende. Om konstruktionshandlingarna ska finnas redan i samband med att ansökan ges in till nämnden kan resultatet bli att sökanden blir tvungen att ta fram flera konstruktionshandlingar, vilket leder till onödiga extrakostnader för byggherren. Enligt utredningen är dock syftet med kravet gott och det finns många byggherrar som önskar att byggnadsnämnden fattar beslut om lov och startbesked samtidigt i syfte att snabba på byggprocessen. Enligt utredningen bör kravet därför behållas, men i stället för ett obligatoriskt krav bör det vara frivilligt att lämna in dessa handlingar med ansökan om lov. Regeringen instämmer i utredningens bedömning. Om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt bör sökanden alltså lämna in de handlingar som krävs för startbesked.

När kravet på att bifoga aktuella handlingar görs frivilligt bör den nuvarande begränsningen till tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus tas bort för att ge byggherren utökade möjligheter att få beslut om lov och startbesked samtidigt.

#### *Krav på ritningar och andra handlingar*

Under utredningens översyn har det framförts synpunkter på att olika kommuner, och ibland även olika bygglovshandläggare, ställer olika krav på vilka uppgifter och handlingar som behövs för att pröva en viss åtgärd. Både byggherrar och kommuner upplever att detta är problematiskt. Samtidigt har det enligt utredningen framförts synpunkter om att det skulle bli alltför oflexibelt att reglera vilka handlingar som ska ges in, eftersom kommunerna behöver kunna göra olika bedömningar beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

Även utredningen anser det måste finnas ett bedömningsutrymme och att det av den anledningen inte är lämpligt att i författning reglera exakt vilka handlingar som bör finnas med i alla olika ärendetyper som förekommer hos byggnadsnämnden. Regeringen instämmer i utredningens bedömning. Kravet på vad en ansökan ska innehålla bör alltså i huvudsak motsvara dagens krav. För att underlätta både för de som handlägger ansökningar och för de som förbereder en ansökan om lov kan vägledning i frågan tas fram (se avsnitt 12).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 86–90 §§ plan- och bygglagen.

## 6.3 Ofullständig ansökan

**Regeringens förslag:** Om en ansökan är ofullständig får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens. **Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### Skälen för regeringens förslag

Om en ansökan är ofullständig får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid (9 kap. 22 § plan- och bygglagen). Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs. Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan alternativt avgöra ärendet i befintligt skick. Bestämmelserna om föreläggande vid ofullständig ansökan hänger nära samman med bestämmelserna om beräkning av handläggningstid (se vidare avsnitt 6.10).

Enligt utredningen bör de nuvarande bestämmelserna föras in i det nya 9 kap. plan- och bygglagen. Regeringen delar utredningens bedömning.

Enligt utredningen är det vanligt att ansökningar är ofullständiga när de kommer in till byggnadsnämnden. Många kommuner arbetar dock aktivt med olika åtgärder för att minska andelen ofullständiga ansökningar, t.ex. genom att på sin webbplats tydligt informera om vilka uppgifter som behöver finnas med. Sedan några år försöker flera kommuner också få de sökande att ansöka om lov m.m. via olika e-tjänster som är kopplade till de digitala handläggningssystem som byggnadsnämnden arbetar i. Genom e-tjänsterna finns ytterligare möjligheter för byggnadsnämnderna att styra vilka uppgifter de sökande behöver fylla i för att ansökan ska anses vara fullständig. Regeringen ser positivt på de olika åtgärder som kommunerna vidtar för att minska antalet ofullständiga ansökningar.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 91 § plan- och bygglagen.

## 6.4 Upplysning om krav på tillstånd av annan myndighet

**Regeringens förslag:** Om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med en ansökan också omfattas av krav på tillstånd eller anmälan enligt annan lag eller författning, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens, med en språklig justering.

**Remissinstanserna:** Enligt *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* bör upplysningsplikten inkludera även sådana andra tillstånd som byggnadsnämnden själv är prövningsmyndighet för.

### Skälen för regeringens förslag

Ansvaret för att nödvändiga tillstånd m.m. finns enligt annan lagstiftning är ytterst sökandens, men byggnadsnämnden har en serviceskyldighet att upplysa sökanden om att det vid sidan av lov eller startbesked kan finnas andra tillstånd som sökanden är tvungen att inhämta i det enskilda fallet. Byggnadsnämndens serviceskyldighet kommer till uttryck i nuvarande 9 kap. 23 § plan- och bygglagen där det framgår att byggnadsnämnden ska upplysa en sökande om behovet av tillstånd av eller anmälan till en annan myndighet om byggnadsnämnden finner att den åtgärd som ansökan avser kräver sådant tillstånd eller anmälan. Upplysningen ska framgå av beslutet om bygglov, rivningslov eller marklov (9 kap. 40 § andra stycket plan- och bygglagen).

Utredningen föreslår att bestämmelsen om byggnadsnämndens undermåttsskyldighet ska föras in i det nya 9 kap. i lagen, med en mindre språklig justering. Regeringen delar utredningens förslag. Av upplysningen bör det dock framgå vilken reglering det krävs tillstånd eller anmälan enligt, i stället för en upplysning om vilken myndighet som det krävs tillstånd eller anmälan till, jfr *Länsstyrelsen i Västernorrlands läns* synpunkt.

Upplysningen ska även fortsättningsvis framgå av beslutet om lov (se avsnitt 6.16).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 87 § plan- och bygglagen.

## 6.5 Samordning med ärende hos miljönämnden

**Regeringens förslag:** Om en ansökan avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och
2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att det inte ska ske någon samordning. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Haninge kommun* anser att bestämmelsen kan tas bort, bl.a. eftersom ordalydelsen inte tar hänsyn till kommunernas olika organisationers samverkan inom kommunförbund och för att fördelarna med den inte överväger den ökade administrationen.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 24 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende, om en ansökan avser en åtgärd

som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang. Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att någon samordning inte ska ske. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig. Regeln är en precisering av den allmänna samordningsbestämmelsen som finns i 2 kap. 11 § plan- och bygglagen.

Den samordnande regleringen ska tillämpas inte bara vid en bygglovsprövning utan även vid en ansökan om förhandsbesked för en åtgärd som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken. Bestämmelsen gäller inte för anmälningsärenden. Av förarbetena framgår att den situation som bestämmelsen i första hand är avsedd att lösa är hur miljöbalksprövningen ska ske när en ansökan om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen föregår den slutliga bygglovsprövningen (prop. 2009/10:170 s. 283 f.).

Enligt utredningen bör bestämmelsen föras in i det nya 9 kap. i plan- och bygglagen. Regeringen gör, till skillnad från *Haninge kommun*, ingen annan bedömning. För de ärenden som avses är det viktigt att samordning sker så långt det är möjligt och lämpligt.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 93 § plan- och bygglagen.

## 6.6 Situationer där det ska ske en underrättelse om ansökan

**Regeringens förslag:** Byggnadsnämnden ska underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked som avser en åtgärd som

1. avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser, och inte endast är en liten tillbyggnad eller en liten komplementbyggnad.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller det är uppenbart att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten till angränsande tomt eller fastighet.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår inte att alla som har haft synpunkter på ansökan ska underrättas efter att en ansökan har ändrats. Regeringens förslag har vidare en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket, Försvarsmakten, Riksdagens ombudsmän, Järfälla kommun, Sveriges Kommuner och Regioner och Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är positiva till förslaget.

*Haninge kommun* anser att lov inte ska få ges om underrättelse inte är utförd, samt att utredningens resonemang om att underrättelse alltid ska ske när det finns ett tolkningsutrymme i frågan om det är uppenbart att lov inte kan ges medför ett stort antal underrättelser och administration som inte är samhällsekoniskt försvarbart. *Haninge kommun* anser även att det bör förtydligas vad som gäller angående sekretess vid underrättelser.

Angående förslaget om när en ny underrättelse ska ske om ansökan ändras anser *Boverket* och *Riksdagens ombudsmän* att det är rimligt att underrättelsekravet omfattar alla som har haft synpunkter på ansökan, dvs. även de som uppmärksammat ansökan genom kungörelse. *Sveriges Kommuner och Regioner* och *Göteborgs kommun* anser att närboende som tidigare haft synpunkter på ansökan endast ska behöva underrättas vid en ändring om ändringen omfattar sådant som de haft synpunkter på. *Boverket* anser att bestämmelsen bör innefatta en huvudregel om att ny underrättelse som regel ska göras vid ändring av ansökan, och från huvudregeln kan sedan undantag regleras. *Boverket* anser även att det bör förtydligas att det är materiella ändringar av ansökan som avses, och inte ändring av till exempel kontrollansvarig.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden underrätta om och ge tillfälle att yttra sig över en ansökan dels om den sökta åtgärden innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, dels om åtgärden ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, åtgärden inte är reglerad i områdesbestämmelser och åtgärden inte är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 a § 1 plan- och bygglagen, dvs. endast innebär att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad, eller att en byggnad ändras genom att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial. Kravet på underrättelse gäller inte om det är uppenbart att lov inte kan ges.

Kravet på när en underrättelse ska ske har haft en liknande utformning sedan den äldre plan- och bygglagen (jfr 8 kap. 22 § den äldre plan- och bygglagen, prop. 1985/86:1 s. 732 och prop. 2014/15:122 s. 56 f.).

### *Situationer där underrättelse ska ske*

Under utredningens arbete har det inte framkommit några synpunkter på de nuvarande bestämmelserna om i vilka situationer en underrättelse om en ansökan bör ske. Enligt utredningen bör bestämmelserna föras över till det nya 9 kap. plan- och bygglagen.

I avsnitt 5.4 föreslås att nuvarande 9 kap. 31 a § plan- och bygglagen, som innehåller bestämmelser om att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden endast innebär en s.k. fasadändring eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplement-

byggnad eller en liten tillbyggnad, i princip ska föras över oförändrad till det nya 9 kap. Även om förslagen om krav på bygglov för bl.a. fasadändringar och komplementbyggnader medför att flera av de åtgärder som avses i nuvarande 9 kap. 31 a § plan- och bygglagen inte längre kommer att omfattas av krav på lov, bedömer utredningen att det nuvarande undantaget från underrättelseskyldigheten bör behållas för det fall lov för sådana åtgärder trots allt söks.

Regeringen delar utredningens bedömning. Det innebär att byggnadsnämnden även fortsättningsvis ska underrätta om en ansökan om bygglov eller förhandsbesked om åtgärden som ansökan avser avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i nuvarande 9 kap. 31 a § plan- och bygglagen.

*Haninge kommun* anser att det av de nya bestämmelserna bör framgå att lov inte får ges om underrättelse inte har skett i de situationer som anges. Regeringen konstaterar att en sådan utformning ligger i linje med hur motsvarande bestämmelser i den äldre plan- och bygglagen var utformade, där det framgick att ”Innan lov lämnas, skall byggnadsnämnden genom underrättelse bereda kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs...” (se 8 kap. 22 § den äldre plan- och bygglagen). I förarbetena till de nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen – där ”Innan lov lämnas” inte anges – framgår att bestämmelserna överensstämmer med bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen, med språkliga ändringar (prop. 2009/10:170 s. 472). Någon ändring i sak har alltså inte varit avsedd. Enligt regeringens bedömning finns det inte heller nu något behov ett sådant tillägg som Haninge kommun efterfrågar. Om kravet på underrättelse inte följs är det att anse som ett rättegångsfel, som exempelvis kan föranleda återförvisning om lovbeslutet överklagas.

Haninge kommun efterfrågar även att det förtydligas vad som gäller angående sekretess vid underrättelser. Utredningen har övervägt om en motsvarande upplysning som finns i 25 § tredje stycket förvaltningslagen (2017:900), där det framgår att underrättelseskyldighet gäller med de begränsningar som följer av 10 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), ska förs in i plan- och bygglagen. Eftersom bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen gäller vid underrättelser enligt plan- och bygglagen och en sådan upplysning skulle behöva läggas in på flera ställen i lagen, anser utredningen att en upplysning inte bör föras in i plan- och bygglagen. Regeringen gör ingen annan bedömning.

I avsnitt 4.10.3 föreslås att ett förhandsbesked endast får sökas för åtgärder som avses vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Det förslaget medför att en underrättelse om att en åtgärd i en ansökan avviker från en detaljplan endast kommer att avse ansökningar om lov.

*Undantag från underrättelseskyldigheten om det är uppenbart att lov inte kan ges*

Regeringen bedömer liksom utredningen att den nuvarande bestämmelsen om att någon underrättelse inte behöver ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, kan överföras oförändrad till det nya 9 kap. Bedömningen av

om det är uppenbart att lov inte kan ges innebär således inte någon förändring av byggnadsnämndens uppgift jämfört med i dag, jfr *Haninge kommuns* synpunkt.

Som utredningen för fram bör kravet att det ska vara uppenbart att lov inte kan ges innebära att byggnadsnämnden bedömer att utrymmet för en annan bedömning av förutsättningarna för lov i en överprövande instans i princip är obefintlig. Om byggnadsnämnden bedömer att det finns ett tolkningsutrymme i frågan om huruvida lov kan ges bör underrättelse ske för att undvika att en överinstans ska behöva återförvisa ärendet för kommunikering och nytt beslut. Att byggnadsnämnden gör en noggrann bedömning innan undantaget används är således viktigt för effektiviteten i processen.

*Undantag från underrättelseskyldigheten om det är uppenbart att granne inte berörs*

I avsnitt 6.9 föreslår regeringen att kravet på underrättelse till kända sakägare kan begränsas till att avse ”ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata”. I det avsnittet finns även en redogörelse för termen kända sakägare.

Utredningen konstaterar att det i dag inte finns någon begränsning av underrättelseskyldigheten till kända sakägare på det sätt som finns för bostadsrättshavare, hyresgäster och boende, dvs. det finns inte något krav på att de ska vara berörda av åtgärden. Enligt utredningen finns det dock situationer där underrättelse om en ansökan inte borde behöva ske – inte ens till ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden avser.

En sådan situation kan vara när den ansökta åtgärden på grund av avstånd eller mellanliggande terräng eller byggnadsverk inte kan uppfattas av personer i omgivningen, exempelvis när transformatorstationer uppförs på ytmässigt stora fastigheter, på långt avstånd från omgivande fastigheter eller inte kan uppfattas av personer på grannfastigheter. Ett annat exempel kan vara när tillbyggnader, takkupor och komplementbyggnader inte syns från angränsande fastigheter. En tredje situation kan vara när ansökan avser åtgärder på så kallade gatufastigheter, det vill säga sådana fastigheter som vanligtvis ägs av en kommun och omfattar den mark som utgör gator, parker och torg med mera i en tätort. En sådan fastighet kan omfatta gatorna i en hel stadsdel, vilket medför att många sakägare och rågrannar i omgivningen, till exempel flera kvarter bort, i praktiken inte berörs av den åtgärd som är tänkt att utföras. De handlar ofta om mindre åtgärder såsom skyltar och busskurer men det kan också röra sig om större åtgärder. En fjärde situation kan vara om ansökan avser åtgärder som inte påverkar möjligheterna att använda fastigheter i omgivningen, exempelvis om fastigheten som det utförs en åtgärd på gränsar mot en samfällad väg och användningen av denna inte påverkas. En femte situation kan vara om ansökan avser invändiga fysiska åtgärder som efter att de utförts inte direkt eller indirekt påverkar omgivningen. Det kan till exempel vara frågan om inredande av ytterligare en bostadslägenhet eller ändrad användning av ett

Prop. 2024/25:169 byggnadsverk som inte medför någon störande påverkan på angränsande fastigheter, till exempel genom ökad trafik till och från fastigheten.

Regeringen anser, liksom utredningen, att det antal situationer i vilka byggnadsnämnden bör underrätta om en ansökan bör kunna begränsas jämfört med i dag. Skyldigheten att underrätta en ägare eller innehavare av den särskilda rätten till angränsande tomt eller fastighet avseende en ansökan om lov eller förhandsbesked bör kunna begränsas till de som är att se som berörda.

Undantaget bör utformas så att underrättelse inte behöver ske om det är uppenbart att ansökan saknar betydelse för dem. Med att det ska vara uppenbart att ansökan saknar betydelse för dem avses att åtgärden exempelvis inte kan ses från grannfastigheten eller att åtgärden är en sådan invändig fysisk åtgärd som inte påverkar omgivningen.

Undantaget bör dock naturligtvis inte hindra byggnadsnämnden från att ändå underrätta om en ansökan i en sådan situation, om byggnadsnämnden bedömer att påverkan i det enskilda fallet är svår att bedöma eller om nämnden i övrigt bedömer det lämpligt att ändå underrätta om ansökan (jfr även 6 § andra stycket och 23 § förvaltningslagen [2017:900]).

I sammanhanget bör nämnas att regeringen föreslår att omständigheten att ett stort antal personer ska underrättas inte ska begränsa underrättelseskyldigheten på det sätt som sker i dag. Om ett stort antal personer ska underrättas ska det nya föreslagna kungörelseförfarandet för ansökan tillämpas, samtidigt som det förfarandet alltid bör kompletteras med en underrättelse till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. En begränsning av underrättelseskyldigheten till dessa bör således inte göras endast av den anledningen att de är många.

#### *Undantag från underrättelseskyldigheten efter ändring av ansökan*

Det är relativt vanligt att sökanden ändrar sin ansökan efter att den har lämnats in till byggnadsnämnden. Önskemålet om att ändra ansökan kan vara en följd av frågor och begäran om komplettering från byggnadsnämnden, men det kan också handla om att sökanden av arkitektoniska, tekniska, ekonomiska eller andra skäl vill ändra den åtgärd som ansökan avser. Ett skäl kan vara att sökanden vill gå en granne till mötes i fråga om insyn, skuggverkan eller möjligheten till utsikt genom att exempelvis ändra fönstersättning, minska en volym eller justera ett avstånd till tomtgränsen.

Plan- och bygglagen innehåller inte någon specifik reglering av hur en ansökan ska hanteras om den ändras efter det att den har givits in till byggnadsnämnden. Enligt utredningen innebär avsaknaden av en sådan särskild reglering att det är otydligt för byggnadsnämnden om den ändrade ansökan ska hanteras som en ny ansökan och exempelvis kommuniceras enligt bestämmelserna i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen eller om den ändrade ansökan ska följa bestämmelserna i 25 § förvaltningslagen på motsvarande sätt som gäller för en anmälan. Bestämmelserna i 9 kap. 27 § plan- och bygglagen om hur tidsfristen för byggnadsnämndens handläggning av en ansökan ska beräknas innebär att byggnadsnämnderna behöver

ta ställning till om de ska behandla en ändrad ansökan som en ny ansökan med en ny tidsfrist eller inte.

I praxis har det faktum att ändringssituationen inte är författningsreglerad resulterat i tolkningen att alla berörda behöver höras på nytt om en ansökan ändras på ett sätt som är av betydelse för deras inställning (se t.ex. RÅ 2009 not. 14 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 december 2017 i mål nr P 2603–17). Vidare har bedömts att den överprövande instansen inte kan pröva en talan där sökande efter överklagandet önskar ändra den åtgärd som avses i lovansökan. Den överprövande instansen behöver i stället utgå ifrån sökandens önskemål så som de såg ut i den ansökan som låg till grund för det överklagade beslutet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2015 i mål nr P 10330–14).

Vidare framgår det av praxis att det normalt krävs ett nytt beslut om bygglov om det under den byggprocess som följer efter det att lovbeslutet har getts uppstår sådana behov av ändringar och anpassningar av byggnationen som påverkar de uppgifter som har redovisats i bygglovshandlingarna (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 15 augusti 2024 i mål nr P 3726–23, P 3743–23 och P 3747–23).

Enligt utredningen finns det mycket som talar för att byggnadsnämnden bör skicka ut en ny underrättelse enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen om ändringen av ansökan görs efter byggnadsnämndens inledande kommunikering av ansökan; i vart fall innehåller reglerna inte något uttryckligt utrymme för att göra undantag från denna skyldighet. Det medför att ansökan behöver kommuniceras på nytt även om bara en liten del av en ansökt åtgärd ändras. Detta gäller även ändringar som inte tydligt går berörda emot. En sådan tolkning menar utredningen överensstämmer med praxisen att det inte anses möjligt att ändra ett lovbeslut.

Enligt utredningen leder byggnadsnämndernas osäkerhet i frågan om hur en ändrad ansökan bör hanteras ofta till en inkonsekvent och onödigt byråkratisk hantering, som inte ligger i linje med ambitionen att göra lovprocessen mer effektiv. Enligt utredningens bedömning finns det därför skäl att reglera byggnadsnämndens underrättelseskyldighet vid en ändrad ansökan.

Regeringen delar utredningens bedömning. Som utredningen för fram varierar dock behovet av en kommunikering av en ändrad ansökan beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. En ny kommunikering kan behövas i de fall där ansökan helt har gjorts om, eller där ändringen innebär en ny eller utökad avvikelse från bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det kan även finnas skäl för ny kommunikering om grannar har lämnat synpunkter på ansökan och den föreslagna ändringen inte innebär att synpunkterna tillgodoses. I andra situationer kan ny kommunikering framstå som helt onödigt. Detta kan exempelvis gälla när ändringen inte påverkar den avvikelse som har gjort att ansökan ursprungligen kommunicerades och inte innebär någon ny avvikelse mot bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Utredningen föreslår att den nya bestämmelsen om byggnadsnämndens underrättelseskyldighet av en ändrad ansökan bör utformas så att det blir tydligt att en ny underrättelse inte behöver ske om ändringen inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Vidare anser utredningen att det av bestämmelsen bör framgå att en underrättelse om en ändring av

Prop. 2024/25:169 en ansökan alltid bör ske till de som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan.

Regeringen delar bl.a. *Boverkets* synpunkt att den nya bestämmelsen på ett tydligare sätt bör utformas som ett undantag från huvudregeln om underrättelseskyldighet och att undantaget tydligare kopplar till om ändringen i sig strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna, dvs. inte till vilken ändring av ansökan som helst.

I likhet med bl.a. *Riksdagens ombudsmän* anser regeringen att det är rimligt att de som efter ett underrättelseförfarande har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan alltid ska ges tillfälle att yttra sig över en ändring och att den rätten inte ska begränsas till den krets som har underrättats genom ett meddelande utan även omfatta dem som har uppmärksammat ansökan genom en kungörelse (se vidare om underrättelse genom meddelande och kungörelse i avsnitt 6.7). En sådan ordning bedömer regeringen är mest effektiv, bl.a. eftersom kretsen som kan vara berörd av ett beslut och därmed får överklaga det kan vara bredare än den krets som har underrättats genom ett meddelande. Det innebär, som *Göteborgs kommun* påtalar, att de som har haft synpunkter på ansökan får yttra sig över ändringen oavsett om ändringen innebär en ny eller utökad avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser eller inte. Som *Boverket* påtalar handlar det inte om vilken ändring som helst i ansökan, utan det är när åtgärden som är föremål för ansökan har ändrats som avses.

Det föreslagna undantaget från underrättelseskyldigheten hindrar inte byggnadsnämnden från att underrätta om nämnden är osäker på om underrättelse bör ske. Om byggnadsnämnden är osäker bör underrättelse alltid ske, inte minst för att undvika överklaganden.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 94 § plan- och bygglagen.

### 6.7 Underrättelse ska ske med ett meddelande till granne samt kungörelse

**Regeringens förslag:** En underrättelse ska ske med ett meddelande som innehåller information om

1. ansökans huvudsakliga innehåll,
2. var ansökan hålls tillgänglig, och
3. på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas.

Meddelandet ska skickas till ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata.

Meddelandet ska även kungöras genom att anslås på kommunens anslagstavla. Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i sak med regeringens men regeringens förslag har en annan lagteknisk utformning. Utredningen föreslår inte att meddelandet ska innehålla uppgifter om på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket, Göteborgs, Haninge, Järfälla, Stockholms, Sätters, Vellinge* och *Örebro kommuner, länsstyrelserna i Jönköpings och Skåne län, Sveriges Kommuner och Regioner* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är positiva till förslagen om underrättelse av ansökan. Enligt Boverket innebär förslagen en klar förbättring vilket kommer att underlätta för byggnadsnämnderna med bibehållen rättssäkerhet. Många av kommunerna, bl.a. Järfälla kommun, framhåller att förslagen som innebär att personkretsen vid underrättelse om ansökan begränsas, exempelvis i fråga om hyresgäster och bostadsrättsinnehavare, kommer att underlätta administrationen avsevärt. Bland andra är *Bergs, Göteborgs, Haninge, Härjedalens, Malmö* och *Vellinge kommuner* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* positiva till förslaget att meddelandet ska kungöras och framhåller att det löser de problem som byggnadsnämnderna mött på senare år med orimligt betungande administrativt arbete. *Bolagsverket* har ingen invändning mot förslaget om ändring som innebär att kungörande av bl.a. ansökningar sker på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar.

*Riksdagens ombudsmän* anser att meddelandet bör innehålla uppgifter om när och till vem eventuella yttranden ska lämnas.

I frågan om vem som ska få ett meddelade skickat till sig påtalar några remissinstanser, bl.a. *Kramfors kommun, Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, att det uppstår en diskrepans mellan vilka som ska underrättas om en ansökan och ett beslut samt vilka som har rätt att överklaga ett sådant beslut. *Bostadsrätterna* avstyrker förslaget att byggnadsnämnden inte längre ska vara skyldig att i vissa fall underrätta berörda bostadsrättshavare om ansökningar om lov eller förhandsbesked eftersom det innebär en ökad arbetsbörda för bostadsrättsföreningens styrelse.

I frågan om att kungöra meddelandet anser *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* att hänvisningen till lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m. bör tas bort.

## Skälen för regeringens förslag

### Gällande rätt

Av nuvarande 9 kap. 25 § första stycket plan- och bygglagen framgår att byggnadsnämnden ska underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 plan- och bygglagen och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan. Det innebär att underrättelse ska ske till de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs (5 kap. 11 § första stycket 2 plan- och bygglagen) samt de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet, eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen (5 kap. 11 § första stycket 3 plan- och bygglagen). Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 22 § första och andra styckena i

Prop. 2024/25:169 den äldre plan- och bygglagen med språkliga ändringar (prop. 2009/10:170 s. 472).

De s.k. kända sakägarna enligt 5 kap. 11 § första stycket 2 plan- och bygglagen ska alltså alltid underrättas, oavsett om de är berörda av åtgärden eller inte. Termen sakägare är inte definierad i lagen, men av förarbetena framgår att med sakägare i plan- och bygglagen avses i första hand ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än bostadsrätt och hyresrätt, dvs. den traditionella innebörden av termen sakägare i byggnadslagstiftningen (prop. 1985/86:1 s. 459 och 731). Termen sakägare valdes för att det för byggnadsnämnden är i det närmaste omöjligt att ta reda på varje rättighetsinnehavare som berörs av ett visst ärende. Det tydliggörs även att som känd sakägare bör normalt räknas den vars rättighet är inskriven i fastighetsboken (nu fastighetsregistret), men att det finns situationer där inte heller sådana rättsinnehavare kan påträffas (prop. 1985/86:1 s. 459 och 731). Av förarbetena framgår inte om det är fler än ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet som direkt gränsar till den fastighet som ansökan avser som kan vara sakägare. Enligt fast praxis räknas som känd sakägare normalt den som äger fastighet som direkt gränsar till den fastigheten på vilken en åtgärd ska utföras, s.k. rågranne (RÅ 2005 ref. 36). Även personer, som utan lagfart är antecknade som ägare vid fastighetstaxering, räknas som fastighetsägare. Uppgifter om såväl lagfarna ägare som vid fastighetstaxering redovisade ägare finns i fastighetsregistret. På sätt som framgår av förarbetena räknas i praxis också de vars särskilda rättigheter avseende fastigheten är inskrivna i fastighetsregistret som kända sakägare (Jfr RÅ 2000 not. 7). Med hänvisning till 1 kap. 5 § plan- och bygglagen bör även tomträttshavare till en sådan fastighet som direkt gränsar till den fastigheten på vilken en åtgärd ska utföras betraktas som rågranne. Ägare av enbart byggnad på fastighet (byggnad på ofri grund) samt innehavare av särskild rätt till mark, till exempel genom arrende eller servitut (men inte hyresrätt eller bostadsrätt) som gränsar till den fastighet på vilken en åtgärd ska utföras bör däremot inte betraktas som rågranne. I rättspraxis jämföras med rågrannar i vissa fall även ägare av fastighet som endast med gata eller mindre väg skiljs från den fastighet som en ansökan gäller. Därutöver kan det finnas andra sakägare. För dessa behöver en bedömning av sakägarfrågan göras i varje enskilt fall.

Högsta domstolen har i ett avgörande, ”Skärmtaksbygglovet” NJA 2017 s. 3, uttalat att begreppet kända sakägare inte används på ett enhetligt sätt i plan- och bygglagstiftningen, men att kretsen som omfattas av under rättelseskyldigheten i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har uttryckts på ett liknande sätt sedan den äldre plan- och bygglagens tillkomst (jfr prop. 1985/86:1 s. 458 och prop. 2009/10:170 s. 279 f.).

Byggnadsnämndens skyldighet att underrätta om en ny ansökan gäller för det andra kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs. Av förarbetena till 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (se prop. 1985/86:1 Bilagedelen s. 268 och 299 f.) framgår att kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av ett samråd, en ansökan eller ett beslut inte ingår i sakägarbegreppet. Denna tolkning överensstämmer också delvis med praxis (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 november 2013 i mål nr P 4489–13). Samtidigt har i förarbetena tydliggjorts att bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt hyresgästorga-

nisationer ska få samma ställning i förfarandet – även avseende klagorätt – som sakägarna (prop. 1985/86:1 s. 459 och 731).

Byggnadsnämndens skyldighet att underrätta om en ny ansökan gäller för det tredje de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet finns. På samma sätt som gäller för bostadsrättshavare, hyresgäster och boende bedöms hyresgästorganisation inte ingå i sakägarbegreppet, och har därför angetts särskilt i exempelvis 9 kap. 25 § plan- och bygglagen genom hänvisningen till 5 kap. 11 § första stycket 3 plan- och bygglagen. Anledningen till att dessa hyresgästorganisationer ska ingå i den krets som omfattas av samråd enligt 5 kap. 25 § första stycket 2 den äldre plan- och bygglagen (numera 5 kap. 11 § första stycket 3 plan- och bygglagen) anges i förarbetena vara att ”en sådan sammanslutning har ett väsentligt intresse av förslaget till detaljplan” (prop. 1985/86:1 s. 610) och att hyresgästernas organisationer bör ha samma ställning som sakägarna för att garantera de boende möjligheter till god information. Vidare anges att en sådan reglering därigenom betonar betydelsen av den samlade uppfattningen bland berörda boende. Det är dock inte fråga om att ta ifrån den enskilda hyresgästen rätten att framföra synpunkter vare sig hon eller han är ansluten till en hyresgästorganisation eller inte (prop. 1985/86:1 s. 80).

Förutom i de fall ett stort antal personer ska underrättas reglerar inte 9 kap. 25 § plan- och bygglagen formerna för underrättelsen. Gällande lydelse får förstås som att det räcker med att underrättelsen skickas med vanligt brev. Byggnadsnämnden bör dock på något sätt dokumentera att underrättelsen har skickats (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 december 2012 i mål nr P 7952–12). Om nämnden får kännedom om att underrättelsen inte har nått den som söks har nämnden ansetts vara skyldig att vidta ytterligare åtgärder för att uppfylla sin underrättelseskylldighet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 januari 2013 i mål nr P 4868–12). Vidare anges uttryckligen att det är byggnadsnämnden som ska stå för underrättandet. Det innebär att det inte är tillräckligt att t.ex. sökanden inhämtar yttranden från närboende, även om inget hindrar att så sker för att t.ex. redan i ansökan bemöta eventuella invändningar eller anpassa den ansökt åtgärden utifrån dessa (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 september 2013 i mål nr P 3247–13, jfr även JO 1989/90:1 s. 338).

Av bestämmelserna framgår inte heller något om vilka handlingar som byggnadsnämnden ska kommunicera eller hur lång tid som de som underrättas ska få på sig för att yttra sig.

Om ett stort antal personer ska underrättas får byggnadsnämnden, i stället för att skicka en underrättelse till var och en, kungöra meddelandet genom att anslå det på kommunens anslagstavla och föra in det i en ortstidning eller sprida ett informationsblad om kungörelsen till de boende som är berörda, om det stora antalet mottagare av meddelandet är boende (9 kap. 25 § andra stycket och 5 kap. 35 § första stycket 2 plan- och bygglagen). Bestämmelserna innehåller inga närmare krav på kungörelsens innehåll och i förarbetena anges endast att kungörelsen bör innehålla en kortfattad upplysning om den sökta åtgärden, en uppgift om var ansök-

Prop. 2024/25:169 ningshandlingarna finns tillgängliga samt när och till vem eventuella yttranden ska lämnas in (prop. 1985/86:1 s. 731).

Bestämmelsen i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen tillämpas i stället för bestämmelsen om kommunikering i 25 § förvaltningslagen (2017:900) då förvaltningslagen är subsidiär i förhållande till annan lagstiftning, dvs. att förvaltningslagen inte gäller om en annan lag eller förordning innehåller någon avvikande bestämmelse (4 § förvaltningslagen, se prop. 2009/10:170 s. 279 f. och prop. 1985/86:1 s. 730 f.). Bestämmelsen i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen kan därmed sägas uttömmande reglera kravet på byggnadsnämnden att underrätta andra intressenter än sökanden och fastighetsägaren. Att 9 kap. 25 § plan- och bygglagen ställer krav på att en ansökan ska kommuniceras i de två nämnda situationerna bör dock inte innebära att byggnadsnämnden skulle vara förhindrad från att, inom ramen för sin utredningsskyldighet som förvaltningsmyndighet (jfr 6 § andra stycket och 23 § förvaltningslagen) vid behov och beroende på ansökt åtgärd, höra grannar och andra intressenter även vid prövningen av en ansökan om lov som inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om byggnadsnämnden inte fullgör sin underrättelseskyldighet enligt 9 kap. 25 och 26 §§ plan- och bygglagen för en ansökan eller enligt 25 § förvaltningslagen för en anmälan, får det till följd att beslutet i ärendet inte anses ha tillkommit i laga ordning. Efter överklagande kan det då, beroende på omständigheterna, bli aktuellt för en högre instans att upphäva beslutet och återförvisa ärendet till beslutsmyndigheten för ny behandling. Av praxis framgår att underlåtelse att på ett korrekt sätt bereda en viss känd sakägare tillfälle att yttra sig över en inlämnad bygglovsansökan har ansetts utgöra ett sådant allvarligt fel som föranleder ovillkorlig återförvisning (jfr principerna i 50 kap. 26 och 28 §§ och 59 kap. 1 § första stycket 2 rättegångsbalken och Mark- och miljööverdomstolens domar den 8 juni 2012 i mål nr P 1606–12, den 18 september 2012 i mål nr P 3765–12, den 26 september 2013 i mål nr P 3247–13, den 21 november 2013 i mål nr P 7444–13, den 11 februari 2015 i mål nr P 10418–14, den 17 mars 2016 i mål nr P 9993–15 och den 13 juni 2019 i mål nr P 11904–18).

#### *Underrättelseskyldigheten kan begränsas*

Enligt utredningen har den inkonsekventa användningen av begreppet kända sakägare i plan- och bygglagen lett till en tillämpning som innebär en mer omfattande underrättelseskyldighet än vad lagstiftaren ursprungligen tänkt sig. Kravet i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen att alltid underrätta sakägare, dvs. oavsett om dessa är berörda eller inte, medför enligt utredningen en betungande och ibland helt onödig arbetsinsats både för byggnadsnämnden och överprövande instanser. Dessa utmaningar leder sammantaget till ett så omfattande krav på byggnadsnämnderna att utreda och underrätta att syftet med bestämmelserna i 9 kap. 41 § plan- och bygglagen, dvs. att beslut ska få laga kraft, delvis satts ur spel. Om underrättelse ska ske till personer som inte alls berörs av den åtgärd som ansökan avser finns det också en risk att byggnadsnämnden inte tillämpar skyldigheten fullt ut. Det kan leda till att beslutet i ett senare skede upphävs på formella grunder, trots att intresset hos mottagarna av en underrättelse i sådana fall är begränsat eller t.o.m. obefintligt.

Regeringen anser, liksom utredningen, att regelverket om underrättelser behöver bli mer effektivt och inte motiverat betungande för kommuner och överprövande instanser, samtidigt som det ska vara rättssäkert, både för byggherren och övriga berörda.

En central fråga för bestämmandet av vilken krets som ska omfattas av byggnadsnämndens underrättelseskylldighet är vilken krets som har rätt att överklaga beslutet. Enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen, som hänvisar till 42 § förvaltningslagen, får beslut om bygglov överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Enligt praxis anses beslut om bygglov angå ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastighet som avses med bygglovets eller skiljs åt endast genom en gata eller väg. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till bl.a. arten och omfattningen av den aktuella åtgärden. Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har enligt förarbetena till den äldre plan- och bygglagen, i den mån de berörs, samma ställning i förfarandet – inbegripet besvärsmått – som sakägarna (se prop. 1985/86:1 s. 459, RÅ 2005 ref. 36 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 november 2013 i mål nr P 4489–13, jfr även Mark- och miljööverdomstolens beslut den 6 september 2021 i mål nr P 694–21 och P 3080–21).

Regeringen anser liksom utredningen att en utgångspunkt bör vara att det så långt möjligt finns en överensstämmelse mellan vilka som underrättas om en ansökan, underrättas om ett beslut och som är berörda av beslutet på ett sådant sätt så att de har rätt att klaga på beslutet enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen. Överensstämmelse bör främst eftersträvas för att undvika överklaganden i situationer där berördas synpunkter skulle kunna ha lösts ut redan i samband med byggnadsnämndens prövning. Full överensstämmelse är dock inte möjlig att uppnå utan en bedömning i det enskilda fallet. En bedömning i varje enskilt fall är enligt regeringens mening inte är en enkel och kostnadseffektiv lösning i bygglovsärenden som i de allra flesta fall är mängdärenden som typiskt sett inte ger en omfattande omgivningspåverkan.

I det följande redovisas regeringens förslag som sammanfattningsvis förtydligar – och i viss mån begränsar – vem byggnadsnämnden ska underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked (se avsnitt 6.9), respektive ett beslut i ett sådant ärende (se avsnitt 6.18), samt om att underrättelseförfarandet bör förenas med ett kungörelseförfarande som täcker in hela den obestämda krets som slutligen kan anses vara klagoberättigad (se avsnitt 6.19). En nackdel med dessa förslag är naturligtvis att de som inte har fått en underrättelse skickad till sig, själv behöver bevaka kommunens anslagstavla. Enligt utredningen borde detta dock med dagens teknik kunna lösas med någon form av digital prenumeration på ansökningar och beslut som avser ett visst önskat område.

Enligt några remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, innebär förslagen att det uppstår en diskrepans mellan vilka som ska underrättas om en ansökan och ett beslut samt vilka som har rätt att överklaga ett sådant beslut. Regeringens uppfattning är att det finns en sådan diskrepans även i dag, bl.a. eftersom begreppet kända sakägare inte används på ett enhetligt sätt i plan- och bygglagstiftningen. Syftet med förslagen är dels att skapa en tydligare reglering, dels att nämnda kretsar så långt som möjligt ska överensstämma – med målet att besluten ska få

Prop. 2024/25:169 laga kraft (se även avsnittet 6.19). Förslagen syftar även till att effektivisera processen genom att göra det enklare för byggnadsnämnden att göra rätt i arbetet med att underrätta om en ansökan, och därmed undvika att beslut om bygglov upphävs och återförvisas på grund av formella fel kopplat till vem som har underrättats om ansökan.

*Underrättelse till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser*

Byggnadsnämndens skyldighet enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen att underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked gäller, som beskrivs i det föregående, för det första de s.k. kända sakägarna. Dessa ska alltid underrättas – oavsett om de är berörda av åtgärden eller inte. Termen sakägare är inte definierad i lagen och avsaknaden av legaldefinition och det faktum att termen inte används på ett enhetligt sätt i plan- och bygglagen har enligt utredningen lett till svårigheter i tillämpningen av bl.a. nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (se NJA 2017 s. 3).

Enligt utredningen bör den krets som byggnadsnämnden ska underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked lämpligen kunna avgränsas till att avse samma krets som i dag får underrättelse om ett beslut om lov eller förhandsbesked enligt nuvarande 9 kap. 41 a och 41 b §§ plan- och bygglagen. Regeringen delar den bedömningen. Enligt 9 kap. 41 a § plan- och bygglagen ska ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked kungöras och av 9 kap. 41 b § första stycket 1 plan- och bygglagen framgår vem byggnadsnämnden ska underrätta om ett beslut om lov eller förhandsbesked utöver de som ska delges ett sådant beslut enligt nuvarande 9 kap. 41 § plan- och bygglagen. Enligt nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 1 plan- och bygglagen ska ”ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata underrättas”. I punkten används inte termen sakägare men av andra punkten i samma bestämmelse, som inleds med uttrycket ”övriga kända sakägare”, står det klart att avsikten är att punkten 1 i huvudsak ska ange vilka som får anses vara kända sakägare. Med uttrycket ”ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata” får punkten 1 också sägas spegla den huvudprincip som utmönstrats i praxis avseende vilka som normalt bedöms vara klagoberättigade över ett beslut om lov eller förhandsbesked och därmed också bedöms vara sakägare, de s.k. rågrannarna.

Naturligtvis kan, såsom bl.a. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* påtalar, även ägare till närliggande fastigheter i övrigt, med hänsyn till byggåtgärdens art och omfattning samt förhållandena på platsen m.m. anses särskilt berörda av en ansökan och därmed senare ges rätt att klaga på ett beslut. I praxis gäller detta bl.a. runt sådana anläggningar som vindkraftverk och radiomaster (se t.ex. RÅ 2010 ref. 74). Av förarbetena till nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 2 framgår att det är sådana andra berörda som avses med ”övriga kända sakägare” i denna punkt (prop. 2010/11:63 s. 34). Mot bakgrund av den svårighet det innebär för bygg-

nadsnämnden att bedöma om sådana andra berörda personer finns i ett ärende, tillsammans med de utredningskrav som i praxis har ställts på kommuner för att uppfylla underrättelseskyldigheten i denna del bedömer regeringen, i likhet med utredningen, att byggnadsnämndens underrättelseskyldighet i förhållande till dessa andra berörda personer får anses tillräckligt tillgodosedd genom ett nytt kungörelseförfarande. Med ett kungörelseförfarande både i samband med att en ansökan om lov eller förhandsbesked inkommer och senare i samband med ett beslut om lov eller förhandsbesked meddelas ökar dessutom sannolikheten för att dessa andra berörda personer får kännedom om den åtgärd som avses utföras innan tiden för överklagande har gått ut.

#### *Underrättelse till kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende*

Av nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen följer att byggnadsnämnden ska underrätta de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av en ansökan om lov eller förhandsbesked om ansökan är en sådan som byggnadsnämnden ska underrätta om.

Av förarbetena till 9 kap. 25 § (prop. 1985/86:1 s. 268 och 299 f.) framgår att kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av ett samråd, en ansökan eller ett beslut inte omfattas av sakägarbegreppet. Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har därför angetts särskilt i de bestämmelser i plan- och bygglagen där de ska omfattas av samråd eller få en underrättelse, såsom i exempelvis 9 kap. 25 § genom hänvisningen till 5 kap. 11 § första stycket 2 plan- och bygglagen.

Bestämmelserna i 5 kap. 11 § plan- och bygglagen reglerar vilka kommunen måste samråda med i samband med framtagande av förslag till en detaljplan. Sedan den 1 juni 2015 har genom ett nytt andra stycke samrådsskyldigheten begränsats på så sätt att kommunen dock inte behöver samråda med bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster, om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem. I hänvisningen från 9 kap. 25 § plan- och bygglagen hänvisas dock inte till 5 kap. 11 § andra stycket varför begränsningen inte gäller för underrättelseskyldigheten vid lovansökningar.

Det är naturligtvis en fördel om så många berörda som möjligt kan få en egen underrättelse. Samtidigt innebär detta en resurskrävande utredning för byggnadsnämnderna och också en risk att någon bostadsrättshavare, hyresgäst och boende som berörs ändå missas vilket kan leda till att ett ärende återförvisas för ny kommunikering eller att ett beslut som har fått laga kraft blir föremål för prövning genom ett extraordinärt rättsmedel (vanligen återställande av försutten tid). En sådan miss i utrednings- och underrättelseskyldigheten kan således få långtgående konsekvenser för processen.

Jämförelsevis innehåller inte den inledande granskningsprocessen i plansammanhang något krav på underrättelse till kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs (5 kap. 20 § 1 plan- och bygglagen). Skälet för detta är att bostadsrättsföreningars styrelse får förutsättas sköta informationen till medlemmarna och att hyresgäster får underrättas genom hyresgästföreningars försorg (jfr prop. 1985/86:1 s. 616, prop. 2009/10:170 s. 446 och prop. 2013/14:126 s. 89). Motsvarande resonemang bör, till skillnad från det *Bostadsrätterna* vill, kunna appliceras på

Prop. 2024/25:169 det inledande förfarandet i ansökningsärenden om lov och förhandsbesked. Om rågrannen är en bostadsrättsförening får således föreningens styrelse förutsättas sköta informationen till medlemmarna (jfr närmast lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar, särskilt 7 kap. 4 §). Om rågrannen hyr ut hela eller del av byggnaden får fastighetsägaren så som hyresvärd underrätta de hyresgäster eller andra boende som finns i fastigheten (jfr närmast 12 kap. jordabalken).

Som en följd av detta resonemang, och mot bakgrund av förslaget om särskilt kungörelseförfarande för ansökan om lov och förhandsbesked, anser regeringen liksom utredningen att kravet på byggnadsnämnden att underrätta de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av en ansökan kan slopas.

#### *Underrättelse till känd hyresgästorganisation*

Av nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen följer att byggnadsnämnden ska underrätta de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet finns. På samma sätt som gäller för bostadsrättshavare, hyresgäster och boende bedöms hyresgästorganisation inte ingå i sakärbegreppet, och det är därför som dessa organisationer har angetts särskilt i de bestämmelser i plan- och bygglagen där de ska omfattas av ett samråd eller få en underrättelse, såsom i exempelvis 9 kap. 25 § plan- och bygglagen genom hänvisningen till 5 kap. 11 § första stycket 3 plan- och bygglagen. Anledningen till att dessa hyresgästorganisationer ska ingå i den krets som omfattas av samråd enligt 5 kap. 25 § första stycket 2 den äldre plan- och bygglagen (numera 5 kap. 11 § första stycket 3 plan- och bygglagen) anges i förarbetena vara att ”en sådan sammanslutning har ett väsentligt intresse av förslaget till detaljplan” (prop. 1985/86:1 s. 610) och att hyresgästernas organisationer bör ha samma ställning som sakägarna för att garantera de boende möjligheter till god information. Vidare anges att en sådan reglering därigenom betonar betydelsen av den samlade uppfattningen bland berörda boende. Det är dock inte fråga om att ta ifrån den enskilda hyresgästen rätten att framföra synpunkter vare sig hon eller han är ansluten till en hyresgästorganisation eller inte (prop. 1985/86:1 s. 80).

Skälen för varför underrättelse ska ske med hyresgästorganisationer motiveras enbart utifrån bestämmelsen i 5 kap. om tillfälle till samråd och kallelse till granskning av planförslag. Varför hyresgästorganisationer även bör underrättas om en ansökan om lov eller förhandsbesked framgår inte av förarbetena, men det borde även i dessa ärenden handla om att garantera de boende möjlighet till god information.

Under utredningens arbete har kravet på underrättelse till hyresgästorganisation ifrågasatts mot bakgrund av att krav på underrättelse också finns till hyresgäst och boende, samt av att det saknas skäl att särbehandla just hyresgästorganisationer när det också finns flera andra organisationer som också tar tillvara boendes intressen.

PBL-överklagandeutredningen övervägde 2014 att ta bort hyresgästorganisationers talerätt. Utredningen stannade dock för att inte gå fram med ett sådant förslag mot bakgrund av dels att det inte fanns något som

tydde på att hyresgästorganisationer överklagar beslut om lov eller förhandsbesked i någon större omfattning, dels att hyresgästorganisationer får anses representera kollektivet hyresgäster och därmed får anses föra talan även för framtida boende (se SOU 2014:14 s. 116 och MÖD 2013:47).

Regeringen anser, liksom utredningen, att det finns fog för den kritik som har framförts mot att hyresgästorganisationer ges en särskild rätt i plan- och bygglagen. Av detaljplaner framgår inte upplåtelseform för de bostäder planen reglerar. Om hyresgästorganisationer ska anses representera framtida boende borde också, utifrån likställighetsprincipen (jfr 1 kap. 9 § regeringsformen och 2 kap. 3 § kommunallagen), organisationer som företräder villaägare, ägarlägenheter och bostadsrätter behöva inkluderas i den krets som samråd ska ske med enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen och som ska underrättas om en ansökan om lov eller förhandsbesked enligt nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Att på detta sätt vidga den krets som byggnadsnämnden ska samråda med i ett detaljplaneärende eller underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked bedöms dock vara olämpligt. I stället föreslås att den krets som byggnadsnämnden är skyldig att underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked begränsas genom att kravet på att underrätta hyresgästorganisation slopas.

#### *Vad ska ingå i underrättelsen?*

Nuvarande bestämmelser i 9 kap. 25 § plan- och bygglagen reglerar inte vad som ska ingå i utskicket till de som ska underrättas om en ansökan. Utredningen föreslår att det i ett meddelande som ska kungöras och skickas till ägare eller innehavare av en särskild rätt ska anges ansökans huvudsakliga innehåll och var ansökan hålls tillgänglig. Regeringen anser liksom *Riksdagens ombudsmän* att meddelandet även bör innehålla uppgifter om till vem och inom vilken tid eventuella yttranden ska lämnas, samt på vilket sätt det ska ske. Om den som underrättats om ansökan genom ett sådant meddelande önskar mer information om ansökan bör det finnas uppgift om var ansökan hålls tillgänglig. Det är lämpligt att samma underlag som finns i ett meddelande om kungörelse om ansökan ska ingå i det meddelande som ska skickas till ägare och rättighetsinnehavare. Genom att ha samma information i det meddelande om ansökan som kungörs som i det som ska skickas till ägare och rättighetsinnehavare blir också byggnadsnämndens arbete med underrättelserna mer effektivt.

#### *Kungörelse ska ske*

Mot bakgrund av förslagen att begränsa kretsen som byggnadsnämnden ska underrätta bör underrättelseskyldigheten kompletteras med ett förfarande där byggnadsnämnden ska kungöra ett meddelande om en ansökan på kommunens anslagstavla, om ansökan avser en sådan situation där underrättelse ska ske (se avsnitt 6.6). Ett kungörelseförfarande bör alltså inte bara gälla vid underrättelse till ett stort antal personer.

Regeringen bedömer liksom utredningen att underrättelse till de personer som avses i förslaget till 9 kap. 98 § plan- och bygglagen tillsammans med den föreslagna kungörelsen bör vara tillräckligt för att de som är berörda ska kunna tillvarata sina intressen. Regeringen delar även bedömningen att ett sådant kungörande av ansökan, med dagens digitala möjligheter att enkelt föra över uppgifter från ett handläggningssystem till ett

Prop. 2024/25:169 annat, inte över tid bör innebära ökade kostnader för kommunen jämfört med dagens hantering, se mer om konsekvenserna av detta förslag i avsnitt 12.2.

Regeringen bedömer, liksom utredningen och *Bolagsverket*, att kungörelsen bör ske på kommunens anslagstavla och inte i Post- och Inrikes Tidningar. Skälen härför redogörs för i avsnitt 6.19.

På sätt som gäller i dag vid underrättelse till ett stort antal personer bör meddelandet innehålla uppgifter om ansökans huvudsakliga innehåll och var ansökan hålls tillgänglig.

Som en följd av förslaget att byggnadsnämnden alltid ska kungöra ett meddelande om en sådan ansökan som avses i förslaget till 9 kap. 56 § plan- och bygglagen på kommunens anslagstavla saknas skäl för att särskilt reglera situationen om hur ett stort antal personer ska underrättas.

Till skillnad från *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser regeringen att det i bestämmelsen, på sätt som också sker vid andra bestämmelser om kungörelse i plan- och bygglagen (jfr 3 kap. 13 §, 5 kap. 10 c § och 11 d § andra stycket samt 6 kap. 29 § plan- och bygglagen) bör upplysas om att kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Enligt utredningen innebär förslaget att viss behandling av personuppgifter kommer att ske (jfr EU:s dataskyddsförordning, dvs. Europaparlamentets och rådets förordning [EU] 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter). Mot bakgrund främst av ändamålet med denna behandling samt de aktuella personuppgifternas karaktär och omfattning, bedömer utredningen att behovet av behandlingen överväger integritetsskyddet. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Enligt regeringen bör den nya bestämmelsen om kungörelse om ansökan placeras i samma paragraf som bestämmelsen om till vilka personer meddelandet ska skickas, och meddelandet som kungörs ha samma innehåll som meddelandet som skickas.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 95 och 96 §§ plan- och bygglagen.

## 6.8 Underrättelse till myndighet med väsentligt intresse

**Regeringens förslag:** En underrättelse ska göras till Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om åtgärden i ansökan om lov eller förhandsbesked

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar, och
2. omfattas av krav på bygglov eller krav på marklov.

Det krävs inte en sådan underrättelse om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser tillstyrker förslaget, bl.a. *Försvarsmakten* och *Växjö tingsrätt* (mark- och miljödomstolen). *Boverket* delar utredningens bedömning att totalförsvarets intressen bör särregleras vad gäller underrättelse av ansökningar av lov och förhandsbesked, men anser att det finns oklarheter när kravet på underrättelse kopplas till ett riksintresseanspråk.

*Luftfartsverket* delar utredningens uppfattning att underrättelse till myndighet med väsentligt intresse ska göras men anser att även Trafikverket och Post- och Telestyrelsen ska underrättas i egenskap av myndigheter som bevakar ett väsentligt intresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. En sådan underrättelse skulle säkerställa att ny bebyggelse eller andra åtgärder inte skadar ett riksintresse för kommunikationer som skulle kunna ha påverkan på t.ex. flygsäkerheten.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Underrättelse till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap*

Enligt nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har byggnadsnämnden inte någon skyldighet att underrätta andra myndigheter som har ett väsentligt intresse av en ansökan om lov eller förhandsbesked (jfr 5 kap. 11 § första stycket 4 plan- och bygglagen), utan underrättelse till sådana myndigheter behöver endast ske om myndigheten bedöms vara sakägare enligt 5 kap. 11 § första stycket 2 plan- och bygglagen. Även om byggnadsnämnden inte har en sådan underrättelseskyldighet kan nämndens utredningsansvar ändå innebära att kontakt behöver tas med sådana myndigheter (jfr 6, 8, 23 och 26 §§ förvaltningslagen). Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen framgår att lagstiftaren också utgick ifrån att sådan underrättelse vid behov ändå skulle ske, t.ex. vid åtgärd i skyddsområde som är utlagt kring en anläggning som tjänar ett väsentligt statligt samhällsintresse som en militär anläggning, ett kärnkraftverk eller en högspänningsledning (prop. 1985/86:1 s. 718 f.).

Under utredningens arbete har ett antal myndigheter, bl.a. Försvarsmakten, beskrivit vilka risker avsaknaden av en lagstadgad skyldighet för byggnadsnämnden att underrätta myndigheter som har ett väsentligt intresse av en ansökan om lov kan leda till. Försvarsmakten har exempelvis framhållit vikten av att kunna få möjlighet att yttra sig under handläggningen av ett ärende för att säkerställa att ny bebyggelse eller andra åtgärder inte innebär risk för påtaglig skada på ett riksintresse eller påtagligt motverkar totalförsvarets intressen. Om Försvarsmakten inte får kännedom om åtgärder som utförs inom dessa skyddsområden innebär det att Försvarsmakten inte har möjlighet att hävda militära intressen och upprätthålla riksintressets värde för att skydda Sverige.

Regeringen delar utredningens bedömning att det är av särskild vikt att hänsyn tas till totalförsvarets intressen vid prövningen av ansökningar om lov och förhandsbesked för åtgärder inom eller i anslutning till ett område

Prop. 2024/25:169 som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, jfr *Luffartsverkets* synpunkt. För att byggnadsnämnderna inte ska missa att underrätta om sådana ansökningar bör denna underrättelseskyldighet framgå direkt av plan- och bygglagen. Eftersom totalförsvaret består av både en militär och en civil del för vilka ansvaret ligger på olika statliga myndigheter bör byggnadsnämnden underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beroende på vilken av myndigheterna som ansvarar för det aktuella intresset (se förordningen [1998:896] om hushållning med mark- och vattenområden).

Kravet på underrättelse bör endast omfatta sådana åtgärder som omfattas av krav på bygglov eller krav på marklov. Underrättelseskyldigheten bör dock inte omfatta ansökningar om lov för murar, plank och altaner och inte heller sådana åtgärder som omfattas av krav på bygglov bara för att åtgärden ska vidtas nära gräns eller för att den ska vidtas inom ett särskilt värdefullt område. Försvarsmakten ska exempelvis underrättas om nybyggnad av lovpliktiga ekonomibygnader för hästhållning samt lusanordningar som är lovpliktiga för att de kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Underrättelsen till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap bör innehålla ansökan i dess helhet, för att underlätta för myndigheter att ta ställning till om ett medgivande eller inte kan lämnas till åtgärden (se förslag i avsnitt 5.16).

#### *Undantag från krav på underrättelse*

Under utredningens arbete har Försvarsmakten framfört önskemål om att kunna besluta om undantag från ett generellt krav på underrättelse avseende ansökningar för åtgärder som ska vidtas inom eller i anslutning till ett riksintresseområde för totalförsvaret.

Regeringen delar utredningens och Försvarsmaktens bedömning att en obligatorisk skyldighet att underrätta Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om ansökningar så långt möjligt bör begränsas. Eftersom behovet av underrättelse kan se olika ut inte bara beroende på åtgärd utan också beroende på var åtgärden ska utföras, bör den myndighet som ansvarar för det aktuella skyddsintresset kunna besluta om undantag från en sådan underrättelseskyldighet. Ett sådant beslut om undantag behöver berörda kommuner få del av för att kommunerna ska ha rätt underlag i frågan om en underrättelse bör ske eller inte. Likaså behöver kommunerna få del av eventuella upphävanden och ändringar av sådana beslut. Kommunen ska kunna förlita sig på de underrättelser som Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap skickar till kommunen. Det är således inte tillräckligt att myndigheten hänvisar till information på sin webbplats eller dylikt. Om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap missar att underrätta berörd kommun om ett upphävande eller ändring av ett sådant beslut och detta leder till att myndigheten inte får kännedom om en ansökan eller ett beslut om en åtgärd som påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar kan myndigheten ansöka om resning.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 97 § plan- och bygglagen.

**Regeringens förslag:** Innan byggnadsnämnden beslutar om lov eller förhandsbesked ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens med en språklig skillnad.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* tillstyrker förslaget och anser att det är positivt att det framgår vad som ska ingå i underrättelsen.

### Skälen för regeringens förslag

I nuvarande 9 kap. 26 § plan- och bygglagen finns ett krav på kommunikation med sökanden och fastighetsägaren som innebär att en fråga om lov eller förhandsbesked inte får avgöras utan att sökanden och fastighetsägaren har underrättats om vad andra har tillfört ärendet och fått tillfälle att yttra sig över det. Kravet gäller dock inte om en sådan kommunikation är uppenbart onödig.

Att kommunikation ska ske med fastighetsägaren om denne inte är den samme som sökanden motiverades i förarbetena till plan- och bygglagen med att plan- och bygglagen i denna del bör stämma överens med förvaltningslagen, som anger att part ska få del av allt material av betydelse för beslutet och ges möjlighet att yttra sig över det. Eftersom fastighetsägaren har rätt att överklaga beslut om lov bör fastighetsägaren anses ha ställning som part i ärendet. Vidare kan det inte anses annat än rimligt att en fastighetsägare får kännedom om en ansökan på den egna fastigheten och vilka synpunkter som andra närboende och intressenter har haft på den sökta åtgärden. Att en motsvarande reglering saknades i den äldre plan- och bygglagen ansågs i förarbetena till plan- och bygglagen vara en stor brist (prop. 2009/10:170 s. 279 f.).

Att någon annan än fastighetsägaren är sökande i ett ärende om lov är förhållandevis vanligt. Det kan exempelvis handla om en ansökan om lov för uppförande av en skylt på en butik där ansökan görs av den som tillverkar skylten eller en ansökan om tillbyggnad av en byggnad som görs av en presumtiv köpare av en fastighet. Ibland kan även en arkitekt eller husleverantör ansöka om lov på uppdrag av fastighetsägaren.

Om sökanden uppger sig vara t.ex. hyresgäst eller arrendator, behöver byggnadsnämnden inte utreda detta förhållande, men däremot måste nämnden – för att underrättelseskyldigheten ska kunna fungera – ta reda på vem som är lagfaren ägare till fastigheten.

Under utredningens arbete har det framförts att det råder osäkerhet bland handläggare hos byggnadsnämnderna om hur 9 kap. 26 § ska tillämpas, exempelvis om vad som behöver kommuniceras med fastighetsägaren. En oklarhet anges vara om byggnadsnämnden behöver kommunicera utkast till tjänsteskrivelse innan ett ärende behandlas av nämnden.

Regeringen delar utredningens bedömning att bestämmelsen, med 25 § förvaltningslagen som förebild, kan förtydligas och utformas så att det blir

tydligt att sökanden och fastighetsägaren ska underrättas om allt underlag av betydelse för beslutet. Av bestämmelsen ska det således framgå att innan byggnadsnämnden beslutar om lov eller förhandsbesked, nämnden ska, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

Termerna sökanden och fastighetsägaren bör även fortsatt användas, i stället för som i förvaltningslagen, termen part. Detta för att så tydligt som möjligt reglera vilka byggnadsnämnden bör underrätta.

Termen underlag bör användas i stället för, som i förvaltningslagen, termen material. Detta för att få enhetlighet med språkbruket i övrigt i plan- och bygglagen. Någon skillnad i innebörd i förhållande till termen material i förvaltningslagen är dock inte avsedd.

Någon skyldighet att höra sökanden eller fastighetsägaren så snart byggnadsnämndens bedömning avviker från sökandens eller fastighetsägarens finns inte. Det finns således inte något krav på att byggnadsnämnden inbjuder dem att yttra sig över t.ex. ett förslag till beslut. Sådan kommunikation kan dock ibland vara att rekommendera för att undvika att avgörandet annars kan komma att bygga på ett ofullständigt eller missvisande underlag.

Att underrättelsen ska omfatta underlag av betydelse för beslutet innebär att sådant underlag som sökande eller fastighetsägaren själv har lämnat till byggnadsnämnden naturligtvis inte behöver ingå. Fastighetsägaren behöver som huvudregel inte heller underrättas om underlag som har lämnats av ett ombud för denne. Vid tvekan om kommunikation har någon uppgift att fylla i ärendet bör kommunikation ske. Undantaget ska således tillämpas restriktivt.

När det gäller frågan inom vilken bestämd tid som sökande respektive fastighetsägaren bör ges tillfälle att yttra sig är detta beroende av omfattningen och komplexiteten i det underlag som ska kommuniceras. Tiden behöver bestämmas så att sökanden respektive fastighetsägaren får skälig tid för sina överväganden. Hänsyn behöver också tas till de tidsfrister som finns för handläggningen av ärendet (se avsnitt 6.10).

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 98 § plan- och bygglagen.

## 6.10 Tidsfrist för byggnadsnämndens handläggning av ansökan

**Regeringens förslag:** Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt. Nämnden ska besluta om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),
2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,

3. den dag efter ansökningsdagen då besked kom in från Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap när sådant besked krävs, eller

4. den dag då sökanden avhjälpit en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från ansökningsdagen har förelagt sökanden att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer i sak med regeringens men har delvis en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Några remissinstanser, bl.a. *Sätters kommun* och *Villaägarnas riksförbund*, är positiva till förslaget.

*Sundbybergs kommun* anser att tidsfristerna bör förlängas. *Sätters kommun* anser att handläggningstiden i alla ärenden som kräver remissvar från exempelvis länsstyrelsen eller Trafikverket bör räknas från den dag remissvar inkommer.

## Skälen för regeringens förslag

### Gällande rätt

Enligt 9 kap. 27 § första stycket plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från den dag ansökan kom in till nämnden, eller från den senare dag då ytterligare underlag kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ. Enligt andra stycket räknas tidsfristen i stället från den dag en brist avhjälpits, om nämnden inom tre veckor från den dag ansökan kom in till nämnden eller från den senare dag då ytterligare underlag kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ, har förelagt sökanden att avhjälpa en brist i ansökan. Enligt tredje stycket får byggnadsnämnden förlänga tidsfristen för handläggningen en gång med högst tio veckor, om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet.

Bestämmelser om handläggningstid för prövning av lov och förhandsbesked infördes i samband med att plan- och bygglagen ersatte den äldre plan- och bygglagen (prop. 2009/10:170). Ett överskridande av tidsfristen var till en början inte förenat med några konsekvenser. Sådana konsekvenser infördes genom bestämmelser om avgiftsreduktion från den 1 januari 2019 (prop. 2017/18:210). Avgiftsreduktionen innebär att avgiften för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked eller lov ska reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som tidsfristen överskrids (12 kap. 8 a § plan- och bygglagen). Om tidsfristen överskrids med mer än fem veckor, kan nämnden inte längre ta betalt för handläggningen i ärendet.

Enligt 9 kap. 27 a § plan- och bygglagen ska nämnden skriftligen informera sökanden dels om när ansökan kommer in, dels om tidsfristen börjar löpa vid en annan tidpunkt än när ansökan kom in till nämnden. Av samma

Prop. 2024/25:169 bestämmelse framgår även att byggnadsnämnden ska lämna information om skälen för förlängningen.

Ett beslut att förlänga handläggningstiden kan inte överklagas (13 kap. 2 § första stycket 5 plan- och bygglagen).

#### *Tidsfrister för byggnadsnämndens handläggning*

Enligt utredningen är bestämmelsen 9 kap. 27 § plan- och bygglagen i huvudsak lämpligt utformad och kan föras in i det nya 9 kap. med vissa förtydliganden och tillägg. Det är en bedömning som regeringen, till skillnad från *Sundbybergs kommun*, delar.

Det första förtydligandet avser frågan om vad som avses med att meddela ett beslut. Tidsfristen bör avse den tid inom vilken byggnadsnämnden ska besluta om lov, vilket bör framgå av bestämmelsen. Bestämmelsen bör därför utformas så att byggnadsnämnden ska besluta om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från den dag ansökan kom in till nämnden, dvs. den s.k. ansökningsdagen, eller – i vissa bestämda fall – från en senare dag än ansökningsdagen.

Vidare bör det förtydligas att tidsfristen börjar om ifall sökanden ändrar ansökan, på samma sätt som gäller när sökanden lämnar in ytterligare underlag. Det korresponderar också med förslaget om när kommunikering av en ändring i ansökan behöver ske (se avsnitt 6.6).

Med anledning av förslaget om krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i vissa ärenden om lov och förhandsbesked, se avsnitt 5.16, anser utredningen att tidpunkten för tidsfristens start även behöver regleras för den situationen. Eftersom den tid det tar för Försvarsmakten respektive Myndigheten för samhällsskydd och beredskap att lämna besked i frågan om medgivande på sådana ansökningar som de enligt förslag i avsnitt 6.8 ska yttra sig över ligger helt utanför både sökandens och byggnadsnämndens kontroll är det rimligt att den tid byggnadsnämnden har till sitt förfogande i dessa ärenden räknas från den dag då besked i medgivandefrågan inkom till nämnden. Regeringen gör ingen annan bedömning, jfr *Säters kommuns* synpunkt.

Utredningen har bedömt att de nuvarande tidsfristerna uppfyller kraven på tidsfrister i artikel 16 i det s.k. förnybartdirektivet, dvs. Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2001 av den 11 december 2018 om främjande av användningen av energi från förnybara källor (jfr prop. 2020/21:181 s. 16 f.). Regeringen gör ingen annan bedömning i denna del. I sammanhanget bör även nämnas att regeringen för närvarande ser över plan- och bygglagens tidsfrister med anledning av Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/2413 av den 18 oktober 2023 om ändring av direktiv (EU) 2018/2001.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 99 § plan- och bygglagen.

**Regeringens förslag:** När en ansökan om lov eller förhandsbesked har kommit in till byggnadsnämnden, ska nämnden skriftligen informera sökanden om

1. vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut,
2. att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och
3. möjligheterna att överklaga nämndens beslut.

Om tidsfristen för beslut börjar löpa vid en annan tidpunkt än när ansökan kom in till nämnden, ska skriftlig information lämnas om den ändrade tidpunkten.

Om tidsfristen förlängs ska skriftlig information om förlängningen och skälen för den lämnas innan den ursprungliga tidsfristen har gått ut.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer i sak med regeringens men har delvis en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** *Kramfors kommun* ifrågasätter kravet på information om handläggningen till sökanden.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 27 a § första och andra styckena plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden skriftligen informera sökanden om vilka tidsfrister som gäller för ett beslut, om att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids och om vilka möjligheter som finns för att överklaga nämndens beslut. Om tidsfristen för beslut förlängs ska byggnadsnämnden också enligt nuvarande 9 kap. 27 a § tredje stycket plan- och bygglagen informera om förlängningen och skälen för den innan den ursprungliga tidsfristen har gått ut.

Regeringen ser, till skillnad från *Kramfors kommun*, inte skäl att begränsa byggnadsnämndens informationsskyldighet i förhållande till vad som gäller i dag och bedömer liksom utredningen att en bestämmelse med ett innehåll som motsvarar det i nuvarande 9 kap. 27 a § plan- och bygglagen kan föras in i det nya kapitlet. I jämförelse med *Lagrådets* förslag föreslår regeringen en annan redaktionell utformning av bestämmelserna.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 100 § plan- och bygglagen.

## 6.12 Tidsfrister efter återförvisning

**Regeringens förslag:** Om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning, tillämpas samma bestämmelser om tidsfrister som vid en ny ansökan.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer i sak med regeringens men har en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

Enligt nuvarande 9 kap. 27 b § plan- och bygglagen ska bestämmelserna om tidsfrister för en ny ansökan eller anmälan tillämpas även om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning.

Eftersom det enligt utredningen inte har framkommit några synpunkter på bestämmelsen eller att det skulle finnas några utmaningar i tillämpningen av den, instämmer regeringen i utredningens bedömning att en bestämmelse med ett innehåll som motsvarar nuvarande 9 kap. 27 b §, kan föras in i det nya 9 kap. Enligt regeringen bör bestämmelsen förtydligas så att det framgår att tidsfristerna ska räknas från den dag ärendet kom tillbaka till nämnden.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 101 § plan- och bygglagen.

### 6.13 Anstånd med beslut

**Regeringens förslag:** Byggnadsnämnden får besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän fråga om

1. dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,

2. expropriation har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller

3. planarbete har avslutats, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,

Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer i sak med regeringens men har delvis en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Järfälla Nacka* och *Sätters kommuner*, *länsstyrelserna i Västernorrlands och Västra Götalands län*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, är positiva till förslaget.

Enligt *Göteborgs kommun* behöver det förtydligas hur anstånd förhåller sig till bestämmelserna om tidsfrist för lovhandläggningen. *Boverket* ifrågasätter varför ansökan om dispens från strandskyddet ska vara inlämnad för beslut om vilandeförklaring, och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser att det bör övervägas om det av lagtexten bör framgå att prövningen ska kunna anstå till dess avgörandet i strandskyddsfrågan fått laga kraft.

I nuvarande 9 kap. 28 § plan- och bygglagen regleras två situationer i vilka byggnadsnämnden får besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän ett annat ärende har avgjorts, dvs. fatta ett s.k. anståndsbeslut.

Den första situationen avser när ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd. Ett beslut om anstånd med anledning av en ansökan om tillstånd att expropriera kan meddelas även om annan än kommunen har ansökt om expropriationen. Bestämmelsen ger inte byggnadsnämnden möjlighet att låta ärendet om lov eller förhandsbesked vila ända till dess att en eventuell expropriation är fullbordad. Det kan dröja länge innan t.ex. ersättningsfrågan är avgjord. Beslut i ärendet om lov eller förhandsbesked ska i stället fattas snarast möjligt efter det att ansökan om tillstånd till expropriation slutligt har avgjorts (se prop. 1985/86:1 s. 734).

Den andra situationen avser när ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens anståndsbeslut får överklagas (jfr 13 kap. 3 § plan- och bygglagen).

Enligt utredningen har det under utredningstiden inte framkommit några synpunkter på bestämmelsen eller att det skulle finnas några utmaningar i tillämpningen av den. Regeringen delar mot den bakgrunden utredningens bedömning att bestämmelserna kan föras in i det nya 9 kap., med en redaktionell ändring. Regeringen anser även, liksom *Göteborgs kommun*, att det av bestämmelsen bör framgå att bestämmelsen utgör ett undantag till huvudreglerna om tidsfristen för handläggning. Bestämmelsens förenlighet med de tidsfrister för handläggning som finns i artikel 16 i det s.k. förnybartdirektivet, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/2413 ses över i särskild ordning.

Utredningen föreslår att även ordningen för processen i förhållande till en prövning av en ansökan om dispens från strandskydd ska regleras. Frågan om dispens från strandskydd prövas inte i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked, utan i ett eget ärende efter en ansökan om strandskyddsdispens till kommunen eller länsstyrelsen (jfr 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken). Prövningen av ärendet om dispens enligt miljöbalken respektive prövningen av en ansökan om lov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen är inte samordnad. Enligt utredningen skulle det vara fördelaktigt om en ansökan om dispens från strandskydd prövas innan en ansökan om lov eller förhandsbesked för en åtgärd i ett område som omfattas av strandskydd. Anledningen till det är att en prövning av ett ärende om bygglov eller förhandsbesked – kanske i flera instanser – kan leda till omfattande onödiga utrednings- och handläggningskostnader, inte bara för sökanden utan också för det allmänna, om det senare visar sig att dispens från strandskyddet inte kan ges och ett beviljat bygglov därför inte kan genomföras. Regeringen delar den bedömningen. Byggnadsnämnden bör därför, på motsvarande sätt som i dag gäller vid parallell prövning av en ansökan om expropriation, få besluta om anstånd i ett ärende om lov eller förhandsbesked i avvaktan på att en ansökan om dispens från strandskydd avgörs. En möjlighet för byggnadsnämnden att besluta om ett sådant

anstånd bör vara en fördel för sökanden som normalt inte i onödan vill betala avgift för en full prövning i ett ärende om lov eller förhandsbesked om dispens från strandskyddet ändå inte kan ges. Även rent processekonomiskt kan det ifrågasättas om det skulle vara lämpligt att gå vidare med en prövning av en ansökan om lov eller förhandsbesked så länge som det är oklart om strandskyddsdispens kan ges. Som *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* påpekar innebär rekvisitet att ansökan om dispens från strandskydd ska ha avgjorts att dispensbeslutet ska ha fått laga kraft. En sådan utformning och tolkning stämmer även överens med den nuvarande regleringen vid ansökan om expropriationstillstånd. Eftersom det kan ta tid innan ett beslut om dispens från strandskydd har fått laga kraft är det viktigt att byggnadsnämnden tar hänsyn till den enskildes önskemål och inte beslutar om anstånd om sökanden är emot detta. Till skillnad från *Boverket* anser regeringen liksom utredningen att ansökan om dispens från strandskyddet ska vara inlämnad för beslut om vilandeförklaring. Det stämmer även överens med den nuvarande regleringen vid ansökan om expropriationstillstånd.

På samma sätt som gäller övriga anståndsbeslut bör detta beslut om anstånd gå att överklaga med stöd av 13 kap. 3 § plan- och bygglagen.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 102 § plan- och bygglagen.

## 6.14 Hantering av ansökan om lov vid nytt expropriationstillstånd

**Regeringens förslag:** Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### **Skälen för regeringens förslag**

Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs (9 kap. 29 § plan- och bygglagen).

Byggnadsnämnden kan således inte upprepade gånger vägra lov till åtgärder på grund av att kommunen eller någon annan tidigare har fått tillstånd till expropriation som inte utnyttjats. Däremot har byggnadsnämnden i en sådan situation naturligtvis fortfarande en möjlighet att vilandeförklara ansökan om lov på en annan grund, t.ex. för att ett arbete att ändra en detaljplan har påbörjats.

Under utredningens arbete har det inte framförts synpunkter på denna bestämmelse eller framkommit att det skulle finnas några utmaningar i tillämpningen av den. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att bestämmelsen därför kan föras in i det nya 9 kap. i oförändrat skick.

### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 103 § plan- och bygglagen.

## 6.15 Innehåll i beslut om förhandsbesked

**Regeringens förslag:** Ett positivt förhandsbesked ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft,
2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och
3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### **Skälen för regeringens förslag**

Ett beslut om förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen innehålla dels en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft, dels en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och slutligen de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Enligt tidigare förarbeten utgör ett förhandsbesked ett bindande beslut om att den sökta åtgärden kan tillåtas på avsedd plats och att det därför är viktigt att förhandsbeskedet förses med en upplysning om giltighetstiden. I vissa fall kan särskilda krav behöva ställas på utförandet av åtgärden för att den ska kunna tillåtas. Det kan vara påkallat av kulturhistoriska skäl eller t.ex. från energihushållnings- eller grundläggningssynpunkt. Sådana särskilda upplysningar bör framgå i förhandsbeskedet. Det är angeläget inte minst med hänsyn till att det måste råda klarhet om vilka frågor som har avgjorts genom förhandsbeskedet. Ett förhandsbesked ska därför innehålla besked om nödvändiga villkor för att åtgärden ska tillåtas (prop. 1985/86:1 s. 753). Villkoren behöver ha stöd i plan- och bygglagen och också vara tillräckligt preciserade och konkreta.

Enligt rättspraxis förutsätter ett positivt förhandsbesked att grundläggande förutsättningar för byggnation på en viss plats måste vara åtminstone översiktligt klarlagda. Ett positivt förhandsbesked får inte villkoras med förutsättningar som inte finns vid beslutstillfället och som inte sökanden

Prop. 2024/25:169 ensam råder över (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2015 i mål nr P 10164–14).

Utredningen har vid sin översyn inte funnit skäl att ändra bestämmelserna om vad ett beslut om förhandsbesked ska innehålla. Regeringen instämmer i utredningens förslag att bestämmelserna ska föras in i det nya 9 kap. plan- och bygglagen, med en språklig justering och en följdändring med anledning av förslaget om förhandsbesked i avsnitt 4.10.3 och 5.13.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 104 § plan- och bygglagen.

### 6.16 Innehåll i beslut om lov

**Regeringens förslag:** Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla

1. en upplysning om vilken giltighetstid lovet har,
2. en upplysning om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,
3. en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas förrän lovet har börjat gälla och byggnadsnämnden har gett ett startbesked,
4. en upplysning om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning, och
5. de villkor och upplysningar som behövs.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens men regeringens förslag har en annan lagteknisk lösning.

**Översiktsplaneutredningens förslag** att det ska upplysas att det sker på egen risk om byggherren påbörjar den sökta åtgärden innan lovet har fått laga kraft, överensstämmer i sak med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Båstads kommun* anser att kallelsen till tekniskt samråd borde ingå i beslutet om lov för att effektivisera och tydliggöra för byggherren om vad som förväntas.

De flesta remissinstanser som kommenterat Översiktsplaneutredningens förslag att det ska upplysas att det sker på egen risk om byggherren påbörjar den sökta åtgärden innan lovet har fått laga kraft är positiva, däribland *Statens fastighetsverk*, *Statens geologiska undersökning*, *Tillväxtverket*, *Stockholms*, *Jönköpings*, *Södertälje* och *Örebro kommuner*. Enligt *Strängnäs kommun* minskar förslaget risken för kommunernas skadeståndsansvar. *Malmö kommun* anser att informationen har betydelse för såväl byggherrar som den som tänkt överklaga lovbeslutet.

*Sveriges Kommuner och Landsting* (numera Sveriges Kommuner och Regioner) å sin sida avstyrker förslaget och framhåller att det är byggherrens ansvar att följa och förstå lagstiftningen och att förslaget medför en onödig detaljreglering som ökar risken för handläggningsfel och i förlängningen skadeståndsansvar för kommunerna. *Göteborgs kommun* har liknande synpunkter.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 40 § första stycket plan- och bygglagen ska ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov innehålla uppgift om vilken giltighetstid lovet har, om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga, att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked och att beslutet om lov ska vara verkställbart innan de åtgärder som omfattas av lovet får påbörjas. Beslutet ska också innehålla de villkor och upplysningar som behövs. Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad utanför ett område med detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

### *Krav på innehåll i beslut om lov*

Enligt Bygglövsutredningen har det under utredningstiden inte framkommit några synpunkter på de nuvarande bestämmelserna om krav på innehåll i beslut om lov, eller att det skulle finnas några utmaningar i tillämpningen av dem. Regeringen delar utredningen bedömning att de nuvarande bestämmelserna bör föras över till det nya 9 kap. i lagen, med språkliga justeringar och två tillägg.

### *Upplysning om att åtgärder som vidtas innan ett lovbeslut har fått laga kraft kan behöva återställas*

Ett av tilläggen som Bygglövsutredningen föreslår är att ett beslut om lov ska innehålla en upplysning om verkställbarhet. Efter utredningen överlämnade sitt betänkande infördes genom propositionen En effektivisering av byggnadsnämndens tillsyn (prop. 2021/22:149) krav på att det av ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska framgå att de åtgärder som omfattas av lovet får påbörjas först när beslutet om lov är verkställbart (nuvarande 9 kap. 40 § första stycket 4 plan- och bygglagen). Utredningens förslag är således redan genomfört.

Som en följd av förslaget i avsnitt 6.24, att beslut om lov som huvudregel ska gälla omedelbart, bör termen verkställbarhet i de nya bestämmelserna om krav på innehåll i lovbeslut ersättas med uttrycket att beslutet ska gälla. Eftersom det krävs såväl ett startbesked som att lovbeslutet har börjat gälla innan en åtgärd får påbörjas, anser regeringen att punkterna 3 och 4 i nuvarande 9 kap. 40 § första stycket plan- och bygglagen bör läggas samma i en punkt. Av de nya bestämmelserna ska det således framgå att beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla en upplysning

Prop. 2024/25:169 om att åtgärden inte får påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked och lovet har börjat gälla.

Som en ytterligare följd av förslaget att beslut om lov som huvudregel ska gälla omedelbart bör det av bestämmelserna om krav på innehåll i lovbeslutet framgå att beslutet ska innehålla en upplysning om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning. Ett förslag med motsvarande innebörd föreslås av Översiktsplaneutredningen, men enligt Bygglovsutredningen bör det av lovbeslutet i stället framgå att det sker på egen risk om byggherren påbörjar den sökta åtgärden innan lovet har fått laga kraft.

Upplysningen att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked och lovet har börjat gälla kan tolkas som att åtgärden får påbörjas när förutsättningarna är uppfyllda. En sökande kan dock inte vara säker på att åtgärden får genomföras förrän lovet har fått laga kraft, eftersom det är först då lovet inte längre kan ändras eller upphävas.

Möjligheten att på egen risk påbörja en lovgiven åtgärd innan lovbeslutet har fått laga kraft framgår inte av plan- och bygglagen, men har sedan lång tid ansetts gälla (jfr rättsfallet RÅ 1981 2:33). Det ger en byggherre möjlighet att själv värdera risken för att lovbeslutet kan komma att ändras eller upphävas och att vidtagna åtgärder som blivit olovliga måste återställas (för en utförligare redogörelse om förutsättningarna för s.k. rättelseförelägganden, se avsnitt 8).

Det kan vara både kostsamt och tidsödande att tvingas återställa påbörjade åtgärder. I likhet med Översiktsplaneutredningen och flera remissinstanser, bl.a. *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Stockholms och Jönköpings kommuner*, menar regeringen att det är viktigt att sökanden förstår innebörden av ett lov och startbesked, och att det är tydligt vilka risker det innebär att påbörja lovgivna åtgärder innan lovet har fått laga kraft. Även om byggnadsnämnden i många fall redan i dag upplyser om vilka risker det är förenat med att påbörja en lovgiven åtgärd innan lovet har fått laga kraft, anser regeringen att det är angeläget att alla sökande får den informationen. Detta åstadkoms lämpligast genom att byggnadsnämnden redan i samband med lovbeslutet tydliggör detta för sökanden.

Regeringen delar *Svea hovrätts (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* bedömning att det är följden av att en åtgärd vidtas innan lovbeslutet har fått laga kraft som bör framgå av lovbeslutet. Informationen bör ges i lovbeslutet och inte i startbeskedet, som *Sveriges Kommuner och Regioner* föreslår, eftersom det annars finns en risk att en byggherre inte får del av informationen om startbeskedet inte ges samtidigt som lovbeslutet.

Det får antas att kommunernas digitala ärendehanteringssystem kan stödja ett arbetssätt där sådan information som ska framgå av ett lovbeslut kan automatiseras. Detta bör minska risken för sådana eventuella handläggningsfel som Sveriges Kommuner och Regioner befarar. Förslaget bedöms inte öka risken för skadeståndsanspråk mot kommunerna eftersom det alltså är sökanden som har ansvaret för att lagstiftningen följs.

Hänvisningen till de paragrafer i 9 kap. som reglerar möjliga villkor i beslut om lov bör även omfatta föreslagna 83 §, dvs. den bestämmelse som reglerar byggnadsnämndens möjlighet att ge lov med villkoret att en förutsättning som enligt en detaljplan ska vara uppfylld för att lov ska få ges i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges. Regeringen delar utredningens bedömning att det framstår som ett förbiseende denna hänvisning saknas i nuvarande 9 kap. 40 § andra stycket plan- och bygglagen.

#### Författningsförslag

Bestämmelsen finns i 9 kap. 105 § plan- och bygglagen.

## 6.17 Redovisning av avgift

**Regeringens förslag:** Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked ska nämnden redovisa hur avgiften har bestämts.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.  
**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande 9 kap. 40 a § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden i beslut om avgift redovisa hur avgiften har fastställts.

Under utredningens arbete har det inte framkommit synpunkter på bestämmelsen eller att det skulle finnas några utmaningar i tillämpningen av den. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att bestämmelsen kan föras över oförändrad till det nya 9 kap. i lagen.

#### Författningsförslag

Bestämmelsen finns i 9 kap. 107 § plan- och bygglagen.

## 6.18 Delgivning av beslut om lov och förhandsbesked

**Regeringens förslag:** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och
2. ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske genom s.k. surrogatdelgivning, spikning eller kungörelsedelgivning enligt delgivningslagen.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Svea hovrätt* (*Mark- och miljööverdomstolen*), *Statens fastighetsverk*, *Tillväxtverket*, *Göteborgs* och *Sätters kommuner*, är positiva till förslagen.

Några remissinstanser, bl.a. *Båstads* och *Nykvarns kommuner*, *JM* och *Nacka tingsrätt* (*mark- och miljödomstolen*), befarar att en begränsning i den krets som delges beslutet innebär att fler bygglov inte vinner laga kraft.

## Skälen för regeringens förslag

### Gällande rätt

Enligt nuvarande 9 kap. 41 § plan- och bygglagen ska ett beslut om lov eller förhandsbesked, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges dels sökanden och annan part, dels dem som anges i nuvarande 9 kap. 25 § plan- och bygglagen och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Om delgivning är uppenbart obehövt ska beslutet i stället skickas till dem.

I nuvarande 9 kap. 25 § första stycket plan- och bygglagen hänvisas till dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 plan- och bygglagen, vilket är de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet, eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet finns. För en närmare beskrivning av vilka som är ”kända sakägare” se avsnitt 6.7.

Bestämmelserna om expediering och kungörelse av beslut om lov och förhandsbesked (nuvarande 9 kap. 41–42 §§ plan- och bygglagen) har sin bakgrund i en önskan att besluten ska få laga kraft, dvs. inte längre ska gå att överklaga (se prop. 2009/10:170 s. 293 f. och prop. 2010/11:63 s. 27 f.). För att uppnå detta krävs att de parter och andra sakägare som anges i bestämmelserna är delgivna eller informerade på rätt sätt. I annat fall finns en möjlighet att ansöka om återställande av försutten tid i upp till ett år.

Reglerna om återställande av försutten tid finns i 42 § lagen (1996:242) om domstolsärenden och 58 kap. 11 § rättegångsbalken och innebär att om någon inte har överklagat inom den tid som gäller för överklagande av en dom eller ett beslut och haft laga förfall (giltigt ursäkt) för det, får efter ansökan den försuttna tiden återställas. Ansökan prövas, i fråga om ett beslut om bygglov som har meddelats av byggnadsnämnd, av Mark- och miljööverdomstolen enligt 6 kap. 1 § lagen om mark- och miljödomstolar. Det är endast den som har rätt att överklaga det aktuella beslutet som är behörig att ansöka om återställande av försutten tid. Om det står klart att sökanden inte tillhör den klagoberättigade kretsen ska ansökan således avvisas. Om ansökan bifalls får den som ansökt om återställande av försutten tid en ny tid för att överklaga det aktuella beslutet. Ansökan ska ges in inom tre veckor från det att förfallet upphörde och senast inom ett år från det att överklagandetiden gick ut.

Det finns omfattande praxis om vad som utgör laga förfall. Laga förfall är då någon genom avbrott i den allmänna samfärdseln, sjukdom eller annan omständighet som han eller hon inte bort förutse eller som rätten annars anser utgör giltig ursäkt, har hindrats att överklaga beslutet i rätt tid. Det är inte bara absoluta hinder som avses. Som laga förfall kan även godtas en omständighet som är av sådant slag att det inte skäligen kan krävas att parten överklagade i rätt tid (se 32 kap. 8 § rättegångsbalken och NJA II 1943 s. 420). Praxis finns vad gäller förutsättningarna för att godta ett påstående om att ett beslut inte har kommit fram, både när det har expedierats med vanlig post och när det har expedierats med e-post (se NJA 2012 s. 435 och NJA 2020 s. 186). Av intresse i fråga om bygglov är framför allt vad Högsta domstolen har uttalat om expediering av bygglovsbeslut enligt nuvarande 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen, dvs. att ändamålet med ett meddelande enligt 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen är att underrätta kända sakägare om ett beslut som kan ha en negativ inverkan på deras fastigheter. Det har alltså inte ansetts vara tillräckligt att underrätta dessa sakägare enbart genom kungörelsen i Post- och Inrikes Tidningar. Underrättelseskyldigheten är en viktig rättssäkerhetsgaranti. Om någon underrättelse inte har skickats får det därför anses finnas laga förfall vid ett för sent överklagande från en person som inte på annat sätt har fått kännedom om beslutet”. Högsta domstolens avgörande innebär att om byggnadsnämnden felaktigt inte har skickat en underrättelse enligt 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen till någon har denne möjlighet att få en ny tid att överklaga beslutet om lov, förutsatt att en ansökan om återställande av försutten tid görs inom rätt tid (se NJA 2014 s. 267 p. 10).

Enligt den äldre plan- och bygglagen var den krets som skulle underrättas om beslutet de som omfattades av kommunikeringsskyldigheten och yttrat sig i ärendet, medan kretsen som hade rätt att överklaga ett beslut ofta var vidare. Detta ledde till att överklagandetiden inte började löpa för de som inte fått del av beslutet. Med plan- och bygglagen infördes i stället systemet med att en krets ska delges beslutet och övriga underrättas genom en kungörelse kombinerad med ett meddelande om lovet. För de som inte ska delges beslutet är det då kungörelsen som initierar tiden för att överklaga beslutet (13 kap. 16 § tredje stycket plan- och bygglagen).

Enligt utredningen har det under utredningstiden framkommit två synpunkter på bestämmelserna i 9 kap. 41 § plan- och bygglagen. Den första synpunkten avser användningen av uttrycket annan part i första stycket 1 och att det faktum att uttrycket inte är definierat i plan- och bygglagen gör bestämmelsen svår att tillämpa. Den andra synpunkten hänger ihop med problematiken att kretsen av sakägare inte är närmare beskriven eller konsekvent reglerad i plan- och bygglagen och att detta påverkar tillämpningen av första stycket 2.

#### *Sökanden och fastighetsägaren ska delges beslut om lov och förhandsbesked*

Enligt 8 kap. 27 § första stycket den äldre plan- och bygglagen skulle sökanden underrättas om ett beslut om lov. I samband med att den äldre plan- och bygglagen ersattes av plan- och bygglagen 2011 infördes skyldigheten att utöver sökanden också underrätta annan part. Av förarbetena till nuvarande 9 kap. 41 § plan- och bygglagen framgår att avsikten med

Prop. 2024/25:169 tillägget dels var att få överensstämmelse med förvaltningslagen, dels säkerställa att den som har rätt att klaga på ett beslut också underrättas om det. Fastighetsägaren ska anses vara en sådan annan part. En arrendator kan också anses vara det (prop. 2009/10:170 s. 279 f. och prop. 2010/11:63 s. 57).

Av nuvarande 9 kap. 26 § plan- och bygglagen framgår bl.a. att en fråga om lov och förhandsbesked som huvudregel inte får avgöras utan att sökanden och fastighetsägaren har underrättats om vad andra har tillfört ärendet. Kravet på underrättelse av ansökan till fastighetsägaren infördes i samband med att den äldre plan- och bygglagen ersattes av plan- och bygglagen 2011. Motiven för detta tillägg var detsamma som när uttrycket annan part infördes i bestämmelsen om underrättelse om beslut i nuvarande 9 kap. 41 § plan- och bygglagen. Varför lagstiftaren valde termen fastighetsägare i den ena bestämmelsen och uttrycket annan part i den andra framgår inte.

Utredningen konstaterar att uttrycket annan part har en vidare innebörd än termen fastighetsägare även om det normalt endast är fastighetsägaren som är den som avses också vid tillämpningen av nuvarande 9 kap. 41 § första stycket 1 plan- och bygglagen.

Enligt utredningen bör den krets som ska underrättas om en ansökan om lov eller förhandsbesked inte vara snävare än den som underrättas om ett beslut i ett sådant ärende. I avsnitt 6.9 föreslås att innehållet i nuvarande 9 kap. 26 § plan- och bygglagen förs in oförändrat i det nya 9 kapitlet i lagen. Enligt utredningen är avgränsningen till termen fastighetsägare lämplig. För att inte utöka den krets som byggnadsnämnden ska underrätta om ett beslut om lov eller förhandsbesked jämfört med underrättelsen om ansökan bör kravet på underrättelse genom delgivning på motsvarande sätt begränsas från dagens ”annan part” till ”fastighetsägaren”. En sådan reglering kommer att innebära en inskränkning av den krets som ska delges ett beslut om lov eller förhandsbesked jämfört med i dag. Utredningen menar dock att en sådan inskränkning är lämplig och att det får ankomma på fastighetsägaren att – i den utsträckning det följer av civilrättsliga och offentligrättsliga åtaganden – se till att övriga vars rättsställning kan påverkas av ett beslut, såsom exempelvis en arrendator, får information både om en ansökan och ett beslut. Regeringen gör ingen annan bedömning.

#### *Övriga som bör delges*

I avsnitt 6.7 föreslås vilka personer, som utöver sökande och fastighetsägaren, ska underrättas om en ansökan om lov. Förslaget innebär att byggnadsnämnden ska underrätta ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. Underrättelse behöver dock inte ske om det är uppenbart att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten. Förslaget innebär både en inskränkning och ett tydliggörande av den krets som ska underrättas om en ansökan jämfört med i dag. Förslaget innebär också att problematiken med vem som ska anses innefattas i termen sakägare i plan- och bygglagen upphör avseende frågor om underrättelse av en ansökan om lov eller förhandsbesked.

Enligt utredningen bör samma inskränkning som föreslås för en underrättelse om en ansökan gälla för en underrättelse om ett beslut om lov eller förhandsbesked. Inskränkningen innebär bl.a. att bostadsrättshavare inte behöver underrättas. Utredningen bedömer vidare att underrättelse av ett beslut, på motsvarande sätt som gäller i dag, endast ska ske till de som ska underrättas om en ansökan och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Regeringen gör, till skillnad från bl.a. *Båstads kommun*, och mot bakgrund av förslagen i avsnitt 6.19 om kungörelse av beslut och avsnitt 6.20 om utskick av meddelande till de som inte har delgetts, ingen annan bedömning.

#### Författningsförslag

Bestämmelsen finns i 9 kap. 108 § plan- och bygglagen.

## 6.19 Kungörande av beslut om lov och förhandsbesked

**Regeringens förslag:** Ett beslut att ge lov eller positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår att alla förslag, även negativa, ska kungöras.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Järfälla*, *Malmö* och *Vellinge kommuner* samt *Statens Fastighetsverk*, är positiva till förslaget. *Bolagsverket* har ingen invändning mot att kungörande av bl.a. beslut om lov och förhandsbesked ska ske på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar.

Enligt *Kramfors kommun* har varken Post- och Inrikes tidningar eller kommunens anslagstavla någon stor spridning och kan inte ersätta att få information i brevlådan eller mailkorgen. Enligt *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* behövs inte hänvisningen till lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

### Skälen för regeringens förslag

#### Gällande rätt

Enligt nuvarande 9 kap. 41 a § plan- och bygglagen ska ett beslut att ge lov eller positivt förhandsbesked, förutom att delges sökanden m.fl. enligt 9 kap. 41 §, kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

När bestämmelsen infördes i plan- och bygglagen 2011 skulle både avslagsbeslut och beslut att ge lov, liksom negativa och positiva förhandsbesked, kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Att kungöra avslagsbeslut

Prop. 2024/25:169 liksom negativa förhandsbesked ansågs dock vara onödigt och sedan den 1 januari 2016 har bestämmelsen haft sin nuvarande utformning (se prop. 2014/15:122 s. 50 f.).

Anledningen till bestämmelsen infördes var att beslut om lov och förhandsbesked skulle kunna få laga kraft genom att okända sakägare under rättas om beslutet i Post- och Inrikes Tidningar. Post- och Inrikes Tidningar valdes som plattform eftersom den ansågs rättssäker och billig. Det var dessutom en fördel att kungörandet i Post- och Inrikes Tidningar kunde göras elektroniskt (se prop. 2010/11:170 s. 296).

Numera finns Post- och Inrikes Tidningar som en webbtjänst på Bolagsverkets webbplats.

#### *Kungörande på kommunens anslagstavla*

Enligt utredningen har det under utredningstiden framkommit synpunkter på att kungörandet sker i Post- och Inrikes Tidningar, eftersom det upplevs som en omodern och irrelevant plattform för att ta del av beslut.

Enligt utredningen finns det flera fördelar med det nuvarande kravet att kungörelse ska ske i Post- och Inrikes Tidningar. En sådan kungörelse kan ske elektroniskt och får även anses tillgodose rimliga krav på rättssäkerhet och därmed en godtagbar lösning för att besluten ska få laga kraft. En annan fördel är att alla beslut är samlade på nationell nivå i Post- och Inrikes Tidningar.

Det finns dock flera nackdelar med att kungöra i Post- och Inrikes Tidningar. En nackdel är att Post- och Inrikes Tidningar för många är en okänd plattform som de inte naturligt använder. Bolagsverket, som administrerar Post- och Inrikes Tidningar, saknar system för att följa upp hur många som tar del av information på plattformen och det går därför inte med säkerhet att uttala sig om i vilken utsträckning informationen används.

En annan nackdel är att plattformen är föråldrad och att det inte går att prenumerera på kungörelser eller att söka efter aktuella lovbeslut t.ex. via karta. Den snävaste geografiska begränsningen vid en sökning i Post- och Inrikes Tidningar är på länsnivå. I fritextsökning kan gatuadress eller typ av åtgärd användas. Som potentiell sakägare betyder det i praktiken att man behöver ha någon form av förhandsinformation att ett lov är på gång på en viss fastighet eller gata, exakt namn på sökande eller hur åtgärden är formulerad i lovbeslutet för att få en tillräckligt begränsad lista av lov för att kunna hitta det man är intresserad av.

Flera utredningar har utrett och föreslagit en annan form av kungörelse. Plangenomförandeutredningen föreslog 2013 underrättelse via Internet och skyltning (SOU 2013:34). Även PBL-överklagandeutredningen ansåg att elektroniskt tillkännagivande på kommunens webbplats borde ersätta kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar (SOU 2014:14).

I kommunallagen (2017:725) finns sedan 2018 bestämmelser om tillkännagivanden av kommunala beslut på kommunens anslagstavla (8 kap. 9–12 och 17 §§ kommunallagen). Anslagstavlan ska finnas på kommunens webbplats, men det ska också vara möjligt för allmänheten att i kommunens lokaler eller på annan plats ta del av innehållet på anslagstavlan. Anslagstavlan ska vara lättillgänglig och kunna särskiljas från övrigt innehåll på webbplatsen (8 kap. 9 § kommunallagen). Av förarbetena framgår att med ”lättillgänglig” avses att anslagstavlan bör

kunna nås direkt från webbplatsens startside. Med ”kunna särskiljas” innebär att den för en användare inte ska kunna sammanblandas med annat material på webbplatsen (se prop. 2016/17:171 s. 393 f.).

Av 8 kap. 10 § kommunallagen framgår vilka beslut som ska tillkännagivas på anslagstavlan, bl.a. tillkännagivande av justerade protokoll och delegationsbeslut som inte ska anmälas till en nämnd. Vidare framgår att anslagstavlan också ska innehålla sådana kungörelser, tillkännagivanden eller annan information som med stöd av lag eller annan författning ska meddelas på anslagstavlan.

Utformningen av tillkännagivandena måste ske i enlighet med reglerna om offentlighet och sekretess samt EU:s dataskyddsförordning (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning)).

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att kungörelse av beslut om lov och förhandsbesked bör kunna ske på samma sätt som andra kommunala beslut enligt 8 kap. 10 § kommunallagen, dvs. genom ett meddelande på kommunens webbaserade anslagstavla.

I det meddelande som ska kungöras på anslagstavlan bör, precis som i dag, anges beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt. Eftersom det är viktigt att beslutet går att identifiera är det lämpligt att exempelvis fastighetsbeteckningen på den fastighet som beslutet avser anges i meddelandet. Utformningen av meddelandet måste dock ske i enlighet med reglerna om offentlighet- och sekretess och skydd för personuppgifter.

Till skillnad från *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser regeringen att det i bestämmelsen, på sätt som också sker vid andra bestämmelser om kungörelse i plan- och bygglagen (jfr 3 kap. 13 §, 5 kap. 10 c § och 11 d § andra stycket samt 6 kap. 29 § plan- och bygglagen) bör upplysas om att kungörandet ska ske enligt lagen om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m. (jfr även avsnitt 6.7).

Utredningen föreslår att alla beslut, inklusive sådana beslut som innebär att lov inte ges eller att ett negativt förhandsbesked meddelas, ska kungöras för att uppfylla MKB-direktivets (Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/92/EU av den 13 december 2011 om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt) krav på offentliggörande av beslut som rör s.k. MKB-projekt. Regeringen har genom propositionen Genomförandet av MKB-direktivet i plan- och bygglagen (prop. 2020/21:174) gjort de anpassningar av plan- och bygglagen som behövs med anledning av direktivet. Mot den bakgrunden bör det nu inte införas någon sådan anpassning som utredningen föreslår.

#### *Kungörelseförfarandet innebär att beslutet får laga kraft*

Några remissinstanser, bl.a. *Båstads kommun*, ifrågasätter om kungörelseförfarandet innebär att ett beslut om bygglov vinner laga kraft även mot dem som är klagoberättigade, men som enbart fått möjlighet att ta del av beslutet genom kungörelse. Frågan ställs mot bakgrund av de förslag som redovisas i avsnitt 6.7 och 6.20, som innebär att den krets som ska under-

Prop. 2024/25:169 rättas om en ansökan och ett beslut genom att få ett meddelande skickat till sig förtydligas och begränsas något.

Problemet med att den krets som har rätt att överklaga kan vara vidare än den krets som ska få en personlig underrättelse om beslutet finns redan i dag. Enligt 42 § förvaltningslagen får ett beslut överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom eller henne emot, vilket är den överklagandebestämmelse som 13 kap. 8 § plan- och bygglagen hänvisar till. Till denna bestämmelse finns en omfattande praxis. Även om målsättningen är att uppnå samstämmighet mellan denna krets och den krets som ska få yttra sig över ansökan och bli personligen underrättade om beslutet, behöver regelverket vara enkelt och rimligt kostsamt att tillämpa för kommunerna och samtidigt leda till att besluten får laga kraft. Genom att kombinera riktade underrättelseförfaranden till den krets som typiskt sett är berörda av byggåtgärder med kungörande kan rimliga garantier uppnås för att de som är berörda får möjlighet att överklaga beslutet samtidigt som en överklagandetid börjar löpa och beslutet därmed får laga kraft inom en snar tid, om ingen överklagar (jfr resonemanget i förarbetena till nu gällande bestämmelser om kungörelse av beslut, prop. 2010/11:170 s. 294 f.).

En förutsättning för att beslutet om bygglov eller förhandsbesked ska få laga kraft är naturligtvis att byggnadsnämnden har tillämpat bestämmelserna om vem som ska underrättas personligen korrekt.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 109 § plan- och bygglagen.

## 6.20 Utskick av meddelande om beslut

**Regeringens förslag:** Det meddelande om ett beslut om lov eller förhandsbesked som kungörs ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, om det inte är uppenbart att beslutet saknar betydelse för mottagaren, och

2. dem som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, om antalet inte är så stort att ett utskick skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet.

Ett meddelande ska inte skickas till dem som ska delges eller få beslutet skickat till sig.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer i sak med regeringens men har delvis en annan lagteknisk utformning.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att en fråga som behöver analyseras innan förslaget kan genomföras är om förslaget innebär att den som har lämnat synpunkter på ett bygglov, men som inte är rågranne, får talerätt som denne annars inte skulle haft. Enligt

domstolen bör frågan om en bristande underrättelse leder till att ett lämnat lov kan angripas på grund av formellt fel analyseras på samma sätt.

*Göteborgs kommun* anser att det bör förtydligas när ett antal är så stort att undantaget från underrättelseskyldigheten till de som har lämnat synpunkter kan tillämpas.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

Enligt nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket plan- och bygglagen ska ett meddelande om att ge ett lov eller positivt förhandsbesked skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. Ett sådant meddelande ska också skickas till ”övriga kända sakägare” om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. Ett meddelande ska inte skickas till de som ska delges beslutet (9 kap. 41 b § andra stycket).

De som på grund av sin äganderätt eller innehav av en särskild rätt till en angränsande tomt eller fastighet är de som enligt huvudprincipen i lov-ärenden anses vara sakägare och som ska få kännedom om beslutet genom att det skickas ett meddelande till dem (se prop. 2010/11:63 s. 52). Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende räknas inte till kretsen innehavare av särskild rätt till fastighet (jfr prop. 1985/86:1 s. 459 och NJA 2017 s. 3). I rättspraxis har det emellertid slagits fast att uttrycket ”övriga kända sakägare” omfattar även berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende (jfr NJA 2017 s. 3 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019 i mål nr P 1498–19). Det är kommunens uppgift att utreda vilka kända sakägare som ska underrättas enligt 9 kap. 41 b § (prop. 2010/11:63 s. 52 f.). Som regel ankommer det på nämnden att försöka närmare utreda vilka dessa är genom t.ex. kontroll i folkbokföringen och kontakt med bostadsrättsföreningen. Endast när byggnadsnämnden gjort skäligen ansträngningar i dessa hänseenden har nämnden fullgjort sin utredningsskyldighet. En sakägare som nämnden då inte känner till får anses vara okänd och omfattas inte av meddelandeskyldigheten. En klagande som tillhör kretsen av kända sakägare och som byggnadsnämnden har missat att skicka en underrättelse till, får anses ha laga förfall vid ett sent överklagande och kan därmed få bifall till en ansökan om återställande av försutten tid (NJA 2020 s. 556).

### *Ägare eller innehavare av särskild rätt*

Enligt utredningen är bestämmelserna i nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 1 plan- och bygglagen, om att ett meddelande om kungörelsen ska skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, lämpligt utformade och kan föras över oförändrade till det nya 9 kapitlet plan- och bygglagen. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Det finns samtidigt skäl att överväga om ett sådant meddelande ska skickas oavsett om ägaren eller innehavaren av en särskild rätt enligt bestämmelsen är berörd av åtgärden eller inte.

Om en sådan ägare eller innehavare av en särskild rätt har lämnat synpunkter ska denne delges beslutet (se avsnitt 6.18). Om synpunkter inte har lämnats ska denne enligt nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 1 plan- och bygglagen få ett meddelande om kungörandet oavsett hur långt från grannen som åtgärden vidtas. Det innebär att om en åtgärd ska vidtas på en kommunal gatufastighet kan den fastigheten gränsa till ett mycket stort antal fastigheter, även relativt långt från åtgärden i fråga – liksom om en mindre åtgärd vidtas på en stor skogsfastighet. I sådana fall är det enda som genererar ett krav på att skicka ett meddelande de fastighetsrättsliga förhållandena, vilket kan leda till orimliga kommuniseringar och expedieringar. Liknande resonemang kan även föras i fråga om ett reguljärt villasområde där en fastighetsägare bygger ut sitt hus utom synhåll från grannen.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det huvudsakligen bör finnas en överensstämmelse mellan vilka som bör underrättas om en ansökan, vilka som bör underrättas om ett beslut och vilka som har rätt att överklaga ett sådant beslut. Denna utgångspunkt innebär att de rågrannar som inte har haft synpunkter på ansökan, men som bör få ett meddelande om kungörelse av ett beslut om lov eller positivt förhandsbesked, bör kunna begränsas till de som är att se som berörda (jfr Mark- och miljööverdomstolens beslut den 10 juni 2020 i mål nr P 11172–18).

En bestämmelse med innebörden att ett meddelande inte behöver skickas om det är uppenbart att beslutet saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten bör således föras in i det nya 9 kap. plan- och bygglagen.

En klagande som tillhör kretsen som ska få ett meddelande om ett beslut skickat till sig, men som inte har fått det, får – liksom i dag – anses ha laga förfall vid ett sent överklagande och kan därmed få bifall till en ansökan om återställande av försutten tid, jfr *Växjö tingsrätts (mark- och miljödomstolen)* synpunkt. En tydligare och mer begränsad sådan krets borde dock leda till färre sådana fall.

#### *Övriga kända sakägare*

Utredningens översyn visar att det finns problem vid tillämpningen av de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 41 b § första stycket 2 plan- och bygglagen. Det är bestämmelserna om att ett meddelande om kungörelsen ska skickas till övriga kända sakägare om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. Enligt utredningen rör tillämpningsproblemen dels frågan vem som ska anses vara sådan övrig känd sakägare, dels frågan hur långt byggnadsnämndens utredningsskyldighet sträcker sig. Att byggnadsnämnden behöver lägga mycket tid på att identifiera sakägare och andra berörda när beslutet redan är fattat uppfattas av många kommuner som tidsödande och omständligt. Enligt utredningen har det visat sig vanligt att kommunerna inte följer reglerna eftersom de uppfattas som orimligt betungande. Framför allt följs inte reglerna om att bostadsrättshavare, hyresgäster och de boende som berörs ska underrättas om ansökan. Det är även relativt vanligt att bygg-

nadsnämnden inte skickar ut det meddelande som kungörs i Post- och Inrikes Tidningar till alla de sakägare som ska få meddelandet (jfr SOU 2013:34 s. 312). Vidare har det uppfattats som oklart hur många sådana kända sakägare det ska vara fråga om för att ett meddelande inte ska behöva skickas.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det är olämpligt att använda uttrycket känd sakägare i frågan om vem som bör underrättas om ett beslut. De som räknas upp i nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 1, de s.k. rågrannarna, motsvarar den krets som, som huvudregel, får anses vara kända sakägare och som byggnadsnämndens meddelandeskyldighet lämpligen bör omfatta. Eventuella andra sakägare får, på motsvarande sätt som föreslås för underrättelse om en ansökan, anses tillgodosedda genom den kungörelse som sker om beslutet på kommunens anslagstavla.

Om andra än rågrannar har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, bör byggnadsnämnden skicka ett meddelande om kungörelsen till dem, såvida inte antalet är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. En sådan skyldighet bör därför föras in i det nya 9 kap. plan- och bygglagen. I likhet med det som anges i tidigare förarbeten får det bedömas från fall till fall med hänsyn till omständigheterna, hur de kostnader och besvär som meddelandet innebär ska vägas mot ändamålet med meddelandet (prop. 2010/11:63 s. 53), jfr *Göteborgs kommuns* synpunkt.

För att ett sådant meddelande ska kunna skickas krävs dock att de till byggnadsnämnden har lämnat läsbara uppgifter om post- eller mejladress. Byggnadsnämnden ska inte behöva lägga tid på att närmare utreda dessa personers adressuppgifter.

Vid bedömningen av vem som får överklaga ett beslut om lov eller förhandsbesked ska bestämmelserna i 42 § förvaltningslagen (2017:900) tillämpas (13 kap. 8 § plan- och bygglagen). Enbart det förhållandet att någon har underrättats eller skulle ha underrättats om beslutet ger inte en rätt att överklaga (13 kap. 9 § plan- och bygglagen). Även om en underrättelse har skett ska det således prövas om beslutet angår den som har överklagat och om beslutet gått denne emot, jfr *Växjö tingsrätts (mark- och miljödomstolen)* synpunkt.

#### *Inget meddelande till dem som delges*

Enligt nuvarande 9 kap. 41 b § tredje stycket plan- och bygglagen gäller kravet på utskick av meddelande om kungörande inte i förhållande till dem som ska delges beslutet. Enligt utredningen bör bestämmelserna föras in oförändrade till det nya 9 kap. plan- och bygglagen. Regeringen gör ingen annan bedömning. I bestämmelsen förtydligas dock att även de som ska få beslutet skickat till sig omfattas av undantaget.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 110 § plan- och bygglagen.

## 6.21 Utskick av beslut till länsstyrelsen

**Regeringens förslag:** Om länsstyrelsen ska överpröva byggnadsnämndens beslut ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.  
**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### Skälen för regeringens förslag

Av nuvarande 9 kap. 42 § plan- och bygglagen framgår att om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett beslut enligt 11 kap. 12 § plan- och bygglagen om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen. Enligt 11 kap. 12 § får regeringen eller länsstyrelsen, för ett visst geografiskt område och om det finns särskilda skäl, besluta att byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked, ska överprövas av länsstyrelsen. Vid en sådan överprövning kan länsstyrelsen bl.a. pröva om kommunens beslut tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Vid utredningens översyn har det inte framkommit några synpunkter på denna bestämmelse eller att det skulle finnas några utmaningar i tillämpningen av den. Regeringen instämmer i utredningens förslag att bestämmelsen kan föras in oförändrad i det nya 9 kap. plan- och bygglagen.

### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 111 § plan- och bygglagen.

## 6.22 Utskick av beslut till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

**Regeringens förslag:** Om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked avser ett sådant ärende som Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska underrättas om, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till den myndighet som ska underrättas.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.  
**Remissinstanserna:** *Försvarsmakten* och *Göteborgs kommun* tillstyrker förslaget.

### Skälen för regeringens förslag

Byggnadsnämnden har ingen lagreglerad skyldighet att delge eller meddela andra myndigheter som har ett väsentligt intresse av ett beslut om lov eller förhandsbesked. Sådana myndigheter behöver endast delges eller meddelas om beslutet i de fall myndigheten bedöms vara sakägare enligt nuvarande 9 kap. 41 eller 41 b § plan- och bygglagen. Detta har bekräftats i rättspraxis där det uttalats att i det fall en myndighet inte är att se som sakägare finns det inte någon skyldighet för byggnadsnämnden att expedi-

era lovet till myndigheten. Detta gäller även i det fall då nämnden har inhämtat yttrande från myndigheten i fråga och denna motsatt sig den ansökta åtgärden (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 maj 2020 i mål nr P 6116–19; jfr även HD:s beslut den 3 mars 2021 i mål nr Ö 3380–20).

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att byggnadsnämnden, som en följd av att det ska krävas medgivande av Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att lov ska kunna ges i ett område som är av riksintresse för totalförsvaret, bör skicka ett beslut om lov eller förhandsbesked till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om beslutet avser en sådan åtgärd som myndigheterna ska underrättas om (se förslag i avsnitt 5.16 och 6.8).

Beslutet bör skickas genast, på motsvarande sätt som regeringen föreslår för utskick till länsstyrelsen. Eftersom totalförsvaret består av både en militär och en civil del för vilka ansvaret ligger på olika statliga myndigheter ska byggnadsnämnden skicka beslutet till antingen Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beroende på vilken av myndigheterna som ansvarar för det aktuella riksintresset, se 2 a § 12 förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 112 § plan- och bygglagen.

## 6.23 Underrättelse till samfällighet

**Regeringens förslag:** En underrättelse till samfällighet får ske med en styrelseledamot, förvaltare eller delägare.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** har inga synpunkter på förslaget.

### **Skälen för regeringens förslag**

En samfällighet är ett objekt som ägs och tas hand om av flera fastigheter tillsammans. Samfälligheten ägs gemensamt av ägarna till de fastigheter som har en andel i den och utgör ett tillbehör till dessa fastigheter (1 kap. 3 § fastighetsbildningslagen [1970:988]). Det finns olika typer av samfälligheter, bl.a. vägsamfälligheter, marksamfälligheter och gemensamma anläggningssamfälligheter. Uppgifter om samfälligheter finns i samfällighetsföreningsregistret. Uppgifter om gemensamhetsanläggningar redovisas i fastighetsregistret.

En samfällighet kan vara berörd av en åtgärd på ett sådant sätt att den bör underrättas om en ansökan eller om ett beslut enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Enligt utredningen har det under utredningsarbetet framkommit att det inte är ovanligt att byggnadsnämnderna är osäkra på hur en underrättelse till en samfällighet ska gå till. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det i lagen därför bör förtydligas hur en sådan underrättelse ska gå till. En underrättelse till en samfällighet bör ske på samma sätt som en samfällighet underrättas om bl.a. en detaljplan enligt 5 kap. 33 § plan- och bygglagen, dvs. med en ledamot av styrelsen om

Prop. 2024/25:169 samfälligheten har en styrelse, med en förvaltare om samfälligheten har en utsedd sådan, eller med någon av samfällighetens delägare om samfälligheten varken har en styrelse eller en utsedd förvaltare. Denne delägare får sedan ansvara för att underrättelsen hålls tillgänglig för de andra delägarna.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 9 kap. 113 § plan- och bygglagen.

### 6.24 Lovbeslut ska gälla omedelbart, förutom när det finns risk för oåterkalleliga skador på skyddsvärda intressen

**Regeringens förslag:** Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov ska som huvudregel gälla omedelbart, även om beslutet inte har fått laga kraft.

Om byggnadsnämnden bedömer att det finns risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser medför skador på natur- eller kulturvärden som inte kan återställas, ska nämnden bestämma att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft. Detsamma ska gälla om det finns risk för skador som inte kan återställas på totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar.

**Översiktsplaneutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår att lovbeslut ska gälla omedelbart, utan möjlighet för byggnadsnämnderna att i vissa fall bestämma att lovet ska gälla vid en senare tidpunkt.

**Remissinstanserna:** En majoritet av remissinstanserna är positiva till förslaget att lovbeslut ska gälla omedelbart eller har inga invändningar mot det, däribland *Boverket*, *Lantmäteriet*, *Länsstyrelserna i Dalarnas, Norrbottens och Stockholms län*, *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap*, *Statens centrum för arkitektur och design*, *Formas*, *Statens fastighetsverk*, *Statens geotekniska institut*, *Kungliga Tekniska högskolan*, *Riksdagens ombudsmän*, *IQ samhällsbyggnad* och *Sveriges stadsarkitektförning*.

Enligt *Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner)* och de flesta kommuner, bl.a. *Göteborgs, Helsingborgs, Lindesbergs, Malmö, Stockholms, Södertälje och Örebro kommuner*, leder förslaget till en effektivare, enklare och tydligare hantering för kommunerna och bidrar till en effektivare byggprocess. *Villaägarnas riksförbund* har liknande synpunkter och anser att förslaget bidrar till en förenkling av regelverket. *Karlstads* och *Torsby kommuner* menar att förslaget innebär att start- och slutbesked kan ges snabbare, främst i enklare ärenden. *Jönköpings kommun* är positiv till förslaget, men framhåller samtidigt att den nuvarande tidsfristen på fyra veckor inte har någon större betydelse för effektiviteten i byggprocessen.

Även företrädare för byggbranschen, däribland *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*, är positiva till förslaget och menar att det kommer att bidra till att byggandet av bostäder kan komma igång snabbare.

Flera av de remissinstanser som är positiva till utredningens förslag om omedelbar verkställbarhet förordar dock att förslaget kombineras med någon form av undantagsmöjlighet, däribland *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Länsstyrelsen i Gävleborgs län*. Remissinstanserna anser att verkställbarheten bör kunna skjutas upp i ärenden med svåra intresseavvägningar eller där åtgärden kan medföra oåterkalleliga skador, framför allt på natur- eller kulturvärden. Remissinstanserna bedömer inte att en sådan lösning skulle leda till så stort merarbete för kommunerna som utredningen befarar. *Stockholms kommun* har liknande synpunkter. Även *Länsstyrelsen i Skåne län* lyfter vikten av att förhindra att naturvärden går förlorade i bygglovsprocessen.

Ett antal remissinstanser är negativa till förslaget med omedelbar verkställighet, framför allt mot bakgrund av risken för oåterkalleliga skador på natur- eller kulturvärden. *Naturvårdsverket* avstyrker förslaget om att införa en generell bestämmelse om omedelbar verkställbarhet, men bedömer att lovbeslut bör kunna verkställas omedelbart inom områden som omfattas av detaljplaner framtagna efter den 1 juli 2001, om det ges möjlighet att beakta allmänna intressen som inte har tillgodosetts i planen liksom åtgärdens påverkan på skyddade arter och områden enligt miljöbalken. *Länsstyrelsen i Hallands län* avstyrker förslaget och anser att nuvarande reglering bör bestå och att den bör utvärderas i ett senare skede. Länsstyrelsen hänvisar till att den under senare tid har upphävt bl.a. lovbeslut där omfattande trädfällning, schaktning och sprängningar har orsakat oåterkallelig skada på naturmiljön. Länsstyrelsen och flera andra remissinstanser, bl.a. *Vimmerby* och *Hultsfreds kommuner* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen*, menar att den marginella tidsvinst som förslaget innebär har en begränsad effekt på effektiviteten i byggprocessen och att den effekt som uppnås inte är tillräcklig för att motivera ett avsteg från förvaltningslagens regler om verkställbarhet på grund av riskerna för oåterkalleliga skador på natur- eller kulturvärden.

Skyddet för kulturvärden lyfts av flera remissinstanser. Bland andra *Arbetets museum*, *Kalmar läns museum* och *Sveriges hembygdsförbund* menar att det finns stora brister i hur kulturvärden uppmärksammas och hanteras i lov- och byggprocessen och att förslaget kan försämra skyddet för kulturvärden. *Samfundet S:t Erik* framför att den kumulativa effekten på stadsmiljön inte har utretts av utredningen.

Flera remissinstanser, däribland *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Stockholms universitet (juridiska fakulteten)* och *Lunds universitet (juridiska fakulteten)*, avstyrker eller är negativa till förslaget om omedelbar verkställighet, eftersom de menar att förslaget kan innebära att rätten att överklaga blir meningslös genom att beslutet, på ett kanske irreparabelt sätt, verkställs redan innan den enskilde hinner få beslutet överprövat i högre instans. De ifrågasätter om förslaget uppfyller kravet på rättssäkerhet och om det är förenligt med Sveriges åtaganden enligt internationell och europeisk rätt, som bl.a. ställs upp i den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

Prop. 2024/25:169 (Europakonventionen), konvention om tillgång till information, allmänhetens deltagande i beslutsprocesser och tillgång till rättslig prövning i miljöfrågor (Århuskonventionen) samt den europeiska landskapskonventionen. Naturvårdsverket har liknande synpunkter och menar, i likhet med bl.a. Länsstyrelsen i Hallands län, att förslaget att lov ska få verkställas omedelbart kan urholka miljöorganisationers rätt att delta i beslutsprocesser enligt Århuskonventionen.

*Sveriges advokatsamfund*, som också avstyrker utredningens förslag, förordar en ordning där det för varje enskilt lovbeslut övervägs och avgörs om beslutet ska få verkställas omedelbart. Advokatsamfundet anser att i avvägningen mellan att tillgodose rättssäkerhetens krav och en effektiv byggprocess är det lämpligast att låta varje enskilt lovbeslut bli föremål för övervägande av om lovet ska få verkställas omedelbart. En sådan ordning behöver, enligt Sveriges advokatsamfund, inte medföra någon ökad arbetsbörda för kommunerna, eftersom de inom ramen för beredningen av lovärendet får förutsättas identifierat relevanta frågeställningar. *Kulturmiljöfrämjandet* är inne på en liknande lösning.

*Försvarsmakten*, *Försvarets radioanstalt* och *Totalförsvarets forskningsinstitut* avstyrker förslaget och förordar i första hand att bygglov inom eller i anslutning till områden som avses i 3 kap. 9 § miljöbalken får verkställas först när beslutet har fått laga kraft, eftersom felaktigt uppförda byggnationer och anläggningar riskerar att störa totalförsvarets verksamhet. Även *Fortifikationsverket* avstyrker förslaget eftersom det innebär en ökad risk för att beslut inte hinner bli föremål för överprövning innan de verkställs, vilket kan innebära skada på Fortifikationsverkets objekt som inte kommer kunna återställas. Försvarsmakten delar inte utredningens bedömning att klagorätten innebär ett begränsat skydd för allmänna intressen, eftersom klagorätten för andra sakägare än enskilda, såsom Försvarsmakten, kan grunda sig på allmänna intressen.

Några remissinstanser, bl.a. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, ifrågasätter om risken för skadeståndsansvar för kommunen minskar med utredningens förslag, eftersom det troligtvis medför att fler tar i anspråk ett lov innan det fått laga kraft, vilket innebär en risk för fler rättelseförelägganden.

## Skälen för regeringens förslag

### *Bakgrund*

Före den 1 juli 2018 saknades det uttryckliga bestämmelser i plan- och bygglagen om när beslut om bygglov, rivningslov och marklov fick verkställas. Trots detta stod det klart genom den praxis som hade utvecklats att ett bygglovsbeslut fick verkställas omedelbart på så sätt att byggherren på egen risk fick genomföra den lovgivna åtgärden när byggnadsnämnden hade gett ett startbesked, utan att behöva avvakta att lovbeslutet skulle få laga kraft (se bl.a. rättsfallen RÅ 1981 2:33 och MÖD 2017:9). Även för beslut om rivnings- och marklov gav praxis stöd för att sådana beslut fick verkställas omedelbart (se prop. 2017/2018:240 s. 7).

För att förvaltningslagens (2017:900) regler om verkställbarhet inte skulle bli tillämpliga på lovbeslut i samband med att den nya trädde i kraft den 1 juli 2018, infördes det en särreglering i plan- och bygglagen (se prop. 2017/18:240). Särregleringen innebär att beslut om bygglov, rivningslov

och marklov som huvudregel får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts, även om det inte har fått laga kraft. Om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det får byggnadsnämnden bestämma att beslutet får verkställas tidigare (9 kap. 42 a § plan- och bygglagen). Syftet med tidsfristen är att sakägare ska ges en möjlighet att överklaga lovbeslutet och framställa ett yrkande om inhibition av beslutet innan det får verkställas. Införandet av fristen motiveras också med att den ska förbättra skyddet för natur- och kulturvärden (se prop. 2017/18:240 s. 9).

Att ett lovbeslut är verkställbart innebär inte i sig att den lovgivna åtgärden får påbörjas efter tidsfristen. En ytterligare förutsättning är att byggnadsnämnden har gett ett startbesked (se 10 kap. 3 § plan- och bygglagen). Att ett lovbeslut är verkställbart innebär att en överinstans har möjlighet att bestämma att lovbeslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition), se prop. 2017/18:240 s. 13. För att få ta ett byggnadsverk i bruk krävs det att byggnadsnämnden har gett ett slutbesked (10 kap. 4 § plan- och bygglagen).

I startbeskedet ska byggnadsnämnden ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt villkor i lovbeslutet inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna inte får verkställas direkt (10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen).

*Det finns ett fortsatt behov av att särreglera verkställbarheten för beslut om lov*

Förvaltningslagens bestämmelser om att förvaltningsbeslut som huvudregel ska få verkställas först när beslutet har fått laga kraft är huvudsakligen motiverade av den enskildes intresse av rättssäkerhet. Rätten att överklaga ett beslut får inte göras meningslös genom att ett överklagbart beslut på ett kanske irreparabelt sätt verkställs redan innan den som kan överklaga har getts en reell möjlighet att få beslutet överprövat i högre instans. För att tillgodose det allmännas intresse av effektivitet i förvaltningen har det dock i förvaltningslagen införts ett antal undantag från huvudregeln. Undantagen innebär att ett beslut i vissa fall får verkställas omedelbart, trots att beslutet inte har fått laga kraft. Det finns även utrymme att i speciallagstiftning införa ytterligare undantag, om de kan motiveras av bärande sakliga och funktionella skäl (se prop. 2016/17:180 s. 39 och 211).

Innan den nya förvaltningslagen trädde i kraft gällde den förvaltningsrättsliga principen att lovbeslut blev gällande omedelbart. Principen bekräftades för bygglovsbeslut genom rättsfallet RÅ 1981 2:33. Det hänvisas även till denna princip i förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Där uttalas att det bl.a. skulle medföra betydande ekonomiska konsekvenser för byggherrar liksom förseningar av byggprojekt om lovbeslut skulle få verkställas först efter att de fått laga kraft, eftersom överklagandeprocessen för ett lovärende kan pågå under en längre tid (prop. 1985/86:1 s. 804). Att införandet av startbesked – som en förutsättning för att få påbörja den beviljade lovpliktiga åtgärden – inte ändrade tidpunkten för när ett lovbeslut är verkställbart klargjordes i rättsfallet MÖD 2017:9. Av det avgörandet följer också att ett lovbeslut är verkställbart i den bemärkelsen att det blir gällande. Att ett lovbeslut är gällande innebär att en

Prop. 2024/25:169 överinstans kan bestämma att beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition).

I det lagstiftningsärende som ledde fram till att de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 42 a § plan- och bygglagen infördes, bedömde regeringen att det finns starka skäl för att behålla den tidigare möjligheten att påbörja genomförandet av en beviljad lovåtgärd innan lovbeslutet får laga kraft. Utan en sådan reglering skulle byggprojekt försenas betydligt eftersom överklagandeprocessen för ett lovärende kan pågå under en längre tid, vilket i sin tur kan medföra betydande ekonomiska konsekvenser för byggherrar och en negativ påverkan på det allmänna intresset av att nya bostäder byggs. Om en byggherre väljer att verkställa beslutet innan det har fått laga kraft sker det på byggherrens egen risk, vilket innebär att byggherren kan behöva återställa utförda åtgärder som blivit olovliga om beslutet upphävs efter överklagande (prop. 2017/18:240 s. 8 f.).

Enligt regeringens mening är det även fortsättningsvis angeläget att lovbeslut ska kunna få verkställas innan besluten har fått laga kraft. I likhet med Översiktsplaneutredningen och ett många remissinstanser, däribland *Sveriges Kommuner och Regioner* och de flesta av de kommuner som yttrar sig, bedömer regeringen att det finns ett betydande allmänt intresse av nya bostäder och samhällsnyttig infrastruktur och en snabbt byggprocess, som kan motivera ett avsteg från huvudregeln om verkställbarhet i förvaltningslagen. Till det kommer att lovbeslut har en lång tradition av att kunna verkställas omedelbart.

#### *Tidpunkten för när ett lovbeslut ska börja gälla bör inte kopplas till en tidsfrist*

Översiktsplaneutredningen har, förutom att utreda och bedöma olika alternativa sätt att reglera lovbesluts verkställbarhet på, haft att bedöma om den nuvarande regleringen med en tidsfrist är ändamålsenlig.

Syftet med den tidsfrist som i dag gäller för verkställbarhet av beslut om lov är att sakägare ska ges en möjlighet att överklaga lovbeslutet och framställa ett yrkande om inhibition av beslutet innan det får verkställas. Därigenom säkerställs att lovbeslut kan bli föremål för överprövning innan det verkställs på ett sätt som kanske innebär oåterkalleliga skador, dvs. skador som inte kan återställas.

Enligt Översiktsplaneutredningen har syftet med den nuvarande regleringen inte uppnåtts. Utredningen konstaterar att det är få ärenden som överklagas och inhiberas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Av de ärenden som överklagas är det bara en mindre andel som leder till att det aktuella lovet upphävs. Därmed drar utredningen slutsatsen att tidsfristen endast marginellt påverkar risken för en onyttig överklagandeprocess, samtidigt som fristen årligen kan fördröja påbörjandet av närmare 100 000 lovgivna åtgärder. Vidare har regleringen, enligt utredningen, lett till sämre överskådlighet och minskad rättssäkerhet för byggherrar. Det framhålls att det finns en betydande risk för att många lovgivna åtgärder påbörjas innan fyra veckorsfristen har löpt ut om startbesked meddelas innan dess och byggnadsnämnden vid expediering av lovbeslutet och startbeskedet inte är tydlig med att upplysa om fristen. Till det kommer att beräkningen av tidsfristen, som utredningen menar kompliceras av att den utgår

från dagen då byggnadsnämnden kungör lovbeslutet, kan variera. Många byggnadsnämnder har hanterat detta genom att startbesked inte ges förrän tidsfristen löpt ut, trots att sökanden i många fall har lämnat in det underlag som krävs för startbesked redan vid ansökan om lov. Det innebär att den enskilda tjänstemannen måste bevaka när de fyra veckorna har gått för att sedan kunna ge ett startbesked. Dessutom pekar utredningen på att det saknas en sanktion för det fall ett startbesked ges samtidigt som lovbeslutet och en byggherre påbörjar åtgärden innan lovet är verkställbart (SOU 2018:86 s. 128 f.).

De beskrivna praktiska problemen med den nuvarande regleringen bekräftas av flera remissinstanser, däribland *Sveriges advokatsamfund* och *Göteborgs kommun*. Enligt regeringen bör ett lovbesluts giltighet fortsättningsvis inte kopplas till en tidsfrist.

### *Lovbeslut ska som huvudregel gälla omedelbart*

Det finns ett starkt allmänt intresse av att byggande av framför allt bostäder och samhällsviktig infrastruktur, som exempelvis vägar, järnvägar samt anläggningar för sjukvård och service, kan ske effektivt. Såväl bostäder som olika slag av samhällsnyttig infrastruktur är en central del i det offentliga åtagandet.

Behovet av nya bostäder i Sverige är stort. Enligt Boverkets prognos behövs det cirka 62 700 bostäder nya bostäder årligen fram till 2030 (prop. 2024:25:1, utgiftsområde 18 s. 20). För att möta behovet av nya bostäder måste byggprocessen vara effektiv i alla skeden. En snabb och förutsebar byggprocess ökar förutsättningarna för att planera genomförandet av en byggnation i god tid, vilket förkortar ledtiderna och minskar de ekonomiska riskerna. Tiden från det att ett lovbeslut fattas till dess att lovet får laga kraft kan vara lång, särskilt om beslutet överklagas. I större projekt kan en fördröjning få betydande ekonomiska konsekvenser, bl.a. eftersom ett markinnehav är förenat med kapitalkostnader i avvaktan på att byggandet kan påbörjas och fastigheten kan generera inkomster. Även för enklare åtgärder, som exempelvis inglasning av en altan eller tillbyggnader, finns det ett intresse av att få påbörja åtgärden så snart som möjligt.

Utredningen konstaterar, med Boverkets plan- och byggenkät för 2017 som underlag, att det under det året fattades totalt 85 486 positiva och negativa beslut om lov och förhandsbesked. Av dessa överklagades nästan 2 800 ärenden, vilket motsvarar cirka 3 procent. Av de överklagade besluten upphävdes 649 ärenden, eller drygt 23 procent, helt eller delvis av länsstyrelsen. Utredningen uppskattar att cirka 50 av de 649 ärendena ändrades med hänsyn till att beslutet ansågs äventyra natur- och kultur-värden (se SOU 2018:86 s. 122 f.). Ingen remissinstans har invänt mot den uppskattningen. Antalet överklagade och upphävda beslut om lov och förhandsbesked har legat på ungefär samma nivå de senaste tio åren. För 2023 var andelen överklagade beslut om lov och förhandsbesked cirka 3,5 procent. Av de 2 716 överklagade beslut som länsstyrelserna avgjorde 2023 upphävdes knappt 27 procent helt eller delvis (se Boverkets plan- och byggenkät 2023).

Innan den nuvarande tidsfristen för verkställbarhet av lovbeslut infördes, fick lovbeslut enligt sedan länge vedertagen praxis verkställas omedelbart på så sätt att byggherren på egen risk fick genomföra den lovgivna åtgär-

den även om beslutet inte hade fått laga kraft, dvs. även om överklagandet inte hade gått ut eller om besluten hade överklagats.

Översiktsplaneutredningen har föreslagit att beslut om lov återigen ska vara omedelbart verkställbara. Detta ligger också i linje med det som majoriteten av remissinstanserna förespråkar. Som utredningen påtalar har den långa traditionen av omedelbart verkställbara lovbeslut fungerat väl och riskerna har visat sig vara högst begränsade. Att det dessutom är en så liten andel lovärenden som överklagas, och ändras eller upphävs efter ett överklagande, gör att det finns skäl att överväga om det är motiverat att ha en reglering som fördröjer verkställbarheten för merparten av alla lovbeslut helt i onödan.

En ordning med omedelbar verkställbarhet skulle öka förutsebarheten för byggherrar och minska den ekonomiska risken väsentligt. Som bl.a. *Tillväxtverket* anför skulle omedelbart verkställbara lovbeslut särskilt gynna små nystartade företag med begränsat kassaflöde. Att ett lovbeslut kan verkställas omedelbart möjliggör också, precis som flera remissinstanser är inne på, att byggandet av nya bostäder och mer samhällsnyttig infrastruktur kan komma igång snabbare. I synnerhet mindre och enklare åtgärder där lov och startbesked oftare ges i anslutning till varandra kan påbörjas tidigare, eftersom det underlättar för byggnadsnämnden att ge ett startbesked samtidigt som lovet om lovbeslutet är omedelbart verkställbart. Regeringen instämmer i majoriteten av remissinstansernas bedömning att en ordning med omedelbar verkställbarhet kommer att bidra till en ökad effektivitet i byggprocessen och att rättsläget därför bör återgå till det som var praxis före ikraftträdandet av den nya förvaltningslagen. Lovbeslut bör således som regel vara omedelbart verkställbara.

Eftersom mark- och rivningsåtgärder ofta är en förutsättning för vissa byggåtgärder menar regeringen, till skillnad från *Stockholms* och *Lidingö kommuner*, att regleringen bör vara densamma för såväl bygglov som för rivningslov och marklov. Det bör alltså inte gälla olika regler för när ett lov börjar gälla beroende på vilket lov det handlar om. En enkel och enhetlig reglering är viktig för inte öka komplexiteten i regelverket. Som *Örebro kommun* är inne på skapar enklare regler förutsättningar för byggnadsnämnderna att ge bättre service till kommuninvånarna.

Att ett lovbeslut blir gällande omedelbart innebär inte att åtgärden rent faktiskt får påbörjas. För det krävs även att byggnadsnämnden har gett ett startbesked och att eventuella villkor för att få påbörja åtgärden som har bestämts i lovbeslutet eller startbeskedet är uppfyllda. Att lovbeslutet är gällande omedelbart innebär däremot att en överinstans efter överklagande kan bestämma att beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition). I sammanhanget bör påpekas att åtgärder som kräver tillstånd eller dispens enligt såväl plan- och bygglagstiftningen som andra lagar inte kan påbörjas förrän alla tillstånd och dispenser som krävs har inhämtats. Det kan exempelvis handla om olika tillstånd, krav på anmälan eller dispenser enligt miljöbalken.

Liksom tidigare är det byggherrens eget ansvar att bedöma riskerna med att verkställa lovbeslutet innan det har fått laga kraft. Den risk som en byggherre tar är att en påbörjad åtgärd kan behöva återställas om lovbeslutet upphävs av en överinstans (jfr 11 kap. 20 § plan- och bygglagen).

Som bl.a. *Sveriges advokatsamfund* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* är inne på, finns det anledning att överväga lämpligheten

av en regel som innebär att alla lovbeslut gäller omedelbart. Flera remissinstanser uttrycker på olika sätt en oro för meningslösa överklagandeprocesser och oåterkalleliga skador på framför allt natur- och kulturvärden samt försvarsintressen, om en lovgiven åtgärd vidtas innan den som överklagat har getts en reell möjlighet att få beslutet överprövat i högre instans. För att åstadkomma ett ändamålsenligt och rättssäkert skydd för sådana intressen finns det skäl att överväga om vissa lovbeslut bör undantas från omedelbar verkställbarhet.

*Lovbeslut som rör vissa skyddsvärda intressen ska inte gälla omedelbart*

Genomförandet av lovpliktiga åtgärder kan medföra skador på byggnadsverk och miljön som inte kan återställas. Ett tydligt exempel på skador som inte alltid går att återställa är, som flera remissinstanser är inne på, skador på natur- och kulturvärden. Sådana oåterkalleliga skador kan t.ex. uppstå genom att en berghäll sprängs bort, en gammal ek fälls eller genom att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ändras eller rivs, eftersom det inte går att återskapa de värden som gått förlorade. Exempelvis kan en gammal hålig ek, som tjänar som livsmiljö för insekter, inte ersättas genom att en ny ek planteras, eftersom det kan ta flera hundra år innan den nya eken blir en likvärdig livsmiljö för insekter.

Som *Försvarsmakten* och *Fortifikationsverket* anför kan oåterkalleliga skador också uppstå på försvarsintressen. Det kan exempelvis handla om åtgärder som medför att anläggningar och annat som bör hållas hemliga röjs genom schaktning och avverkning av skog.

Motsatsvis kan skador som inte är oåterkalleliga återställas. En skada är möjlig att återställa om motsvarande värde i princip kan uppnås genom återställandet. Exempelvis går det att ersätta olovligt nedhuggna träd som inte har några särskilda värden, genom att plantera nya träd. Det går också att återställa olovligt ändrade eller rivna byggnader som inte har några kulturhistoriska värden. Typiskt sett kan även den negativa effekt som kan drabba grannar och andra närboende om en sökt åtgärd genomförs, t.ex. ökad insyn, försämrad utsikt, buller eller skuggbildning, återställas genom att den vidtagna åtgärden återgår. Byggnadsnämnden kan under vissa förutsättningar, genom rättelseförläggande, förordna om åtgärder för att återställa skador som uppkommit (se 11 kap. 20 § plan- och bygglagen).

Det är angeläget att rätten att överklaga ett beslut inte blir meningslös genom att beslutet på ett irreparabelt sätt verkställs redan innan den som kan överklaga har getts en reell möjlighet att få beslutet överprövat i högre instans. Även om det endast är en mycket liten andel lovärenden som upphävs varje år och där ett omedelbart verkställande skulle kunna leda till en onyttig överklagandeprocess, anser regeringen, i likhet med bl.a. *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Länsstyrelsen i Gävleborgs län*, att en huvudregel om att lovbeslut ska gälla omedelbart bör kompletteras med ett undantag likt det alternativ med en ventil i enskilda fall som utredningen har övervägt men avfärdat. På så sätt kan nödvändiga rättssäkerhetskrav tillgodoses.

Ett sådant undantag bör träffa de ärenden där det finns en risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser kan medföra skador som inte kan återställas om lovet i ett senare skede skulle komma att ändras eller upphävas. I dessa fall finns ett berättigat intresse av att skjuta upp verk-

Prop. 2024/25:169 ställbarheten till dess att ärendet inte längre kan överklagas, dvs. tills det har fått laga kraft. Att verkställbarheten skjuts upp tills lovbeslutet har fått laga kraft innebär att åtgärden inte heller får påbörjas innan dess. Det gäller oavsett om byggnadsnämnden har gett ett startbesked och eventuella villkor för att få påbörja åtgärden är uppfyllda.

De allmänna intressen som bör komma i fråga att omfattas av ett undantag från omedelbar verkställbarhet är just de natur- och kulturvärden som flera remissinstanser särskilt lyfter fram som skyddsvärda och som även regeringen bedömer viktiga att slå vakt om. I de fall det finns en risk för oåterkalleliga skador på den typen av värden bör alltså en sökande inte få påbörja den lovsökta åtgärden förrän tiden för överklagande har löpt ut. Därmed säkerställs att beslutet kan bli föremål för överprövning innan det verkställs.

Oåterkalleliga skador kan även uppstå på viktiga försvarsintressen. En undantagsbestämmelse bör därför även omfatta oåterkalleliga skador på totalförsvarets intressen som kan uppstå inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken. En motsvarande geografisk avgränsning föreslås även gälla för andra förslag i det nya 9 kapitlet i plan- och bygglagen.

Några få remissinstanser, däribland *Sveriges advokatsamfund*, förespråkar en motsatt ordning där huvudregeln ska vara att ett lovbeslut inte får verkställas förrän det har fått laga kraft, men där byggnadsnämnden i det enskilda fallet får besluta om rätt till omedelbar verkställbarhet. En sådan ordning skulle innebära ett krav på sökanden att visa vilka konkreta skäl som talar för ett omedelbart verkställande och vilka nackdelar som skulle kunna uppkomma om lovet inte fick tas i anspråk omedelbart. Den typen av konstruktion skulle innebära en markant förändring av det rättsläge för verkställbarhet av lovbeslut som gällt fram till 2018. Mot bakgrund av den låga andelen lovbeslut som överklagas och den ännu lägre andel beslut som upphävs av överinstanserna, framstår en sådan ordning som mindre lämplig eftersom den riskerar att försena en mycket stor andel lovärenden helt i onödan. Den skulle dessutom medföra mer arbete för såväl sökanden som byggnadsnämnderna.

En reglering med omedelbar verkställbarhet som huvudregel och där byggnadsnämnden vid risk för oåterkallelig skada på natur- eller kulturvärden eller på totalförsvarets intressen ska besluta att skjuta upp verkställbarheten till dess att beslutet fått laga kraft, får anses innebära ett tillräckligt skydd mot meningslösa överklagandeprocesser och därmed tillgödse kraven på rättssäkerhet.

För åtgärder som medför skador som är möjliga att läka får möjligheten till överklagande och begäran om inhibition anses tillräcklig, eftersom det i de fallen finns en reell möjlighet att få åtgärden att återgå om lovet skulle ändras eller upphävas. Därmed kan en enskilds möjlighet att få till stånd en domstolsprövning inte anses åsidosatt.

Om ett lovbeslut som gäller omedelbart överklagas och en överinstans bedömer att det finns risk för irreparabla skador ställs kravet för att meddela inhibition lägre, och inhibition bör kunna meddelas redan om utgången i målet framstår som oviss (jfr rättsfallet RÅ 1990 ref. 82). Om inhibition beslutas, innebär det att några ytterligare arbeten för att genomföra åtgärden inte får utföras.

För länsstyrelsen finns det även en möjlighet att besluta om inhibition av sådana lovbeslut som länsstyrelsen har beslutat att överpröva inom s.k. förordnandeområden med stöd av 11 kap. 12 § plan- och bygglagen. Det kan handla om situationer där länsstyrelsen ifrågasätter om ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken har tillgodosetts i lovet, exempelvis ett riksintresse för kulturmiljövården eller totalförsvarets anläggningar (jfr prop. 1985/86:1 s. 804 f.).

*Byggnadsnämndens bedömning av undantaget från omedelbar verkställbarhet*

Bedömningen av om den åtgärd som lovet avser riskerar att medföra skador på natur- eller kulturvården eller totalförsvarets intressen som inte kan återställas, bör göras i samband med att en ansökan om lov beviljas. Byggnadsnämnden bör alltså när den bedömer att det finns skäl att bevilja t.ex. en ansökan om bygglov göra en bedömning av huruvida det finns risk att för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser kommer att medföra oåterkalleliga skador på nämnda intressen. Ramen för vad som kan beaktas i den bedömningen sätts utifrån vad som omfattas av lovprövningen i de det aktuella ärendet.

Vid prövningar enligt plan- och bygglagen ska motstående allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Vid planläggning ger plan- och bygglagen kommunen ett stort handlingsutrymme att göra avvägningar mellan olika intressen, varav natur- och kulturvården och försvarsintressen utgör särskilt utpekade allmänna intressen som ska beaktas (se bl.a. 2 kap. 2, 3 och 6 §§ plan- och bygglagen). Intresseavvägningen kan få till följd att exempelvis natur- och kulturvården i vissa fall kan få stå tillbaka till förmån för andra angelägna intressen, såsom exploateringsintresset. På samma sätt får exploateringsintressen i vissa fall stå tillbaka för bevarandointressen. När en detaljplan tas fram prövas många av de allmänna intressena med bindande verkan. Det innebär att de inte ska prövas på nytt i ärenden om lov inom detaljplanelagt område.

Genom en detaljplan är det alltså i allmänhet klarlagt hur avvägningen ska göras mellan den enskildes och samhällets intressen. Byggnadsnämndens utrymme för att ta hänsyn till natur- och kulturvården i lovärenden, om dessa inte skyddas redan genom det som har bestämts i detaljplanen, är således begränsat när det gäller åtgärder inom detaljplanelagt område. En kommun kan exempelvis genom att den har tilldelat en fastighet en byggrätt i en detaljplan redan ha tagit ställning till att befintlig vegetation på platsen kan tillåtas att bli avverkad, eller att andra markarbeten (som i sig kan vara lovpliktiga) kan genomföras för att möjliggöra planlig byggnation. Skador som uppstår som en följd av planen bör inte leda till att verkställbarheten av lovbeslutet fördröjs i onödan. Det saknas alltså typiskt sett skäl för byggnadsnämnden att förordna enligt undantagsregeln på grund av skador som har accepterats i en tidigare planläggning (jfr 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen).

Att en åtgärd är planlig innebär emellertid inte per automatik att undantagsbestämmelsen saknar relevans. Exempelvis kan nya omständigheter ha tillkommit efter planläggningen som planen inte tar hänsyn till. Det kan handla om äldre planer som saknar skydd för bebyggelse som utvecklat ett kulturhistoriskt värde. För historiska byggnader kan i vissa

fall även relativt små fasadåtgärder såsom byte av fönster vara något som påverkar byggnadens kulturmiljövärde på ett oåterkalleligt sätt. I sådana fall är bedömningen av dessa värden en del av lovprövningen. Det kan även vara så att planen medvetet överlämnar en mer omfattande prövning till det enskilda lovärendet. I de fallen behöver avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen göras i lovprövningen. Om det vid lovprövningen bedöms att det finns risk för oåterkalleliga skador på natur- eller kulturvärden, bör det vara en sådan situation där det är motiverat att verkställbarheten skjuts upp, trots att detaljplan finns.

Vid en bygglovsprövning utanför detaljplanelagt område har kommunen inte med bindande verkan gjort en intresseavvägning inom ramen för en detaljplaneprocess. Det betyder att fler frågor och intresseavvägningar aktualiseras i lovärendet, och att utrymmet för att skjuta upp verkställbarheten av lovbeslutet till dess att det fått laga kraft är större. Även utanför detaljplanelagt område finns dock vissa begränsningar. Lovprövningen omfattar inte frågor som redan har avgjorts genom områdesbestämmelser eller ett föregående förhandsbesked (jfr 13 kap. 2 § första stycket 8 plan- och bygglagen).

I ett ärende om rivningslov kan värden riskera att gå förlorade, om rivningen genomförs med stöd av lovet innan den som kan överklaga har getts en reell möjlighet att få beslutet överprövat i högre instans. Detta är en sådan situation som normalt bör leda till att verkställigheten skjuts upp till dess att lovbeslutet fått laga kraft. Om en rivning av en byggnad är en förutsättning för att genomföra en detaljplan har kommunen i detaljplanen redan tagit ställning till att rivningen kan tillåtas. En sådan situation bör därför inte leda till att verkställbarheten av rivningslovet för byggnaden skjuts upp, oavsett om byggnaden har ett värde. Det förutsätter så klart att det inte har uppstått några nya omständigheter efter att planen antogs, som planen inte tar hänsyn till och som därför måste beaktas inom ramen för rivningslovet.

Inom ett område som är av riksintresse för totalförsvaret kan det finnas hemliga anläggningar vars exakta läge inom området är hemligt. Sådana anläggningar kan även finnas inom områden i anslutning till de aktuella riksintresseområdena, motsvarande de s.k. influensområden som framgår av Forsvarsmaktens redovisning till länsstyrelsen av riksintressen för totalförsvarets anläggningar (jfr förordningen [1998:896] om hushållning med mark- och vattenområden). Områden med sådana hemliga anläggningar markeras som Ö-områden i redovisningen. Om lov ges för en åtgärd i anslutning till sådana Ö-områden bör det utgöra ett sådant fall där det är rimligt att verkställbarheten skjuts upp, för att förhindra att genomförandet av åtgärden riskerar att röja hemliga anläggningar.

Oåterkalleliga skador som redan vid tidpunkten för lovprövningen har uppstått på exempelvis den fastighet eller den byggnad som lovet avser, bör enligt regeringens mening, precis som *Länsstyrelsen i Hallands län* är inne på, inte föranleda att verkställbarheten av lovbeslutet skjuts upp. Det kan exempelvis handla om skador som uppstått som en följd av en naturkatastrof, en skogsbrand, en allvarlig olycka eller liknande omständigheter.

Vid bedömningen av om verkställbarheten ska skjutas upp eller inte bör byggnadsnämnderna kunna utgå från de kunskaps- och planeringsunderlag som finns tillgängliga i kommunerna, liksom inventeringar och karteringar

av andra kultur- och naturmiljövårdande myndigheter samt Försvarsmaktens riksintressekatalog. Riksintressen och hur kommunen avser att tillgodose dessa intressen ska framgå av översiktsplanen (3 kap. 4 § plan- och bygglagen). Som *Samfundet S:t Erik* påtalar bör byggnadsnämnden i sin prövning beakta den kumulativa effekten som uppstår genom summan av många åtgärder. Även om en åtgärd inte ensamt medför oåterkalleliga skador, kan det bli fallet i kombination med tidigare vidtagna åtgärder. Om det exempelvis finns ett visst antal äldre byggnader i en stadsdel som ger stadsdelen en viss värdefull karaktär, så medför en rivning av en enskild byggnad inte nödvändigtvis någon nämnvärd förändring av karaktären, men ett antal rivningar kan innebära att den historiska karaktären helt går förlorad, även om de enskilda byggnaderna i sig bara har ett högst begränsat kulturmiljövärde. En samlad bedömning kan därför mynna ut i bedömningen att verkställbarheten bör skjutas upp till dess att lovet fått laga kraft.

Byggnadsnämnden ska i varje enskilt ärende där lov ges, göra en bedömning av huruvida det finns risk för att den åtgärd som lovet avser medför oåterkalleliga skador på natur- eller kulturvärden eller totalförsvarets intressen. Om byggnadsnämnden bedömer att det finns en sådan risk, är det angeläget att nämnden också beslutar att lovet ska gälla först när det har fått laga kraft. Undantagsregeln bör därför inte konstrueras på ett sådant sätt att det blir valfritt för byggnadsnämnden att förordna om uppskjuten verkställbarhet i de fall den bedömer att det finns en risk för att åtgärden medför oåterkalleliga skador på de intressen som regeln värnar. En ordning som lämnar öppet åt byggnadsnämnden att själv bestämma om verkställbarheten i det enskilda fallet ska skjutas upp eller inte, trots att det finns en risk för oåterkalleliga skador på natur- eller kulturvärden eller totalförsvarets intressen, innebär visserligen en större flexibilitet för nämnden, men riskerar att undergräva syftet med bestämmelsen. Övervägande skäl talar därför emot en sådan konstruktion.

Undantagsbestämmelsen är avgränsad till en bedömning av skador på natur- och kulturvärden och totalförsvarets intressen. Som nämns ovan ska nämnden enligt plan- och bygglagen göra en prövning av lämpligheten i förhållande till natur- och kulturvärden och försvarsintressena i olika sammanhang, se t.ex. i 2 kap. 2, 3 och 6 §§. Risken för skada på dessa intressen är alltså frågor som byggnadsnämnden inom ramen för beredningen av lovärendet ska ha identifierat och som nämnden kan förväntas vara väl förtrogen med att bedöma. Det underlättar nämndens tillämpning av den nu föreslagna regeln.

Eftersom det rör sig om just en bedömning av om det finns en risk för oåterkalleliga skador eller inte får risken för skadeståndskrav mot kommunen anses begränsad. Endast i de fall byggnadsnämnden underlåter att göra en bedömning av huruvida det finns en risk, torde det bli aktuellt. Det ligger dock i byggnadsnämndernas intresse att göra en noggrann prövning i varje enskilt lovärende för att minimera risken för oönskade konsekvenser i form av irreparabla skador. Inte heller risken för skadeståndsanspråk utgör således skäl för att det ska vara valfritt för byggnadsnämnden att skjuta upp verkställbarheten, om det finns en risk för oåterkalleliga skador på de intressen som undantagsbestämmelsen värnar.

Enligt regeringens bedömning bör regeln inte medföra att verkställbarheten skjuts upp i fler fall än där det är befogat.

Regeringens förslag påverkar inte byggnadsnämndens prövning av de förutsättningar som måste uppfyllas för att lov ska kunna ges. Det generellt förbättrade skydd för natur- och kulturmiljöer som *Statens fastighetsverk* efterlyser i bygglagstiftningen och lovprocessen, är alltså inget som kan hanteras inom ramen för detta lagstiftningsärende.

De föreslagna förändringarna av verkställbarheten påverkar inte heller vem som får överklaga ett lovbeslut (se 13 kap. 8 § plan- och bygglagen). Syftet med förslaget till undantagsbestämmelse är att förhindra att rätten till domstolsprövning blir illusorisk, vilket skulle kunna anses bli fallet om en lovgiven åtgärd som medför oåterkalleliga skador vidtas innan den som överklagat har getts en reell möjlighet att få beslutet överprövat i högre instans. Eftersom ett förordnande enligt bestämmelsen innebär att den lov-givna åtgärden inte får påbörjas innan lovbeslutet har fått laga kraft bedömer regeringen att förslaget uppfyller rättssäkerhetskraven och att det är förenligt med de krav som ställs upp i europeisk och internationell rätt. Det handlar bl.a. om rätten till domstolsprövning enligt Europakonventionen samt allmänhetens, t.ex. miljöorganisationers, rätt att påverka beslut som rör nationell miljölagstiftning enligt Århuskonventionen (se rättsfallet NJA 2020 s. 190 och Högsta domstolens beslut den 9 juli 2020 i mål nr Ö 6554–19). I de fall den åtgärd som lov getts för medför skador som går att återställa och lovbeslutet därför gäller omedelbart, bedöms ett överklagande av lovbeslutet inte bli meningslöst eftersom en vidtagen åtgärd går att återställa och eventuella skador som har uppstått därmed kan läkas. Den som överklagar ett lovbeslut som gäller omedelbart kan begära inhibition och på så sätt stoppa verkställbarheten. Därmed kan den enskildes möjlighet att få en domstolsprövning inte anses ha åsidosatts.

Ett lovbeslut innebär inte alltid ett slutligt besked från samhällets sida om åtgärden får vidtas eller inte. Om en åtgärd kräver tillstånd eller dispens enligt andra lagar får åtgärden inte påbörjas förrän alla tillstånd och dispenser som krävs har inhämtats.

Om byggnadsnämnden har bestämt att lovbeslutet ska gälla först när det har fått laga kraft, bör lovbeslutet innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan beslutet har fått laga kraft (se avsnitt 6.16).

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 114 § plan- och bygglagen.

## 6.25 Giltighetstiden för lov

**Regeringens förslag:** Om inte annat följer av bestämmelserna om tidsbegränsat bygglov eller bygglov av säsongskaraktär upphör ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* delar utredningens förslag att de giltighetstider som ställs upp i dag kan behållas.

Enligt nuvarande 9 kap. 43 § plan- och bygglagen upphör som huvudregel ett beslut om lov att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft. Endast om fråga är om ett tidsbegränsat lov eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär kan giltighetstiden vara en annan.

För att en åtgärd ska anses påbörjad krävs att de egentliga byggnads-, rivnings- eller markarbetena har kommit igång. Det räcker alltså inte att förberedande åtgärder vidtas. Om lovet innebär medgivande att ändra användningssättet för en byggnad utan att någon faktisk åtgärd behöver vidtas, krävs att byggnaden börjar användas för det nya ändamålet inom tvåårsfristen.

Under utredningens arbete har det visserligen framförts synpunkter både på regeln att den åtgärd som lovet avser behöver påbörjas inom två år och att byggherren, oavsett situation, har rätt att fortsätta den påbörjade åtgärden i fem år. Enligt utredningen saknas det dock skäl att för närvarande ändra den tid som gäller för påbörjande eller för att differentiera denna tid beroende på situationen i det enskilda fallet. Det senare alternativet skulle dessutom medföra sådant merarbete för byggnadsnämnderna att en högre avgift skulle behöva tas ut. Regeringen gör ingen annan bedömning.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 9 kap. 115 § plan- och bygglagen.

## 7 Genomförande av lov- och anmälningsskyldiga åtgärder

### 7.1 Krav på startbesked och slutbesked

**Regeringens förslag:** Startbesked och slutbesked ska meddelas skriftligen.

Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Boverket* är positivt till förslaget att beslut om startbesked och slutbesked ska vara skriftliga, liksom till den föreslagna regleringen av startbesked för en åtgärd med frivilligt lov.

### **Skälen för regeringens förslag**

I bestämmelserna om startbesked och slutbesked saknas det uppgifter om formerna för hur sådana besked ska ges, exempelvis om det ska ske skriftligen eller om det räcker med ett muntligt besked. Mark- och miljööverdomstolen har emellertid uttalat att allmänna lämplighets-skäl talar starkt för att startbeskedet bör vara skriftligt (Mark- och miljööverdomsto-

Prop. 2024/25:169 lens dom den 8 januari 2014 i mål nr P 7235–13). Motsvarande uttalande har domstolen gjort för slutbesked, men samtidigt ansett att även muntliga slutbesked har rättskraft (MÖD 2019:11). Regeringen instämmer i utredningens förslag att det bör införas ett krav på att byggnadsnämnden ska meddela ett startbesked och slutbesked skriftligt.

Enligt regeringen bör kravet på skriftlighet placeras i 10 kap. 23 § plan- och bygglagen, för att tydliggöra att det är ett krav som byggnadsnämnden ska uppfylla. Om byggnadsnämnden inte meddelar ett skriftligt startbesked innebär inte det att byggherren riskerar byggsanktionsavgift.

Regeringen instämmer vidare i utredningens förslag att kravet på startbesked även ska gälla för en åtgärd med frivilligt lov, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden. Om sökanden begär ett startbesked för åtgärden innebär det bl.a. att åtgärden inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked och att byggnadsnämndens prövning även kommer omfatta frågan om åtgärden kan antas komma att uppfylla övriga krav som gäller för åtgärden, som inte har prövats i lovet.

Om sökanden inte begär ett startbesked ställs det således inget krav på startbesked för åtgärder som inte omfattas av krav på lov.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 10 kap. 3, 23 och 34 §§ plan- och bygglagen.

## 7.2 Krav på kontrollplan

**Regeringens förslag:** Krav på kontrollplan ska även avse markåtgärder.

För enklare åtgärder får byggnadsnämnden i det enskilda fallet besluta att det inte behövs en kontrollplan.

**Bygglovsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna:** *Boverket* är positivt till förslagen. *Statens geotekniska institut* tillstyrker förslaget om krav på kontrollplan för markåtgärder, eftersom sådana åtgärder kan medföra stora risker.

Flera kommuner är positiva till förslaget att kontrollplan inte ska krävas för enklare åtgärder, däribland *Göteborgs*, *Järfälla*, *Nacka*, *Malmö* och *Örebro kommuner*. Enligt Göteborgs kommun bör dock betydligt fler åtgärder kunna bedömas som enkla. Vidare anser Göteborgs kommun att en kontrollplan inte ska krävas i ärenden utan kontrollansvarig om byggnadsnämnden inte bedömer att det behövs. *Kramfors kommun* anser att det behövs en definition av enklare åtgärder så att tillämpningen blir lika i hela landet.

Även *Sveriges Kommuner och Regioner* tillstyrker förslaget att byggnadsnämnden ska kunna besluta att en kontrollplan inte behövs i det enskilda fallet och anser att samma möjlighet även bör omfatta slutbesked. Ett slutbesked för mycket enkla ärenden tjänar inte något syfte i de fall åtgärden inte går att ta i bruk, som exempelvis vid uppförande av plank eller vid trädfällning.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande rätt*

Enligt 10 kap. 6 § plan- och bygglagen ska byggherren se till att det finns en kontrollplan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd. Av bestämmelsen framgår också att kontrollplanen ska innehålla uppgifter om 1) vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse, 2) vem som ska göra kontrollerna, 3) vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden, 4) vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske, 5) vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand, och 6) vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra materialåtervinning av hög kvalitet samt avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.

### *Kravet på kontrollplan ska även avse markåtgärder*

Under utredningens utredningsarbete har det framförts synpunkter dels på att markåtgärder inte omfattas av krav på kontrollplan, dels på att kravet på kontrollplan avser alla bygg- och rivningsåtgärder oavsett åtgärdens storlek eller behovet i det enskilda fallet.

Även om det inte finns något lagkrav på kontrollplan för markåtgärder har ett sådant krav i rättspraxis ansetts vara en naturlig följd av bestämmelsen i 10 kap. 5 § plan- och bygglagen (Mark- och miljöoverdomstolens dom den 12 juni 2020 i mål nr P 2162–20). Av 10 kap. 5 § plan- och bygglagen framgår att byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Regeringen delar utredningens bedömning att 10 kap. 5 § plan- och bygglagen ger intrycket av att det ska finnas en kontrollplan även vid markåtgärder och att det bör återspeglas i regleringen. Det innebär även att det nuvarande kravet på vilka uppgifter som ska finnas i en kontrollplan bör omfatta markåtgärder, med hänsyn tagen till omständigheterna i det enskilda fallet. För det fall markåtgärden inte innebär en hantering av byggprodukter behöver exempelvis inte uppgifter enligt 10 kap. 6 § första stycket 5 finnas med i planen.

### *En kontrollplan behövs inte alltid för enkla åtgärder*

Enligt 10 kap. 18 § andra stycket plan- och bygglagen kan byggnadsnämnden i enskilda fall besluta att en kontrollplan inte krävs för rivningsåtgärder. Någon motsvarande möjlighet till undantag för andra åtgärder finns inte.

I samband med att plan- och bygglagen trädde i kraft förtydligades systemet med kontrollplan både avseende dess innehåll och form. Syftet var att åtgärda negativa erfarenheter med det tidigare systemet och för att åstad-

Prop. 2024/25:169 komma en förtroendeingivande kontroll. Framtagandet av de äldre kontrollplanerna kritiserades för att ske slentrianmässigt efter mallar och de blev nästan likadana oavsett projektets omfattning och komplexitet (prop. 2009/10:170 s. 302 f.).

Även om en kontrollplan ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla de krav som anges i 10 kap. 7 § plan- och bygglagen uppfylls, kan det vara svårt för en enskild byggherre – och då särskilt ”engångsbyggaren” – att avgöra vad som är lämplig utformning och innehåll i en kontrollplan för mindre åtgärder som exempelvis att uppföra en mur eller ett plank.

I förarbetena ansåg regeringen att det var lämpligt att Boverket skulle ta fram exempel på hur en kontrollplan skulle kunna utformas för att uppfylla föreskrivna krav. Det skulle dock inte vara fråga om en typkontrollplan som skulle användas i alla lägen eftersom varje kontrollplan borde vara objektsspecifik (prop. 2009/10:170 s. 305).

Utredningen konstaterar att Boverket på sin hemsida, PBL Kunskapsbanken, har lagt ut information om en kontrollplans utformning. Informationen innehåller dock inte exempel på utformning av kontrollplaner utifrån olika åtgärder. Ett antal kommuner har dock tagit fram egna mallar för olika åtgärder eftersom sådana efterfrågas av byggherrarna. Vidare anser utredningen att delar av den kritik som framfördes mot kontrollplanerna i den äldre plan- och bygglagen, dvs. att de slentrianmässigt gjordes efter mallar och blev nästan likadana, får anses kvarstå när det gäller enkla åtgärder.

Även om en byggherre kan hitta en mall att använda, delar regeringen utredningens bedömning att kravet på kontrollplan för alla byggåtgärder, oavsett omfattning och komplexitet, är onödigt byråkratiskt utifrån ett byggherreperspektiv och onödigt ur ett samhälleligt kontrollperspektiv. Kravet på kontrollplan bör därför, på sätt som gäller för rivningsåtgärder, även för bygg- och markåtgärder kunna anpassas utifrån behovet. Behovet av en sådan anpassning rör enkla åtgärder, som exempelvis trädfällning, fasadändring, uppföra lovpliktiga murar, plank, skyltar och ljusanordningar eller sådan ändrad användning som inte innebär att någon byggåtgärd vidtas. Kravet på att åtgärden ska vara enkel bör även gälla för rivningsåtgärder.

Eftersom behovet av kontrollplan varierar från fall till fall även för enkla åtgärder bör möjligheten att undanta en åtgärd från kravet på kontrollplan ligga på byggnadsnämnden att fatta beslut om i det enskilda fallet.

Förslaget bedöms minska onödigt administrativt arbete och därmed extra byggkostnader för de sökande. Även byggnadsnämndernas arbete bör bli effektivare eftersom de inte behöver invänta onödigt underlag utan beslut om lov, undantag från krav på kontrollplan och startbesked kan ges samtidigt. Vidare bedöms inte kvaliteten på utförandet av åtgärderna sjunka, eftersom byggherren även utan en fastställd kontrollplan är ansvarig för att utförd åtgärd uppfyller kraven i plan- och byggregelverket.

Möjligheten för byggnadsnämnden att besluta att en kontrollplan inte behövs för viss enkel åtgärd bör framgå av samma paragraf som reglerar kravet på kontrollplan, dvs. 10 kap. 6 § plan- och bygglagen. Med anledning av förslaget behöver en följdändring göras i 10 kap. 18 § andra stycket plan- och bygglagen.

Om byggnadsnämnden i det enskilda fallet bedömer att det inte finns förutsättningar att besluta att en kontrollplan inte behövs och byggherren ifrågasätter den bedömningen är det lämpligt att nämnden upplyser sökanden om skälen för bedömningen. I de fall byggherren är en privatperson kan det i ett sådant sammanhang även vara lämpligt att byggnadsnämnden kan visa på exempel på utformning av kontrollplan för sådan enkel åtgärd.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 10 kap. 6 a och 18 §§ plan- och bygglagen.

### 7.3 Krav på tekniskt samråd

**Regeringens förslag:** Det behövs tekniskt samråd om det krävs kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### **Skälen för regeringens förslag**

I fråga om lov- och anmälningspliktiga åtgärder ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om det krävs en kontrollansvarig, ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt eller byggherren har begärt ett sådant samråd (10 kap. 14 § första stycket plan- och bygglagen). Tekniskt samråd behövs inte för s.k. attefallsåtgärder eller för flyttning av en enskild byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader (10 kap. 14 § andra stycket plan- och bygglagen). Byggnadsnämndens bedömning i fråga om behovet av tekniskt samråd får inte överklagas (jfr 13 kap. 2 § plan- och bygglagen).

De situationer som räknas upp i 10 kap. 14 § andra stycket plan- och bygglagen är sådana vid vilka en kontrollansvarig inte krävs enligt 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen. Redan av 10 kap. 14 § första stycket plan- och bygglagen följer således att tekniskt samråd inte krävs bl.a. i de situationer som räknas upp i andra stycket. Mot den bakgrunden kan andra stycket upphävas.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 10 kap. 14 § plan- och bygglagen.

## 7.4 Förutsättningar för godkännande av en anmälningsskyldig åtgärd

**Regeringens förslag:** Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en anmälningsskyldig åtgärd får påbörjas om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven som gäller för åtgärden, och
2. ett bevis om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked.

Bestämmelsen om vad byggnadsnämndens bedömning ska omfatta när fråga är om anmälningsskyldiga s.k. attefallsåtgärder ska upphöra att gälla.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk struktur.

**Remissinstanserna:** Göteborgs, Malmö och Örebro kommuner, Sveriges stadsarkitektförening och Villaägarnas riksförbund är positiva till förslaget.

*Statens konstråd* och *Riksantikvarieämbetet* ser risker för negativa konsekvenser för bl.a. konst- och kulturvärden när varsamhetskravet och förvanskningförbudet inte längre ska prövas inför beslut om startbesked för anmälningsskyldiga åtgärder. Förluster av sådana värden kan i regel inte repareras genom reaktiva insatser i form av tillsyn eller viten. *Boverket* har liknande synpunkter och anser att förslaget går alldeles för långt i att försöka se de tekniska egenskapskraven som något självständigt som inte har med något annat att göra.

*Länsstyrelsen i Stockholms län* avstyrker förslaget att enbart tekniska egenskapskrav ska prövas i ett anmälningsskyldigt och påtalar att förslaget inte stämmer överens med kravet på att en kontrollplan ska säkerställa förbud mot förvanskning och varsamhet.

### Skälen för regeringens förslag

#### *En begränsad prövning av anmälningsskyldiga åtgärder inför startbesked*

I avsnitt 4.15 bedömer regeringen att institutet för anmälningsskyldighet i plan- och bygglagen bör ändras så att anmälningsskyldigheten uteslutande träffar åtgärder som rör de tekniska egenskapskraven (8 kap. 4–7 §§ plan- och bygglagen). Att anmälningsskyldigheten endast bör träffa sådana åtgärder, vilka som huvudregel inte rör andra enskilda intressen än anmälarens, överensstämmer med att det endast är anmälaren i ett anmälningsskyldigt som får överklaga ett startbesked (13 kap. 15 § plan- och bygglagen).

En anmälningsskyldig åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap. 3 § plan- och bygglagen). Startbesked får meddelas om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen (10 kap. 23 § första stycket 1 plan- och bygglagen). Vilka krav i den plan- och bygggrättsliga regleringen som ska omfattas av bedömningen är inte preciserat i lagen. I rättspraxis har prövningen, särskilt för s.k. attefallsåtgärder, omfattat alla tillämpliga krav. Det innebär i sin tur att det

i stort sett krävs samma underlag och prövning som om det hade varit fråga om en lovpliktig åtgärd.

I linje med att anmälningsplikten föreslås träffa åtgärder som endast rör de tekniska egenskaperna anser regeringen, till skillnad från bl.a. *Länsstyrelsen i Stockholms län*, att även prövningen inför ett startbesked kan begränsas till frågan om den anmälda åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som gäller för åtgärden enligt 8 kap. 4–7 §§ plan- och bygglagen och föreskrifter om tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av lagen (för närvarande finns sådana föreskrifter huvudsakligen i 3 kap. plan- och byggförordningen samt Boverkets föreskriftssamlingar om byggregler och konstruktionsstandarder).

Det betyder i praktiken att en anmälan t.ex. om en ändring av en byggnad som innebär att byggnadens brandskydd påverkas väsentligt, i första hand ska prövas utifrån kravet på att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om säkerhet i händelse av brand (8 kap. 4 § första stycket 2 plan- och bygglagen, 3 kap. 8 § plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler avsnitt 5).

Även om förslaget innebär att byggnadsnämndens prövning i själva anmälningsärendet begränsas, hindrar det förstås inte att nämnden initierar ett tillsynsärende rörande andra frågor, om nämnden i anmälningsärendet blir uppmärksam på att det behövs (jfr 11 kap. 5 § plan- och bygglagen om byggnadsnämndens tillsynsansvar).

För att det ska bli tydligt i lagen att prövningen inför ett startbesked är olika beroende på om det är fråga om en lovpliktig eller en anmälningspliktig åtgärd, bör förutsättningarna för startbesked delas upp i två olika paragrafer.

Även för anmälningspliktiga åtgärder kan byggnadsnämnden behöva göra ett arbetsplatsbesök (10 kap. 27 § plan- och bygglagen). Som en följd av att förutsättningarna för startbesked delas upp i två olika paragrafer behöver hänvisningen i 10 kap. 27 § plan- och bygglagen justeras.

#### *Övriga frågor som ska prövas inför startbesked*

Enligt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen förutsätter ett startbesked även ett bevis om att det finns ett s.k. färdigställandeskydd (om sådant krävs) har visats upp för nämnden (punkten 2), ett bevis om besked om skyddsrum (om sådant krävs) har visats upp för nämnden (punkten 3), en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem (om sådan krävs) har visats upp för nämnden (punkten 4) samt de villkor som har uppställts enligt nuvarande 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § plan- och bygglagen är uppfyllda (punkten 5). Dessa krav är i huvudsak endast relevanta för lovpliktiga åtgärder. Vissa anmälningspliktiga åtgärder, t.ex. håltagning i en bärande vägg, kan dock påverka ett skyddsrumms funktion. Ett bevis om besked om skyddsrum bör därför visas upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum.

#### *En särskild reglering för s.k. attefallsåtgärder behövs inte*

Enligt nuvarande 10 kap. 23 § andra stycket plan- och bygglagen ska byggnadsnämndens bedömning vid en anmälan som avser s.k. attefallsåtgärder (nuvarande 9 kap. 4 a–4 c §§ plan- och bygglagen), endast avse

Prop. 2024/25:169 om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt regeringen bör åtgärder som inte omfattas av krav på lov inte heller omfattas av ett krav på en särskild anmälan (se avsnitt 4.15). Vidare föreslås det att prövningen inför ett startbesked för anmälningspliktiga åtgärder ska begränsas i huvudsak till om åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven. Mot den bakgrunden finns det inte något behov av den särskilda regleringen för s.k. attefallsåtgärder. Det nuvarande andra stycket i 10 kap. 23 § plan- och bygglagen bör därför upphävas.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 10 kap. 23, 23 c och 27 §§ plan- och bygglagen.

## 7.5 Startbesked och slutbesked ska gälla omedelbart

**Regeringens förslag:** Det ska av plan- och bygglagen framgå att startbesked och slutbesked gäller omedelbart.

**Översiktsplaneutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över förslaget. Av de som yttrar sig är bl.a. *Malmö* och *Örnsköldsviks kommuner* positiva till förslaget. Enligt *Karlstads kommun* är förslaget ett förtydligande av vad som redan anses gälla.

*Länsstyrelsen i Hallands län* efterlyser bestämmelser om att ett startbesked upphör att gälla om beslutet om lov upphävs eller inhiberas, eftersom systemet med byggsanktionsavgifter är knuten till åtgärder som vidtas utan startbesked. Motsvarande efterlyses även för slutbesked.

### **Skälen för regeringens förslag**

Startbesked och slutbesked för lovpliktiga åtgärder får verkställas även om de inte har fått laga kraft, dvs. de är omedelbart verkställbara (prop. 2017/18:240 s. 7). Skäl saknas att göra en annan bedömning i fråga om startbesked och slutbesked för anmälningspliktiga åtgärder.

Verkställbarheten av beslut om lov har ett nära samband med bestämmelserna om startbesked. För att reglerna om verkställbarhet av lovbeslut ska bli lättare att överblicka och för att skapa en enhetlighet och tydlighet i förhållande till lovbeslut, bör därför även verkställbarheten av startbesked regleras uttryckligen i plan- och bygglagen. Av samma skäl bör även tidpunkten för när slutbesked börjar gälla uttryckligen regleras. Det bör därför införas bestämmelser där det framgår att startbesked och slutbesked gäller omedelbart.

Enligt regeringens bedömning finns det, till skillnad från det som *Länsstyrelsen i Hallands län* anser, inte skäl att göra ett startbeskeds giltighet i lovärenden avhängigt av huruvida lovbeslutet är gällande. Ett startbesked för lovpliktiga åtgärder har ingen självständig betydelse i fråga om när en

åtgärd får påbörjas (se rättsfallet MÖD 2017:9). För att få påbörja en lovpliktig åtgärd krävs, förutom ett startbesked, att eventuella villkor för att få påbörja åtgärden är uppfyllda och att lovbeslutet är gällande.

På motsvarande sätt behöver det inte heller regleras att ett slutbesked upphör att gälla om lovbeslutet upphävs eller inhiberas. Inte heller ett slutbesked har någon självständig betydelse, utan förutsätter att åtgärden har stöd i ett giltigt lovbeslut. Det kommer till uttryck genom att en byggnadsnämnd exempelvis kan förelägga om att en olovligt vidtagen åtgärd ska återställas, även om nämnden dessförinnan har gett ett slutbesked (11 kap. 20 § plan- och bygglagen).

### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 10 kap. 24 a och 38 §§ plan- och bygglagen.

## 8 Förutsättningarna för att förelägga om rättelse förtydligas

**Regeringens förslag:** Det ska förtydligas att byggnadsnämnden även får besluta om ett rättelseföreläggande när det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om beslutet om lov har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft.

**Översiktsplaneutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över förslaget. *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Göteborgs, Malmö, Södertälje och Örebro kommuner* är positiva till förslaget.

*Trafikverket* efterlyser vissa förtydliganden i fråga om när preskriptionstiden ska anses börja löpa i de fall en åtgärd vidtagits med stöd av ett lov som sedan upphävs. Enligt myndigheten bör preskriptionstiden löpa från när det att åtgärden vidtogs.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt 11 kap. 20 § första stycket plan- och bygglagen får byggnadsnämnden förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), om det på fastigheten eller i fråga om byggnadsverket har vidtagits en åtgärd i strid mot lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Ett rättelseföreläggande kan exempelvis innebära att en nyuppförd byggnad eller del av en byggnad måste rivas.

I den äldre plan- och bygglagen var det tydligt att byggnadsnämnden även kunde förelägga om rättelse när någon hade vidtagit en åtgärd med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet ändrats eller upphävts genom ett beslut som vunnit laga kraft (se 10 kap. 14 § första stycket

Prop. 2024/25:169 och 12 § 2 den äldre plan- och bygglagen, prop. 1985/86:1 s. 776 f. och rättsfallet RÅ 1995 not. 402).

Av förarbetena till plan- och bygglagen framgår att bestämmelserna i 11 kap. 20 § plan- och bygglagen överensstämmer med 10 kap. 14 § första stycket i den äldre plan- och bygglagen med språkliga ändringar (se prop. 2009/10:170 s. 492). Det finns inget i förarbetena som tyder på att 11 kap. 20 § första stycket plan- och bygglagen utformats på ett sätt som syftat till att begränsa möjligheterna för byggnadsnämnden att förelägga om rättelse när en åtgärd har vidtagits med stöd av ett lov som senare ändrats eller upphävts genom ett beslut som fått laga kraft. Som Översiktsplaneutredningen beskriver har det under lång tid varit praxis att byggherren står risken för att byggnadsnämnden kan förelägga om rättelse om en lovgiven åtgärd påbörjas innan beslutet har fått laga kraft, utan att räckvidden av bestämmelsens tillämpning har ifrågasatts.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det är angeläget att byggnadsnämnden kan förelägga om rättelse även i de fall en åtgärd har vidtagits med stöd av ett beslut om lov som senare har upphävts eller ändrats på ett sätt att det inte längre finns stöd för åtgärden. För att det inte ska råda något tvivel om byggnadsnämndernas möjligheter att förelägga om rättelse i dessa fall bör det i lagen förtydligas att rättelseföreläggande kan meddelas när en åtgärd har vidtagits med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet senare har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft. Som framgår av rättspraxis får byggnadsnämndernas utrymme för att underlåta att förelägga om rättelse, t.ex. i form av rivning, med hänsyn till ett enskilt intresse anses vara mycket begränsat när det har konstaterats att bygglov inte kan beviljas för åtgärden ifråga (se rättsfallet MÖD 2014:3).

*Malmö kommun* anser att bestämmelserna om rättelseförelägganden, utöver lovbeslut, även bör omfatta startbesked, eftersom startbesked för anmälningspliktiga åtgärder i vissa fall kan överklagas av andra än anmälaren och därmed kan ändras eller upphävas av en överinstans (se bl.a. rättsfallet MÖD 2017:50). Mot bakgrund av förslagen i avsnitt 4.15, avser regeringen att begränsa anmälningsplikten till åtgärder som inte aktualiserar andra enskilda intressen än anmälares, vilket överensstämmer med begränsningen i rätten att överklaga ett startbesked enligt 13 kap. 15 § plan- och bygglagen. Det finns därför inte skäl att göra den ändring som Malmö kommun efterfrågar.

Av 11 kap. 20 § andra stycket plan- och bygglagen framgår att byggnadsnämnden inte får besluta om ett rättelseföreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Enligt den äldre plan- och bygglagen räknades preskriptionstiden ”från det att åtgärden vidtogs” (se 10 kap. 27 § andra stycket i den lagen. Se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 oktober 2019 i mål nr P 9983–18). Den ändrade terminologin kommenteras inte särskilt i förarbetena. Det finns inget i förarbetena som tyder på man i samband med att den nya plan- och bygglagen infördes avsåg att begränsa möjligheterna för byggnadsnämnden att förelägga om rättelse när en åtgärd har vidtagits med stöd av ett lov som senare ändrats eller upphävts genom ett beslut som fått laga kraft. Det finns inte heller något som tyder på att avsikten varit att förändra rättsläget när preskriptionstiden skulle börja löpa (se prop. 2009/10:170 s. 492).

Det har sedan lång tid funnits en möjlighet att på egen risk påbörja en lovgiven åtgärd innan lovbeslutet har fått laga kraft (se avsnitt 6.24). I risktagandet ligger att stödet för den vidtagna åtgärden kan undanröjs och att åtgärden därmed måste återställas. Det är således naturligt att preskriptionstiden i dessa fall ska ta sin utgångspunkt i när åtgärden vidtogs och inte vid en senare tidpunkt t.ex. när lovet undanröjs. Något behov av förtydligande av det slag som *Trafikverket* efterlyser finns därför inte.

### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 11 kap. 20 § plan- och bygglagen.

## 9 Överklagande och överprövning

### 9.1 Beslut om behov av kontrollplan

**Regeringens förslag:** Kommunala beslut enligt plan- och bygglagen ska inte få överklagas i den del de avser behovet av kontrollplan.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.  
**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### **Skälen för regeringens förslag**

Av 13 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår i vilken del kommunala beslut inte får överklagas. Exempelvis får beslut om behov av kontrollansvarig och beslut om behov av tekniskt samråd eller slutsamråd inte överklagas (13 kap. 2 § första stycket 6 plan- och bygglagen).

I avsnitt 7.2 föreslår regeringen att byggnadsnämnden i det enskilda fallet ska få besluta att en kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder. På motsvarande sätt som byggnadsnämndens beslut om behov av kontrollansvarig och beslut om behov av tekniskt samråd eller slutsamråd inte får överklagas, bör byggnadsnämndens beslut om behov av kontrollplan inte få överklagas. En bestämmelse med den innebörden bör därför läggas in i 13 kap. 2 § första stycket 6 plan- och bygglagen.

### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 13 kap. 2 § plan- och bygglagen.

### 9.2 Beslut av länsstyrelsen

**Regeringens förslag:** Länsstyrelsens beslut att helt eller i en viss del inte upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får inte överklagas.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens men har en annan lagteknisk lösning.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

Enligt 13 kap. 5 § plan- och bygglagen får länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked överklagas hos regeringen.

Av bestämmelsen framgår inte om länsstyrelsens beslut att godta ett kommunalt beslut efter en prövning enligt 11 kap. 11 § plan- och bygglagen kan överklagas. Enligt regeringens praxis får dock sådana beslut inte överklagas (regeringens beslut den 10 december 2015 i ärende N2015/07283 och den 17 juni 2020 i ärende Fi2019/02774). Regeringen instämmer i utredningens bedömning att denna praxis bör framgå direkt av plan- och bygglagen. En bestämmelse med den innebörden bör därför föras in i 13 kap. 5 § plan- och bygglagen. I jämförelse med *Lagrådets* förslag föreslår regeringen en annan redaktionell utformning av bestämmelsen.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 13 kap. 5 § plan- och bygglagen.

### 9.3 Överklagandetid

**Regeringens förslag:** Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, för alla som inte ska delges beslutet, räknas från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.  
**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### **Skälen för regeringens förslag**

I avsnitt 6.19 föreslår regeringen att beslut om lov och förhandsbesked ska kungöras på kommunens anslagstavla. Som en följd av det förslaget behöver bestämmelserna 13 kap. 16 § plan- och bygglagen om överklagandetid och från när tiden räknas ändras i enlighet med detta.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 13 kap. 16 § plan- och bygglagen.

### 9.4 Överprövning av regeringen

**Regeringens förslag:** Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt och domstolen inte kan avgöra målet utan att pröva frågan, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens, med en språklig skillnad. Prop. 2024/25:169

**Remissinstanserna:** *Försvarsmakten* tillstyrker förslaget.

*Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* avstyrker förslaget och anser att den nuvarande ordningen är betydligt tydligare och därför bör kvarstå.

### Skälen för regeringens förslag

Enligt 13 kap. 7 § plan- och bygglagen ska ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol och som rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt, överlämnas av domstolen till regeringen för prövning.

Under utredningens arbete har det framförts synpunkter på att regeringens exklusiva överprövningskompetens vållar problem i de fall där regeringen vid sin prövning kommer till slutsatsen att frågan inte har sådan betydelse för försvarsmyndigheterna att den utgör hinder för lov. Det samma gäller vid regeringens överprövning av t.ex. en överklagad detaljplan. I en sådan situation ankommer det på regeringen att pröva ärendet i sin helhet, t.ex. om övriga krav för att bevilja sökt lov är uppfyllda eller om övriga invändningar har sådan innebörd att en detaljplan bör upphävas. Det ankommer även på regeringen att pröva t.ex. talerätsfrågor och frågor om verkställighet och inhibition.

Bestämmelsens nuvarande utformning och tillämpningen av den innebär att regeringens prövning många gånger endast avser processuella frågor som t.ex. talerätt, ett besluts överklagbarhet och rättidsprövning. Enligt utredningen torde det inte ha varit avsikten med bestämmelsen (prop. 2002/03:27 s. 15 f.). Vidare ifrågasätter utredningen om det är ändamålsenligt att regeringen lägger tid och resurser på överprövning av avgöranden som inte rör sådana intressen där regeringens exklusiva överprövningskompetens är befogad. Ordningen kan vidare ifrågasättas utifrån att regeringens avgöranden i viss utsträckning får viss prejudicerande verkan, även rörande processuella frågor m.m., trots att regeringen inte har samma förutsättningar som en överprövande domstol att utveckla en sammanhållen praxis. Regeringen saknar även tillgång till sådana tekniska råd som finns i mark- och miljödomstol och som av lagstiftaren ansetts vara en förutsättning för att nå materiellt korrekta avgöranden (prop. 2009/10:215 s. 121 f.). Enligt utredningen kan den ordning som gäller i dag varken anses enkel, effektiv eller ändamålsenlig.

Utredningen har övervägt olika alternativ för hur regleringen bör utformas. Ett alternativ är att domstolen alltid med eget yttrande ska överlämna ärendet till regeringen för prövning. Med ett sådant yttrande skulle regeringens prövning i sak underlättas, eftersom domstolens yttrande ska omfatta alla omständigheter som är av betydelse för regeringens ställningstagande till om tillstånd ska ges. En sådan reglering skulle dock skapa ett betydande merarbete för mark- och miljödomstolarna. Ett annat alternativ är att regeringen ges en möjlighet att visa ärendet åter till mark- och miljödomstolen för prövning av återstående delar, om regeringen skulle finna att ärendet saknar särskild betydelse för försvarsmyndigheterna. Enligt utredningen är det dock mer ändamålsenligt om mark- och miljödomstol-

arna överlämnar mål till regeringen för prövning endast i de fall avgörandet av frågan om särskild betydelse för försvarsmyndigheterna inverkar på målets utgång. Detta innebär att domstolen ska bedöma de inledande frågorna om bl.a. överklagbarhet och talerätt. Om förutsättningar för att kunna pröva målet i sak inte finns ska domstolen avgöra målet slutligt. Det skulle också ge domstolen möjlighet att materiellt avgöra målet slutligt om det är möjligt utan att den eller de frågor som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt läggs till grund för avgörandet. Enligt utredningen kan det exempelvis vara möjligt om länsstyrelsen har beslutat att upphäva ett bygglov för en åtgärd på flera olika grunder och domstolen bedömer att sökandens överklagande ska avslås redan med anledning av någon av de grunder som inte är av särskild betydelse för försvarsmyndigheterna.

Till skillnad från *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* instämmer regeringen i utredningens bedömning att regleringen bör bli mer ändamålsenlig och att det lämpligaste sättet att åstadkomma det är att begränsa de mål som överlämnas till regeringen för prövning. Enligt regeringen bör de mål som domstolen överlämnar till regeringen begränsas till mål som domstolen inte kan avgöra utan att ta ställning till den fråga som har särskild betydelse för försvarsmyndigheterna. Om domstolen är osäkert på om avgörandet av frågan inverkar på målets utgång eller inte, bör målet överlämnas till regeringen för att undvika att domstolens avgörande blir föremål för resning om det visar sig att målet rätteligen borde ha avgjorts av regeringen.

Förslaget innebär att regeringen även fortsättningsvis kommer att behöva pröva andra frågor än sådana som har särskild betydelse för försvarsmyndigheterna och i förekommande fall även vissa talerätsfrågor. Förslaget i avsnitt 5.16 om krav på medgivande från Försvarsmakten bör dock innebära färre överklaganden från försvarsmyndigheterna och att kommunen i en ökad andel av besluten som överklagas av sökanden enbart kommer att ha tagit ställning till frågan som omfattas av kravet på medgivande från Försvarsmakten. Eftersom regeringen har en genomsnittlig längre handläggningstid än domstolarna, är en ordning där fler mål kan avgöras av mark- och miljödomstol fördelaktig från effektivitets- och rättssäkerhetssynpunkt. Förslaget bör även innebära att Högsta förvaltningsdomstolen får något färre mål rörande prövning av regeringens nu aktuella beslut enligt lagen (2006:304) rättsprövning av vissa regeringsbeslut.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 13 kap. 7 § plan- och bygglagen.

## 10.1 Följdändringar i plan- och bygglagen

**Regeringens förslag:** Flera ändringar föreslås som en följd av förslaget om ett nytt 9 kap. plan- och bygglagen. Därutöver föreslås ett antal redaktionella förtydliganden.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Jönköpings län* avstyrker den föreslagna ändringen av 8 kap. 9 § plan- och bygglagen, som innebär att bestämmelsen avgränsas till att bara gälla byggnader. Eftersom paragrafen reglerar bebyggelse, det vill säga både byggnader och anläggningar inom tomter, innebär den föreslagna ändringen att anläggningar inom tomter inte längre kommer att omfattas av bestämmelsen.

**Skälen för regeringens förslag**

*Ändringar som en följd av ett nytt 9 kap. i lagen*

Ett stort antal ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) behövs som en följd av förslaget om ett nytt 9 kap. i plan- och bygglagen:

- Beskrivningen av lagens innehåll i 1 kap. 3 § 9 behöver justeras så att den överensstämmer med den föreslagna rubriken till det nya 9 kap.
- Hänvisningen i 4 kap. 2 § första stycket 4 till nuvarande 9 kap. 4 a § bör ersättas med en ny hänvisning. Se mer om detta i avsnitt 5.5.
- Hänvisningen i 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § till nuvarande 9 kap. 32 a § första stycket bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelse i nya 9 kap.
- Hänvisningen i 10 kap. 18 § första stycket 2 till nuvarande 9 kap. 21 § samt hänvisningen i 10 kap. 18 § andra stycket till nuvarande 9 kap. 32 b § bör ersättas med hänvisningar till motsvarande bestämmelser i nya 9 kap. Ändringen i 10 kap. 18 § tredje stycket är en följd av förslaget i avsnitt 7.2.
- Hänvisningen i nuvarande 10 kap. 25 a §, som kommer att ändra beteckning till 10 kap. 23 a §, bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelse i nya 9 kap. Hänvisningen i 11 kap. 34 a § till nuvarande 9 kap. 41 § bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelse i nya 9 kap.
- Hänvisningen i 12 kap. 8 § 8 till nuvarande 9 kap. 41–41 b § bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelser i nya 9 kap.
- Hänvisningen i 12 kap. 8 a § till nuvarande 9 kap. 16, 27, 28 och 45 §§ bör ersättas med hänvisningar till motsvarande bestämmelser i nya 9 kap. Som en följd av att tidsfrister för handläggningen av anmälningspliktiga åtgärder inte längre föreslås regleras i lagen (jfr avsnitt 4.4) bör den nuvarande hänvisningen till 9 kap. 45 § ändras till en hänvisning till sådana föreskrifter som har meddelats med stöd av bemyndigandet i 16 kap. 8 §.
- Hänvisningen i 13 kap. 14 § och 14 kap. 11 § till nuvarande 9 kap. 13 §, där aktuella skydds- och säkerhetsområden framgår, bör ersättas

- med en hänvisning till 4 kap. 42 § första stycket 4 a där som dessa områden föreslås framgå i stället (jfr avsnitt 4.12.2).
- Hänvisningen i 14 kap. 6 § till nuvarande 9 kap. 35 § första stycket 2 och 3 bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelser i nya 9 kap.
  - Hänvisningen i 14 kap. 7 § till nuvarande 9 kap. 34 § bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelse i nya 9 kap.
  - Hänvisningen i 16 kap. 8 § till nuvarande 9 kap. 16 § bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelse i nya 9 kap.
  - Hänvisningen i 16 kap. 9 § till nuvarande 9 kap. 32 b § bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelse i nya 9 kap.
  - Hänvisningar i 16 kap. 13 a och 13 b §§ till krav på lov enligt nuvarande 9 kap. 2 och 10–13 §§ ersätts med en ny hänvisning till krav på lov enligt nya 9 kap. Hänvisningen ska omfatta hela nya 9 kap. Eftersom nuvarande bestämmelser om krav på bygglov för andra anläggningar än byggnader reglerades i plan- och byggförordningen är bemyndigandet i 16 kap. 13 a § begränsat till byggnader. Som framgår av förarbetena till bestämmelserna var avsikten att undantag även skulle kunna meddelas för andra anläggningar än byggnader, t.ex. parkeringsplatser, transformatorstationer, upplag och stödmurar (prop. 2016/17:195 s. 16 och prop. 2019/20:152 s. 11). Eftersom lovplikten för andra anläggningar än byggnader föreslås regleras i plan- och bygglagen behöver bemyndigandet utvidgas till att gälla byggnadsverk, så att även andra anläggningar än byggnader omfattas. Ändringen kan därmed närmast ses som en följdändring. Fortsatt ska undantag från krav på lov ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket avser att skydda och främja.

Som en följd av förslaget i avsnitt 4.16.1 upphävs andra stycket i 10 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Som en följd av förslaget i avsnitt 6.19 ändras 13 kap. 16 § tredje stycket plan- och bygglagen.

#### *Ändringar som en följd av att nya bestämmelser har trätt i kraft*

Efter utredningen överlämnade sitt betänkande i juni 2021 har nya bestämmelser i det nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen trätt i kraft. Dessa bestämmelser ska föras över oförändrade till det nya 9 kap. Det rör sig dels om bestämmelser om certifierade byggprojekteringsföretag i nuvarande 9 kap. 21 § tredje stycket och nuvarande 9 kap. 32 b–32 d §§ (se förslaget till 9 kap. 67–69 §§ och 89 § och prop. 2021/22:212), dels om bestämmelser om tidsbegränsade bygglov i nuvarande 9 kap. 33 b § (se förslaget till 9 kap. 73 § och prop. 2021/22:149).

#### *Ändringar som en följd av att skyltar och ljusanordningar ska ses som byggnadsverk*

Förslaget i avsnitt 4.6.7 innebär att skyltar och ljusanordningar inte ska regleras särskilt i plan- och bygglagen, utan att dessa anläggningar ska omfattas av termen byggnadsverk. De krav som gäller för byggnadsverk kommer således också att gälla för skyltar och ljusanordningar. Den

särskilda regleringen för skyltar och ljusanordningar i 2 kap. 9 §, 8 kap. 3 §, 11 kap. 6 § och 16 kap. 2 § plan- och bygglagen behövs därför inte utan ska upphävas.

*Ändringar som en följd av att kommun inte längre ska få bestämma omfattning av krav på lov i detaljplan eller områdesbestämmelser*

I avsnitt 4.4 föreslås ändringar av kommunerna möjlighet att bestämma omfattningen av krav på lov i detaljplan och områdesbestämmelser. Eftersom kommunen inte längre får bestämma om krav på marklov behöver bestämmelsen i nuvarande 4 kap. 42 § första stycket 4 a plan- och bygglagen ändras, för att kommunen ska ha samma möjlighet att bestämma om vegetation och markytans utformning och höjdläge i samband med att kommunen med områdesbestämmelser reglerar placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. I det nuvarande regelverket krävs det att marklov har införts i områdesbestämmelserna för att bestämmelserna ska få någon verkan (jfr nuvarande 9 kap. 13 § plan- och bygglagen).

*Ändringar som en följd av att bestämmelser om lov samlas i lagen*

I avsnitt 4.3 föreslås att bestämmelser om lov ska samlas i plan- och bygglagen. Som en följd av detta ska bemyndigandet i 16 kap. 7 § plan- och bygglagen upphävas och i de paragrafer som innehåller en hänvisning till 16 kap. 7 § behöver hänvisningen tas bort. Detta gäller 8 kap. 11, 13 och 18 §§ och 12 kap. 9 §.

Vidare flyttas de bestämmelser om lov som finns i plan- och byggförordningen till plan- och bygglagen. Det rör sig om nuvarande 6 kap. 8 a § (se nya 9 kap. 86 § plan- och bygglagen), 8 b § (se nya 9 kap. 87 § plan- och bygglagen), 9 § (se nya 9 kap. 88 § plan- och bygglagen), 10 § (se nya 9 kap. 57 och 74 §§ plan- och bygglagen) och 11 § (se nya 9 kap. 106 § plan- och bygglagen) plan- och byggförordningen.

*Ändringar som en följd av att institutet villkorsbesked tas bort*

I avsnitt 4.16.4 föreslås att möjligheten att begära villkorsbesked slopas. Som en följd av det behöver 12 kap. 8 § och 13 kap. 2 § plan- och bygglagen ändras.

*Övriga ändringar*

I 8 kap. 9 § plan- och bygglagen finns bestämmelser om hur en obebyggd tomt ska bebyggas. Enligt 8 kap. 12 § ska kraven i bl.a. 9 § tillämpas på områden för andra anläggningar än byggnader. För att det inte ska råda någon oklarhet om vilka byggnadsverk som 8 kap. 9 § avser, bör det förtydligas att bestämmelserna gäller byggnader.

För att få ett konsekvent språkbruk om ärenden om lov och förhandsbesked föreslås det ett antal språkliga ändringar, se exempelvis föreslagna ändringar i 12 kap. 9 och 16 kap. 13 a §§.

## 10.2 Följdändringar i annan lagstiftning

### 10.2.1 Följdändringar i miljöbalken

**Regeringens förslag:** Med anledning av förslag om en ny reglering av komplementbostadshus i plan- och bygglagen ändras tre paragrafhänvisningar i miljöbalken.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.  
**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### Skälen för regeringens förslag

I 16 kap. 2 d § tredje stycket, 24 kap. 6 § tredje stycket och 26 kap. 9 a § tredje stycket miljöbalken finns bestämmelser om komplementbostadshus som innehåller en hänvisning till nuvarande 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen. Med anledning av att nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen upphävs och ersätts med nya bestämmelser i det nya 9 kap. i lagen samt att det föreslås en särskild definition av termen komplementbostadshus i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen behöver hänvisningarna i miljöbalken justeras. I den nya hänvisningen är det tillräckligt att det står ”sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen”.

#### Författningsförslag

Bestämmelserna finns i 16 kap. 2 d §, 24 kap. 6 § tredje stycket och 26 kap. 9 a § miljöbalken.

### 10.2.2 Följdändringar i lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning

**Regeringens förslag:** Med anledning av förslaget om ett nytt 9 kapitel i plan- och bygglagen ändras en rubrik och en bestämmelse i lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna kommenterar inte förslaget särskilt. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* tillstyrker följdändringarna.

#### Skälen för regeringens förslag

I 10 § andra stycket lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning finns en hänvisning till nuvarande 9 kap. 7 § första stycket plan- och bygglagen. Med anledning av att nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen upphävs och ersätts med ett nytt kapitel, i vilket en bestämmelse motsvarande den som finns i nuvarande 9 kap. 7 § första stycket inte föreslås, bör bestämmelsen i 10 § andra stycket lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning upphävas.

Av 10 § lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning framgår att lagen också omfattar ljusanordningar. I syfte att tyd-

liggöra att detta gäller även sedan 10 § andra stycket upphävs bör termen "ljusanordningar" läggas till i rubriken närmast före 5 § i lagen. Prop. 2024/25:169

#### *Författningsförslag*

Bestämmelsen finns i 10 § lagen med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.

### **10.2.3 Följändringar i lagen om färdigställandeskydd**

**Regeringens förslag:** Med anledning av förslaget om ett nytt 9 kapitel i plan- och bygglagen ändras en paragraf i lagen om färdigställandeskydd.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte förslaget särskilt.

#### **Skälen för regeringens förslag**

I 2 § andra stycket lagen (2014:227) om färdigställandeskydd finns en hänvisning till nuvarande 9 kap. 4–4 c §§ plan- och bygglagen. Nuvarande 9 kap. 4–4 c §§ innehåller en uppräknning av ett antal lovbefriade åtgärder. Den nya strukturen i det nya 9 kap. plan- och bygglagen innebär att det i lagen framgår vilka åtgärder som omfattas av krav på lov. De åtgärder som inte nämns i bestämmelserna omfattas således inte av krav på lov.

Regleringen i 2 § andra stycket lagen om färdigställandeskydd innebär att vissa åtgärder som inte omfattas av krav på lov inte behöver ett färdigställandeskydd. Regeringen instämmer i utredningens förslag att alla åtgärder med en byggnad eller tillbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov enligt 9 kap. plan- och bygglagen bör kunna omfattas av undantaget. Åtgärder som inte kommer att omfattas av krav på lov kommer som huvudregel inte heller omfattas av krav på en anmälan. Eftersom uppföljningen av färdigställandeskydd görs vid startbesked eller slutbesked är det inte lämpligt att ställa krav på färdigställandeskydd för åtgärder som varken omfattas av krav på bygglov eller anmälan.

#### *Författningsförslag*

Bestämmelserna finns i 2 § lagen om färdigställandeskydd.

# 11 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

## 11.1 Ikraftträdandebestämmelser

**Regeringens förslag:** Lagförslagen ska träda i kraft den 1 december 2025.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer inte med regeringens. Utredningen föreslår att lagförslagen ska träda i kraft den 1 januari 2023.

**Översiktsplaneutredningens förslag** överensstämmer inte med regeringens. Utredningen föreslår att lagförslagen ska träda i kraft den 1 januari 2020.

**Remissinstanserna:** Enligt *Regelrådet* är Bygglövsutredningens redovisning av hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande godtagbar.

Bland andra anser *Gotlands, Göteborgs, Haninge och Kramfors kommuner* att tidpunkten för ikraftträdande bör skjutas fram för att möjliggöra fortbildning och anpassning av kommunernas översiktsplaner, mallar, rutiner, taxor och hemsidor m.m. Enligt Göteborgs kommun finns det en stor risk att de värden som utpekandet i översiktsplaner avser att öka skyddet för går förlorande under den tid som går innan en uppdaterad översiktsplan finns på plats. *Sveriges Kommuner och Regioner* anser bl.a. att ändringar av regelverket måste göras samlat och med god framförhållning och att förslag inte ska träda i kraft mitt i sommaren.

**Skälen för regeringens förslag:** Behovet av nya bestämmelser om i första hand lov- och anmälningsplikt är stort. Det talar för att lagändringar bör träda i kraft så snart som möjligt. Samtidigt behöver hänsyn tas till den tid som krävs för omställning till ett nytt regelverk. För byggnadsnämnderna kan omställningen handla om behov av kompetensutveckling och ändrade arbetsrutiner. Som bl.a. *Göteborgs kommun* anför ställer förslagen krav på kommuner att se över sina översiktsplaner för att inventera bl.a. värdefulla byggnadsverk. För de kommuner som inte redan har gjort en sådan inventering kommer det arbetet ta tid och resurser. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att förslagen inte bör ges olika ikraftträdandedatum. Med de övergångsbestämmelser som föreslås (se avsnitt 11.2) innebär det att om kommuner vid ikraftträdandet redan har påbörjat arbetet med att ta fram nya översiktsplaner, den processen inte bör fördröjas genom att inventeringen ska arbetas in i planen. Det innebär i och för sig att utpekandet av särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden i vissa fall kommer att fördröjas. Enligt utredningen har emellertid en majoritet av landets kommuner underlag om kulturvärden i sin kommun och cirka hälften av dem redovisar redan strategier och förhållningssätt för kulturmiljön i översiktsplanen. Detta underlag kan underlätta både kommunens och den enskilda byggherrens bedömning av vilka byggnader och områden som anses vara särskilt värdefulla, vilket minskar risken för att värden går förlorade.

Spridningen av sjukdomen covid-19 har drabbat Sverige, EU och övriga världen hårt. Den har, förutom att människor insjuknat och avlidit, inneburit bl.a. en kraftig ekonomisk nedgång. Europeiska unionens råd, Europaparlamentet och Europeiska kommissionen har därför enats om ett till-

fälligt återhämtningsinstrument, Next Generation EU (förkortad NGEU) Det viktigaste inslaget i NGEU är Faciliteten för återhämtning och resiliens (The Recovery and Resilience Facility, förkortad RRF). RRF omfattar ekonomiskt stöd som ska betalas ut i form av lån och bidrag till EU-medlemsstaternas reformer och investeringar. För att få ta del av medel från faciliteten ska medlemsstaterna genomföra åtgärder som ingår i sina respektive återhämtningsplaner. I Sveriges återhämtningsplan är reformen för ett förenklat och effektivt regelverk för bl.a. bygglov en av åtgärderna. För att Sverige inte ska riskera att utbetalningen av medel försenas eller reduceras bör reformen ha trätt i kraft under 2025.

Mot denna bakgrund bör förslagen träda i kraft den 1 december 2025.

## 11.2 Övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen och andra lagar

**Regeringens förslag:** Äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet, och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov, som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 § plan- och bygglagen, ska fortsätta att gälla, dock längst till utgången av november 2027.

Bestämmelserna om förutsättningar för bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål ska inte gälla inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen.

**Bygglagsutredningens förslag** överensstämmer delvis med regeringens. Regeringen föreslår även en övergångsbestämmelse till de nya bestämmelserna om förutsättningar för bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** att det inte behövs några övergångsbestämmelser överensstämmer inte med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Göteborgs kommun* är negativ till föreslagna övergångsbestämmelser. Kommunen anser att de krångliga och kan leda till oönskade effekter samt att de lättnader som förslås i regelverket, exempelvis i fråga om avvikelser från detaljplan som har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning, bör få genomslag vid ikraftträdandet i pågående mål.

*Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* anser att det inte alltid är lätt att fastställa vid vilken tidpunkt ett detaljplanearbete inleds eller påbörjats, och att det därför är olämpligt att knyta övergångsbestämmelser till när detaljplanearbetet påbörjades. *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* har liknande synpunkter i frågan när ett tillsynsärende anses ha inlett.

*De föreslagna lagändringarna ska inte tillämpas i påbörjade ärenden*

När någon ansöker om exempelvis lov till byggnadsnämnden har sökanden utgått ifrån och anpassat sin ansökan utifrån de regler som gäller vid tidpunkten för ansökan. Vid ändringar i regelverket bör därför förutsättningarna för ansökan inte ändras genom att de nya reglerna blir tillämpliga i redan pågående ärenden. Det föreslås därför att de nuvarande reglerna i plan- och bygglagen bör fortsätta att gälla för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet av de nya reglerna. För ärenden om lov och förhandsbesked gäller att ärendet anses påbörjat när ansökan om lov respektive förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden. Detsamma gäller för tillsyns- och miljöövervakning som kommer in till nämnden. Som *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* påtalar är det inte lika lätt att fastställa tidpunkten för när ett detaljplanearbete inleds. Enligt regeringen får ett planärende dock anses ha påbörjats vid den tidpunkt när ett formellt beslut att inleda planläggningen har fattats. I den mån planärendet har inletts med ett detaljplaneprogram bör ärendet emellertid anses ha påbörjats först vid den tidpunkt då kommunen beslutar att upprätta detaljplanen (jfr prop. 2013/14:126 s. 317).

Även de nuvarande klagorättsbestämmelserna bör fortsätta att gälla för beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Vid överklagande av beslut som är meddelade enligt nuvarande bestämmelser bör de nuvarande bestämmelserna tillämpas även vid överprövningen.

Den huvudregel som bör gälla för ändringarna i plan- och bygglagen bör också gälla för övriga lagar som det föreslås följändringar i.

*Bestämmelser om undantag från krav på lov i detaljplaner och områdesbestämmelser ska upphöra*

I avsnitt 4.4 föreslår regeringen att kommuner som huvudregel inte längre ska få reglera krav på lov eller undantag från krav på lov i nya detaljplaner eller områdesbestämmelser. Bestämmelser om krav på lov i gällande planer ska dock fortsätta att gälla. Däremot bör bestämmelser om undantag från krav på lov i gällande planer inte få påverka lovplikten längre än två år efter ikraftträdandet, dvs. efter utgången av november 2027. Även om sådana undantag i gällande planer kan anses utgöra så kallade gynnande förvaltningsbeslut kan de upphöra att gälla genom ny lagstiftning. Den begränsade giltighetstiden för sådana bestämmelser bör enligt regeringen regleras i övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen.

*Bestämmelserna om förutsättningar för bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål ska inte gälla inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan*

I avsnitt 5.11 föreslår regeringen att de nuvarande bestämmelserna om förutsättningar för bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål ska föras över till det nya 9 kap. i lagen. Som en följd av det förslaget bör en motsvarande övergångsbestämmelse som punkten 8 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen föras in till de nya bestämmelserna, för att rättsläget inte ska förändras. Av övergångsbestämmelsen bör framgå att de nya bestämmelserna om förutsättningar för bygglov för en åtgärd på mark som

enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål inte gäller inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen. Undantaget innebär att kommunerna inte behöver ändra sådana äldre planer och bestämmelser där det allmänna ändamålet inte är närmare angivet.

### 11.3 Befintliga övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Punkterna 12 och 13 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen ska upphävas.

**Regeringens bedömning:** Punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen bör fortsätta att gälla.

**Bygglövsutredningens förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Båstads kommun* anser att övergångsbestämmelser till byggnadsstadgan bör tas bort och att det i stället bör regleras i plan- och bygglagen när en kommun ska tillämpa 39 § byggnadsstadgan.

*Haninge kommun* efterfrågar förtydligande i fråga om befintliga övergångsbestämmelser som hänvisar till nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen, som exempelvis övergångsbestämmelse 8 till plan- och bygglagen. Vidare är kommunen frågande till vad som gäller bestämmelser om lovpålagt i detaljplaner och områdesbestämmelser enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

#### Skälen för regeringens förslag och bedömning

##### *Övergångsbestämmelse 12 till plan- och bygglagen upphävs*

Enligt övergångsbestämmelse 12 till plan- och bygglagen och 17 kap. 16 § andra stycket respektive 17 § den äldre plan- och bygglagen gäller fortfarande förordnanden som är beslutade med stöd av bestämmelserna i 40 § andra stycket eller 110 § fjärde stycket byggnadslagen och 54 § 1 mom. tredje stycket byggnadsstadgan. Enligt bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen finns det en skyldighet att söka marklov för bl.a. schaktning eller fyllning inom områden där förordnanden har beslutats.

Utredningens översyn visar att sådana förordnanden som övergångsbestämmelsen gäller i stort sett inte tillämpas. Enligt utredningen kan bestämmelsen därför upphävas. Regeringen gör ingen annan bedömning.

##### *Övergångsbestämmelse 13 till plan- och bygglagen upphävs*

En förutsättning för bygglov inom ett område som omfattas av en detaljplan är att det byggnadsverk och den fastighet den lovsökta åtgärden avser ska stämma överens med detaljplanen, det s.k. planenliga utgångsläget. Enligt övergångsbestämmelse 13 till plan- och bygglagen kan byggnadsnämnderna i vissa fall förklara att även planstridiga utgångslägen som har uppstått före den äldre plan- och bygglagens ikraftträdande 1987 är godtagbara och att bygglov ändå kan ges.

Regeringens förslag i avsnitt 5.1 innebär att ett planstridigt utgångsläge inte ska utgöra hinder mot att ge bygglov om detaljplanens genomförande-

Prop. 2024/25:169 tid har gått ut för minst 15 år sedan. Den föreslagna ikraftträdandetidpunkten av förslaget kommer i praktiken innebära att byggnadsnämnderna inte kommer behöva beakta planstridiga utgångslägen som har uppstått före december 1995. Övergångsbestämmelsen kommer därför inte att behövas och bör därför upphävas.

### *Övriga övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen*

Övergångsbestämmelse 5 andra meningen till plan- och bygglagen, som hänvisar till 17 kap. 4 § sista stycket i den äldre plan- och bygglagen, innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som en planbestämmelse i äldre stads- och byggnadsplaner m.m.

Genom 39 § byggnadsstadgan reglerades byggnaders placering i förhållande till gräns mot gata, förgårdsmark och granntomter. Paragrafen innebar att frågor om hur byggnader skulle placeras på tomten och vilka avstånd som skulle hållas i förhållande till granntomter och gator inte behövde regleras särskilt i planen. Eftersom stadsplaner, byggnadsplaner m.fl. äldre planer och bestämmelser ofta saknar sådana planbestämmelser om placering bedömdes det vid införandet av plan- och bygglagen att bestämmelsen i 17 kap. i den äldre plan- och bygglagen behövde gälla även fortsättningsvis (prop. 2009/10:170 s. 515).

Regeringen delar utredningens bedömning att övergångsbestämmelsen bör vara kvar tills vidare. På sikt kommer dock övergångsbestämmelsen successivt att minska i betydelse vartefter nya planer ersätter äldre. Till skillnad från *Båstads kommun* anser regeringen att bestämmelsen inte bör placeras i relevanta paragrafer i det nya 9 kap. plan- och bygglagen, eftersom det riskerar att tynga paragraferna onödigt mycket. Den bör inte heller placeras i ett nytt kapitel i lagen, eftersom det förutsätter en översyn av alla övergångsbestämmelser.

*Haninge kommun* anser att paragrafhänvisningar i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen bör uppdateras till de nya motsvarande paragraferna i det nya 9 kap. plan- och bygglagen – bland annat finns sådana hänvisningar i övergångsbestämmelse 8, som hänvisar till nuvarande 9 kap. 32 §.

Regeringens förslag i avsnitt 11.2 innebär att tidigare lydelse av 9 kap. ska tillämpas i pågående ärenden. I sådana ärenden bör nuvarande övergångsbestämmelser få genomslag, vilket innebär att hänvisningarna inte ska ändras.

## 12 Konsekvenser av förslagen

### 12.1 Allmänt om konsekvenser av förslagen

<p><b>Regeringens bedömning:</b> Förslagen bedöms sammantaget innebära att regelverket för bygglov m.m. blir enklare, effektivare och mer ändamålsenligt, samtidigt som det säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.</p>
---

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Regelrådet* anser att Bygglövsutredningens och Översiktsplaneutredningens konsekvensutredning uppfyller kraven för en konsekvensbeskrivning. Redovisningen av alternativa lösningar och effekterna av om reglering inte kommer till stånd är godtagbar.

Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Skåne län*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)*, *Järfälla* och *Örebro kommuner* och *Sveriges advokatsamfund*, anser att konsekvenserna av förslagen behöver analyseras närmare. Enligt *Konkurrensverket* är det svårt att bedöma hur den stora mängden förslag påverkar konkurrensen på olika marknader.

*Näringslivets regelnämnd* anser att Bygglövsutredningen hade kunnat beskriva ett mer offensivt regleringsalternativ och en beskrivning av vilka konsekvenser ett sådant skulle föra med sig.

**Skälen för regeringens bedömning:** Sammantaget bedömer regeringen att förslagen innebär att regelverket för bygglov m.m. blir enklare, effektivare och mer ändamålsenligt, samtidigt som det säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder. Till skillnad från bl.a. *Länsstyrelsen i Skåne län* och *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser regeringen att förslagets konsekvenser är tillräckligt utredda och att förslagen kan genomföras.

## 12.2 Konsekvenser för kommuner

**Regeringens bedömning:** Konsekvenserna för kommunerna rör i första hand byggnadsnämndernas verksamhet. Till följd av förslagen om minskad lovplikt kommer antalet lovärenden minska hos byggnadsnämnderna. Som en konsekvens av att fler åtgärder kan vidtas utan förprövning kan antalet tillsynsärenden öka, men inte mer än marginellt. Sammantaget bedöms förslagen innebära en betydande minskning av byggnadsnämndernas ärendemängd. Förslaget bedöms vidare inte ha någon påverkan eller ha marginell påverkan på kommunernas kostnader och bedöms vara proportionerligt i förhållande till den inskränkning i den kommunala självstyrelsen som det sammantaget kan medföra, samt utifrån förslagets syfte.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** överensstämmer delvis med regeringens.

**Remissinstanserna:** Många remissinstanser, bl.a. *Nykvarns kommun*, *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Sveriges Kommuner och Regioner*, anför att en stor mängd åtgärder – exempelvis komplementbyggnader, komplementbostadshus och tillbyggnader – kommer att utföras helt utan byggnadsnämndens kännedom vilket bl.a. kan medföra konsekvenser såsom okontrollerad förtätning av redan tätbebyggda områden och försvåra kommunens arbete med planläggning.

Flera kommuner, bl.a. *Gävle*, *Järfälla* och *Örebro kommuner*, anser att förslagets konsekvenser för kommunerna inte är tillräckligt utredda och framhåller att förslagen påverkar kommunernas förutsättningar att arbeta med översiktsplaner och detaljplaner, vilket bedöms få negativa conse-

Prop. 2024/25:169 kvenser på kommunens möjlighet att säkerställa en god stads- och landskapsbild och en långsiktig hållbar livsmiljö.

Flera remissinstanser, bl.a. Sveriges Kommuner och Regioner, menar att omgivningspåverkan av stora lovfria åtgärder utanför detaljplanlagt område men inom tätbebyggt område kan bli särskilt omfattande. Många remissinsatser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län*, *Ale*, *Göteborgs* och *Stockholms kommuner*, *SmåKom* och *Sveriges Stadsarkitektförening*, bedömer att förslagen leder till en större ökning av antalet tillsynsärenden än vad utredningen uppskattat. *Gotlands kommun* anser att det saknas förslag om krav på att kommunerna ska bedriva en mer aktiv tillsyn. *Örebro kommun* anser att vissa av förslagen är för långtgående och att konsekvenserna är svåra att överblicka.

I fråga om den kommunala självstyrelsen, planmonopolet och möjligheten att styra över bebyggelseutvecklingen framhåller *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* att det främst är de åtgärder som får utföras i strid med detaljplanen som påverkar planmonopolet och kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

Enligt några remissinstanser, bl.a. *Sveriges stadsarkitektförening*, *Sveriges Kommuner och Regioner* och *Nykvarns* och *Umeå kommuner* leder förslagen till ett ökat behov av rådgivning från kommunerna.

Enligt *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* kan förslagen leda till minskad efterlevnad av utformningskraven, vilket kan medföra sämre byggnader för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och ökande kostnader för anpassningar i efterhand.

*JM AB* framhåller att det på kort sikt finns risk för att handläggnings-tiderna ökar eftersom reformen är omfattande och komplicerad, vilket kräver stora utbildningsinsatser och omarbetat informationsmaterial, blanketter och taxor, m.m.

När det gäller ekonomiska konsekvenser framhåller *Ale*, *Bergs Falu*, *Göteborgs*, *Haninge*, *Härjedalens*, *Kramfors*, *Lidingö*, *Malmö*, *Sätters*, *Stockholms* och *Örebro kommuner* och *Sveriges Arkitekter* att förslaget sammanfattningsvis kommer att få negativa ekonomiska konsekvenser för kommunerna. De menar att en förskjutning från förprövning genom lov till tillsyn innebär att finansieringen flyttas från byggherren till det allmänna och att det saknas förslag om hur den ökande tillsynen ska finansieras. Även kostnaderna för rådgivning kommer att öka. Enligt *Bergs* och *Härjedalens kommuner* kommer fler områden behöva planläggas och planerna behöva uppdateras löpande, vilket blir en kostnad som belastar skattekollektivet. *Gävle kommun* bedömer att förslaget innebär en kostnadsökning för att ta fram översiktsplaner.

*Umeå kommun* delar inte utredningens bedömning att förslaget kommer att bidra till att rollen som lovhandläggare och bygglovsarkitekt blir mer attraktiv. Förslaget innebär en förskjutning från förprövning till tillsyn och det är redan i dagsläget svårt att rekrytera tillsynshandläggare och det går inte att anta att bygglovshandläggare och bygglovsarkitekter stannar kvar på arbetsplatsen när arbetsuppgifterna skiftar från lovhandläggning till tillsyn.

Flera remissinstanser, bl.a. *Helsingborgs* och *Karlstads kommuner*, menar att förslaget om omedelbar verkställighet av lov innebär en tydligare reglering som dessutom kan bidra till att förenkla och snabba på genomförandet av lovgivna åtgärder.

Konsekvenserna för kommunerna rör i första hand byggnadsnämndernas verksamhet.

Sammanfattningsvis bedömer regeringen att den minskade lovplikten kommer att leda till en betydande minskning av byggnadsnämndernas ärendemängd. Minskad ärendemängd kan i sin tur leda till en förbättrad handläggning av de ärenden byggnadsnämnderna fortsatt ska pröva och det kan även påverka byggnadsnämndernas möjligheter att klara tidsfristerna för handläggningen. Förslaget bedöms inte ha någon påverkan eller ha marginell påverkan på kommunernas kostnader. Förslaget bedöms vara proportionerligt i förhållande till den inskränkning i den kommunala självstyrelsen som det sammantaget kan medföra, samt utifrån förslagets syfte.

*Den kommunala självstyrelsen, planmonopolet och möjligheten att styra över bebyggelseutvecklingen*

Det föreslås att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata värdena. Några remissinstanser, bl.a. *Gävle kommun*, bedömer att detta kommer att kräva stora arbetsinsatser och därmed innebära kostnader för kommunerna. Regeringen delar, i likhet med utredningen, inte den bedömningen. Det ställs redan i dag krav på kommunen att översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om bl.a. hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras (3 kap. 2–4 §§ plan- och bygglagen). Det ligger vidare inom byggnadsnämndernas ansvar att verka för god byggnadskultur och att lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet (12 kap. 2 § plan- och bygglagen), och om någon begär det ska byggnadsnämnden ge skriftliga upplysningar om planläggning och byggande (12 kap. 3 § plan- och bygglagen). Kostnaden för att fullgöra detta ansvar kan inte generellt läggas på den enskilde sökanden, exempelvis genom att systematiskt ta ställning till kulturmiljöfrågor först i det enskilda lovärendet för att på så sätt med lovavgift kunna bekosta nödvändig remittering till t.ex. länsmuseum eller anlitande av antikvarisk konsult hjälp. Kommunerna behöver alltså redan i dag ha kunskap om och kunna ge information och vägledning om kulturvärden i kommunen. Enligt Bygglovsutredningen har en majoritet av landets kommuner redan i dag underlag rörande kulturvärden i sin kommun, och cirka hälften av kommunerna redovisar strategier och förhållningssätt för kulturmiljön i översiktsplanen. Samtidigt saknas i praktiken kunskapsunderlag helt i ett antal kommuner. Bygglovsutredningen bedömer att det i huvudsak är ett antal pendlings- och landsbygdskommuner samt några mindre städer som behöver säkerställa ett underlag för en redovisning av aktuella värden i översiktsplanen enligt regeringens förslag. Regeringen bedömer, liksom Bygglovsutredningen, att förslaget – mot bakgrund av vilka krav som redan ställs på kommunerna – främst utgör ett ändrat krav på själva redovisningssättet i förhållande till vad som gäller i dag. Förslaget kan initialt medföra ett utökat arbete hos vissa kommuner och ett behov av förflyttning av resurser från till viss del reaktivt arbete i samband med lovansökningar och förfrågningar till ett proaktivt arbete med inven-

Prop. 2024/25:169 teringar och ställningstaganden i samband med arbetet med översiktsplanen.

Det föreslås att för lov eller förhandsbesked för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta om krävs det medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (se avsnitt 5.16). Mot bakgrund av hur Försvarsmaktens eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps inställning i ärenden om lov och förhandsbesked hanteras i dag är regeringens bedömning att ett uttryckligt krav på medgivande i praktiken inte innebär någon förändring. Förslaget överskrider inte heller vad som är nödvändigt i förhållande till den kommunala självstyrelsen med hänsyn till de ändamål som har föranlett den. Vidare föreslås att kommunerna inte längre ska kunna bestämma om utökning eller begränsning av lovplikten i en detaljplan eller områdesbestämmelser, med vissa undantag inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar. Bestämmelser om krav på lov i befintliga planer kommer dock fortsättningsvis att gälla till dess planen ändras. Möjligheterna för kommunerna att styra de materiella kraven, såväl med t.ex. skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla miljöer som utformningsbestämmelser vid nyproduktion med särskilda arkitektoniska ambitioner, kommer dock att finnas kvar och dessutom tydliggöras. Som en följd av detta bedömer regeringen att förslaget inte kommer att påverka kommunernas möjligheter att styra över bebyggelseutvecklingen och förutse och hantera påverkan på bl.a. arkitektoniska kvaliteter och kulturhistoriska värden.

Regeringen föreslår att byggnadsverk och fastigheter inte ska behöva vara planenliga för att lov för en åtgärd på dem ska kunna ges, under förutsättning att femton år har gått sedan planens genomförandetid gick ut. Efter så lång tid bör kommunen ha haft tillräckliga möjligheter att få till stånd en ändring av byggnadsverket eller fastigheten med stöd av detaljplanen. Förslaget bör således inte mer än marginellt påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

Regeringens förslag innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på lov även fortsättningsvis som huvudregel ska följa planbestämmelser. Vissa komplementbyggnader, komplementbostadshus, tillbyggnader och inredande av en ytterligare bostad i ett enbostadshus föreslås även fortsatt i huvudsak få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Regeringen har i tidigare lagstiftningsarbeten konstaterat att en konsekvens av att tillåta att dessa åtgärder får strida mot planbestämmelser är att planmonopolet urholkas vilket gör det svårare för kommunerna att styra över bebyggelseutvecklingen och förutse påverkan på bl.a. arkitektur, infrastruktur och andra samhällsfunktioner, samt att kommunerna i allt större utsträckning i nya detaljplaner tar höjd för åtgärderna i sin planläggning och minskar byggrätterna. Regeringen har samtidigt konstaterat att dessa tidigare reformer för att utöka antalet sådana åtgärder också är omtyckta, eftersom kommuner av resursskäl inte gärna ändrar detaljplaner för befintlig småhusbebyggelse, trots att det ibland kan vara lämpligt att tillåta en högre exploatering än vad planen medger (jfr prop. 2019/20:31 s. 10 och 12). Regeringens bedömning är att förslagen i allt väsentligt är desamma som nuvarande reglering i denna del, och att några nya konsekvenser därmed inte uppstår.

Förslaget med en gemensam ”pott” om 45 kvadratmeter för kompletbyggnader som får utföras utan krav på bygglov och i strid med detaljplanebestämmelser bedöms till sin omfattning motsvara dagens s.k. friggebod om 15 kvadratmeter och attefallshus om 30 kvadratmeter. Förslaget med en gemensam ”pott” för tillbyggnader som får utföras utan krav på bygglov och i strid med planbestämmelser bedöms till sin omfattning motsvara dagens lovbefriade skärmtak tillsammans med tillbyggnad som inte är större än 15 kvadratmeter eller takkupor upp till halva takfallet, för en- och tvåbostadshus. Regeringen bedömer därmed att förslaget i dessa delar inte kommer att förändra kommunernas möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen eller kommunernas planmonopol.

En följd av förslaget med en ”pott” som möjliggör en mer flexibel totalarea för kompletbyggnader är dock att det blir möjligt att utan krav på lov och i strid med gällande detaljplan uppföra fler än ett komplementbostadshus till ett en- eller tvåbostadshus. Med de byggregler som gäller i dag kan exempelvis två komplementbostadshus rymmas inom begränsningen 45 kvadratmeter inom detaljplanelagt område. Regeringen menar att denna ytterligare påverkan på planmonopolet och kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen är acceptabel, särskilt eftersom det enligt regeringens uppfattning i praktiken bör handla om förhållandevis få fastigheter där det kan bli aktuellt med fler än ett komplementbostadshus. Dessutom är det enligt regeringens bedömning svårt att i praktiken särskilja påverkan från komplementbostadshus och andra kompletbyggnader, beroende på hur de inreds.

Andra åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som inte avser en- eller tvåbostadshus kommer dock att behöva följa plan. Förslagen i denna del bedöms därför, jämfört med det som redan gäller i dag, inte i någon större utsträckning påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen eller det kommunala planmonopolet.

Förslagen att undanta vissa anläggningar från krav på lov om de omfattas av tillstånd enligt miljöbalken bedömer regeringen endast marginellt kommer att påverka kommunernas möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen.

Förslaget att avgränsa lovplikten för skyltar och ljusanordningar kan till viss del begränsa kommunernas möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen. Samtidigt utökas kravet på lov, bl.a. för fasadändringar, inom värdefulla områden. Vidare har kommunerna alltid möjlighet att utöva tillsyn.

Regeringen bedömer likt flera remissinstanser att förslagen om handläggning av ansökningar och beslut om bygglov m.m., framför allt förslagen om vilken krets som ska få yttra sig över ansökningarna och få ett beslut om lov skickat till sig, innebär förenklingar för kommunerna.

I sammanhanget kan nämnas att många remissinstanser, bl.a. *Sveriges Kommuner och Regioner*, är kritiska mot förslaget om en differentierad lovplikt inom respektive utom detaljplan. Kritiken handlar bl.a. om att det i tätbebyggda områden som inte är detaljplanelagda kan uppstå samma typ av omgivningspåverkan som i ett detaljplanelagt område. Regeringen ifrågasätter inte att en sådan konsekvens kan uppstå till följd av förslaget (se avsnitt 4.1, En tredje utgångspunkt är att lovplikten bör vara områdesdifferentierad). Kommunen har dock genom detaljplaneinstrumentet en möjlighet – och en skyldighet – att styra bebyggelseutvecklingen och lovplikten

Prop. 2024/25:169 i ett sådant område. Regeringen förutsätter att kommunen fullgör detta ansvar i enlighet med lagstiftningens intentioner.

Den föreslagna reformen med ett nytt regelverk för bygglov bedöms sammantaget påverka kommunernas verksamhet, även om påverkan bedöms vara begränsad. Kommuners möjligheter att styra eller följa upp sin verksamhet i egen regi bedöms inte påverkas nämnvärt. Förslaget bedöms vara proportionerligt i förhållande till den inskränkning i den kommunala självstyrelsen, planmonopolet och kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen som det sammantaget kan medföra, samt utifrån förslagets syfte.

#### *Ärendemängder för lov, förhandsbesked och tillsyn*

Regeringen föreslår att flera enkla, vanligt förekommande, byggåtgärder som med nuvarande bestämmelser omfattas av krav på bygglov inte längre ska kräva någon prövning på förhand av kommunen. Detta gäller i första hand lovfria tillbyggnader, som både föreslås kunna bli större än i dag och kunna uppföras även på andra byggnader än en- och tvåbostadshus, och komplementbyggnader eller komplementbostadshus som ska kunna vara större utanför planlagt område. Även fasadändringar och ändrad användning av byggnad undantas från krav på bygglov i större utsträckning än vad som gäller i dag. Förslagen innebär även minskad lovplikt för anläggningar, bl.a. för murar, plank, altaner, skyltar och ljusanordningar.

Bygglövsutredningen har uppskattat att dessa åtgärder motsvarar mellan 30 och 40 procent av dagens ansökningar om bygglov. Regeringen gör ingen annan bedömning, men eftersom utredningens förslag att införa lovplikt för komplementbostadshus och inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte genomförs bedömer regeringen att minskningen kan bli något större än så.

Förslagen innebär ett något mer omfattande krav på bygglov inom och i anslutning till totalförsvarets riksintresseområden och inom särskilt värdefulla områden jämfört med i dag. Exempelvis tillkommer i ett skyddat område ett begränsat krav på bygglov för ekonomibyggnad för hästhållning. I särskilt värdefulla områden kommer det att krävas bygglov för fasadändringar oavsett om åtgärden vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte. Både antalet och omfattningen av skyddsområden och värdefulla områden skiftar stort mellan landets kommuner. Utredningen uppskattar att kravet på bygglov i dessa områden kan leda till en generell ökning av antalet bygglovsärenden i landet med mellan 10 och 20 procent. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Förslaget innebär vidare att kravet på rivningslov ökar i särskilt värdefulla områden. Bygglövsutredningen uppskattar att detta förslag kommer att leda till en ökning av antalet ärenden om rivningslov med mellan 10 och 15 procent. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Övriga föreslagna justeringar av lovplikten uppskattar Bygglövsutredningen leder till försumbara konsekvenser för ärendemängden hos byggnadsnämnderna. Det gäller t.ex. förslaget att slopa institutet villkorsbesked och förslaget att förhandsbesked endast ska kunna begäras vid en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Förhandsbesked tycks i dagsläget nästan uteslutande användas i områden som inte omfattas av en detaljplan.

Vad gäller tillsyn däremot är ärenden om olovligt byggande m.m. ofta en följd av anmälningar från grannar och andra närboende, och det är därför svårt att närmare uppskatta hur regeringens förslag om minskad respektive ändrad lovplikt kommer att påverka antalet tillsynsärenden i kommunerna.

Regeringen bedömer, liksom Bygglovsutredningen och många remissinstanser, att förslagen kommer medföra en viss ökning av antalet tillsyns-anmälningar. Regeringen delar utredningens bedömning att ökningen blir endast marginell. Utredningen framhåller bl.a. att den mer begränsade lovplikten utanför planlagt område kan tillämpas även om åtgärden ska utföras i ett tätbebyggt område. Vidare framhåller utredningen att vissa byggherrar felaktigt tror att åtgärder som inte omfattas av krav på lov inte heller behöver följa en detaljplan eller områdesbestämmelser eller följa övriga tillämpliga krav i det plan- och byggrättsliga regelverket. Ett minskat krav på lov innebär vidare att grannar och andra som upplever sig berörda inte får möjlighet att yttra sig över åtgärden innan den utförs, vilket kan leda till anmälningar om tillsyn. Många remissinstanser, bl.a. *Stockholms kommun*, menar att mängden tillsynsärenden kommer att öka mer än vad utredningen bedömer. Regeringen vill mot detta framhålla att en slopad förprövning inte innebär att alla åtgärder som tidigare har omfattats av krav på lov kommer att prövas i efterhand genom tillsyn. Förslagen grundar sig i en bedömning av vilka åtgärder som typiskt sett inte innebär en oacceptabel omgivningspåverkan och det finns dessutom skäl att tro att den enskilde fastighetsägaren utvecklar sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt. Även förslaget om krav på lov för vissa åtgärder närmare gräns än 4,5 meter torde påverka grannars behov av att anmäla en åtgärd.

Förslagen innebär vidare att det blir tydligare när en åtgärd omfattas av krav på lov, vilket bör minska risken för att tillsynsärenden initieras på grund av att byggherren gjort en felaktig bedömning av om åtgärden i fråga kräver lov eller inte.

För att minska risken för ökning av tillsynsärenden och för att regeringens ambitioner om ökad effektivitet i planering och byggande ska kunna förverkligas är det avgörande att kommunerna tillhandahåller information och rådgivning kring regelverket och att kommunerna har tillgång till rätt kompetens och vägledning. Regeringen har därför gett Boverket i uppdrag att genomföra en ny kompetenssatsning riktad till kommunerna med anledning av det ändrade regelverket. Detta bör vara till hjälp för kommunerna i deras informations- och rådgivningsarbete riktat till dem som bor och verkar inom kommunen.

Sammantaget bedömer regeringen, i likhet med Bygglovsutredningen, att förslagen om krav på bygglov kommer att leda till en avsevärd minskning av det antalet ärenden om bygglov, medan antalet ärenden om tillsyn kan komma att öka marginellt.

Vidare bör de lättnader som regeringen avser att genomföra i fråga om anmälningsplikten leda till en ytterligare minskning av antalet ärenden hos byggnadsnämnderna.

I likhet med förändringarna vid införandet av de s.k. attefallsåtgärderna kan regeringens förslag utifrån påverkan på antalet ärenden i kommunerna och hur deras arbete bör organiseras innebära en negativ inverkan på den kommunala självstyrelsen. Regeringen anser att fördelarna med förslagen är större än de nackdelar som förslagen innebär i förhållande till den kom-

Prop. 2024/25:169      munala självstyrelsen. Syftet med förslagen bedöms inte kunna åstadkommas på ett, för den kommunala självstyrelsen, mindre ingripande sätt. Förslagen får därmed anses utgöra ett proportionerligt och berättigat ingrepp i den kommunala självstyrelsen.

#### *Byggnadsnämndens verksamhet och handläggningstider*

När antalet lovärenden för åtgärder av enkel karaktär minskar hos byggnadsnämnden kan resurser frigöras för handläggning av ärenden som är mer komplicerade och mer betydande för enskilda och allmänna intressen. Det kan innebära att den totala handläggningstiden hos byggnadsnämnden för vissa ärenden kan minska, även om den genomsnittliga tiden för ett lovärende kan öka när enklare ärenden försvinner.

Förslagen om att ett s.k. planstridigt utgångsläge kan godtas i större utsträckning och den utökade möjligheten till godtagbar avvikelse för att inreda en vind till en bostad kan innebära en ökad effektivitet i vissa ärenden, framför allt att åtgärderna kan godtas i en lovprövning utan att föregås av en ändring av gällande detaljplan.

För vissa enklare ärenden kan handläggningstiderna även minska genom förslaget att byggnadsnämnden i det enskilda fallet får besluta att kontrollplan inte behövs, eftersom det innebär att fler ansökningar är kompletta redan när de kommer in.

Till skillnad från Översiktsplaneutredningen bedömer regeringen att det merarbete för byggnadsnämnden som kan uppstå som en följd av förslaget att nämnden kan besluta att ett lovbeslut inte ska gälla innan det har fått laga kraft är begränsat. Hänsyn till natur- och kulturvärden och försvarsintressena ingår redan i dag som en del i olika prövningar enligt plan- och bygglagen.

Som en följd av regeringens förslag att Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i vissa fall ska underrättas om en ansökan, lämna besked om åtgärden kan tillåtas och underrättas om beslutet kan byggnadsnämnderna behöva utöka sin kontakt med dessa myndigheter. Dessa utökade handläggningsåtgärder i vissa ärenden bedöms dock i relation till ärendemängden i stort hos byggnadsnämnderna och till övriga handläggningsåtgärder inte bli mer än marginella. Förslaget att tidsfristen för handläggningstiden i sådana ärenden bör räknas från när medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kom in till byggnadsnämnden bör också underlätta byggnadsnämndernas handläggning av sådana ansökningar.

Regeringen bedömer att förslagen sammantaget kommer att förenkla kommunens handläggning i lovärendena.

Om tillsynsärendena blir fler utan att resurserna inom byggnadsnämndens verksamhet omfördelas kan handläggningstiden för sådana ärenden sammantaget komma att öka.

Förslaget att kommunerna i översiktsplan ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden kan innebära att fler kommuner överväger att anställa handläggare med antikvarisk eller motsvarande kompetens.

Förslagen om att begränsa och förtydliga vilken krets som byggnadsnämnden ska underrätta om ansökan och beslut m.m. innebär betydande förenklingar i kommunernas handläggning.

En annan konsekvens av det förändrade regelverket är att kommunerna initialt kommer att behöva uppdatera information om krav på lov m.m. på sina webbplatser och, i förekommande fall, i tryckt material. Information och rådgivning gällande det nya regelverket till allmänheten kommer också att öka under en period innan reglerna har blivit mer allmänt kända. I motsats till bl.a. *Sveriges Kommuner och Regioner* och *Stockholms kommun* bedömer regeringen att informationsbehovet till allmänheten efter en sådan övergångsperiod bör kunna minska jämfört med i dag, dels som en följd av att regeringens förslag på krav på lov är tydligare och enklare att förstå, dels som en följd av att fler åtgärder undantas från krav på lov, även om informationsbehovet rörande tillämpliga materiella krav förstås kvarstår. Kommunerna kommer även att behöva uppdatera beslutsmallar, delegationsordningar, taxor, m.m. Det kan även behövas uppdateringar av kommunernas ärendehanteringssystem och e-tjänster. Kommunernas webbplatser kommer också att behöva uppdateras för att hantera förslagen om kungörelse av ansökningar och beslut på kommunens anslagstavla.

För att övergången till det nya regelverket ska bli så effektiv som möjligt behöver handläggare av lov- och anmälningsärenden, bygglövsarkitekter, byggnadsinspektörer, tillsynshandläggare, informatörer, koordinatörer, assistenter, antikvarier, planhandläggare, politiker och andra verksamma inom byggnadsnämndens ansvarsområde utbildas om regelverket.

För att stötta kommunerna har regeringen gett Boverket i uppdrag att genomföra en kompetenssatsning med anledning av det nya regelverket.

I fråga om omfördelning av personalresurser och handläggrollen i övrigt bedömer regeringen, liksom Bygglövsutredningen, att förslagen kommer att möjliggöra ett ökat fokus på de materiella frågorna hos byggnadsnämnden och att mindre tid kommer att behöva läggas på processuella och administrativa svårigheter, liksom på vissa enklare åtgärder som med förslagen inte kommer att kräva någon förprövning. Regeringen delar, till skillnad från bl.a. *Umeå kommun*, utredningens bedömning att rollen som lovhandläggare kan bli mer specialiserad och attraktiv till följd av det. Det kan även bidra till att kommunerna får lättare att både behålla befintlig kompetens och att vid behov rekrytera ny. Samtidigt som enklare ärenden undantas från förprövning kan, som flera remissinstanser framfört, behovet av rådgivning kring regelverket förväntas öka, framför allt inledningsvis när regelverket är nytt. Det kan också förväntas att antalet tillsynsärenden kan komma att öka något. Som en följd av det kan det i vissa kommuner – beroende på hur verksamheten är organiserad – bli aktuellt att lovhandläggare i något större utsträckning än i dag får hantera rådgivning och tillsynsärenden. I Bygglövsutredningen framkom att konkurrensen om kompetent personal emellanåt kan vara hård och att vakanser, underbemanning och rekryteringsproblem gör verksamheten sårbar. Kommunerna måste ofta räkna med en viss personalomsättning och också anpassa sig till det. Regeringen anser att ett minskat ärendeinflöde skulle kunna bidra till att förbättra situationen i denna del för kommunerna och deras personal.

Konsekvenserna för kommunerna i deras roll som fastighetsägare och verksamhetsansvariga motsvarar dem som redovisas i avsnittet om konsekvenser för företag och organisationer (se avsnitt 12.5).

Vad gäller kommunernas arbete med idrotts- och fritidsanläggningar, exempelvis vid byggande av parkouranläggningar, utegym och andra mindre anläggningar, motsvarar konsekvenserna de som redovisas i avsnittet om konsekvenser för idrottsorganisationer och idrottsföreningar (se avsnitt 12.5).

Förslaget om krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att lov eller positivt förhandsbesked ska ges kan påverka kommuners möjligheter att utföra åtgärder inom eller i anslutning till ett område av riksintresse för totalförsvaret.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Förslaget om att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata värdena innebär, mot bakgrund av vilka krav som redan i dag ställs på kommunerna, främst en ändring av själva redovisningssättet. Det kan dock innebära ett utökat arbete hos vissa kommuner som inte redan har tagit fram relevant material. Enligt Bygglövsutredningen gäller detta främst vissa pendlings- och landsbygdskommuner samt några mindre städer. Dessa kommuner kan därmed ha behov av särskilda resurser för att säkerställa det underlag som behövs för en redovisning av aktuella värden i översiktsplanen.

Kommuner har möjlighet att hos länsstyrelsen ansöka om bidrag för medfinansiering för framtagande av kulturmiljöprogram och kunskapsunderlag som syftar till att ta till vara kulturhistoriska värden i samhällsplaneringen (9 § förordningen [2010:1121] om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer). Stödet ingår i kulturmiljöanslaget till Riksantikvarieämbetet och som till största delen fördelas av länsstyrelserna. Med anledning av regeringens förslag förstärker regeringen kulturmiljöanslaget tillfälligt med 5 miljoner kronor 2025. För 2026–2030 avser regeringen förstärka kulturmiljöanslaget med 5 miljoner kronor per år under förutsättning att riksdagen anvisar medel för det aktuella anslaget. Därmed bedömer regeringen att det finns möjlighet till ekonomisk kompensation för de kommuner som står inför ett sådant utredningsarbete.

Sammanfattningsvis menar regeringen – utifrån det ansvar som kommunerna har redan i dag – att en tillfällig ökning av kulturmiljöanslaget utgör en ändamålsenlig och rimlig finansiering av förslagen i denna del.

Personalkostnaderna är de största kostnaderna för kommunerna för att fullfölja sina uppgifter enligt plan- och bygglagen. Regeringens förslag innebär att ett antal åtgärder som i dag omfattas av krav på lov framöver inte kommer att förprövas av byggnadsnämnden. På kort sikt kan nämnden komma att få ett personellt överskott i denna del av arbetet. Samtidigt bedöms förslagen om minskad lovplikt kunna leda till en viss ökning av antalet tillsynsärenden, vilket på samma sätt kan få konsekvenser för kommunerna vad gäller den bemanning som krävs för att hantera tillsynsärenden. Med den personalomsättning som Bygglövsutredningen identifierat

redan finns hos byggnadsnämnderna bedömer utredningen dock att de flesta kommuner kommer att klara att anpassa organisationens storlek även på relativt kort sikt. Regeringen gör ingen annan bedömning.

Kommunens möjlighet till finansiering skiljer sig vidare åt beträffande olika delar av byggnadsnämndens verksamhet. Det betyder att kommunerna kan ha ekonomiska skäl för hur mycket resurser som läggs på de olika delarna.

Ett minskat antal ärenden om lov innebär en minskning av avgiftsintäkterna för kommunerna, något som även flera remissinstanser, bl.a. *Göteborgs* och *Lidingö kommuner*, har påtalat. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om bl.a. lov, förhandsbesked och startbesked. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Vid utformningen av taxan behöver kommunen ta hänsyn till att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

Under förutsättning att kommunen håller sin taxa uppdaterad bör möjligheten att ta ut avgifter leda till att kostnaden för handläggningen av ärendena – i vart fall över tid – täcks oavsett om antalet sådana ärenden ökar eller minskar.

En ytterligare konsekvens av att antalet ärenden om lov minskar är att det bör öka förutsättningarna för byggnadsnämnderna att klara av de lagstadgade tidsfristerna för handläggningen, och därmed också kunna ta ut full avgift – utan s.k. avgiftsreducering. Bygglövsutredningen redovisar att under år 2020 reducerades avgiften för 3 086 ärenden om lov i kommunerna.

I frågan om finansiering av tillsynsärenden, som har konstaterats kunna öka marginellt, kan förutom omfördelning av personella resurser nämnas byggsanktionsavgifter. Att byggsanktionsavgiften skulle tillfalla kommunerna motiverades med att det kunde utgöra en sporre för byggnadsnämnden att öka sina insatser för att beivra överträdelser. Regeringen såg härvid inte någon reell risk för att kommunen, för att öka sina intäkter, skulle besluta om obefogade avgifter. Dessutom framhöll regeringen att avgiftsbesluten är överklagbara. Bygglövsutredningen konstaterar att kommunen är skyldig att ha personal i den omfattning och med den kompetens som behövs samt att byggsanktionsavgifterna, i alla fall till viss del, är tänkta att kompensera kommunerna för kostnader för deras tillsynsverksamhet. Byggnadsnämndens rådgivningsverksamhet och allmänna tillsynsverksamhet får dock inte finansieras genom avgifter, utan finansieras med kommunala skatteintäkter.

Regeringen delar inte några av remissinstansernas bedömning att Bygglövsutredningen har underskattat det tillsynsbehov som kommer att uppstå med förslagen, och därmed inte heller remissinstansernas bedömning att utredningen underskattat behovet av ytterligare finansiering och personal. Mot bakgrund av regeringens bedömning att ökningen av tillsynsärenden endast blir marginell, bedömer regeringen att de direkta ekonomiska konsekvenserna för kommunerna av förslagen i denna del bör vara begränsade.

Kommunerna kan komma att initialt behöva anslå medel för utökad information m.m. till allmänheten.

Förslaget att rivningslov ska krävas för särskilt värdefulla anläggningar innebär en förändring av rivningslovsplikten jämfört med i dag. En förutsättning för rivningslov är att byggnadsverket inte omfattas av rivningsförbud. Trots det får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras utifrån bl.a. kulturhistoriska värden. Några remissinstanser, bland andra *Nacka kommun*, anser att de ekonomiska konsekvenserna av förslaget att rivningslov inte får ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde inte har analyserats. Regeringen bedömer att förslaget innebär att antalet vägrade rivningslov kan öka något jämfört med i dag. En konsekvens av det kan bli att fler fastighetsägare väcker talan mot kommunen om skadeersättning på grund av vägrat rivningslov (14 kap. 7 § plan- och bygglagen). Rätt till skadeersättning gäller dock endast om den skada det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen anges att ett syfte med bestämmelserna om ersättning vid rivningsförbud av t.ex. kulturhistoriskt värdefulla byggnader är att kompensera fastighetsägaren för den förlust som kan uppstå om denne inte får riva och uppföra en i huvudsak likadan byggnad. Ersättningsrätten har således motiverats med att en fastighetsägare bör ha en principiell rätt till återuppförande av en byggnad (prop. 1985/86:1 s. 390). Mot bakgrund av att ökningen av nekade rivningslov enligt regeringens uppfattning bör bli förhållandevis liten, bedömer regeringen risken för ökade ersättningskrav mot kommunerna som låg.

Sammantaget, och särskilt med beaktande av den redovisade ökningen av kulturmiljöbidraget, bedöms reformen om ett nytt regelverk för bygglov ha ingen eller marginell påverkan på kommunernas kostnader. Den kommunala finansieringsprincipen aktualiseras när nya uppgifter som innebär ökade kostnader läggs på kommunsektorn, men eftersom eventuella kostnadsökningar i detta fall bedöms utebli eller bli ytterst marginella leder förslaget inte till någon ekonomisk kompensation från staten.

### 12.3 Konsekvenser för regioner

**Regeringens bedömning:** Förslaget om att bygglov inte ska krävas för mindre byggnader som ska användas för kollektivtrafiken bedöms underlätta för regionerna som ansvariga för kollektivtrafiken.

Förslagen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för regionerna.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Enligt *Region Stockholm* kan förslaget om lovfria väderskydd för kollektivtrafiken ha positiva ekonomiska konsekvenser för regionerna medan utredningens övriga förslag inte har några större ekonomiska konsekvenser för regionen.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen föreslår att det inte ska krävas bygglov för vissa mindre byggnader som ska användas för kollektivtrafiken. Jämfört med i dag innebär det att, förutom fristående väderskydd, även exempelvis små byggnader för rast och vila för chaufförer i anslutning till en ändhållplats eller ett skärmtak över en cykelpend-

larparkering kan uppföras utan krav på bygglov. Enligt regeringens bedömning kommer förslaget underlätta för regionerna som ansvariga för kollektivtrafiken.

Prop. 2024/25:169

## 12.4 Konsekvenser för staten

**Regeringens bedömning:** Länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna, som överprövar kommunernas beslut om lov, förhandsbesked och tillsyn, kan i likhet med kommunerna antas få färre ärenden. Totalförsvarets verksamheter får bättre förutsättningar i förhållande till byggandet i landet. Informationsbehovet kring det nya regelverket påverkar i första hand Boverket. Statsfinanserna påverkas genom tillfälligt ökade anslag till Boverket och Riksantikvarieämbetet. Försvarsmyndigheternas ökade kostnader till följd av ökad remisshantering ryms inom myndigheternas ordinarie verksamhetsram. Förslaget bedöms i övrigt inte få några ekonomiska konsekvenser för statens budget.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer i huvudsak med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** överensstämmer delvis med regeringens.

**Remissinstanserna:** Enligt *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* kommer förslagen inte att innebära några större konsekvenser för länsstyrelsens verksamhet. *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* delar Bygglövsutredningens bedömning att antalet överklagade beslut om lov och förhandsbesked kommer att minska samtidigt som antalet överklagade tillsynsärenden kan öka något. Domstolen kan därmed inte se någon uppenbar ekonomisk konsekvens för mark- och miljödomstolarna. *Domstolsverket* har inga invändningar mot förslaget och delar Bygglövsutredningens bedömning att förslaget bör leda till en minskad belastning för domstolarna samt att påverkan i vart fall inte kommer att bli så stor att det bör få några konsekvenser i statsfinansiellt hänseende. *Totalförsvarets forskningsinstitut* delar Bygglövsutredningens bedömning att förslagen kommer att förbättra förutsättningarna för försvarsmyndigheterna.

Några remissinstanser, bl.a. *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, bedömer att antalet tillsynsärenden kommer att öka betydligt och framhåller att ärenden om tillsyn ofta är mer komplicerade att utreda – och därmed mer resurskrävande – än ärenden om lov.

Enligt *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* kan förslagen avseende underrättelse leda till att färre enskilda kommer att underrättas individuellt, vilket kan leda till fler tillsynsmål och fler ansökningar om återställande av försutten tid.

Enligt *Länsstyrelsen i Jönköpings län* saknas det en analys av hur slopandet av den generella bygglovsplikten för skyltar och ljusanordningar kommer att påverka länsstyrelsens tillståndsgivning enligt väglagen (1971:948) och lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning. Länsstyrelsen menar att det finns en påtaglig risk för att antalet tillståndsärenden enligt dessa författningar kommer att öka jämfört med i dag.

När det gäller konsekvenser för Boverket framhåller *Falu kommun* att det kommer att ställas höga krav på Boverket att vägleda kring vad som ska anses vara särskilt värdefull byggnad eller område enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

I fråga om konsekvenser för försvarsmyndigheterna och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap konstaterar *Totalförsvarets forskningsinstitut* att det saknas anslagsfinansiering för den ökade handläggning som förslagen medför, samtidigt som myndigheten bedömer att den ökade belastningen är väl investerad eftersom ett felaktigt bygglov kan medföra avsevärda konsekvenser för myndighetens möjligheter att fullgöra sina uppgifter. *Försvarets materielverk* bedömer att de behöver kompenseras för kostnader för den ökade remisshanteringen till följd av förslaget. Enligt *Försvarets radioanstalt* saknas en analys av de omfattande konsekvenser, både verksamhetsmässiga och ekonomiska, för myndigheten och dess uppdragsgivare inom försvarsunderrättelseverksamheten, som förslagen innebär. *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* anser att förslagen kan medföra en ökad arbetsbelastning, men har svårt att avgöra vilka konsekvenser och kostnader det kan medföra för myndigheten.

Några remissinstanser, bl.a. *Fortifikationsverket*, *Försvarets radioanstalt*, *Försvarmakten* och *Länsstyrelsen i Hallands län* menar att förslaget om omedelbar verkställighet av lov kan medföra oåterkallelig skada på bl.a. försvarsintressen.

*Statens fastighetsverk* framhåller att många av verkets förvaltningsobjekt är statliga byggnadsminnen med skyddsföreskrifter men det sker även förvaltning av enskilda byggnadsminnen inom kulturresevat och områden av riksintresse för kulturmiljövården eller som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan. Statens fastighetsverk menar att förslaget kan få konsekvenser för verkets möjligheter att uppfylla uppsatta mål för sin fastighetsförvaltning.

### Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenserna för staten beror främst på hur många beslut om lov m.m. som överklagas till länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna, och på hur de allmänna statliga intressena tas om hand i bygglovsprocessen.

#### *Länsstyrelserna*

Enligt Bygglovsutredningen har antalet ärenden om lov och förhandsbesked som överklagats till länsstyrelserna ökat från cirka 2 800 till cirka 3 500 under perioden 2017–2019. Överklagandena motsvarar cirka 3 procent av byggnadsnämndernas ärenden om lov och förhandsbesked. Statistik från Boverket visar att antalet överklagade ärenden om lov under perioden 2020–2023 minskade till ett snitt om cirka 3 300 ärenden per år. Under 2023 hanterade länsstyrelserna cirka 2 700 ärenden i denna ärendegrupp. Enligt Bygglovsutredningen bör den uppskattade minskade ärendemängden vid byggnadsnämnderna slå igenom på motsvarande sätt vad gäller antalet överklaganden till länsstyrelserna. Enligt utredningen kan minskningen uppskattas till 500–1 000 ärenden per år avseende lov, förhandsbesked och anmälningar. Regeringen gör, till skillnad från *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, ingen annan bedömning.

Vidare bedömer regeringen att förslaget om att beslut om lov som huvudregel ska gälla omedelbart inte kommer att öka antalet förtursmål hos länsstyrelserna, eftersom regeln kombineras en undantagsbestämmelse för att skjuta upp verkställbarheten. Behovet av att inhibera överklagade lovbeslut för att undvika irreparabla skador bedöms därmed minska väsentligt jämfört med i dag.

Många remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, menar att antalet tillsynsärenden kommer att öka mer än vad Bygglovsutredningen har bedömt. Antalet tillsynsärenden kan komma att öka något hos kommunerna. Som en följd av det bedömer regeringen att antalet överklagade tillsynsbeslut kan komma att öka något även hos länsstyrelserna, men inte i den omfattning som remissinstanserna framför.

Länsstyrelserna administrerar kommunernas ansökningar om bidrag för medfinansiering för framtagande av kulturmiljöprogram och andra kunskapsunderlag för kulturmiljö. Regeringen bedömer, liksom Bygglovsutredningen, att antalet sådana ansökningar bör öka som en följd av förslaget om krav på redovisning av sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) i översiktsplanen.

En följd av att lovplikten för skyltar och lusanläggningar förändras, dvs. att det särskilda kravet på bygglov slopas samtidigt som lov ska krävas i vissa områden, är att antalet tillståndsärenden i länsstyrelsen enligt väglagen (1971:948) kan påverkas marginellt, jfr Länsstyrelsen i Jönköpings läns synpunkt.

Utifrån regeringens bedömning beträffande minskad ärendemängd hos länsstyrelserna bör förslagen minska belastningen av länsstyrelserna som överklagandeinstans. Regeringen bedömer därmed att påverkan inte kommer att bli så stor att det bör få några konsekvenser i statsfinansiellt hänseende.

#### *Mark- och miljödomstolarna*

Bygglovsutredningen redovisar att den totala mängden ärenden hos mark- och miljödomstolarna som berör lov, förhandsbesked och tillsyn under åren 2017–2020 har legat på i snitt cirka 2 900 per år. Under åren 2019–2023 skedde en viss ökning av antalet mål såväl i mark- och miljödomstol som i Mark- och miljööverdomstolen, framför allt på tillsynssidan. Regeringen bedömer liksom Bygglovsutredningen att antalet mål i domstolarna när det gäller lov och förhandsbesked bör kunna minska på motsvarande sätt som bedöms ske för länsstyrelsernas del. Utredningen uppskattar att det innebär en minskning av antalet överklaganden med uppskattningsvis 400–800 ärenden om lov och förhandsbesked per år. Samtidigt kan antalet överklaganden avseende ärenden om tillsyn komma att öka något. Trots att tillsynsmålen kan vara mer komplicerade att utreda än lovmålen bedömer regeringen sammantaget, i likhet med *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, att påverkan på domstolarna bör bli begränsad.

Utifrån regeringens bedömning beträffande minskad ärendemängd hos länsstyrelserna respektive minskad målmängd i mark- och miljödomstolarna bör förslagen minska belastningen av mark- och miljödomstolarna. Regeringen bedömer därmed, i likhet med *Domstolsverket*, att påverkan

Prop. 2024/25:169 inte kommer att bli så stor att det bör få några konsekvenser i statsfinansiellt hänseende.

### *Boverket*

Boverket är statlig förvaltningsmyndighet för frågor om byggd miljö,ushållning med mark- och vattenområden, fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelse, boende, och bostadsfinansiering (1 § förordningen [2022:208] med instruktion för Boverket). Inom sitt verksamhetsområde ska Boverket bl.a. verka för en ökad kunskap hos kommuner, regioner, statliga myndigheter och andra berörda (3 §), följa utvecklingen av frågor och vid behov föreslå åtgärder för att syftet med regler och andra styrmedel ska nås (4 §) och i förhållande till myndigheter, allmänheten och andra berörda ge vägledning i frågor inom sitt verksamhetsområde (7 §). Boverket ska även ge råd och stöd om, följa upp och analysera samt regelbundet sammanställa erfarenheterna från tillämpningen av plan- och bygglagen (8 kap. 19 § plan- och byggförordningen [2011:338]).

De lagändringar som regeringen föreslår faller under Boverkets ansvarsområde, varför myndigheten får ett ansvar för att följa utvecklingen av hur regelverket kommer att tillämpas. Boverket kommer också behöva uppdatera sitt väglednings- informations- och utbildningsmaterial (PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen m.m.). Regeringen har för detta ändamål gett Boverket i uppdrag att genomföra en kompetens- och informationssatsning för kommunerna.

Regeringen ökar tillfälligt Boverkets anslag från 2025 inför och under införandet av de nya bestämmelserna för samordningen av de informations- och utbildningsinsatser som beskrivits under rubriken Boverket. För övriga myndigheter som involveras i denna insats anser regeringen att kostnaden för deltagandet ryms inom ramen för befintliga anslag.

### *Försvarsmyndigheterna och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap*

Bland de allmänna intressen som ska säkerställas genom krav på bygglov intar totalförsvarets intressen en särställning (se den elfte utgångspunkten i avsnitt 4.1). Flera av förslagen syftar till att säkerställa totalförsvarets intressen, exempelvis krav på lov inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar om åtgärden är

- nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om flygplatser eller övnings- eller skjutfält,
- fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,
- nybyggnad, tillbyggnad och ändrad användning av ekonomibyggnad för hästhållning, om det är fråga om ett område för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och
- att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Vidare föreslås

- att kommunernas möjlighet att reglera lovplikt för vissa åtgärder med detaljplan och områdesbestämmelser behålls inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar,
- krav på medgivande från Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap som en förutsättning för att lov ska kunna ges inom respektive ansvarsområde för riksintresset för totalförsvaret,
- krav på underrättelse om ansökan och beslut till samma myndigheter, och
- att byggnadsnämnden ska skjuta upp verkställbarheten av beslut om lov om det finns risk för att genomförandet medför skador på totalförsvarets intressen som inte kan återställas.

Förslagen kommer, liksom bl.a. framhålls av *Försvarets radioanstalt*, att få konsekvenser för försvarsmyndigheterna. Mot bakgrund av det aktuella omvärldsläget och svensk säkerhetspolitikens behov bedömer regeringen, i likhet med Bygglövsutredningen och bl.a. *Försvarmakten*, att förslagen först och främst innebär att totalförsvarets intressen kommer att tas omhand på ett ändamålsenligt sätt.

Förslaget om utökad underrättelse till Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kommer att innebära ökad administration, främst för Försvarmakten. Försvarmakten har under utredningsarbetet bedömt att förslagen kommer att innebära en ökning av antalet ärenden på remiss med cirka 500. Regeringen ifrågasätter inte den bedömningen. Eftersom Försvarmakten regelmässigt remitterar denna typ av ärenden vidare till övriga försvarsmyndigheter bedöms förslagen i denna del även påverka sådana övriga försvarsmyndigheter.

*Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* framför i sitt remissyttrande att förslagen kommer att medföra en ökad arbetsbelastning för myndigheten, men har i dagsläget svårt att avgöra konsekvenserna och kostnaderna för det. Regeringen delar denna uppfattning men bedömer att ökningen blir marginell.

Förslaget om att byggnadsnämnden ska bestämma att ett beslut om lov ska gälla först när det fått laga kraft om det finns risk för att genomförandet kan leda till irreparabla skador på totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvarets anläggningar innebär, tillsammans med övriga förslag, ett bättre skydd för totalförsvarets anläggningar än i dag. Därmed bedömer regeringen att bl.a. Försvarmaktens remisskritik har tillgodosetts.

Sådana åtgärder som inte ska omfattas av krav på lov kommer inte att komma till Försvarmaktens eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps kännedom genom byggnadsnämndens försorg. Regeringen bedömer att denna typ av åtgärder generellt inte bör påverka totalförsvarets intressen. Om de ändå skulle göra det finns möjligheten för Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap att göra en tillsynsanhållan till byggnadsnämnden och hänvisa till sådan olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. För den enskilde som vill undvika framtida tillsynsringripanden, finns även möjligheten att ansöka om s.k. frivilligt lov.

Enligt Bygglövsutredningen framfördes under utredningsarbetet synpunkter på förslaget att det inte ska krävas lov för att i en byggnad inreda en eller flera lokaler om sammanlagt högst 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse. Synpunkterna gällde att det kan medföra problem för totalförsvarets verksamhet om det i byggnaden bedrivs störningskänslig verksamhet såsom djurhållning, utbildningsverksamhet eller vårdinrättning. Regeringen delar utredningens bedömning att även denna typ av åtgärd – framför allt med hänvisning till den begränsade arean – generellt inte bör påverka totalförsvarets intressen i någon större omfattning. Om försvarsmyndigheterna i det enskilda fallet ser att en sådan risk finns, kan kommunen uppmärksammas på behovet av en reglering om skydd i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § plan- och bygglagen. Om sådana områdesbestämmelser finns, behöver de följas.

Totalförsvarets egna åtgärder avseende byggnader eller andra anläggningar som är av hemlig natur sker i dag utan krav på lov eller anmälan (nuvarande 9 kap. 15 § plan- och bygglagen och 6 kap. 6 § 4 plan- och byggförordningen). Regeringen föreslår att lovfriheten i stället ska avse åtgärder som innefattar uppgift som omfattas av försvarssekretess. Syftet med ändringen är att avgränsningen av undantagen från lov- respektive anmälningsplikt ska bli tydligare. Regeringen bedömer att ett sådant förtydligande underlättar för åtgärder som tillgodoser totalförsvarets intressen.

Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kommer också att behöva involveras i den utbildnings- och informationsinsats som bör följa med genomförandet av förslagen.

Försvarsmakten har under utredningsarbetet bedömt att en ökning av antalet remisser från landets byggnadsnämnder ger en motsvarande ökning av antalet ärenden på ”underremiss” till andra försvarsmyndigheter från Försvarsmakten. Regeringen ser inte skäl att ifrågasätta denna bedömning. Den ökade årliga kostnaden blir då för Försvarets materielverk cirka 0,8 miljoner kronor, för Försvarets radioanstalt cirka 0,4 miljoner kronor, för Totalförsvarets forskningsinstitut cirka 0,2 miljoner kronor och för Fortifikationsverket cirka 0,1 miljoner kronor. Regeringen bedömer att dessa kostnader ryms i myndigheternas befintliga anslag. Samma bedömning görs för de mindre ökade kostnader som bedöms uppstå för Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps till följd av tillkommande remisshantering.

#### *Riksantikvarieämbetet*

Riksantikvarieämbetet bör involveras i den utbildningsinsats som Boverket ska samordna mot bakgrund av förslaget om att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden. Riksantikvarieämbetets kompetens behövs dels för att skapa en god bild av vad som kan vara ett sådant särskilt värdefullt byggnadsverk, allmän plats eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, dels för att ge en bild

av vilka hänsyn som bör tas för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden.

Regeringen föreslår att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden. Syftet med kravet på redovisning i översiktsplanen är bl.a. att åstadkomma en bättre överblick av värdena och därmed göra lovpplikten mer förutsebar och transparent. Redovisningen torde också kunna bidra till att kulturmiljöfrågor uppmärksammas i större utsträckning och resurssätts på ett mer adekvat sätt.

Vid införandet av kravet på att kommunerna i översiktsplanen ska ge sin syn på risken för skador på den byggda miljön till följd av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra, kompenseras kommunerna för det initiala arbetet med sådana bedömningar. Kompensationen utbetalades, av principiella och praktiska skäl, genom ett generellt statsbidrag.

Regeringen bedömer att det inte är aktuellt med ett motsvarande generellt statsbidrag för det initiala arbetet med att ta fram ett kunskapsunderlag avseende kommunens kulturmiljö. Eftersom många kommuner redan har sådana kunskapsunderlag gör regeringen bedömningen att det är motiverat med ett riktat stöd till de kommuner som behöver ta fram ett kunskapsunderlag för första gången, eller som har underlag som behöver uppdateras eller kompletteras, för att kunna uppfylla kravet i det föreslagna regelverket.

Mot denna bakgrund anser regeringen att en tillfällig höjning av Riksantikvarieämbetets kulturmiljöanslag, som kommunerna via länsstyrelserna kan ansöka om bidrag ifrån, mer kostnadseffektivt tillgodoser behovet. För detta ändamål höjs anslaget tillfälligt från 2025.

### *Bolagsverket*

Bolagsverket kommer att påverkas av förslaget att kungörande av en ansökan och ett beslut om lov och förhandsbesked ska ske på den kommunala anslagstavlan i stället för i Post- och Inrikes Tidningar, som administreras av Bolagsverket.

Regeringen bedömer att förändringen av kungörande av ansökningar och beslut om lov och förhandsbesked på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar inte bör påverka Bolagsverkets kostnader och därmed inte heller myndighetens anslag.

Kostnaden för en elektroniskt överförd annons är 20 kronor (13 § förordningen [2006:1226] om Post- och Inrikes Tidningar). Under 2020 publicerades 89 840 kungörelser om bygglov och 2 898 kungörelser om förhandsbesked i Post och Inrikes Tidningar. Med regeringens förslag kommer antalet kungörelser i Post- och Inrikes Tidningar att minska och därmed också Bolagsverkets intäkter för dessa uppdrag. Eftersom nuvarande intäkt per annons bör motsvara kostnaden för kungörandet av den annonsen bör detta dock inte medföra några finansiella konsekvenser för Bolagsverket.

**Regeringens bedömning:** Minskad lov- och anmälningsplikt medför administrativa lättnader, minskade kostnader och tidsbesparingar för företag och organisationer. Företagande i landsbygder underlättas genom möjligheten att lovfritt inreda en eller flera lokaler. Etablering och utveckling av hästverksamheter i områden som inte omfattas av en detaljplan begränsas med hänsyn till totalförsvarsintresset. Förslagen medför ingen konkurrensmässig påverkan för berörda företag.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Enligt *Tillväxtverket* kan förslagen bidra till ett ökat bostadsutbud i vissa regioner och att företagens kompetensförsörjning underlättas, vilket lyfts fram som ett hinder för företagens utveckling i *Tillväxtverkets* undersökning *Företagens villkor och verklighet 2020*. Förslagen bör förenkla för små företag, med få anställda, som är inriktade på bostadsbyggnad.

Flera remissinstanser, bl.a. *Tillväxtverket*, *Boverket*, *Fastighetsägarna*, *Föreningen byggherrarna*, och *Sveriges Byggindustrier* menar att förslaget om att lov ska kunna verkställas direkt kan bidra till att snabba på byggprocesserna.

Enligt *Regelrådet* är redovisningen av berörda företag utifrån antal och storlek bristfällig, men redovisningen av bransch är godtagbar. *Regelrådet* konstaterar vidare att förslagen i huvudsak medför regelförenklningar på flera sätt men även förkortning av handläggningstider, vilket är särskilt välkommet för byggbranschen.

*Stockholms stadshus AB* menar att det förändrade regelverket kan bidra till effektivare handläggningstider samt fler projektidéer.

Förslaget om undantag från krav på lov för att i en befintlig byggnad i ett område utanför detaljplan eller sammanhållen bebyggelse inreda en lokal med en storlek på 50 kvadratmeter bruttoarea kan enligt *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna Sverige* bidra till att öka resurseffektiviteten i samhället genom fler användningsområden för det byggda beståndet. Bland andra *Boverket* och *Kramfors kommun* ifrågasätter dock den praktiska betydelsen av förslaget med hänsyn till begränsningen avseende storlek och område samt att den lovfria ändringen i många fall ändå kommer att kräva en anmälan.

*Regelrådet* konstaterar att det saknas en redovisning av förslagets konkurrenspåverkan på berörda företag. Enligt *Regelrådet* är det emellertid inte sannolikt att förslagen medför någon konkurrensmässig påverkan, men eftersom det saknas en redovisning kan *Regelrådet* inte göra en egen bedömning. *Konkurrensverket* har liknande synpunkter och anser att det är svårt att bedöma hur den stora mängden förslag, inte minst sammantaget, påverkar konkurrensen på olika marknader. *Konkurrensverket* ser även ett behov av utförligare resonemang i fråga om förslagen riskerar att leda till nya potentiella problem i ansökningsprocessen om bygglövs.

Förslagen får i stora delar samma konsekvenser för företag och organisationer som för enskilda, se avsnitt 12.6.

Regeringen bedömer liksom Bygglövsutredningen att förslagen om att bl.a. vissa komplementbyggnader – utan begränsning av att behöva komplettera en- eller tvåbostadshus – inte längre kommer att omfattas av krav på lov kan innebära administrativa lättnader, tidsvinster och minskade kostnader för företag och organisationer som kan tänkas ha behov av sådana byggnader. Det kan exempelvis röra sig om ett förråd på en förskolegård, ett kundvagnsgarage vid en butik eller ett tak över en cykelparkering vid ett kontor. Samma sak gäller till följd av möjligheten att uppföra vissa mindre tillbyggnader utan krav på lov. Det kan exempelvis handla om en ny entré till en galleria, en ventilationstillbyggnad till en industri eller en tillbyggnad för att inrymma några ytterligare sittplatser inomhus till ett kafé.

Även lättnaden i kravet på lov för fasadändringar har motsvarande positiva effekter. Det kan exempelvis vara att ta upp en större dörr för ett varuintag inne i ett kvarter eller sätta igen ett fönster med hänsyn till en verkstads inredning.

Trots lättnader i lovplikten gäller krav på att åtgärderna inte får strida mot gällande detaljplan. Detta kan orsaka missförstånd och leda till fler tillsynsingripanden mot företag och organisationer, men den ökningen kan antas vara marginell.

Det slopade kravet på planenligt utgångsläge för bygnadsverk och fastigheter om det har gått 15 år efter att planens genomförandetid har löpt ut, liksom förslaget om en ny godtagbar avvikelse vid inredande av vind till bostad, bedömer regeringen kommer medföra att en rad åtgärder kan genomföras utan föregående ändring av detaljplan. För sådana åtgärder kan den totala tiden till byggstart komma att kunna kortas med flera år. Detta kommer att gynna byggherrar som vill utveckla sådana byggnader.

Förslaget att lovbeslut som huvudregel ska gälla omedelbart bör leda till att tiden från ansökan om t.ex. bygglov till färdigställande i många fall kan kortas, eftersom sökanden kan påbörja åtgärden omgående utan att invänta att den fyraveckorsfrist som gäller i dag löper ut. Regeringen bedömer, i likhet med bl.a. *Boverket* att det kan bidra till en ökad effektivitet i byggprocessen.

### *Nystartade företag och företagande i landsbygder*

Förslaget om att det inte ska krävas lov för att i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreda en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter har som direkt syfte att underlätta för nystartande av företag, särskilt i landsbygder. Utan att behöva ansöka om bygglov kan exempelvis ett familjeföretag med jordbruk bredda sin verksamhet genom att öppna ett kafé i ett befintligt växthus, en annan boende i landsbygder kan starta upp ett s.k. mikrobryggeri i ett garage på sin tomt, en tredje kan inreda ett torp vid sidan av sin bostad till ett bed and breakfast, en fjärde kan upplåta en del av sin villa för fysioterapi, en femte kan bygga upp ett mindre lager för importverksamhet i källaren, en sjätte

Prop. 2024/25:169 kan inreda en yogastudio i ett förråd, en sjunde skulle kunna öppna en loppmarknad i en del av ett stall osv.

Förslaget att införa ett krav på bygglov för ekonomibyggnader för hästhållning inom och i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar, om det fråga om ett område för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, kan påverka företagande i landsbygder negativt. Regeringens förslag innebär dock mindre långtgående konsekvenser än utredningens förslag.

För att säkerställa vissa tekniska egenskaper vid den ändrade användningen kan anmälan ändå behövas. Då denna prövning enbart tar sikte på exempelvis ändrade brandtekniska förutsättningar bedömer regeringen att acceptansen för kravet att ta fram enstaka underlag, t.ex. en brandskydds-dokumentation, är god, trots visst arbete och kostnad.

Förslaget om att utöka möjligheten att ge lov trots s.k. planstridigt utgångsläge för ändrad användning, bedömer regeringen kommer att underlätta att starta särskilt mindre verksamheter i bottenvåningar i stadsmiljö.

Förslaget att lovbeslut, till skillnad från i dag, som huvudregel ska gälla omedelbart kan bidra till kortade ledtider i byggprocessen, vilket bör ge bättre förutsättningar för mindre företag eftersom väntetider särskilt missgynnar mindre och nystartade företag med begränsat kassaflöde, vilket är något som *Tillväxtverket* framför som positivt i sitt remissyttrande.

### *Små företag*

Enligt Bygglövsutredningen har en mycket stor majoritet av företagen som är byggtreprenörsföretag eller specialiserade bygg- och anläggningsentreprenörsföretag inga eller en till fyra anställda. Detsamma gäller för arkitekt- och teknisk konsultverksamhet. Dessa företag berörs av reglerna kring byggande i det dagliga arbetet, om än i olika omfattning inom företaget beroende på roller och arbetsuppgifter. Att förenkla reglerna som sådana kan ha särskild betydelse för små företag, då juridiska och administrativa kostnader inte kan fördelas ut på samma sätt som i större företag.

Regeringen bedömer att utbildning och information genom Boverkets försorg är av särskild vikt för små företags möjligheter till kunskapsinhämtning, då denna är tillgänglig utan kostnad och kan genomföras enskilt och oavsett tidpunkt.

### *Offentlig service och annan service*

Förslaget att det inte ska krävas lov för att i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreda en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter skulle kunna användas för att exempelvis komplettera en befintlig butik med ett servicekontor eller motsvarande. Eftersom undantaget endast är tillämpligt i ett område som inte omfattas av en detaljplan och dessutom utanför sammanhållen bebyggelse, bedömer regeringen att de lokaler som avses här i praktiken inte kommer att omfattas av undantaget. Annan service eller tjänster i begränsad omfattning, så som tandläkare, frisör, paketutlämning etc., kommer dock att i förekommande fall kunna omfattas av undantaget.

I en bredare bemärkelse omfattas offentlig service också av förslaget om att en byggnad med en byggnadsarea upp till 15,0 kvadratmeter kan

uppföras utan lov på allmän plats som kommunen är markägare till. Det kan exempelvis handla om en offentlig toalett, en kiosk, en vallbod, ett vindskydd vid en grillplats m.m.

De förslag som underlättar för regionerna kommer indirekt att underlätta försörjningen av sådan service som regionerna är ansvariga för.

Sammanfattningsvis bedömer regeringen att förslagen till viss del kommer att kunna underlätta för offentlig service och annan service.

#### *Byggentreprenörer, ägare av flerbostadshus och andra fastighetsägare*

Förslagen som innebär att mindre komplementbyggnader och tillbyggnader kan uppföras utan krav på lov även för andra byggnader än en- och tvåbostadshus innebär exempelvis att en ägare till ett flerbostadshus kan uppföra ett cykelförråd eller en byggnad för förpackningsinsamling eller att en skolbyggnad kompletteras med ett redskapsförråd utan att behöva söka bygglov först. En sådan åtgärd måste även fortsättningsvis vara planenlig, vilket kan leda till missuppfattningar och därmed en ökning av tillsynsärenden, om än endast marginellt.

Förslaget om att det inom detaljplan krävs bygglov för fasadändringar endast på fasader som vetter mot allmän plats kommer att minska den administrativa bördan för fastighetsägare som önskar utföra fasadändringar.

Bostadsbyggande företag som är särskilt inriktade på komplementbostadshus och mindre nya bostadsrättsföreningar bedöms kunna få en mindre administrativ börda genom förslaget om att åtgärder för komplementbostadshus och inredande av ytterligare en bostad i ett en- eller tvåbostadshus undantas från förprovning.

För bostadsrättsföreningar och för andra ägare av flerbostadshus kommer förslaget om att kravet på planenligt utgångsläge inte ska gälla 15 år efter att genomförandetiden löpt ut samt förslaget om ny godtagbar planavvikelse för inredande av vind till bostad skapa bl.a. bättre ekonomiska förutsättningar.

Initialt kommer byggentreprenörer och större fastighetsägare också att behöva viss utbildning i det föreslagna regelverket.

#### *Serietillverkande och specialiserade företag*

Genom regeringens förslag ges möjlighet till komplementbyggnader med en mer flexibel planlösning vilket kan öka efterfrågan på olika modeller och storlekar och gynna företag som har detta i sitt sortiment eller vill utöka det.

Genom förslaget med avgränsning av lovplikten för plank med ett höjdmått bedömer regeringen att modultillverkningen av plank och staket förmodligen kommer att anpassas i viss utsträckning efter de nya höjrdreglerna.

Genom förslaget om begränsning av lovplikten för fasadändringar bedömer regeringen att företag som bedriver sådan verksamhet inte längre i samma utsträckning kommer att vara beroende av om bygglov finns. Det kan exempelvis handla om företag som arbetar med byte av tak, byte av fönster, inglasning av balkonger m.m.

För företag som arbetar med skyltar och ljusanordningar kommer förslaget att innebära en minskad administration eftersom skyltar och ljusanordningar kommer att omfattas av krav på lov i en mer begränsad omfattning.

Företag som tillhandahåller ärendehanteringssystem till kommunerna kommer under en övergångsperiod påverkas genom behov av anpassning till en ny reglering i enlighet med förslagen. Det samma gäller företag som bygger och tillhandahåller e-tjänster.

#### *Idrottsorganisationer och idrottsföreningar*

Förslaget att införa ett ytmått som gräns för när lovplikten infaller för en idrottsanläggning bedöms att underlätta för etablering av mindre anläggningar, då lov i förekommande fall inte kommer att krävas. En konsekvens av slopad förprövning kan dock bli att en sådan anläggning kan bli föremål för tillsynsinsripping i efterhand om det t.ex. visar sig att en granne upplever sig stöd på grund av anläggningen.

Förslaget om att utöka möjligheten till lov trots planstridigt utgångsläge och trots att åtgärden som sådan strider mot plan bedömer regeringen kan komma att underlätta möjligheten för vissa idrottsorganisationer och föreningar att hitta ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet.

#### *Ingen konkurrensmässig påverkan för berörda företag*

Regeringen bedömer att förslagen inte medför någon konkurrensmässig påverkan för berörda företag eftersom förslagen är generella och kommer att gälla på samma sätt för alla berörda företag. I fråga om ansökningsprocessen om bygglov behöver kommunerna till följd av ändringarna i regelverket uppdatera ansökningsblanketter, e-tjänster och beslutsmallar m.m. Eftersom det är upp till varje enskild kommun att göra det, ser regeringen en risk för att det under en övergångsperiod kan finnas skillnader mellan olika kommuner i detta avseende. Det är i sammanhanget viktigt att kommunerna prioriterar att genomföra sådana anpassningar för att förutsättningarna för företag ska vara så likvärdiga som möjligt.

## 12.6 Konsekvenser för enskilda

**Regeringens bedömning:** För enskilda som är byggherrar medför en minskad förprövning mindre administrativ börda, minskade kostnader och snabbare byggstart. Den enskilde byggherren får dock ett större eget ansvar för att säkerställa att de materiella reglerna följs och riskerar ett tillsynsinsripping om reglerna inte följs. För grannar och andra berörda som påverkas av byggåtgärder blir det tydligare vilken lovplikt som gäller nära gräns. Det blir också tydligare i vilka situationer en grannes medgivande kan ersätta krav på lov. Kravet på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att lov eller positivt förhandsbesked ska ges kan begränsa enskildas möjligheter att utföra åtgärder inom eller i anslutning till ett område av riksintresse för totalförsvaret.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens** bedömning överensstämmer delvis med regeringens.

**Remissinstanserna:** När det gäller förslaget om mindre omfattande lovplikt för fasadändringar framhåller flera remissinstanser, bl.a. *Bostadsråtterna*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Gävle kommun* att det kommer att underlätta för bl.a. ägare till en- och tvåbostadshus. *Boverket* konstaterar att kravet på planenlighet alltså kommer att gälla och att risken för en oacceptabel omgivningpåverkan därmed är liten.

*Näringslivets regelnämnd* anför att en utökad lovplikt i särskilt värdefulla områden, till skillnad från i dag, innebär att det tidigt framgår för en byggherre att lov kommer att krävas vid byggnation. En konsekvens av detta kan dock bli att fastighetsägare blir mindre insatta i situationen när en fastighet pekas ut som särskilt värdefull och därmed har sämre möjligheter och motivation att bevaka sina intressen. Att som i dagsläget aktualisera frågan i samband med en lovansökan ökar fastighetsägares möjlighet att argumentera för sin sak. Risken för att fler områden än tidigare beläggs med bygg- eller ombyggnadsförbud behöver adresseras tydligare och mer ingående i konsekvensutredningen.

*Regelrådet* anser att redovisningen av förslagets administrativa kostnader är bristfällig medan redovisningen av andra kostnader och påverkan på företagens verksamhet är tillräcklig och därmed godtagbar.

*Göteborgs kommun* bedömer att den enskilde invånaren och den lokala näringsidkaren generellt får en ekonomisk lättnad till följd av den minskade tillståndsplikten. Kostnaderna på längre sikt kan dock bli högre eftersom mer fokus kommer att ligga på tillsyn i efterhand till följd av okunskap om regelverket. Det är vidare positivt för den enskildes ekonomi att även ändrad användning omfattas av undantaget. Det ger en större flexibilitet och möjlighet för en fastighetsägare att använda och utveckla befintlig bebyggelse eller anpassa den för fortsatt ekonomiskt hållbar användning. Med en minskad förprövning finns det dock risk för ökade konflikter mellan grannar och mellan enskilda och byggnadsnämnden, t.ex. i fall då en granne inte ges möjlighet att lämna synpunkter innan en åtgärd utförs på grannfastigheten.

*Svensk Försäkring* menar att en förenklad lovprocess riskerar medföra sämre granskning och kontroll av byggnader, vilket kan innebära ett ökat antal skador på byggnader. Detta kan i sin tur leda till brister i eller begränsningar i försäkringskyddet.

Enligt *Sundbybergs kommun* kan det vid köp av fastigheter bli svårare att förstå vilka byggnader som är uppförda i enlighet med regelverket, vilket kan leda till fler kostsamma tvister.

Många remissinstanser, bl.a. *Göteborgs kommun*, *Riksdagens ombudsmän* och *Villaägarnas riksförbund* är positiva till förslaget om att lov ska kunna verkställas direkt, bl.a. eftersom det kan snabba upp och effektivisera byggprocessen. Några remissinstanser, bl.a. *Sametinget*, *Samfundet S:t Erik* och *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* motsätter sig förslaget bl.a. med hänsyn till konsekvenser för enskildas rättssäkerhet.

**Skälen för regeringens bedömning:** Förslaget om slopad lovplikt kommer att medföra en mindre administrativ börda, minskade kostnader och snabbare byggstart för den som avser att utföra en sådan åtgärd. Den som avser att utföra en lovfri åtgärd slipper förfarandet hos byggnadsnämnden med ansökan och inlämnande av tekniska handlingar, behöver inte betala

Prop. 2024/25:169 avgift och invänta byggnadsnämndens beslut innan åtgärden kan påbörjas. Jämfört med gällande tidsfrister för byggnadsnämnden att meddela beslut i lovärenden, innebär den slopade lovplikten att aktuella åtgärder generellt kan påbörjas minst tio veckor tidigare än i dag. Samtidigt kan den minskade inblandningen av byggnadsnämnden, som Sundbybergs kommun framhåller, medföra att det blir svårare för exempelvis köpare av fastigheter att utreda befintliga byggnaders laglighet.

Avgifter för lov- och anmälningsärenden framgår av taxa beslutad av kommunfullmäktige och kan därför skilja sig från kommun till kommun. Eftersom avgiften ska täcka byggnadsnämndens alla kostnader för hantering av ett ärende kan det dock handla om en väsentlig kostnadsbesparing för den som slipper betala avgift för åtgärder som inte längre ska omfattas av lov- eller anmälningsplikt.

En konsekvens av lättnaderna i lovplikt är att den enskilde byggherren får ett större eget ansvar att säkerställa att de materiella kraven i regelverket följs. Om så inte sker finns risk för ett tillsynsingripande i efterhand, vilket kan leda till kostnader för den enskilde. För den som önskar försäkra sig mot risken för ett sådant tillsynsingripande finns möjligheten att ansöka om frivilligt lov.

Enskilda berörs av förslagen även i egenskap av grannar och närboende, dvs. att den enskilde bor eller äger mark i närheten av det område som lovet rör. För grannar och andra berörda som påverkas av byggåtgärder innebär regeringens förslag att det blir tydligare vilken lovplikt som gäller nära gräns. Det blir också tydligare i vilka situationer en grannes medgivande kan ersätta krav på lov.

Enskilda berörs även av förslaget om att lov som huvudregel ska kunna verkställas direkt. För den enskilde i egenskap av byggherre medför förslaget att byggprocessen kan påbörjas tidigare än i dag.

Lovplikten för idrottsanläggningar kommer med regeringens förslag att begränsas. Storleksavgränsningen är övervägd med hänsyn till bl.a. motstående enskilda intressen. För det fall en närboende trots det skulle uppleva störningar från en idrottsanläggning som uppförts utan bygglov kan det hanteras inom ramen för tillsyn enligt miljöbalken.

Regeringens förslag om ny möjlighet att, i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser, inreda vind i bostadshus till bostad kan komma att påverka grannar. Eftersom det i dessa fall handlar om att inreda en ny bostad i en byggnad som redan innehåller bostäder borde sådana åtgärder normalt inte medföra några mer påtagliga olägenheter för grannarna. Om åtgärden innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser kommer berörda också att underrättas om ansökan och ges möjlighet att yttra sig över åtgärden. Åtgärden ska också fortfarande uppfylla de materiella krav som finns på bostäder i plan- och bygglagen, plan- och byggförfordningen och Boverkets föreskrifter, exempelvis krav gällande buller.

Näringslivets regelnämnd ser en risk för att fler områden än tidigare beläggs med bygg- eller ombyggnadsförbud och att enskilda fastighetsägare får sämre möjligheter att bevaka sina intressen jämfört med i dag.

Byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla kommer även fortsatt att omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § plan och bygglagen. Regeringens förslag att sådana särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden ska framgå av översiktsplanen har bety-

delse för lovplikten som regeringen föreslår ska gälla inom sådana områden och innebär således inte ett generellt bygg- eller ombyggnadsförbud. Regeringen delar dock *Näringslivets regelnämnds* uppfattning att det är viktigt att enskilda fastighetsägare har möjlighet att bevaka sina intressen när kommunen pekar ut ett värdefullt byggnadsverk eller ett område i översiktsplanen. Bestämmelser om samrådsförfarandet när översiktsplan tas fram bör säkerställa sådana enskilda intressen.

Förslagen om krav på lov i och i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret kan, tillsammans med förslaget om krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att lov eller positivt förhandsbesked ska ges, påverka enskildas möjligheter att utföra åtgärder inom eller i anslutning till ett område av riksintresse för totalförsvaret.

Möjligheten att i samband med nybyggnad genomföra en lovfri tillbyggnad kan leda till tids- och kostnadsbesparingar för den som avser utföra en sådan åtgärd.

## 12.7 Konsekvenser för barn

**Regeringens bedömning:** Slopade krav på bygglov för mindre idrottsanläggningar och större möjligheter till planstridiga åtgärder kan möjliggöra fler idrotts- och fritidsanläggningar i bostadsområden. Det kan bidra positivt till barns och ungas hälsa och en meningsfull och aktiv fritid.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte bedömningen särskilt.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen föreslår att mindre idrottsanläggningar inte ska omfattas av krav på lov. Vidare föreslår regeringen större möjligheter till planstridiga åtgärder. Det kan möjliggöra fler idrotts- och fritidsanläggningar integrerade inne i bostadsområden, vilket i sin tur kan leda till positiva effekter för barn och ungdomar ur ett hälsoperspektiv samt bidra till en meningsfull och aktiv fritid.

Vid avgränsningen av lovplikten för murar och plank har regeringen, i fråga om hur höga sådana åtgärder får vara utan att omfattas av krav på lov, beaktat tryggheten och säkerheten för yngre barn i ett trafiksäkerhetsperspektiv.

## 12.8 Konsekvenser för jämställdhet och de integrationspolitiska målen

**Regeringens bedömning:** Möjlighet till fler planstridiga åtgärder kan medföra att det exempelvis tillkommer fler gym, dansstudior och yoga-studior integrerade i bostadsområden. Det kan gynna kvinnors idrottsutövning. Slopade lovplikt för mindre idrottsanläggningar kan exempelvis bidra till fler utegym, mindre skateanläggningar och parkouranläggningar. Det kan vara positivt ur ett socioekonomiskt perspektiv.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens. **Remissinstanserna** kommenterar inte bedömningen särskilt.

**Skälen för regeringens bedömning:** Enligt utredningen är trygghet i bostadsområden en avgörande faktor för idrottsutövande. Det gäller exempelvis för barn och ungdomar, kvinnor i allmänhet och kvinnor ur etniska minoriteter i synnerhet. Forskning visar att tillgång till tillgängliga idrottsanläggningar också styr bruket av dem. Indirekt skulle därför vissa av förslagen kunna ha viss indirekt påverkan på jämställdhet och integration.

Förslaget att slopa krav på lov för mindre idrottsanläggningar skulle exempelvis kunna leda till fler parkouranläggningar, som i nämnd forskning särskilt har framhållits i ett socioekonomiskt perspektiv. Forskningen visar samtidigt att en majoritet av de s.k. näridrottsplatserna i dag domineras av män. Samma forskning visar att fritidsvaneundersökningar och brukarundersökningar tydliggör att kvinnor föredrar t.ex. simning och inomhusaktiviteter såsom aerobics, yoga, dans och styrketräning. Förtydligandena om möjlighet till planstridiga avvikelser kan leda till exempelvis just fler gym, dansstudior och yogastudior integrerade i bostadsområden.

## 12.9 Konsekvenser för miljön och hållbar utveckling

**Regeringens bedömning:** Förenklingar som gör olika användningar av byggnader möjliga kan bidra till ett bättre nyttjande av det befintliga lokalbeståndet och därmed till en hållbar utveckling. Utökade möjligheter till lov trots planstridigt utgångsläge, utökning av godtagbara planavvikelser samt möjlighet att inreda en mindre lokal i en befintlig byggnad utan krav på lov är exempel på förenklingar som kan medföra en mer resurseffektiv utveckling av det befintliga beståndet. Kravet på att rivningsanmälan även ska omfatta ekonomibyggnader kan ge bättre förutsättningar för att säkerställa ett hållbart omhändertagande av rivningsavfall från dessa i många fall stora byggnader. Möjligheten att i samband med nybyggnad kunna genomföra en inte lovpliktig tillbyggnad bedöms kunna bidra till en minskning av utsläpp av växthusgaser eftersom åtgärderna kan göras i ett sammanhang och rivning av vissa helt nya delar därmed undviks.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer i huvudsak med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** överensstämmer delvis med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Göteborgs kommun* har inte funnit några särskilda aspekter utifrån en ekologisk dimension.

*Statens meteorologiska och hydrologiska institut* framhåller vikten av att regelverket ger ramar för hållbart byggande men anser att det saknas en analys av detta utifrån de långsiktiga konsekvenserna av ett förändrat klimat. Även *Svensk Försäkring* saknar en sådan analys utifrån de konsekvenser som kan uppstå i form av skador till följd av en försämrad kontroll i bygglövsprocessen. Varje inträffad skada medför dessutom onödiga utsläpp av växthusgaser, vilket det saknas en analys av.

**Skälen för regeringens bedömning:** Förenklingar som möjliggör en snabbare process vid ändrad användning av byggnader kan bidra till ett

effektivt utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet och exempelvis begränsa omfattningen av outnyttjade lokaler, vilket bör bidra till en hållbar utveckling. Det finns enligt Bygglövsutredningen även ett stort intresse för att dela en lokal för olika verksamheter, vilket kan vara såväl resurseffektivt som drivet av sociala skäl.

Regeringen bedömer liksom Bygglövsutredningen att förslagen om utökade möjligheter till lov trots ett planstridigt utgångsläge, utökning av godtagbara planavvikelser, utökad möjlighet att dela lokal samt möjlighet att inreda en mindre lokal i en befintlig byggnad utan krav på lov är exempel på förenklingar som kan medföra en mer resurseffektiv utveckling av det befintliga byggnadsbeståndet, bl.a. eftersom åtgärderna inte behöver föregås av ett planarbete.

I likhet med vad som gäller i dag kommer vissa åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov få genomföras i strid med bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Det gäller bl.a. nybyggnad av komplementbostadshus och andra komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus samt tillbyggnad av en- och tvåbostadshus. Till skillnad från vad som gäller i dag föreslås att sådana åtgärder inte får genomföras i strid med skyddsbestämmelser som syftar till att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Det ger ett förstärkt skydd mot olämplig placering av byggnader, bl.a. i områden som är som mest utsatta av klimatförändringar.

Enligt regeringens bedömning bör långsiktiga effekter av klimatförändringarna framför allt prövas inom ramen för detaljplanprocessen så att bebyggelsen kan klimatanpassas ur ett långsiktigt perspektiv, jfr *Statens meteorologiska och hydrologiska institut* och *Svensk Försäkrings synpunkter*. De åtgärder som regeringen föreslår ska undantas från förprovning handlar om mindre, kompletterande åtgärder såsom komplementbyggnader och tillbyggnader, dvs. åtgärder som generellt betingar ett väsentligt lägre ekonomiskt värde än t.ex. ett fullstort bostadshus, även om det givetvis kan utgöra en stor investering för den enskilde. Med den slopade förprovningen faller dock ett större ansvar på den enskilde byggherren att säkerställa att den byggnad som uppförs inte riskerar påverkas – eller påverka omgivningen – till följd av ett ändrat klimat.

Kravet på rivningsanmälan kommer med förslaget att även omfatta ekonomibyggnader. Regeringen bedömer att detta kan ge bättre förutsättningar för att säkerställa ett hållbart omhändertagande av rivningsavfall från dessa i många fall stora byggnader.

Möjligheten att i samband med nybyggnad kunna genomföra en inte lovpliktig tillbyggnad innebär att åtgärderna kan utföras i ett sammanhang utan att byggherren först behöver riva en nyligen uppförd byggnadsdel. Det innebär en möjlighet till besparing av byggnadsmaterial, vilket bedöms kunna bidra till en minskning av utsläpp av växthusgaser. Detta kan också bidra till ekonomisk hållbarhet då kostnaden för genomförandet av dessa projekt i vissa delar kan komma att minska.

Förslaget att verkställbarheten av beslut om att ge bygglov, rivningslov och marklov kan skjutas upp säkerställer ett bättre skydd mot irreparabla skador på angelägna allmänna intressen såsom natur- och kulturvärden jämfört med vad som gäller i dag.

Flera av förslagen har också en positiv konsekvens för social hållbarhet, se exempelvis avsnitten om konsekvenser för enskilda, konsekvenser för barn och konsekvenser för jämställdhet och integration.

## 12.10 Konsekvenser för bostadsbyggandet

**Regeringens bedömning:** Följande förslag kan underlätta tillkomsten av nya bostäder

- Fler komplementbostäder ska kunna uppföras till ett en- eller tvåbostadshus utan krav på bygglov och i strid med planbestämmelser.
- Större komplementbostadshus ska kunna uppföras utan krav på lov i områden som inte omfattas av detaljplan.
- Större tillbyggnader ska kunna uppföras utan krav på lov.
- Bygglov ska få ges för vindsinredning i bostadshus i strid med detaljplan.
- Kravet på planenligt utgångsläge slopas femton år efter att detaljplanens genomförandetid har gått ut.
- Den särskilda regleringen om tidsbegränsade bygglov för bostäder ska inte längre vara en tillfällig reglering.

**Bygglovsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Näringslivets Regelnämnd* saknar en närmare re-  
dovisning av hur de förändrade reglerna för komplementbostadshus kom-  
mer att påverka möjligheterna att tillskapa fler bostäder på kort och lång  
sikt.

**Skälen för regeringens bedömning:** Förslaget innebär att komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i enbostadshus som huvudregel även fortsättningsvis ska få vidtas utan krav på lov. Komplementbostadshusen tillåts dessutom vara större i områden som inte omfattas av detaljplan. Det kan möjliggöra mer ändamålsenliga komplementbostadshus och att sådana bostadshus blir mer attraktiva att uppföra. Dessutom föreslås att möjligheten till komplementbyggnader kan kombineras mer flexibelt, så länge den sammanlagda maximala byggnadsarean inte överskrids. En följd av förslaget att möjliggöra en mer flexibel totalarea för komplementbyggnader är att det blir möjligt att utan krav på lov uppföra fler än ett komplementbostadshus till ett en- eller tvåbostadshus. Förslagen möjliggör vidare större tillbyggnader utan krav på bygglov. Dessa förslag bör enligt regeringens bedömning kunna bidra till ökat bostadsbyggande.

Förslaget att vissa mindre tillbyggnader som inte omfattas av krav på bygglov ska kunna genomföras samtidigt med nybyggnad bör bidra till ett förenklat genomförande av de aktuella åtgärderna och därigenom också minskade byggkostnader.

Förslagen om att lov i förekommande fall kan beviljas trots ett planstridigt utgångsläge femton år efter att detaljplanens genomförandetid har gått ut och att bygglov får ges för vindsinredning i bostadshus i strid med detaljplan bör underlätta tillkomsten av nya bostäder, främst eftersom åtgärderna inte behöver föregås av någon planändring.

Även förslaget att den särskilda regleringen om tidsbegränsade lov för bostäder ska permanentas bör underlätta tillkomsten av sådana tidsbegränsade bostäder.

När enklare åtgärder undantas från förprovning frigörs resurser för byggnadsnämnderna att hantera de mer komplicerade ärendena. Detta kan medföra att sådana ärenden kan handläggas snabbare och med högre kvalitet, vilket kan vara positivt för bostadsbyggandet.

## 12.11 Övriga konsekvenser

### 12.11.1 Konsekvenser för landsbygdsutveckling

**Regeringens bedömning:** Möjligheten att i ett område utan detaljplan lovfritt inreda en eller flera lokaler med en sammanlagd högsta bruttoarea om högst 50,0 kvadratmeter kommer att underlätta för nystartade företag i landsbygder. Den differentierade lovplikten som medger större omfattning av lovfria åtgärder i områden utan detaljplan kommer att underlätta för dem som bor och verkar i landsbygder. Till följd av att komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus i landsbygder kan vara stora i absoluta mått kan vissa åtgärder som i dag inte bedöms omfattas av lovplikt komma att omfattas av lovplikt med förslagen.

**Bygglovsutredningens bedömning** överensstämmer i huvudsak med regeringens.

**Remissinstanserna** kommenterar inte bedömningen särskilt.

**Skälen för regeringens bedömning:** Förslaget att det inte ska krävas lov för att i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreda en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter syftar bl.a. till att underlätta för nystartande av företag i landsbygder.

För vissa mindre omfattande byggnadsverk kommer inte heller krav på lov att ställas om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser. Detta gäller exempelvis för komplementbyggnader som inte är större än 50,0 kvadratmeter och för murar och plank, om de inte placeras nära gräns. Även t.ex. parkeringsplatser kommer att få uppta en större yta utan krav på lov utanför detaljplanelagt område. Regeringen bedömer att dessa förslag kommer att underlätta för dem som bor och verkar i landsbygder.

I ett område som inte omfattas av detaljplan förekommer det att sådana komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus som kan uppföras med stöd av 9 kap. 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen kan vara relativt omfattande i storlek i absoluta mått. Genom regeringens förslag med en gräns på 50,0 kvadratmeter för när lovplikten infaller kan därför vissa åtgärder som i dag bedöms inte omfattas av lovplikt komma att omfattas på krav på lov.

I förslaget till nytt regelverk för lovplikt i skyddade områden respektive värdefulla områden har det mindre betydelse om åtgärden vidtas i ett område med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller utanför ett sådant område. Beroende på var gränsen för ett sådant skyddat eller värde-

Prop. 2024/25:169 fullt område går, kan lovplikten därför komma att öka för vissa åtgärder i landsbygder i förhållande till vad som gäller i dag.

## 12.11.2 Konsekvenser för den bebyggda miljön

**Regeringens bedömning:** Förslaget att kommunerna i översiktsplanen ska redovisa sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden kommer att förbättra skyddet för kulturmiljön.

För att stärka skyddet av värdefulla byggnadsverk ändras rivningslovplikten så att den inte bara är beroende av om det finns särskilda skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser utan också av om åtgärden ska vidtas på ett värdefullt byggnadsverk eller inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

**Bygglagsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Översiktsplaneutredningens bedömning** överensstämmer delvis med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* menar att utredningens förslag innebär ett visst ökat skydd för vissa kulturmiljöer, främst genom införandet av rivningslovsplikt för värdefulla byggnader utanför detaljplan.

Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* och *Statens fastighetsverk*, saknar en fördjupad analys av konsekvenserna för kulturvärden, och anser att en sådan analys behövs eftersom förslagen innebär betydande ändrade förutsättningar för det allmänna intresset kulturvärden.

*Falu kommun* anser att det finns en stor risk för att kulturvärden går förlorade om prövningen flyttas från bygglovsprövning till prövning i efterhand genom tillsyn. Kulturhistoriska värden har ofta koppling till en byggnads autenticitet och graden av bevarat originalmaterial, vilket är värden som är omöjliga att återställa i efterhand genom tillsyn. Dessutom fungerar tillsynsverksamheten dåligt eller inte alls i många kommuner, varför olovliga åtgärder riskerar att lämnas helt utan prövning eller rättelse.

*Länsstyrelsen i Västernorrlands län* och *Riksantikvarieämbetet* bedömer att förslagen medför övervägande negativa konsekvenser för den bebyggda miljön och möjligheten att uppnå regeringens politik för gestaltad livsmiljö. De menar att minskad förprövning och åtgärder som får strida mot detaljplan innebär att kommunens detaljplanering, där länsstyrelsen har en betydande roll, får minskat inflytande över stads- och landskapsbilden och en hållbar bebyggelseutveckling. De anser att det även saknas en analys av konsekvenserna för de områden som inte pekas ut, och av hur varsamhetskravet ska efterlevas kopplat till kulturmiljömålen och målen för politikområdet gestaltad livsmiljö. Riksantikvarieämbetet menar att det även behövs en analys av kommunernas möjligheter att på ett ändamålsenligt sätt peka ut särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden och att det finns risk för skillnader mellan olika kommuner.

När det gäller förslaget om att lov får verkställas direkt anser *Arbetets museum, Byggnadsvårdsföreningen, Kalmar läns museum* och *Kulturmiljöfrämjandet* att det kan medföra en risk för skada på kulturvärden i den bebyggda miljön. Enligt *Folkhälsomyndigheten* kan oåterkallelig skada på kultur- och naturvärden undvikas om det införs en ”ventil” som ger möjlighet att i enskilda fall förhindra omedelbar verkställighet.

### Skälen för regeringens bedömning

#### *Skydd för identifierade kulturvärden*

Regeringen bedömer att förslaget om krav på att i översiktsplanen redovisa sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden kommer att förbättra skyddet för kulturvärden. En förutsättning är dock att kommunerna så snart som möjligt genomför detta arbete. Att utveckla planeringsunderlag i kommunerna är en förutsättning för att kunna ta tillvara och utveckla viktiga kulturmiljövärden och ligger i linje med preciseringen av miljömålet God bebyggd miljö genom Hållbar samhällsplanering och Kulturvärden i bebyggd miljö.

Sådana planeringsunderlag kommer även fylla en funktion för kommunerna när de ska besluta att lov inte får verkställas direkt. I motsats till bl.a. Byggnadsvårdsföreningen anser därför regeringen att förslaget om att lov får verkställas direkt inte medför någon påtaglig risk för irreparabla skador på kända kulturmiljöintressen.

#### *Risk för byggnadsverk och områden där kulturvärden ännu inte har identifierats*

För byggnadsverk och områden där kulturvärden ännu inte har identifierats finns, som *Riksantikvarieämbetet* framhåller, en risk att viktiga värden går förlorade både med de nya förslagen och med dagens regelverk. Enligt nuvarande bestämmelser är det den enskilde byggherren som ska avgöra både om byggnaden omfattas av kraven i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen och om åtgärden är en sådan som påverkar byggnadens yttre utseende avsevärt och därmed omfattas av krav på bygglov (se nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 c plan- och bygglagen). Regeringen bedömer därför, i motsats till bl.a. *Riksantikvarieämbetet* och *Falu kommun* att förslagen om krav på utpekande av värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i översiktsplanen kombinerat med tydligare lovpliktsbestämmelser kommer att innebära ett ökat skydd för sådana kulturvärden jämfört med i dag.

Vidare gäller kraven på bland annat varsamhet och anpassning som huvudregel även om åtgärden inte omfattas av krav på lov. Det innebär att åtgärderna kan bli föremål för tillsyn (se t.ex. 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket samt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen). Enligt utredningen torde de flesta åtgärder inte vara omöjliga att återställa, varför de negativa konsekvenserna vad gäller kulturmiljön inte ska överdrivas. Förbyggande åtgärder, såsom information och dialog med byggherrar, kan ytterligare minska riskerna. Det finns skäl att tro att den enskilde fastighetsägaren tar del av sådant informationsmaterial och utvecklar sin egen dom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt.

Rivningslovsplikten är i dag knuten till om en byggnad ligger i ett område som omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser eller inte. Enligt förslaget kommer avgränsningen inte bara vara beroende av om särskilda skyddsbestämmelser finns i en detaljplan eller områdesbestämmelser, utan också av om åtgärden ska vidtas på ett värdefullt byggnadsverk eller inom ett värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Regeringen bedömer att detta blir den mest adekvata avgränsningen i förhållande till skyddet av kulturvärdena. Detta kan innebära att exempelvis för stadssiluetten karaktärsstarka vattentorn kommer att kunna omfattas av rivningslovsplikt, liksom stadsbildstypiska plank i vissa äldre småhusområden och stadskärnor samt tidstypiska och ikoniska skyltar.

Regeringens förslag kommer således bidra till att stärka skyddet för kulturvärdena i dessa delar.

#### *Krav på att följa detaljplan och områdesbestämmelser*

I förslagen till avgränsning av lovplikten har regeringen beträffande vissa åtgärder utgått från storleksbegränsningar som i princip motsvarar dem som sammantaget gäller enligt dagens undantag för en- och tvåbostadshus. I vissa fall kan därmed en enskild åtgärd som inte omfattas av krav på lov bli mer omfattande än i dag. Med regeringens förslag kommer de tillbyggnader och komplementbyggnader som i dag kan uppföras utan lov i anslutning till en- och tvåbostadshus och i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser också få uppföras utan lov på motsvarande sätt i anslutning till andra byggnader. Regeringen har övervägt om även dessa åtgärder ska få genomföras i strid detaljplan eller områdesbestämmelser, men stannat vid att detta inte skulle vara ändamålsenligt, bl.a. med hänsyn till eventuella konsekvenser för den bebyggda miljön. Förslaget om att uppförande av murar, plank och altaner ska få ske i strid mot gällande plan bedöms inte medföra några större konsekvenser för den bebyggda miljön.

### **12.11.3 Konsekvenser för tillgänglighet, hälsa och säkerhet**

**Regeringens bedömning:** För åtgärder som inte omfattas av lovplikt sker ingen prövning i förhand av de krav som kan gälla för byggnaden och dess placering. Kraven för bl.a. tillgänglighet samt övriga tekniska egenskapskrav ska dock fortsatt vara uppfyllda. Om det i efterhand visar sig finnas brister i ett byggnadsverk kan det ställas krav på åtgärder genom kommunens tillsyn. Åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska följa skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser beträffande skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Detta ger ett förstärkt skydd i fråga om människors hälsa och säkerhet.

**Bygglovsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** När det gäller frågan om tillgänglighet delar *Myndigheten för delaktighet* utredningens bedömning att konsekvenserna ur ett

tillgänglighetsperspektiv är förhållandevis små och dessutom relativt enkla att i förekommande fall åtgärda i efterhand.

Enligt bl.a. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län och Östersunds tingsrätt (mark- och miljödömsstolen)* leder minskad förprovning sannolikt till försämringar för brandskydd och skydd för hälsa och säkerhet samt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vissa byggherrar har en låg vilja att efterleva krav som uppfattas som kostnadsdrivande eller begränsande för byggnadens utformning. Tillgänglighetskraven är omfattande och det krävs särskild kompetens för att utforma byggnader på ett tillgängligt sätt. Mot bakgrund av det är det troligt att en minskad förprovning leder till minskad efterlevnad av kraven. Dessa brister kommer sällan komma till tillsynsmyndighetens kännedom eftersom de typiskt sett inte är störande för omgivningen och troligen upptäcks först när en berörd person ska använda byggnaden. Tvärt emot det som Bygglovsutredningen påstår kan brister i uppfyllandet av tillgänglighetskraven kräva omfattande åtgärder för att rätta till, t.ex. för smala korridorer, trånga badrum och invändiga höjdskillnader. När bristerna upptäcks kan det krävas bostadsanpassningar som innebär kostnader för det allmänna. Gällande brandsäkerhet kan ökad bygglovsplikt nära gräns delvis minska riskerna, men möjligheten för grannar att medge sådana åtgärder motverkar genomslaget för den utökade lovplikten. Även om det kan finnas tekniska åtgärder för att minska risken är det viktigt att dessa åtgärder verkligen kommer till stånd.

I fråga om hälsa och säkerhet anser *Statens geotekniska institut* att förslagen generellt sett är bra och innebär ett starkare skydd i fråga om människors hälsa och säkerhet samt i fråga om risken för olyckor och erosion. För att regleringen ska få effekt krävs dock tydliga detaljplaner i förhållande till ras, skred och erosion samt att det tas fram områdesbestämmelser med skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Enligt *Statens geotekniska institut* är det dock tveksamt om kommunerna kommer att göra det. Det finns därför en risk för att skyddet för människors hälsa och säkerhet kan minskas snarare än förstärkas när det gäller mark utanför detaljplanelagda områden. Att åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska följa skyddsbestämmelser i detaljplan ger ett förstärkt skydd i fråga om människors hälsa och säkerhet.

**Skälen för regeringens bedömning:** För åtgärder som undantas från lovplikt sker ingen provning i förhand avseende byggnadsverkets placering och att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Kraven för bland annat tillgänglighet, brandskydd och skydd för hälsa och säkerhet gäller dock alltiämt, och den som uppför ett byggnadsverk ansvarar för att byggnadsverket uppfyller gällande krav. På samma sätt ansvarar den som uppför byggnadsverket för att det uppfyller kravet på avstånd till fastighetsgräns samt att byggnadsverket, för det fall det placeras närmare gräns än 4,5 meter, får nödvändigt brandskydd. Regeringen menar därför, i motsats till bl.a. *Östersunds tingsrätt (mark- och miljödömsstolen)*, att förslaget inte bör öka risken för brandspridning eller för hälsa och säkerhet. För det fall ett byggnadsverk visar sig inte uppfyller kraven kan det hanteras genom tillsyn. Regeringen bedömer vidare, liksom utredningen, att konsekvenserna ur ett tillgänglighetsperspektiv är förhållandevis små och dessutom relativt enkla att i förekommande fall åtgärda i efterhand. Det kan, som *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* påtalar, uppstå situationer då det krävs

Prop. 2024/25:169 mer komplicerade och kostsamma åtgärder i efterhand, t.ex. ombyggnation av ett wc-utrymme, men det utgör samtidigt ett starkt incitament för byggherren att säkerställa att reglerna följs redan från början för att därmed minska risken för onödiga kostnader.

Förslaget att det inte ska krävas lov för att i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreda en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter innebär att tillgängligheten till dessa lokaler inte prövas i förväg. De materiella kraven – bl.a. de om tillgänglighet – gäller dock även för dessa åtgärder. Om kraven inte uppfylls går detta således att komma till rätta med det genom byggnadsnämndens tillsyn. Det kan exempelvis handla om att komplettera entrén med en ramp eller att bredda en dörröppning.

Åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska med regeringens förslag följa skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser beträffande skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Detta ger ett förstärkt skydd i fråga om människors hälsa och säkerhet. *Statens geotekniska institut* ser en risk för att skyddet för människors hälsa och säkerhet kan minskas snarare än förstärkas när det gäller mark utanför detaljplanelagda områden. Regeringen vill här framhålla att kommunerna i sina översiktsplaner är skyldiga att redovisa kommunens syn på risker för skador på den bebyggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion samt på hur sådana risker kan minskas eller upphöra (se 3 kap. 5 § första stycket 4). I områden där kommunen identifierat sådana risker kan det enligt regeringens uppfattning finnas anledning för kommunen att överväga en reglering av området med t.ex. områdesbestämmelser i vilka nödvändiga skyddsbestämmelser föreskrivs.

#### 12.11.4 Konsekvenser för digitalisering

**Regeringens bedömning:** Kungörelser av ansökningar om lov och förhandsbesked och av beslut ska ske på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar. Det kommer att underlätta kommunens handläggning och leda till att kungörelserna blir mer lättillgängliga för berörda. I övrigt bedömer regeringen att förslagen inte motverkar digitaliseringsarbetet.

**Bygglövsutredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Statens centrum för arkitektur och design* delar utredningens bedömning att förslaget kan komma att ge ytterligare förutsättningar för digitalisering och automatisering av bygglövsprocessen.

*Post- och telestyrelsen* menar att digital infrastruktur i högre grad bör beaktas inom alla faser av den fysiska planeringen, tillika inom bygglövsprocesserna. *Boverket* ifrågasätter att konsekvenserna för digitalisering nästan uteslutande fokuserar på förslaget att kungörelse ska ske på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar. Det är oklart på vilket sätt det underlättar för digitaliseringen. Det riskerar snarare att ge ett fragmenterat och differentierat system där kommuner gör på olika sätt. Det som generellt främjar digitalisering är enhetliga standardiserade

arbetssätt. Boverket menar att lagförslagen är så komplexa och mångtydiga att det kan bli svårt att skapa digitala bygglovstjänster utan betydande risk för feltolkningar.

*Näringslivets regelnämnd* hade gärna sett ett bredare grepp om digitaliseringsfrågan med exempelvis en analys av för- och nackdelar med en beslutsdatabas. Det finns stora fördelar med en nationell databas över alla bygglovsärenden i Sverige då det skulle underlätta bl.a. jämförelser inom landet.

**Skälen för regeringens bedömning:** Kungörelser av ansökningar om lov och förhandsbesked och om beslut i dessa ärenden föreslås ske på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar. Regeringen bedömer liksom utredningen att detta kommer att underlätta kommunens handläggning och leda till att kungörelserna blir mer lättillgängliga för berörda. Tillgängligheten kan bli än bättre om kommunerna dessutom skapar möjlighet för digital prenumeration eller motsvarande på kungörelser på den kommunala anslagstavlan, t.ex. inom hela eller del av kommunen. I sammanhanget bör dock framhållas att kommunen i sina lokaler eller på annan plats ska ge allmänheten möjlighet att ta del av innehållet på anslagstavlan, för att tillgodose dem som inte har tillgång till internet, se 8 kap. 9 § andra stycket kommunallagen (2017:725).

Med anledning av synpunkterna från *Boverket*, *Näringslivets regelnämnd* och *Post- och telestyrelsen* kan framhållas att arbetet med att digitalisera bl.a. bygglovsprocesser fortskrider inom relevanta myndigheter, men även genom initiativ från EU. Förordning (EU) 2018/1724 om inrättande av en gemensam digital ingång för tillhandhållande av information, förfaranden samt hjälp- och problemlösningstjänster (Single Digital Gateway) syftar till att medlemsstaterna ska samla alla myndighetstjänster för medborgarna i en enda åtkomstpunkt. I detta borde enligt regeringen även bygglovsärenden framledes ingå, men det är i dagsläget oklart när så kan ske. Boverket har vidare fått ett uppdrag (LI2024/01458) att ta fram en nationell klassificeringsstruktur för ärenden enligt plan- och bygglagen, vilket regeringen anser kan ses som ett steg i denna utveckling. Regeringen har även nyligen i kommittédirektiv (Fi2024/01682) för kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om gigabitinfrastruktur gett en utredare i uppdrag att föreslå anpassningar och kompletteringar av svensk rätt till följd av gigabitförordningen. I uppdraget ingår att titta på behovet av anpassning av kraven i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen på att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning så att förordningens krav uppnås.

### 12.11.5 Konsekvenser för EU-rätten

**Regeringens bedömning:** Den plan- och byggrättsliga regleringen omfattar unionsrättsliga rättigheter, t.ex. rätten till egendom och rätt till domstolsprövning. Regeringen bedömer att förslagen är förenliga med EU-rätten.

**Utredningens bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Regelrådet* bedömer att utredningens redovisning av förslagets överensstämmelse med EU-rätten är godtagbar.

**Skälen för regeringens bedömning:** Som redovisats (bl.a. den nionde utgångspunkten i avsnitt 4.1) omfattar den plan- och byggrättsliga regleringen även grundlagsskyddade och europarättsliga rättigheter. Det kan exempelvis handla om egendomsskyddet (rätten till egendom) som regleras i artikel 17 i EU-stadgan. Unionsrätten har vidare genom EU-domstolens rättspraxis kommit att innefatta allmänna rättsprinciper om bl.a. rätt till domstolsprövning (se t.ex. artikel 4.3 och 19.1 i EU-fördraget). Vidare anges i artikel 47 första stycket i EU-stadgan att var och en vars unionsrättsliga rättigheter kränkts har rätt till ett effektivt rättsmedel inför en domstol. Det åligger varje medlemsstat att i sin interna rättsordning fastställa de processuella regler som gäller för den talan som syftar till att säkerställa skyddet för enskildas rättigheter enligt unionsrätten. Sådana processuella regler får varken vara mindre förmånliga än dem som avser en liknande talan som grundar sig på nationell rätt (likvärdighetsprincipen) eller göra det i praktiken omöjligt eller orimligt svårt att utöva rättigheter som följer av unionsrätten (effektivitetsprincipen).

Det finns vidare att stort antal sekundärrättsliga akter som påverkar den plan- och byggrättsliga regleringen. Delar av regeringens förslag har viss koppling till MKB-direktivet och Århuskonventionen. Regeringen bedömer att förslagen rörande krav på lov – tillsammans med de förslag som lämnats genom regeringens proposition Genomförandet av MKB-direktivet – för vissa typer av anläggningar är förenliga med unionsrätten. Det samma gäller förslagen som påverkar rätten till domstolsprövning.

Regeringen bedömer att förslagen även i övrigt är förenliga med EU-rätten.

## 13 Författningskommentar

### 13.1 Inledning

Det nuvarande 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ersätts med ett nytt 9 kap. Ett stort antal paragrafer överensstämmer i sak med de nuvarande bestämmelserna i 9 kap. I de fallen är författningskommentaren utformad så att det anges vilken paragraf i nuvarande 9 kap. som den aktuella paragrafen motsvarar. Dessutom anges hänvisningar till äldre lagförarbeten. I fråga om vissa paragrafer anges att de delvis motsvarar en paragraf i nuvarande 9 kap. Det kan då vara fråga om att den nya paragrafen omfattar mer än den nuvarande, t.ex. innehåller sakliga nyheter. Men det förekommer också att hittillsvarande paragraf delas upp i flera paragrafer. I de fall som en paragraf endast delvis har en motsvarighet i nuvarande 9 kap. kommenteras de sakliga skillnaderna särskilt. Motsvarande gäller om en paragraf i det nya 9 kap. saknar motsvarighet i det nuvarande kapitlet. I de fall en paragraf ändras endast språkligt eller redaktionellt utan någon ändring i sak kommenteras detta inte särskilt.

## 13.2 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Prop. 2024/25:169

### 1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

#### 3 § Lagen innehåller bestämmelser om

1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),
3. översiktsplan (3 kap.),
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. regional fysisk planering (7 kap.),
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. *lov och förhandsbesked* (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

Paragrafen innehåller en presentation av innehållet i lagens kapitel.

*Punkten 9* ändras som en följd av att rubriken till 9 kap. ändras.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

#### 4 § I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

*bebygga*: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

*bebyggelse*: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

*byggherre*: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

*byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning,

*byggprodukt*: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

*ekonomibyggnad*: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln,

*exploateringsavtal*: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

*fasadändring*: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

*genomförandetiden*: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

*komplementbostadshus*: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

*komplementbyggnad*: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

*kvartersmark*: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

*markanvisning*: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

*medfinansieringsersättning*: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

*miljönämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

*nybyggnad*: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

*ombyggnad*: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

*omgivningsbuller*: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

*planläggning*: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

*sammanhållen bebyggelse*: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

*studentbostad*: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

*tillbyggnad*: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

*tomt*: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

*underhåll*: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

*ändring av en byggnad*: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Paragrafen innehåller förklaringar av vad som avses med olika termer och uttryck i lagen. Termerna och uttrycken anges i alfabetisk ordning.

Paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, ändras genom att ordförklaringar införs för termerna ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementbyggnad.

Med termen *ekonomibyggnad* avses en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renkötseln. Att byggnaden behövs för någon av de uppräknade areella näringarna innebär att den ska ha omedelbart samband med den aktuella näringen. En bedömning av byggnadens karaktär, arten av den verksamhet som ska bedrivas i byggnaden samt omfattningen av denna verksamhet och dess anknytning till övrig verksamhet på fastigheten behöver göras i det enskilda fallet. Exempelvis kan stall, sädesmagasin, maskinhall, loge, båthus eller renvaktarstuga bedömas som ekonomibyggnad. Mera självständiga förädlingsin-

dustrier, exempelvis mejerier, slakterier eller konserveringsfabriker som inte direkt krävs för driften av den areella näringen innefattas inte.

Med *fasadändring* avses en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt. Termen omfattar inte andra anläggningar än byggnader (jfr förklaringen av byggnadsverk).

Med kulör avses färgens visuella egenskaper som t.ex. nyans, ton och ljushet. Med kulör avses inte en ändring av färgtyp, från exempelvis slamfärg till silikonhartsfärg eller från linoljefärg till plastfärg. En sådan ändring kan i stället bedömas utgöra en påverkan på byggnadens yttre karaktärsdrag.

En fasadändring avser endast sådana åtgärder som påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag. Karaktäriserande egenskaper kan vara byggnadens färgsättning och utvändiga material men även t.ex. form, storlek, proportioner, ålder och funktion. Volym, utförande, detaljomsorg och detaljeringsnivå liksom detaljer kan vara väsentliga för en byggnads karaktär. En byggnads karaktär kan också vila på dess funktion i samhället, på hög ambitionsnivå avseende arkitektonisk och konstnärlig gestaltning eller som källa till kunskap om äldre material och teknik. Åtgärder som kan påverka en byggnads yttre karaktärsdrag kan avse t.ex. fönster och dörrpartier men även mindre byggnadsdelar, exempelvis takkupor, frontespiser, burspråk och franska balkonger som inte utgör tillbyggnad. Det kan även handla om fasadbelysning eller annan effektbelysning, som exempelvis ljusprojektioner med reklam. Det kan även vara i fasaden integrerade butiks- eller företagsnamn, som en inbyggd relief, ett murat mönster eller som en målad skylt. Vidare kan det vara på fasaden monterade skyltlådor, neonskyltar, skyltplattor, orienteringstavlor, bildskärmar, flaggskyltar, lösa bokstäver, reklamtavlor, vepor, banderoller m.m. Dessutom kan det handla om en solenergi- eller vindkraftsanläggning som är monterad på byggnaden samt om t.ex. antenner, inbrottsgaller och olika typer av aggregat för ventilation, kyla och värme. Uttrycket ”påverkan på byggnadens yttre karaktärsdrag” överensstämmer med andra bestämmelser om varsamhet (jfr 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 §) och även med bestämmelser som rör byggnader som är värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt (jfr 8 kap. 13 och 14 §§).

Med *komplementbostadshus* avses en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och helt eller delvis är inredd med en självständig bostad. Att ett komplementbostadshus ska komplettera ett en- eller tvåbostadshus innebär att det ska komplettera en- eller tvåbostadshuset till funktion och användningssätt. Bostadsfunktionen i komplementbostadshuset ska vara självständigt i förhållande till en- eller tvåbostadshuset. Eftersom bostadshuset kompletterar ett en- eller tvåbostadshus kan ett komplementbostadshus inte övergå till att betraktas som ett sådant enbostadshus som ett komplementbostadshus kan komplettera.

Nybyggnad och tillbyggnad av ett komplementbostadshus är undantaget från krav på bygglov under de förutsättningar som följer av 9 kap. 4, 5, 11 eller 12 §. Ett komplementbostadshus kan dock omfattas av krav på lov enligt 34, 36 eller 37 §. Av 10 kap. 2 a § framgår att komplementbostadshus under vissa förutsättningar får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Om ett komplementbostadshus bedöms vara ett fritidshus

Prop. 2024/25:169 finns det särskilda bestämmelser om undantag från utformnings- och egen- skapskraven i bl.a. 8 kap. 6 §.

Med *komplementbyggnad* avses en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad. Att byggnaden ska komplettera en byggnad innebär att den ska komplettera byggnaden till funktion och användningssätt. Det kan vara fråga om exempelvis fristående uthus, garage, förråd och bastu. Att komplementbyggnaden inte ska vara inredd med en självständig bostad hindrar inte att byggnaden används som exempelvis en gäststuga. Det finns ingen begränsning i fråga om vilken typ av byggnad som komplementbyggnaden ska komplettera. Till skillnad från ett komplementbostadshus kan en komplementbyggnad således komplettera exempelvis ett flerbostadshus. Vidare kan en komplementbyggnad komplettera en byggnad inom en allmän plats.

Nybyggnad och tillbyggnad av en komplementbyggnad är undantaget från krav på bygglov under de förutsättningar som följer av 9 kap. 4, 5, 11 eller 12 §. En komplementbyggnad kan dock omfattas av krav på lov enligt 34 och 37 §§. Av 10 kap. 2 a § framgår att en komplementbyggnad under vissa förutsättningar får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övervägandena för de nya definitionerna finns i avsnitt 4.2.

## 2 kap. Allmänna och enskilda intressen

9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Paragrafen ändras genom att termerna *skyltar* och *ljusanordningar* utgår som en följd av att skyltar och ljusanordningar inte längre ska regleras särskilt. Skyltar och ljusanordningar är anläggningar som omfattas av termen byggnadsverk, se 1 kap. 4 §.

Övervägandena finns i avsnitt 4.6.7.

## 3 kap. Översiktsplan

### Översiktsplanens innehåll

5 § Av översiktsplanen ska även följande framgå:

1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder,
2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,
3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,
4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena,
5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som ska framgå av en översiktsplan.

*Första stycket 4*, som är en ny punkt, innebär att kommunen i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §. Utpekandet kan ske i översiktsplanen som sådan, eller genom en ändring av översiktsplanen i form av ett tematiskt tillägg till denna (3 kap. 27 §). Utpekandet ska ge en enhetlig och samlad bild av kulturmiljövärdena i kommunen som helhet och också vara ett värdefullt underlag för de som behöver ta ställning till om en åtgärd omfattas av krav på lov eller inte.

Utöver utpekandet ska kommunen i översiktsplanen redovisa kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden. Detta innebär att kommunen behöver redovisa de värdebärande karaktärsdragen hos byggnadsverken, de allmänna platserna och bebyggelseområdena. För bebyggelseområdena kan det vara tillräckligt med en redovisning på övergripande nivå. Redovisningen kan också vara gemensam för flera områden som uppvisar likheter i t.ex. ålder och byggnadsstil. Vid bedömningen av om ett byggnadsverk, en allmän plats eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt tillämpas 8 kap. 13 §. En bedömning av om en specifik åtgärd på ett utpekad byggnadsverk, inom en utpekad allmän plats eller bebyggelseområde kommer att leda till en sådan förvanskning som inte är tillåten enligt 8 kap. 13 § görs däremot inte i översiktsplanen.

Kommunens utpekande av särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden i översiktsplanen kommer att vara vägledande för bedömningen av lovplikten (jfr bl.a. 9 kap. 37 och 38 §§). Eftersom översiktsplanen inte är bindande, är inte heller utpekandet bindande vid bedömningen av lovplikten. Någon ersättningsskyldighet för kommunen till enskilda fastighetsägare uppkommer inte genom kommunens utpekande av värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplanen.

Kommunens praktiska arbete med att identifiera och värdera värdefulla områden kan normalt ske i ett sammanhang. Det har normalt inte någon avgörande betydelse hur många byggnadsverk som finns i områdena. Inventeringen kan bestå av fältarbete, historisk undersökning och värdering. Till detta kommer arbete med dokumentation m.m. Till stöd för arbetet finns digitala underlag, som exempelvis fastighetsregistret. Tillsammans med kommunens egna underlag kan uppgifter i fastighetsregistret, Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och underlag hos läns museer och länsstyrelsen förenkla kategorisering och gruppering av fastigheter i kulturmiljöarbetet. Även Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd – kan nyttjas som utgångspunkt i arbetet, särskilt kraven vid ändring av byggnader i avsnitt 1:22, bl.a. avseende varsamhetskrav och förbud mot förvanskning. Om en kommun saknar antikvarisk kompetens finns möjlighet till samverkan med annan kommun (jfr t.ex. 9 kap. 37 och

Prop. 2024/25:169 38 §§ kommunallagen [2017:725]). Även länsmuseerna har en uttalad roll att arbeta med kunskapsuppbyggnad inom kulturmiljöområdet och att samverka med bl.a. kommuner. Flera läns museer är t.ex. involverade i framtagande av kommunala kulturmiljöprogram och andra underlag, åtminstone via sin uppdragsverksamhet.

Övriga ändringar är endast redaktionella.

Övervägandena finns i avsnitt 4.9.3.

## 4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

### Krav på reglering med detaljplan

**2 §** Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som *omfattas av krav på bygglov*,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,

– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

– en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,

– en hamn för fritidsbåtar,

– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

– en campingplats,

– en nöjespark, eller

– en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *omfattas av krav på bygglov*, eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 eller 5 §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som *omfattas av krav på bygglov* vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Paragrafen, som delvis utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller bestämmelser om när kommunen ska upprätta en detaljplan.

Ändringarna i *första stycket 3* och *5* är endast språkliga.

*Första stycket 4* ändras dels språkligt, dels som en följd av det nya 9 kap. om vilka byggnader som omfattas av krav på lov. I den nuvarande lydelsen finns en hänvisning till nuvarande 9 kap. 4 a §, som innehåller förutsättningar för när komplementbyggnader och komplementbostadshus är undantagna från krav på lov. Hänvisningen till 9 kap. 4 och 5 §§ innebär att ett nytt komplementbostadshus eller en ny komplementbyggnad som inte omfattas av krav på lov inte behöver prövas i detaljplan. För att tydliggöra att detaljplan inte krävs för sådana nya komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov, tas en hänvisning till dessa paragrafer in i första stycket 4.

Övervägandena finns i avsnitt 5.5 och 10.1.

**3 §** Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov,
2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och
3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på detaljplan för vindkraftverk.

*Punkterna 1 och 3* ändras som en följd av att kravet på detaljplan för vindkraftverk som omfattas av krav på anmälan tas bort. Bestämmelser om krav på bygglov för vindkraftverk finns i 9 kap. 28 § 3. Kravet på detaljplan för vindkraftverk infaller för vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller som är placerat på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken.

Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

### **Bygglov, rivningslov och marklov**

**15 §** *Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken*, får kommunen i en detaljplan bestämma att det krävs bygglov för att

1. byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, eller
2. på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel.

*Reglering enligt första stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om kommunens möjlighet att i en detaljplan bestämma krav på bygglov. Paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, ändras på så sätt att kommunens nuvarande möjlighet att bestämma omfattningen av kraven på bygg-, rivnings- och marklov begränsas till att endast bestämma att det krävs bygglov. Vidare begränsas kommunens möjlighet att bestämma krav på bygglov till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken.

Enligt *första stycket 1* får kommunen i en detaljplan bestämma att det krävs bygglov för att byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 6. Möjligheten att bestämma krav på bygglov avser alla typer av byggnader.

Enligt *första stycket 2* får kommunen i en detaljplan bestämma att det krävs bygglov för på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 8. Med uppstickande byggnadsdel avses exempelvis skorstenar och mindre anordningar för ventilation på tak.

Krav på bygglov får endast införas för områden inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken. Områden som enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar pekas ut av Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inom sina respektive ansvarsområden i enlighet med förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden (se 2 § och 2 a § 12). Med områden ”i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken” avses de s.k. influensområden som omger aktuella riksintressen och som framgår av Försvarsmaktens redovisning till länsstyrelsen av riksintressen för totalförsvarets anläggningar.

Enligt *andra stycket* får krav på bygglov enligt första stycket endast införas om det behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset. Krav på bygglov kan exempelvis behöva föreskrivas för byte av taktäckningsmaterial för att pröva olika byggmaterials inverkan på riksintresset.

Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

### **Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter**

**16 §** I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,
2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,
3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,
4. bestämma att *byggnadsverk* som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och
5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om vad kommunen får reglera i en detaljplan, ändras i fråga om vilka åtgärder som byggnadsnämnden får meddela rivningsförbud för.

I *punkten 4* ändras termen byggnader till termen byggnadsverk (se definitionen av byggnadsverk i 1 kap. 4 §). Ändringen innebär att kommunen kan bestämma att även andra anläggningar än byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas.

I 14 kap. 7 § finns bestämmelser om att rivningsförbud kan grunda rätt till ersättning.

Övervägandena finns i avsnitt 4.11.1.

## Områdesbestämmelser

**42 §** Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, *och*

4. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom *ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,*

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 4 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad kommunen får reglera i områdesbestämmelser avseende användningen av mark- och vattenområden. Paragrafen utformas med beaktande av *Lagrådets* förslag.

Paragrafen ändras genom att nuvarande första stycket 4 upphävs, jfr 42 a §. Numreringen av efterföljande punkt justeras med anledning av detta.

*Första stycket 4 a* ändras på så sätt att de områden som tidigare framgick genom hänvisningen till 9 kap. 13 § 1 i stället framgår direkt i denna bestämmelse.

I *andra stycket* ändras en hänvisning som en följd av den ändrade numreringen i första stycket.

Övervägandena finns i avsnitt 4.4 och 10.1.

**42 a §** *Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen, utöver det som anges i 42 §, med områdesbestämmelser reglera att det krävs bygglov för*

1. ekonomibyggnader,

2. fasadändringar,

3. små tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och

4. uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse.

*Reglering enligt första stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om kommunens möjlighet att i områdesbestämmelser bestämma krav på bygglov. Paragrafen utformas med beaktande av *Lagrådets* förslag. Paragrafen motsvarar delvis

Prop. 2024/25:169 nuvarande 42 § första stycket 4. Nytt är att kommunens nuvarande möjlighet att bestämma omfattningen av kraven på bygg-, rivnings- och marklov begränsas till att endast bestämma att det krävs bygglov. Vidare begränsas kommunens möjlighet att bestämma krav på bygglov till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken.

Enligt *första stycket 1* får kommunen med områdesbestämmelser bestämma att det krävs bygglov för ekonomibyggnader. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 4.

Enligt *första stycket 2* får kommunen med områdesbestämmelser bestämma att det krävs bygglov för fasadändringar. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 7. Vad som avses med fasadändring anges i 1 kap. 4 §.

Enligt *första stycket 3* får kommunen med områdesbestämmelser bestämma att det krävs bygglov för små tillbyggnader av en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 3, som hänvisar till nuvarande 9 kap. 6 § första stycket 1 och 2.

Enligt *första stycket 4* får kommunen med områdesbestämmelser bestämma att det krävs bygglov för att uppföra komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse. Motsvarar nuvarande 9 kap. 8 § första stycket 3, som hänvisar till nuvarande 9 kap. 6 § första stycket 1 och 2.

Krav på bygglov får endast införas för områden inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken. Områden som enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar pekas ut av Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inom sina respektive ansvarsområden i enlighet med förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden (se 2 § och 2 a § 12). Med områden ”i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken” avses de s.k. influensområden som omger aktuella riksintressen och som framgår av Försvarsmaktens redovisning till länsstyrelsen av riksintressen för totalförsvarets anläggningar.

Enligt *andra stycket* får krav på bygglov enligt första stycket endast införas om det behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset. Krav på bygglov kan exempelvis behöva föreskrivas för att pröva olika byggmaterials inverkan på riksintresset.

Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

## **6 kap. Genomförandet av detaljplaner**

### **Kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen**

**13 §** Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kommunens rätt att lösa in mark eller annat utrymme som behövs för viss användning enligt en detaljplan.

I *andra stycket* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap. Vidare förtydligas att bestämmelsen är tillämplig om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

## 8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

### Byggnadsverks utformning

3 § I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning *än en byggnad*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om i vilken utsträckning bestämmelserna om byggnad i 1 och 2 §§ också gäller för en annan anläggning än en byggnad.

Paragrafen ändras genom att bestämmelsen i den nuvarande punkten 2 upphävs och punktuppställningen tas bort. Den nuvarande punkten 2, som är en bestämmelse om att 1 § också gäller för skyltar och ljusanordningar, upphävs som en följd av att skyltar och ljusanordningar inte längre regleras särskilt utan är en sådan annan anläggning än en byggnad som avses i bestämmelsen (jfr definitionen av byggnadsverk i 1 kap. 4 §).

Övervägandena finns i avsnitt 4.6.7.

### Tomter

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas *med en byggnad* ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas *med en byggnad* som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Prop. 2024/25:169 Paragrafen innehåller bestämmelser om hur tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. omgivningen.

Paragrafen ändras på så sätt att det förtydligas att bestämmelserna avser byggnader, jfr definitionen av tomt i 1 kap. 4 §.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**11 §** I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som omfattas av krav på lov enligt denna lag eller åtgärder som omfattas av krav på anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att byggnadsnämnden vid sådan ändring av en byggnad för vilken lov eller anmälan krävs, i skäligen utsträckning får ställa krav på tomten i de avseenden som anges i 9 §.

Utöver en rent språklig ändring tas hänvisningen till ”föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §” bort som en följd av att 16 kap. 7 § upphävs.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### **Förbud mot förvanskning**

**13 §** En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om förbud mot förvanskning, ändras *andra stycket 1* språkligt och som en följd av att 16 kap. 7 § upphävs.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### **Underhåll och varsamhet**

**18 §** Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov.

Paragrafen ändras språkligt och som en följd av att 16 kap. 7 § upphävs.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

## **9 kap. Lov och förhandsbesked**

Hela det nuvarande 9 kap. upphävs och ersätts med ett nytt 9 kap. Alla paragrafer i kapitlet är därför nya. I kommentaren anges om, och i så fall var, paragraferna eller bestämmelser i dem har sina motsvarigheter i det nuvarande kapitlet.

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. bygglov för byggnader (3–18 §§),
2. bygglov för andra anläggningar än byggnader (19–33 §§),
3. bygglov nära gräns eller järnväg (34 och 35 §§),
4. bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov (36 §),
5. bygglov för särskilt värdefulla byggnadsverk och i särskilt värdefulla områden (37 och 38 §§),
6. tidsbegränsat bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär (39 och 40 §§),
7. förhandsbesked (41 och 42 §§),
8. rivningslov och marklov (43–50 §§),
9. åtgärder för totalförsvaret (51 §),
10. lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov (52–54 §§),
11. anmälningsplikt (55 §),
12. förutsättningar och villkor för lov och förhandsbesked (56–84 §§),
13. handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked (85–113 §§), och
14. när lov börjar gälla och giltighetstiden för lov (114 och 115 §§).

Paragrafen innehåller en beskrivning av innehållet i 9 kap. Paragrafen har sin motsvarighet i nuvarande 9 kap. 1 §. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1.

2 § En åtgärd kräver lov om det följer av bestämmelserna i detta kapitel.

Ytterligare bestämmelser om att det krävs bygglov kan finnas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

Paragrafen innehåller upplysningar om var bestämmelser om krav på lov finns. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Av *första stycket* framgår att krav på lov regleras i 9 kap. i lagen. Den som behöver ta reda på om en åtgärd kräver lov, behöver alltså undersöka om det i kapitlet finns någon bestämmelse som gör åtgärden lovpliktig. I kapitlet regleras lovplikt avseende byggnader och lovplikt avseende särskilt utpekade typer av anläggningar som inte är byggnader. Exempelvis kan uppförande av komplementbyggnad som inte är lovpliktig enligt 4 eller 5 § ändå vara en lovpliktig enligt 34 § om komplementbyggnaden avses uppföras nära gräns. För altaner, som regleras särskilt i 19 eller 38 §, kan lovplikt inte följa av andra paragrafer, exempelvis av paragrafer med bestämmelser om lovplikt för tillbyggnad. Underrubrikerna i kapitlet och paragrafer som upplyser om att lov kan följa av andra bestämmelser ger hjälp i sökningen.

Av *andra stycket* framgår att det kan finnas ytterligare bestämmelser om krav på bygglov i en detaljplan eller i områdesbestämmelser. Om en kommun har beslutat sådana bestämmelser med stöd av äldre bestämmelser gäller de fram till dess kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen eller områdesbestämmelserna. Att en detaljplan eller områdesbestämmelser kan innehålla krav på bygglov följer också av 4 kap. 15 och 42 a §§.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.4.

**3 §** Det krävs bygglov för nybyggnad.

Paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller huvudregeln om att bygglov krävs för nybyggnad av en byggnad. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 1 (jfr prop. 2009/10:170 s. 467). Kravet på bygglov omfattar allt från en- och tvåbostadshus till kontors- och industrikomplex.

Vad som avses med nybyggnad och byggnad anges i 1 kap. 4 §.

Övervägandena finns i avsnitt 4.5.1.

**4 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 3 § för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 4 och 4 a §§ (jfr. prop. 2009/10:170 s. 467, prop. 2013/14:127 s. 74 f., prop. 2019/20:31 s. 17 och bet. 2019/20:CU22). Nytt är att förklaringar av vad som avses med komplementbyggnad och komplementbostadshus framgår av 1 kap. 4 §. I lovpliktssammanhang innebär förklaringarna att en komplementbyggnad, till skillnad från ett komplementbostadshus, kan uppföras utan krav på bygglov även om byggnaden kompletterar en annan byggnad än ett en- eller tvåbostadshus.

Av *första stycket* framgår vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att nybyggnad av en komplementbyggnad och ett komplementbostadshus inte ska omfattas av krav på bygglov, dvs. att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en viss storlek, höjd, placering eller tillsammans med andra komplementbyggnader eller komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea av viss storlek.

Enligt *första stycket 2* krävs det inte bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som ska kompletteras. Det innebär att storleken på byggnaden som ska kompletteras kan påverka hur stor komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får vara utan att omfattas av krav på bygglov. Om den byggnad som ska kompletteras exempelvis har en byggnadsarea om 25 kvadratmeter, får en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus med en byggnadsarea om 30 kvadratmeter inte uppföras utan lov.

Enligt *första stycket 4* krävs det inte bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras inom tomten. I 1 kap. 4 § definieras tomt som ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Vad som utgör tomt till den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera får bedömas från fall till fall (jfr prop. 2009/10:170 s. 152 f.).

Av *andra stycket* framgår hur den sammanlagda byggnadsarean enligt första stycket 5 ska beräknas. Det är bara komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller äldre bestämmelser som ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean. Även sådana komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på lov men som har uppförts efter en ansökan om lov enligt 52 § ska räknas in i den sammanlagda arean.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.2.

**5 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,5 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 3 § för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 4 och 4 a §§ (jfr. prop. 2009/10:170 s. 467, prop. 2013/14:127 s. 74 f., prop. 2019/20:31 s. 17 och bet. 2019/20:CU22). Nytt är att förklaringar av vad som avses med komplementbyggnad och komplementbostadshus framgår av 1 kap. 4 §. I lovpliktssammanhang innebär förklaringarna att en komplementbyggnad, till skillnad från ett komplementbostadshus, kan uppföras utan krav på bygglov även om byggnaden kompletterar en annan byggnad än ett en- eller tvåbostadshus.

Av *första stycket* framgår vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus inte ska omfattas av krav på bygglov, dvs. att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en viss storlek, höjd, placering eller tillsammans med andra komplementbyggnader eller komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea av viss storlek. Jämfört med lovplikten för en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan tillåts både större och högre byggnader utan att lovplikt inträder (jfr 4 §).

Enligt *första stycket 2* krävs det inte bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som ska kompletteras. Det innebär att storleken på byggnaden som ska kompletteras kan påverka hur stor komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får vara utan att omfattas av krav på bygglov. Om den byggnad som ska kompletteras exempelvis har en byggnadsarea om 45 kvadratmeter, får en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus med en byggnadsarea om 50 kvadratmeter inte uppföras utan lov.

Enligt *första stycket 4* krävs det inte bygglov om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras inom tomten. I 1 kap. 4 § definieras tomt som ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Vad som är tomt till den byggnad som ska kompletteras får bedömas från fall till fall (jfr prop. 2009/10:170 s. 152 f.).

Av *andra stycket* framgår hur den sammanlagda byggnadsarean enligt första stycket 5 ska beräknas. Det är bara komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller äldre bestämmelser som ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean. Även sådana komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på lov men som har uppförts efter en ansökan om lov enligt 52 § ska räknas in i den sammanlagda arean.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.2.

**6 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov för en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 3 § för nybyggnad av en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 3 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 467 och prop. 2024/25:102 s. 76). Nytt är att de näringar som omfattas av undantaget inte anges i paragrafen. De näringar som omfattas framgår i stället genom definitionen av ekonomibygnad i 1 kap. 4 §.

I de särskilda bestämmelserna i 36 § om bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov regleras krav på bygglov för ekonomibygnader som används för hästhållning.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.1.

**7 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov om byggnaden ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats där kommunen är markägare och byggnaden får en byggnadsarea som är högst 15,0 kvadratmeter och en taknockshöjd som är högst 3,0 meter.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 3 § för nybyggnad av byggnader som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 3 a § första stycket och 3 b § första stycket (jfr prop. 2016/17:151 s. 96 f.). Nytt är att undantagets tillämpningsområde är något vidare. I fråga om byggnader som ska placeras inom allmän plats innehåller undantaget inte någon begränsning av hur lång tid en byggnad får vara placerad på den allmänna

platsen. I fråga om byggnader som ska användas för kollektivtrafiken är undantaget inte begränsat till ett fristående väderskydd. Vidare finns det inte någon begränsning i fråga om hur många små byggnader som får uppföras på en allmän plats, tomt eller fastighet.

Undantaget för byggnad på allmän plats kan innefatta exempelvis valstugor, informationsbodas och allmänna toaletter. Undantaget för byggnad som ska användas för kollektivtrafiken gäller alla områden, såväl i ett område som omfattas av en detaljplan som i ett område som inte gör det. Byggnader som ska användas för kollektivtrafiken innefattar inte bara fristående väderskydd utan även t.ex. små byggnader för information och försäljning samt byggnader för rast och vila för chaufförer.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.1.

**8 §** Även om bygglov inte krävs enligt 4–7 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att nybyggnad, trots undantagen från krav på bygglov i 4–7 §§, kan kräva bygglov enligt någon av 34–37 §. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. I 34–37 §§ finns bestämmelser om krav på lov nära gräns eller järnväg, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret, på särskilt värdefulla byggnader och inom särskilt värdefulla områden.

Överväganden finns i avsnitt 4.1, 4.5.1 och 4.5.2.

### **Bygglov för tillbyggnad**

**9 §** Det krävs bygglov för tillbyggnad.

Paragrafen innehåller huvudregeln om krav på bygglov för tillbyggnad. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 2 (prop. 2009/10:170 s. 467). Vad som avses med tillbyggnad framgår av 1 kap. 4 §. Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.3.

**10 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för en tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter,

2. inte överstiger byggnadens taknock, och

3. tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av area enligt första stycket 3 ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

Paragrafen, som delvis utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller undantag från kravet på bygglov i 9 § för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 4 och 4 b §§ (jfr prop. 2009/10:170 s. 467 och prop. 2013/14:127 s. 74 f.). Nytt är att undantaget gäller alla slags tillbyggnader och alla byggnader förutom komple-

Prop. 2024/25:169 mentbyggnader och komplementbostadshus (se definitionerna av komplementbyggnad och komplementbostadshus i 1 kap. 4 §).

Enligt *första stycket* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden ensamt eller tillsammans med andra genomförda tillbyggnader får en viss storlek eller överstiger byggnadens taknock. Undantaget är densamma oavsett hur många tillbyggnader som görs och oavsett om åtgärden vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller utanför ett sådant område. Med bruttoarea respektive öppenarea avses de definitioner som finns i svensk standard, SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning. Eftersom tillbyggnadens area ska beräknas i både bruttoarea och öppenarea omfattas exempelvis skärmtak och öppna eller delvis inglasade balkonger samt vissa takkupor, beroende på storleken. Med taknock menas en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. För byggnader som inte har någonnock, till exempel platta tak eller pulpettak, menas yttertaketets högsta punkt. Om byggnaden består av flera olika byggnadskroppar med flera taknockar på olika höjder är det den högsta taknocken som avses.

Av *andra stycket* framgår hur arean enligt första stycket 3 ska beräknas om flera tillbyggnader har genomförts på en byggnad. En tillbyggnads area ska beräknas tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden, om dessa tillbyggnader inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Sådana tillbyggnader som är undantagna från krav på bygglov enligt lagen eller äldre bestämmelser men som har uppförts efter en ansökan om lov enligt 52 § ska räknas in i arean.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.3.

**11 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

Paragrafen, som delvis utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller bestämmelser om undantag från krav på bygglov i 9 § för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 4 och 4 a §§ (jfr prop. 2009/10:170 s. 467, prop. 2013/14:127 s. 74 f., prop. 2019/20:31 s. 17 och bet. 2019/20:CU22). Nytt är att vad som avses med komplementbyggnad och komplementbostadshus framgår av 1 kap. 4 §. Där framgår även vad som avses med tillbyggnad.

Enligt *första stycket* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en viss storlek, höjd, placering eller tillsammans med andra komplementbyggnader och

komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea av viss storlek.

Enligt *första stycket 2* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden medför att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera. Det innebär att storleken på byggnaden som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar kan påverka hur stor tillbyggnad som får vidtas utan bygglov. Om den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar exempelvis har en byggnadsarea som är 25 kvadratmeter får komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset inte byggas till utan lov om tillbyggnaden innebär att byggnadsarean blir 30 kvadratmeter.

Enligt *första stycket 4* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden medför att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras inom tomten. I 1 kap. 4 § definieras tomt som ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Vad som är tomt till den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar får bedömas från fall till fall (jfr prop. 2009/10:170 s. 152 f.).

Av *andra stycket* framgår hur den sammanlagda byggnadsarean enligt första stycket 5 ska beräknas. Det är bara komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller äldre bestämmelser som ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean. Sådana tillbyggnader som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser men som har uppförts efter en ansökan om lov enligt 52 § ska räknas in i arean.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.4.

**12 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,5 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

Paragrafen, som delvis utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller undantag från krav på bygglov i 9 § för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 4 och 4 a §§ (jfr prop. 2009/10:170 s. 467, prop. 2013/14:127 s. 74 f., prop. 2019/20:31 s. 17 och bet. 2019/20:CU22). Nytt är att vad som avses med

Prop. 2024/25:169 komplementbyggnad och komplementbostadshus framgår av 1 kap. 4 §. Där framgår även vad som avses med tillbyggnad.

Enligt *första stycket* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en viss storlek, höjd, placering eller tillsammans med andra komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea av viss storlek.

Enligt *första stycket 2* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden medför att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera. Det innebär att storleken på byggnaden som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar kan påverka hur stor tillbyggnad som får vidtas utan bygglov. Om den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar exempelvis har en byggnadsarea som är 45 kvadratmeter får komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset inte byggas till utan lov om tillbyggnaden medför att byggnadsarean blir 50 kvadratmeter.

Enligt *första stycket 4* krävs det inte bygglov om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset placeras inom tomten. I 1 kap. 4 § definieras tomt som ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Vad som är tomt till den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar får bedömas från fall till fall (jfr prop. 2009/10:170 s. 152 f.).

Av *andra stycket* framgår hur den sammanlagda byggnadsarean enligt första stycket 5 ska beräknas. Det är bara komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller äldre bestämmelser som ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean. Det innebär bl.a. att sådana byggnader som har uppförts efter ansökan om lov enligt 52 § ska räknas in i den sammanlagda arean.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.4.

**13 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 9 § för tillbyggnad av en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 3 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 467 och prop. 2024/25:102 s. 76). Nytt är att de näringar som omfattas av undantaget inte anges i paragrafen. De näringar som omfattas framgår i stället genom förklaringen av ekonomibygnad, se 1 kap. 4 §.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.3.

**14 §** Även om bygglov inte krävs enligt 10–13 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 eller 53 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att tillbyggnad, trots undantagen från krav på bygglov i 10–13 §§, kan kräva bygglov enligt någon av 34–37 eller 53 §. Paragrafen

saknar tidigare motsvarighet. I 34–37 §§ finns bestämmelser om krav på lov nära gräns eller järnväg, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret, på särskilt värdefulla byggnader och inom särskilt värdefulla områden. I 53 § finns bestämmelser om krav på ansökan om lov för en tillbyggnad som inte omfattas av krav på lov och som får strida mot planbestämmelser, om tillbyggnaden ska genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.4.

### **Bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad**

**15 §** Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats.

Paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller bestämmelser om krav på bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad.

*Punkten 1* motsvarar nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 a (jfr prop. 2009/10:170 s. 467).

*Punkten 2* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 b (jfr prop. 2009/10:170 s. 467). Nytt är att kravet inte omfattar inredning av ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri. Kravet på bygglov för att i en byggnad inreda ytterligare en bostad gäller alla olika typer av byggnader. För att det ska vara fråga om att inreda ytterligare bostad i en byggnad ska fysiska åtgärder vidtas i byggnaden. Det är inte tillräckligt att enbart börja använda utrymmen i en byggnad som bostad (jfr punkten 1) eller att en del av byggnaden får en annan benämning i hyresavtal eller liknande.

*Punkten 3* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 3 c (jfr prop. 2009/10:170 s. 467). En definition av fasadändring finns i 1 kap. 4 §. Nytt är att lovplikten för fasadändring inte gäller alla byggnadstyper. Nytt är även att lovplikten endast gäller fasadändring på fasad eller på tak som vetter mot allmän plats. När det gäller den närmare innebörden av uttrycket ”vetter mot en allmän plats” kan viss vägledning erhållas, motsatsvis, i förarbetena till undantaget i nuvarande 9 kap. 6 a § för fasadändringar som vetter mot kringbyggd gård (jfr prop. 2016/17:151 s. 99). Det rör sig således om åtgärder som påverkar allmänheten i större utsträckning och inte endast de som bor i den aktuella byggnaden eller i en intilliggande byggnad. Kravet på bygglov gäller bara för den fasad eller det tak på byggnaden som vetter mot den allmänna platsen och inte övriga fasader eller tak på byggnaden, även om ändringen i och för sig omfattar övriga delar av byggnader, t.ex. vid byte av kulör. Lovplikten hindrar på så sätt inte att byggnaden till exempel har olika fasader, en mot gård och en mer påkostad mot allmän plats.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.5.

Prop. 2024/25:169 **16 §** Trots 15 § 1 krävs det inte bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller

2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som enligt 4 eller 5 § inte kräver lov.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 15 § 1 för ändrad användning.

*Punkten 1* saknar tidigare motsvarighet. Undantaget är inte begränsat till viss verksamhet. Undantaget gäller per byggnad, vilket innebär att undantaget kan utnyttjas för flera byggnader på en fastighet. Den sammanlagda lokalarean per byggnad får inte överstiga 50,0 kvadratmeter.

Med lokal avses en annan användning av en byggnad än för bostad. Lokalen kan exempelvis inredas i ett stall, en förrådsbyggnad, ett bryggshus, en smedja, ett pumphus, en ängslada, en undantagsstuga, ett magasin, en ladugård eller motsvarande för att användas för en liten verksamhet i form av fordonsreparation, tandläkarmottagning, hantverk eller livsmedelsförädling. Det kan också handla om inredning av ett mindre torp för verksamhet i form av ett litet kontorshotell eller ett litet kafé eller bed and breakfast, t.ex. med 30 kvadratmeter i ett plan och 20 i ett ovanpå. Ytterligare ett exempel på verksamhet som inte omfattas av krav på lov är att inreda en lokal i en byggnad för obemannad dygnet runt-försäljning av t.ex. livsmedel eller för ett s.k. mikrobryggeri. Den areamässiga begränsningen medför att ett ridhus inte omfattas av undantaget från lovplikt. Däremot skulle ett litet stall med några boxar för t.ex. ponnyer kunna inrymmas.

Den areamässiga begränsningen om 50,0 kvadratmeter avser all yta som är nödvändig för den aktuella verksamheten, oavsett om lokalen även omfattar personalutrymmen eller förråd och således endast delvis är publikt tillgänglig. För parkeringsplatser som anläggs i anslutning till den aktuella verksamheten finns bestämmelser om bygglov i 22 §.

Vad som avses med sammanhållen bebyggelse anges i 1 kap. 4 §. Att undantaget är tillämpligt endast i område som varken omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse innebär att undantaget inte gäller när det finns bebyggelse på två eller fler angränsande tomter.

*Punkten 2* motsvarar nuvarande 9 kap. 4 a § andra stycket (jfr prop. 2013/14:127 s. 76).

Övervägandena finns i avsnitt 4.5.5.

**17 §** Trots 15 § 2 krävs det inte bygglov för att inreda

1. ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är ett komplementbostadshus, eller

2. ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av detaljplan.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 15 § 2 för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibygnad. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 3 och 4 c §§ (jfr

prop. 2009/10:170 s. 467 och prop. 2013/14:127 s. 77). Vad som avses med komplementbostadshus och ekonomibyggnad anges i 1 kap. 4 §.

Övervägandena finns i avsnitt 4.5.5.

**18 §** Även om bygglov inte krävs enligt 15–17 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 eller 54 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att en annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, trots undantagen från krav på bygglov i 15–17 §§, kan kräva bygglov enligt någon av 34–37 eller 54 §. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. I 34–37 §§ finns bestämmelser om krav på lov nära gräns eller järnväg, inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret, på särskilt värdefulla byggnader och inom särskilt värdefulla områden. I 54 § finns bestämmelser om krav på ansökan om lov för att inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus som inte omfattas av krav på lov och som får strida mot planbestämmelser, om inredandet ska genomföras samtidigt som nybyggnad av enbostadshuset.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.5.

#### **Bygglov för murar, plank och altaner**

**19 §** Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan, om anläggningen

1. får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller

2. får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och inte placeras inom 3,6 meter från en byggnad.

Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338). Nytt är att det införs ett krav på bygglov för altan. Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

En redogörelse för ett urval av rättspraxis i fråga om vad som avses med en mur, ett plank eller en altan finns i avsnitt 4.6.1.

Kravet på bygglov för en mur, ett plank eller en altan gäller när anläggningen uppförs, flyttas och utökas utomhus. Det innebär att det krävs bygglov både när anläggningen uppförs för första gången och om den vid ett senare tillfälle flyttas eller utökas storleksmässigt, även på höjden. Kravet på lov inträder när anläggningen får en viss höjd över marken och placering i förhållande till byggnaden.

En murs, ett planks och en altans höjd mäts från marken vid dess yttersida upp till konstruktionens ovalsida, efter att eventuella marklovspliktiga åtgärder har färdigställts. Måttangivelserna avser konstruktionen i dess helhet. För murar och plank innebär det att det inte utan krav på lov är möjligt att uppföra exempelvis ett plank ovanpå en mur eller en altan, om åtgärdernas sammanlagda höjd är högre än den höjd som medför krav på lov, även om åtgärderna var för sig skulle vara lägre än den lovpliktiga höjden. En altans höjd ska mätas från marken upp till altangolvets ovalsida. Det innebär att det inte är möjligt att utan krav på lov uppföra exempelvis en altan ovanpå en mur, även om åtgärderna var för sig skulle vara lägre än den lovpliktiga höjden. Ett lovfritt staket eller räcke kan placeras på en altan utan att det ska räknas in i den mätbara konstruktionen.

Att en mur, ett plank eller en altan ska placeras inom 3,6 meter från bostadshuset hindrar inte att avståndet från huset till den punkt där murens, plankets eller altanens ytterkanter möts i ett hörn är något längre om åtgärden vidtas på flera sidor av huset (jfr prop. 2006/07:122 s. 71 och prop. 2018/19:112 s. 24).

Kravet på bygglov för en mur, ett plank och en altan gäller oberoende av var åtgärden vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan. Det krävs således lov även inom en allmän plats.

Att krav på bygglov för murar, plank och altan regleras särskilt innebär exempelvis att krav på lov för en altan endast följer av de bestämmelser som reglerar krav på bygglov för altan, dvs. 19 eller 38 §, och inte av andra bestämmelser, exempelvis bestämmelser om krav på lov för tillbyggnad. Anläggningar som har inslag av både tillbyggnad och altan får bedömas från fall till fall.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.1.

**20 §** Trots 19 § krävs det inte bygglov för en mur eller ett plank som omfattas av ett undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Paragrafen motsvarar nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen (2011:338). Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag. Inom ramen för arbetet med att upprätta en vägplan får en kommun enligt 14 b § väglagen (1971:948) medge att undantag görs från krav på bygglov för bl.a. mur eller plank, och vägplanen ska enligt 16 a § innehålla uppgifter om sådana åtgärder som undantagits från krav på bygglov. Motsvarande bestämmelser finns för järnvägsplaner i 2 kap. 2 och 9 §§ lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.1.

**21 §** Även om bygglov inte krävs enligt 19 och 20 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att en mur, ett plank eller en altan, trots undantagen från krav på bygglov i 19 och 20 §§, kan kräva bygglov enligt 34 och 35 §§ eller 38 §. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. I 34 och 35 §§ finns bestämmelser om krav på bygglov för murar och plank nära gräns eller järnväg. Av 38 § följer att en mur, ett plank och en altan även kan omfattas av krav på bygglov som en följd av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller områdesbestämmelser eller för att anläggningen är särskilt värdefull eller finns inom ett särskilt värdefullt område. I dessa fall kan även en ändring av material, kulör eller karaktärsbärande detaljer på anläggningen omfattas av krav på bygglov.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.1.

### **Bygglov för parkeringsplatser**

**22 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna eller väsentligt ändra en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som

1. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

2. är större än 100,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 1 § 8 plan- och byggförordningen (2011:338). Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

Kravet på bygglov för en parkeringsplats inträder när en parkeringsplats anordnas eller väsentligt ändras utomhus. Om en parkeringsplats flyttas från en plats till en annan är det att jämställa med att anordna en ny. Med anordna avses fysiska förändringar av marken, såsom asfaltering eller avgrusning och anordnande av räcken och markeringar, men även ianspråktagande av mark som parkeringsplats utan att någon fysisk förändring av marken görs. Vidare ska parkeringsplatsen få en viss yta per fastighet för att bygglov ska krävas. Med parkeringsplats avses ytan för parkering som sådan, och inte exempelvis nödvändiga tillfartsvägar, körbanor mellan parkeringsplatser och liknande.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.2.

**23 §** Trots 22 § krävs det inte bygglov om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg.

Paragrafen motsvarar nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 3 plan- och byggförordningen (2011:338). Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag. En parkeringsplats kan utgöra tillbehör till väg och anläggas med stöd av väglagen (1971:948).

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.2.

**24 §** Även om bygglov inte krävs enligt 22 och 23 §§ kan bygglov krävas enligt 38 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att en parkeringsplats, trots undantagen från krav på bygglov i 22 och 23 §§, kan kräva bygglov enligt 38 §. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. Av 38 § följer att parkeringsplatser även kan omfattas av krav på bygglov som en följd av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller områdesbestämmelser eller för att parkeringsplatsen är särskilt värdefull eller finns inom ett särskilt värdefullt område.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.2.

### **Bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar**

**25 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet

1. är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
2. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 1 § 2 och 4 plan- och byggförordningen (2011:338). Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

Kravet på bygglov inträder om anläggningen får en viss höjd eller upptar en viss yta per fastighet. Kravet gäller enbart åtgärder som vidtas utomhus. Åtgärder under mark omfattas inte.

Vad som avses med ett upplag respektive en materialgård överensstämmer med förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) (prop. 1985/86:1 s. 684 f.). En redogörelse för förarbetena finns i avsnitt 4.6.3.

Uttrycket ”fast förvaringsanläggning” är nytt. Det innefattar de anläggningar som räknas upp i nuvarande 6 kap. 1 § 4 plan- och byggförordningen, dvs. fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser. Med fast förvaringsanläggning avses alltså en annan anläggning än en byggnad som materia förvaras i. Det spelar ingen roll om det rör sig om fast eller flytande materia. Det är den fasta anläggningen som sådan som omfattas av krav på bygglov. Det kan exempelvis handla om en cistern med bränsle, en silo med spannmål eller en återvinningsstation.

Med anordna avses fysiska förändringar av marken, såsom asfaltering eller avgrusning och anordnande av räckan och markeringar, men även ianspråktagande av mark som upplag eller materialgård utan att någon fysisk förändring av marken görs.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.3.

## 26 § Trots 25 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. är ett upplag eller en materialgård som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, eller

2. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 25 § för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar. Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

*Första punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen (2011:338). Inom ramen för arbetet med att upprätta en vägplan får en kommun enligt 14 b § väglagen (1971:948) medge att undantag görs från krav på bygglov för bl.a. upplag och materialgårdar, och vägplanen ska enligt 16 a § innehålla uppgifter om sådana åtgärder som undantagits från krav på bygglov. Motsvarande bestämmelser finns för järnvägsplaner i 2 kap. 2 och 9 §§ lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Enligt *andra punkten* krävs det inte bygglov för ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning, om anläggningen omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.3.

## 27 § Även om bygglov inte krävs enligt 25 och 26 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att krav på bygglov, trots undantagen i 25 och 26 §§, kan följa av andra bestämmelser. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet.

I 34 och 35 §§ finns bestämmelser om att åtgärder med upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar kan kräva bygglov nära gräns eller järnväg. Upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar kan också omfattas av krav på bygglov enligt 38 § som en följd av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller områdesbestämmelser eller för att anläggningen är särskilt värdefull eller finns inom ett särskilt värdefullt område. I dessa fall kan även en ändring av material eller kulör på anläggningen omfattas av krav på bygglov.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.3.

### **Bygglov för transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk**

**28 §** Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en transformatorstation,
2. en tunnel eller ett bergrum som inte avses användas för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift, eller
3. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller som placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på bygglov för vissa typer av anläggningar. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag. Med anlägga avses att någon form av fysisk anläggningsåtgärd vidtas. Kravet på bygglov gäller enbart om åtgärden vidtas utomhus.

*Första punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § 10 plan- och byggförordningen (2011:338).

*Andra punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § 3 plan- och byggförordningen.

*Tredje punkten* avser krav på lov för master, torn, skorstenar och vindkraftverk. Kravet på bygglov för master, torn och vindkraftverk motsvarar i huvudsak nuvarande 6 kap. 1 § 5 och 6 plan- och byggförordningen. Kravet på bygglov för skorsten är nytt. Kravet på bygglov inträder när anläggningen får en viss höjd eller placeras på ett visst avstånd från gränsen beroende på anläggningens höjd. Att kravet på bygglov infaller först om anläggningen är högre än 20,0 meter innebär exempelvis att traditionella flaggstänger inte omfattas av krav på bygglov, såvida de inte placeras närmare gränsen än sin höjd.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.4.

**29 §** Trots 28 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken, eller
2. är en transformatorstation som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på bygglov i 28 §. Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

*Första punkten* innebär att det inte krävs bygglov för en transformatorstation, en tunnel, ett bergrum, en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk om anläggningen omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken. För vindkraftverk motsvarar bestämmelsen

Prop. 2024/25:169 nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 2 plan- och byggförordningen (2011:338). För övriga anläggningar saknas tidigare motsvarighet.

*Andra punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 4 plan- och byggförordningen. Inom ramen för arbetet med att upprätta en vägplan får en kommun enligt 14 b § väglagen (1971:948) medge att undantag görs från krav på bygglov för bl.a. en transformatorstation, och vägplanen ska enligt 16 a § innehålla uppgifter om sådana åtgärder som undantagits från krav på bygglov. Motsvarande bestämmelser finns för järnvägsplaner i 2 kap. 2 och 9 §§ lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Övervägandena finns i avsnitt 4.6.4.

**30 §** Även om bygglov inte krävs enligt 28 och 29 §§ kan bygglov krävas enligt 38 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att krav på lov, trots undantagen i 28 och 29 §§, kan följa av 38 §. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. I 38 § finns bestämmelser om krav på bygglov som en följd av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller områdesbestämmelser eller för att anläggningen är särskilt värdefull. I dessa fall kan även en ändring av material eller kulör på anläggningen omfattas av krav på bygglov.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.4.

### **Bygglov för andra anläggningar**

**31 §** Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en

1. skidbacke eller skidlift,
2. linbana,
3. idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,
4. hamn för fritidsbåtar,
5. campingplats,
6. nöjespark,
7. djurpark, eller
8. begravningsplats.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller bestämmelser om krav på bygglov för vissa andra anläggningar än byggnader. Tillsammans med de anläggningar som anges i 19–30 §§ är uppräknningen av vilka anläggningar som omfattas av krav på bygglov uttömmande. Med anlägga avses att någon form av fysisk anläggningsåtgärd vidtas.

*Första punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen (2011:338), med en språklig ändring till singularform för att bestämmelsen ska överensstämma med det s.k. detaljplanekravet i 4 kap. 2 § första stycket 3 a.

*Andra punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen om krav på lov för linbaneanläggningar. Ändringen av termen linbaneanläggningar till linbana är endast språklig, i syfte att överensstämma med lydelsen i 4 kap. 2 § första stycket 3 a.

*Tredje punkten* motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen. Nytt är att termen idrottsanläggning ersätter termen idrotts-

plats. Termen idrottsanläggning är vidare än idrottsplats och innefattar golfbanor och skjutbanor, men inte exempelvis friluftsbad i meningen naturbad. Enbart den omständigheten att människor använder en plats för en idrott, exempelvis en gräsyta i en park för bollspel eller en sjö för simträning, utlöser inte något krav på bygglov. Detsamma gäller vandrings-, skid- och cykelleder liksom ridvägar i terrängen. Exempel på idrottsanläggningar som är större än 1 500 kvadratmeter per fastighet, och därmed omfattas av krav på bygglov, är en 11-mannafotbollsplan, en golfbana, en skjutbana eller en normalstor hockeyrink eller konståkningsbana. Exempel på mindre idrottsanläggningar som inte är större än 1 500 kvadratmeter per fastighet, och därmed inte omfattas av krav på bygglov, är en mindre ridbana, en padelbana, en pumptrackbana, en parkourbana, ett utomhusbassängbad, några klätterväggar, ett utegym, en mindre bollplan vid en skola eller en boule- eller minigolfbana. I 10 kap. 2 och 2 b §§ finns bestämmelser om hur lovfria idrottsanläggningar ska genomföras i förhållande till den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

*Punkterna 4–7* motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen, med språkliga ändringar till singularform i syfte att överensstäm- ma med det s.k. detaljplanekravet i 4 kap. 2 § första stycket 3 a.

*Åttonde punkten* motsvarar nuvarande 6 kap. 1 § 9 plan- och byggförordningen.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.5.

**32 §** Trots 31 § 3 krävs det inte bygglov för en motorbana.

Paragrafen, som utformas med beaktande av *Lagrådets* synpunkt, innehåller undantag från kravet på bygglov i 31 § 3 för idrottsanläggning. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. Med idrottsanläggning som är en motorbana avses en motorbana som är avsedd för idrottsutövning, exempelvis en tävlings- eller träningsbana för motorfordon, jfr 30 kap. 3 § miljöprövningsförordningen (2013:251).

Övervägandena finns i avsnitt 4.6.5.

**33 §** Även om bygglov inte krävs enligt 31 och 32 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

Paragrafen, som utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag, innehåller en upplysning om att krav på bygglov, trots undantagen i 31 och 32 §§, kan följa av andra bestämmelser. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. I 34 och 35 §§ finns bestämmelser om att åtgärder med idrottsanläggningar kan kräva bygglov nära gräns eller järnväg. Idrottsanläggningar kan också omfattas av krav på bygglov som en följd av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller om anläggningen är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 eller finns inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag (se 38 §). I dessa fall kan även en ändring av material eller kulör på anläggningen omfattas av krav på bygglov.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.6.5.

**34 §** Det krävs bygglov närmare gränsen än 4,5 meter eller inom ett område närmare än 30,0 meter från ett järnvägsspårs mitt för åtgärder som inte omfattas av krav på lov enligt andra bestämmelser i detta kapitel, om åtgärden är

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,
2. en sådan annan ändring av en byggnad som avses i 16 §,
3. att uppföra, flytta eller utöka en mur eller ett plank som är högre än 1,2 meter över marken, eller
4. att anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på lov nära gräns eller järnvägsspår. Paragrafen motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 4 § första stycket, 4 a § första och andra styckena, 4 b § första stycket 1, 5 a § första stycket, 6 § första stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 467 f., prop. 2013/14:127 s. 75 f., prop. 2016/17:151 s. 98 f. och prop. 2019/20:31 s. 17) samt delvis nuvarande 6 kap. 1 och 2 §§ plan- och byggförordningen (2011:338). Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

Bestämmelserna innebär att åtgärderna enligt punkterna 1–4 kräver lov nära gräns eller järnvägsspår, i den utsträckning de inte omfattas av krav på lov enligt andra bestämmelser. Bestämmelserna är tillämpliga oavsett om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller utanför ett sådant område.

Med gränsen avses inte bara fastighetsgräns och gräns mot annan tomt eller arrenderad mark utan även annan gräns, exempelvis gräns mot samfällighet, allmän väg eller andra gemensamma vägar (se redogörelsen för förarbeten och rättspraxis i avsnitt 4.7.1).

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.1.

**35 §** Trots 34 § krävs det inte bygglov om

1. åtgärden avser en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
2. anläggningen enligt 20 §, 25 § 2 eller 26 § inte omfattas av krav på bygglov, eller
3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden
  - a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
  - b) är en sådan åtgärd som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 10 kap. 2 a §.

Vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha medgett åtgärden enligt första stycket 3, om medgivandet har lämnats av huvudmannen för den allmänna platsen eller av järnvägens infrastrukturförvaltare.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på lov nära gräns eller järnvägsspår i 34 §. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

*Första stycket 1* motsvarar nuvarande 9 kap. 3 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 467).

Enligt *första stycket 2* krävs det inte bygglov nära gräns eller järnvägsspår för de anläggningar och de situationer som inte kräver lov enligt 20 §, 25 § 2 eller 26 §. Exempelvis krävs det inte bygglov om en anläggning omfattas av ett undantag från krav på bygglov i vägplan eller järnvägsplan.

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 2 § första stycket 2–4 plan- och byggförordningen (2011:338).

*Första stycket 3* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 4 § andra stycket, 4 a § tredje stycket, 4 b § andra stycket, 4 f § andra stycket, 5 a § andra stycket, 6 § andra stycket och 10 kap. 2 § andra och tredje styckena (jfr prop. 2009/10:170 s. 467 f., prop. 2013/14:127 s. 75 f. och 78, prop. 2016/17:151 s. 98 f. och 101, prop. 2018/19:112 s. 25 f. och prop. 2019/20:31 s. 17) och 6 kap. 2 § andra stycket plan- och byggförordningen.

Med termen granne avses inte endast de som har ett ägarintresse, utan även andra som har ett av rättsordningen accepterat intresse av markanvändningen (se redogörelsen för rättspraxis i avsnitt 4.7.2). Vem som får lämna ett medgivande för en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg framgår av andra stycket. Att medgivandet ska vara skriftligt innebär att det ska vara nedskrivet och undertecknat. Ett lämpligt sätt för medgivandet kan vara att underteckna en situationsplan där den aktuella åtgärden har ritats in. Medgivandet behöver inte föras in i fastighetsregistret men bör vara möjligt att visa upp för byggnadsnämnden i ett eventuellt tillsyns- ärende.

*Andra stycket* innehåller bestämmelser om vem som får lämna ett grannemedgivande enligt första stycket 3 intill en allmän plats eller järnväg. För en åtgärd intill en allmän plats får huvudmannen för den allmänna platsen lämna medgivande till att åtgärden vidtas närmare än 4,5 meter från den allmänna platsen. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet.

Med allmän plats avses samma som i 1 kap. 4 §. Huvudman för en allmän plats är som huvudregel kommunen (4 kap. 7 §). Det är i kommunens roll som ansvarig för ordnande och underhållande av allmänna platser (se bl.a. 6 kap. 18 och 21 §§) som kommunens överväganden i fråga om medgivande kan ges eller inte bör ske. Om kommunen ifrågasätter lämpligheten av åtgärden av något annat skäl, exempelvis huruvida åtgärden uppfyller kraven för att den ska beviljas lov, kan kommunen välja att inte medge åtgärden för att i stället låta tillåtligheten prövas inom ramen för ett bygglov. Vilket kommunalt organ som får lämna medgivandet får avgöras i enlighet med tillämpliga bestämmelser om delegation i kommunallagen (2017:725).

Vid enskilt huvudmannskap av den allmänna platsen är det den huvudman som har bestämts genom anläggningsförrättning som får lämna medgivande, dvs. samfällighetsföreningen eller delägarna i gemensamhetsanläggningen (jfr 6 kap. 1 § plan- och bygglagen och anläggningslagen [1973:1149]). Om enskild huvudman inte har bestämts genom förrättning, finns det inte någon som kan lämna ett grannemedgivande, vilket innebär att den aktuella åtgärden omfattas av krav på bygglov.

För en åtgärd intill en järnväg får järnvägens infrastrukturförvaltare lämna medgivande till att åtgärden vidtas närmare än 30,0 meter från ett järnvägsspårs mitt. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 4 a § (jfr prop. 2013/14:127 s. 76). Infrastrukturförvaltare av järnväg är t.ex. Trafikverket, men också ett stort antal kommuner, hamnar och bolag (jfr industri-spår, hamnspår m.m.). Infrastrukturförvaltarens möjlighet att lämna medgivande grundar sig på förvaltarens ansvar för spåranläggningen.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.3.

**Bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov**

**36 §** Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,

2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,

3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och

4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på bygglov inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret (jfr 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken). Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Områden som enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar pekas ut av Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inom sina respektive ansvarsområden enligt förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden (se 2 § och 2 a § 12). Det kan t.ex. handla om övnings- och skjutfält, flygplatser, sjöövningsområden, förläggningar, förråd, tekniska system, anläggningar och områden för beredskapslagring, och sådana som avses komma till användning under krig, exempelvis områden för befästningsanläggningar eller krigsflygfält.

*Punkten 1* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 4 d § andra stycket (jfr prop. 2013/14:127 s. 77).

*Punkten 2* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 3 c § (jfr prop. 2017/18:197 s. 24). Vad som avses med fasadändring anges i 1 kap. 4 §. Kravet på bygglov omfattar bl.a. solenergianläggningar som innebär att byggnadens taktäckningsmaterial byts ut.

*Punkten 3* saknar tidigare motsvarighet. Kravet på bygglov gäller för åtgärder med sådana ekonomibyggnader i ett område som inte omfattas av en detaljplan som inte omfattas av krav på bygglov i övrigt och som ska användas för hästhållning. I 1 kap. 4 § förklaras ekonomibyggnad som en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln. Hästhållningen ska således ha ett samband med någon av dessa näringar för att ekonomibyggnaden ska omfattas av krav på lov. Den närmare innebörden av termen hästhållning är inte preciserad utan får tolkas utifrån den praxis som har utvecklats i anslutning till miljöbalkens bestämmelser om miljöfarlig verksamhet. Lovplikt ska enbart gälla inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar om det är fråga om ett område för flygplats eller för övnings- eller skjutfält, vilket motsvarar de områden som avses i punkten 1.

*Punkten 4* motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338).

Överväganden finns i avsnitt 4.8.

**Bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden**

**37 §** Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring, om

1. åtgärden avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket,

2. åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1,

3. åtgärden vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

4. åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 3.

Paragrafen innehåller krav på lov för åtgärder med särskilt värdefulla byggnader och för åtgärder inom särskilt värdefulla områden. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Kravet på bygglov gäller vid nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus och fasadändring. Vad som avses med nybyggnad, tillbyggnad och fasadändring anges i 1 kap. 4 §. Kravet på bygglov gäller oavsett om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller utanför ett sådant område.

Enligt *punkterna 1 och 2* är det byggnadens skyddsvärde som är avgörande för om det krävs bygglov eller inte. Bygglov krävs om åtgärden vidtas avseende en byggnad som är särskilt värdefull och byggnaden enligt gällande detaljplan eller områdesbestämmelser ska skyddas på grund av att den har särskilda värden (*punkten 1*). Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull även om det inte framgår av detaljplanen eller områdesbestämmelserna (*punkten 2*), dvs. byggnaden kan vara en sådan värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § första stycket även om det inte har tagits in någon särskild skyddsbestämmelse i detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Enligt *punkterna 3 och 4* är det skyddsvärdet på den plats där åtgärden vidtas som är avgörande för om det krävs bygglov eller inte. Det krävs bygglov om åtgärden vidtas inom ett särskilt värdefullt område. *Punkten 3* gäller sådana tomter, allmänna platser eller bebyggelseområden som enligt gällande detaljplan eller områdesbestämmelser ska skyddas på grund av att områdena har särskilda värden. *Punkten 4* gäller när en allmän plats eller ett bebyggelseområde anses vara ett särskilt värdefullt område även om det inte framgår av detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Kravet på bygglov innebär att den enskilde behöver ta reda på om det finns en detaljplan eller områdesbestämmelser med skyddsbestämmelser för byggnaden eller området. Den enskilde behöver dock inte ta ställning till om åtgärden i sig kommer att förvanska byggnaden eller området. Det räcker att byggnaden eller området som sådant omfattas av en skyddsbestämmelse för att lovplikten ska inträda. Frågan om huruvida åtgärden omfattas av skyddsbestämmelsen får byggnadsnämnden ta ställning till vid lovprövningen. I de situationer som avses i *punkten 1* och *punkten 3* framgår det alltså av detaljplanen eller områdesbestämmelserna att byggnaden är särskilt värdefull eller området är särskilt värdefullt och det blir därigenom tydligt att bygglov krävs.

Om åtgärden ska vidtas avseende en byggnad eller ska vidtas i ett område som är en allmän plats eller ett bebyggelseområde och det i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte finns någon skyddsbestämmelse för byggnaden eller området, kan åtgärden ändå kräva bygglov på grund av att byggnaden anses särskilt värdefull eller området anses särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kravet på bygglov hänger samman med förbudet mot förvanskning i 8 kap. 13 §. För byggnader, allmänna platser och bebyggelseområden som har ett särskilt värde gäller förvanskningsförbudet även om det inte finns några skyddsbestämmelser i detaljplan eller i områdesbestämmelser (8 kap. 13 § första stycket och andra stycket 3 och 4). Detta betyder att den enskilde som inte hittar några skyddsbestämmelser i detaljplan eller i områdesbestämmelser behöver ta reda på om den aktuella byggnaden, den aktuella allmänna platsen eller det aktuella bebyggelseområdet har ett sådant skyddsvärde att bygglov krävs. Vilka byggnader, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla ska framgå av kommunens översiktsplan (se 3 kap. 5 § första stycket 4). Av översiktsplanen ska även framgå kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadens, platsernas och områdenas värden. Det som framgår av översiktsplanen är vägledande i bedömningen av om lov krävs. Eftersom översiktsplanen inte är bindande, är inte heller utpekandet bindande vid bedömningen av lovplikten. Ett byggnadsverk eller ett område kan omfattas av förvanskningsförbudet utan att kommunen har gjort ett utpekande i översiktsplanen, eller tvärtom ha pekats ut utan att ha sådana värden. Eftersom översiktsplanen inte är bindande kan en enskild i ett enskilt fall föra talan om lovpliktens omfattning.

Paragrafen motsvarar i allt väsentligt regleringen i nuvarande 9 kap. 2 § tillsammans med bestämmelserna om undantag från undantag i nuvarande 9 kap. 3 b § andra stycket 2, 3 c § andra stycket 2, 4 d § första stycket 2, 4 f § tredje stycket, 5 a § tredje stycket 2 och 6 a § andra stycket 2 (jfr prop. 2013/14:127 s. 77, prop. 2016/17:151 s. 97 f. och prop. 2018/19:112 s. 24 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 4.9.1.

### **Bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden**

#### **38 §** Det krävs bygglov för

1. att utomhus flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

2. en åtgärd som avses i 19–31 §§ men som enligt de bestämmelserna inte kräver bygglov på grund av anläggningens storlek eller på grund av undantag i 20, 23, 26 eller 29 §, och för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller en ljusanordning, om

a) åtgärden avser en särskilt värdefull anläggning enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1, eller

b) åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på lov för åtgärder med särskilt värdefulla anläggningar eller för åtgärder på vissa anläggningar inom särskilt värdefulla områden. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 6 kap. 1 och bestämmelser om undantag från undantag i nuvarande 6 kap. 3–4 a §§ plan- och byggförordningen (2011:338). Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt *punkten 1* krävs det bygglov för att utomhus flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket. Med väsentlig ändring avses bl.a. omfattande ändringar av en anläggnings yttre utformning. Kravet på bygglov innebär att den enskilde behöver ta reda på om det finns en detaljplan eller områdesbestämmelser med skyddsbestämmelser för anläggningen. Den enskilde behöver dock inte ta ställning till om åtgärden i sig kommer att förvanska anläggningen. Det räcker att anläggningen som sådan omfattas av en skyddsbestämmelse för att lovplikten ska inträda.

Regleringen i *punkten 2* omfattar sådana anläggningar som enligt 19–31 §§ inte kräver bygglov på grund av dess storlek eller på grund av undantag från krav på bygglov i 20, 23, 26 eller 29 §. Det innebär att den aktuella lovplikten får praktisk betydelse bl.a. för idrottsanläggningar som upptar en markyta som är 1 500 kvadratmeter eller mindre (31 § 3), upplag som är 15,0 kvadratmeter eller mindre i ett område som omfattas av en detaljplan (25 §) och parkeringsplatser som är 50,0 kvadratmeter eller mindre i ett område som omfattas av en detaljplan (22 §). Vilka åtgärder med de aktuella anläggningarna som utlöser lovplikten framgår av 19–31 §§. Vidare omfattar regleringen en skylt eller en ljusanordning som sätts upp, flyttas eller väsentligt ändras.

Enligt *punkten 2 a* krävs det bygglov om anläggningen i sig är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1. En anläggning kan anses vara särskilt värdefull även om det inte framgår av en detaljplan eller områdesbestämmelser (jfr punkten 1), dvs. anläggningen kan vara en sådan värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 1 även om det inte har tagits in någon särskild skyddsbestämmelse i detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Enligt *punkten 2 b* krävs det bygglov om åtgärden vidtas inom en särskilt värdefull allmän plats eller inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4, och åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag. Lovplikten förutsätter alltså en bedömning i det enskilda fallet och i förhållande till byggnadsverket respektive området och inte utifrån anläggningen i sig. Avgränsningen innebär att t.ex. många murar, plank, altaner och parkeringsplatser inte kommer att omfattas av något krav på lov.

Om den enskilde inte hittar några skyddsbestämmelser i detaljplan eller i områdesbestämmelser behöver denne ta reda på om den aktuella anläggningen eller det aktuella området har ett sådant skyddsvärde att bygglov krävs. Vilka anläggningar, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla ska framgå av kommunens översiktsplan (se 3 kap. 5 § första stycket 4). Av översiktsplanen ska även framgå kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata dessa värden. Det som framgår

Prop. 2024/25:169 av översiktsplanen är vägledande i bedömningen av om lov krävs. Eftersom översiktsplanen inte är bindande, är inte heller utpekandet bindande vid bedömningen av lovplikten. Ett byggnadsverk eller ett område kan omfattas av förvanskingsförbudet utan att kommunen har gjort ett utpekande i översiktsplanen, eller tvärtom ha pekats ut utan att ha sådana värden. Eftersom översiktsplanen inte är bindande kan en enskild i ett enskilt fall föra talan om lovpliktens omfattning.

Övervägandena finns i avsnitt 4.9.2.

### **Tidsbegränsat bygglov**

**39 §** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

Paragrafen innehåller en upplysning om möjligheten att ansöka om ett tidsbegränsat bygglov om en bygglovspliktig åtgärd endast ska pågå under en begränsad tid. Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 33 och 33 a §§. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Angående förutsättningarna för att få ett tidsbegränsat bygglov, se 70–72 §§.

Övervägandena finns i avsnitt 4.10.1.

### **Bygglov för ändamål av säsongskarakter**

**40 §** Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskarakter att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 9 § (prop. 2009/10:170 s. 469). Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Övervägandena finns i avsnitt 4.10.2.

### **Förhandsbesked**

**41 §** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Paragrafen innehåller en upplysning om möjligheten att begära ett förhandsbesked i fråga om en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 17 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 470). Nytt är att möjligheten att begära ett förhandsbesked är begränsad till områden som inte omfattas av en detaljplan. Nytt är även att prövningen begränsas till frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats. Det innebär att ett förhandsbesked inte kan avse åtgärdens utformning, närmare placering eller liknande. Angående förutsättningarna för att få ett positivt förhandsbesked, se 74 §.

Möjligheten att begära ett förhandsbesked är begränsad till bygglovspliktiga åtgärder. Detta innebär att ett förhandsbesked kan begäras för alla åtgärder som omfattas av krav på bygglov och där frågan om lokalisering är aktuell. Det gäller även vid en ändrad användning av en byggnad som innebär att byggnaden tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än tidigare. Prövning avser då om det nya ändamålet är lämpligt lokaliserat.

**42 §** Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft.

Paragrafen innehåller bestämmelser om giltighetstiden för förhandsbesked. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 18 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 470). Nytt är att uttrycket ”åtgärden kan tillåtas” ersätts av ”åtgärden kan lokaliseras till en viss plats” (jfr 41 §).

Övervägandena finns i avsnitt 4.10.3.

### **Rivningslov**

**43 §** I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. en byggnad eller en del av en byggnad, eller
2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som
  - a) i detaljplanen omfattas av ett förbud mot rivning, eller
  - b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.

Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 10 § första stycket 1 (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Nytt är att kommunen inte längre kan reglera krav på rivningslov i detaljplan. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

*Punkten 2* saknar tidigare motsvarighet. Enligt punkten 2 a krävs det rivningslov för att riva en hel eller en del av en anläggning som omfattas av ett förbud mot rivning i en detaljplan. Enligt punkten 2 b krävs det rivningslov för att riva en hel eller en del av en anläggning om anläggningen är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.

Övervägandena finns i avsnitt 4.11.1.

**44 §** I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av ett krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,
2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 §, eller
3. hela eller del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på rivningslov för rivning i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

*Punkten 1* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 10 § första stycket 2 (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Nytt är att bestämmelsen också avser andra anläggningar än byggnader, och att krav på rivningslov följer direkt av ett förbud mot rivning i områdesbestämmelser.

*Punkten 2* om rivningslov för att riva särskilt värdefulla byggnadsverk saknar tidigare motsvarighet.

*Punkten 3* om rivningslov för att riva byggnader inom särskilt värdefulla bebyggelseområden saknar tidigare motsvarighet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.11.2.

**45 §** Trots 43 § 1 krävs det inte rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen

1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov enligt 39 § eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär enligt 40 §, eller

2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på rivningslov i 43 § 1 för byggnader och byggnadsdelar.

Enligt *punkten 1* krävs det inte rivningslov för att riva en byggnad eller byggnadsdel om byggnaden eller byggnadsdelen har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär. För att sådana tillfälliga byggnader eller byggnadsdelar krävs det alltså inte rivningslov. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet.

*Punkten 2* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 10 § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Nytt är att det, för att undantaget ska bli tillämpligt, även krävs att byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §. Vilka dessa byggnader och bebyggelseområden är kan framgå av detaljplanen, men ska också framgå av kommunens översiktsplan (jfr 3 kap. 5 §). Om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov ska bedömas med stöd av de bestämmelser i plan- och bygglagen som gäller när rivningen ska utföras. Äldre bestämmelser om undantag från krav på bygglov och bestämmelser om undantag från krav på bygglov i detaljplanen ska inte beaktas.

Övervägandena finns i avsnitt 4.11.1.

**46 §** Trots 43 eller 44 § krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på rivningslov i 43 eller 44 §. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet. Ett föreläggande enligt 11 kap. kan t.ex. avse ett rättelseföreläggande (11 kap. 20 §) som innebär att adressaten måste riva en del av en byggnad, men det kan även handla om ett rivningsföreläggande (11 kap. 21 §) eller ett åtgärdsföreläggande (11 kap. 19 §). Om åtgärden är nödvändig för att följa föreläggandet eller inte får bedömas i det enskilda fallet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.11.1 och 4.11.2.

### **Marklov**

**47 §** I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det marklov för

1. schaktning eller fyllning, om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte innebär att markytan höjs eller sänks till den nivå som har bestämts i detaljplanen,

2. åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov, eller

3. åtgärder som i detaljplanen regleras med stöd av 4 kap. 10 § och är

a) trädfällning,

b) skogsplantering, eller

c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på marklov i ett område som omfattas av en detaljplan. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

*Punkten 1* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 11 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Nytt är att marklovsplikten inte förutsätter att det görs en bedömning av om åtgärden avsevärt ändrar höjdläget, utan att kravet på marklov inträder vid ett visst mått. Vidare är det nytt att kravet på marklov omfattar alla områden inom detaljplanen.

*Punkterna 2 och 3* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 12 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Nytt är att marklovsplikt följer direkt av bestämmelser i detaljplanen.

Övervägandena finns i avsnitt 4.12.1.

**48 §** I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädgårdsskogsplantering, om

1. åtgärden ska genomföras i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a, och
2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller bestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 a.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på marklov i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 13 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt *punkten 1* krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädgårdsskogsplantering dels om åtgärden ska genomföras i ett område som enligt områdesbestämmelser är avsett för bebyggelse, dels om åtgärden ska genomföras i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde (4 kap. 42 § första stycket 4 a). Områdena som avses i punkten 1 motsvarar de som anges i nuvarande 9 kap. 13 § 1.

*I punkten 2* framgår ytterligare förutsättningar för kravet på marklov. Utöver förutsättningarna i punkten 1 krävs det att åtgärden omfattas av krav på marklov i områdesbestämmelser eller att åtgärden omfattas av sådana bestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a, dvs. bestämmelser om vegetation och markytans utformning och höjdläge. Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 13 § 2. Nytt är att krav på marklov även följer direkt av bestämmelser i områdesbestämmelser om skydd för träd, markytans höjdläge etc.

Övervägandena finns i avsnitt 4.12.2.

**49 §** Trots 47 § 3 c krävs det inte marklov för att anlägga en gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på marklov i 47 § 3 c för att anlägga gata, väg eller järnväg. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt paragrafen krävs det inte marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet om åtgärden är att anlägga gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

Prop. 2024/25:169 Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 12 § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 469).

Övervägandena finns i avsnitt 4.12.1.

**50 §** Trots 47 och 48 §§ krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

Paragrafen innehåller undantag från kravet på marklov i 47 och 48 §§. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Att det inte krävs ett separat marklov för förberedande markåtgärder som omfattas av ett bygglov har tidigare ansetts gälla utan uttryckligt stöd i lag, med stöd av tidigare förarbeten och rättspraxis.

Att åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap. kan t.ex. handla om att kommunen har förelagt fastighetsägaren att fälla ett träd, t.ex. för att undvika allvarliga olyckor vid stormskador. Om detaljplanen eller områdesbestämmelserna utgör hinder mot trädfällningen eller inte får i en sådan situation prövas i tillsynsändret. Om åtgärden ska anses nödvändig för att följa föreläggandet eller inte får bedömas i det enskilda fallet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.12.1 och 4.12.2.

#### **Åtgärder för totalförsvaret**

**51 §** Krav på bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sådana åtgärder ska i stället föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från krav på bygglov, rivningslov och marklov för åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka försvarssekretess gäller. Av paragrafen framgår också hur sådana åtgärder ska hanteras. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 15 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 470). Nytt är att bestämmelsen uttryckligen även avser åtgärder med mark. Nytt är också att det inte ska handla om åtgärder av ”hemlig natur” utan om åtgärder som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Övervägandena finns i avsnitt 4.13.

#### **Lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov**

**52 §** Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

Paragrafen innehåller en upplysning om möjligheten för den som avser att vidta en åtgärd som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, att ansöka om lov för åtgärden. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 14 §. Till skillnad från de nuvarande bestämmelserna reglerar paragrafen inte

vad som ska prövas i ett sådant ärende. Vad som ska prövas för att lov ska kunna ges framgår av 79 §.

Eftersom sökanden ansöker om lov ska samma processuella bestämmelser som gäller för andra ärenden om bygglov, rivningslov eller marklov tillämpas. Det innebär exempelvis att ansökan ska innehålla de ritningar och beskrivningar som behövs för prövningen (se 86 §) och att grannar ska underrättas om ansökan under samma förutsättningar som om åtgärden omfattades av krav på lov (se 94–97 §§). Vidare gäller samma tillsynsbestämmelser i 11 kap. och överklagandebestämmelser i 13 kap. som för andra beslut om lov.

Övervägandena finns i avsnitt 4.14.1.

**53 §** Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på ansökan om lov för en tillbyggnad som inte omfattas av krav på lov och som får strida mot planbestämmelser, om tillbyggnaden ska genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt paragrafen ska den som avser att genomföra nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus och i samband med det även genomföra en sådan tillbyggnad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot planbestämmelser, ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Enligt 10 kap. 2 a § är det endast tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus som inte omfattas av krav på lov som får strida mot planbestämmelser.

Genom att lov för åtgärderna söks samtidigt kan byggnadsnämnden pröva åtgärderna samtidigt. Det underlag som behövs för en prövning av tillbyggnaden ska sökanden ge in i ansökan, se kommentaren till 52 §. I 79 § finns bestämmelser om vad som ska prövas för att lov ska kunna ges för tillbyggnaden. I 10 kap. 23 b och 38 §§ finns bestämmelser om att byggnadsnämnden får ge startbesked och slutbesked för tillbyggnaden och nybyggnaden samtidigt.

Övervägandena finns i avsnitt 4.14.2.

**54 §** Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på ansökan om lov för inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte omfattas av krav på lov och som får strida mot planbestämmelser, om åtgärden ska genomföras samtidigt som nybyggnad av ett enbostadshus. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt paragrafen ska den som avser att genomföra nybyggnad av ett enbostadshus och i samband med det även inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot planbestämmelser, ansöka om lov för inredandet samtidigt som bygglovet för nybygg-

Prop. 2024/25:169 naden söks. Enligt 10 kap. 2 a § är det endast inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte omfattas av krav på lov som får strida mot planbestämmelser.

Genom att lov för åtgärderna söks samtidigt kan byggnadsnämnden pröva åtgärderna samtidigt. Sökanden ska ge in det underlag som behövs för en prövning av inredandet av ytterligare en bostad, se kommentaren till 52 §. I 79 § finns bestämmelser om vad som ska prövas för att lov ska kunna ges för inredandet. I 10 kap. 23 b och 38 §§ finns bestämmelser om att byggnadsnämnden får ge startbesked och slutbesked för åtgärderna samtidigt.

Övervägandena finns i avsnitt 4.14.2.

### **Anmälningsplikt**

**55 §** Bestämmelser om krav på anmälan av åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov kan finnas i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Paragrafen innehåller en upplysning om att lovfria åtgärder kan vara anmälningspliktiga enligt föreskrifter som meddelas av regeringen. Bestämmelsen ersätter nuvarande 9 kap. 16 §. Bestämmelser om att anmälningspliktiga åtgärder inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked finns i 10 kap. 3 §.

Övervägandena finns i avsnitt 4.15.

### **Förutsättningar för bygglov inom detaljplan**

**56 §** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen,
  - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
  - c) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

*Första stycket* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 30 § första stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 473 f., prop. 2010/11:63 s. 49 f., prop. 2013/14:126 s. 307 och prop. 2017/18:132 s. 11 f.).

*Första stycket 1 b* saknar tidigare motsvarighet. Bestämmelsen innebär att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser endast behöver

stämman överens med detaljplanen under planens genomförandetid och femton år därefter. När denna tid har passerat ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnadsverket avviker från detaljplanen. Bestämmelsen påverkar inte byggnadsnämndens möjligheter att besluta om ingripande mot byggnadsverk som avviker från detaljplanen med stöd av bestämmelserna i 11 kap. Även om en fastighet eller ett byggnadsverk som avviker från detaljplanen inte beaktas vid prövningen av lov ska den sökta åtgärden som sådan uppfylla kraven i punkterna 2–4. Om en planändring är avsedd i ett pågående planarbete kan byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats (se 81 §).

*Första stycket 1 c* motsvarar nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 1 b, med den skillnaden att uttrycket ”enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller” slopas eftersom sådana gamla avvikelser som avses inte längre behöver prövas som en följd av första stycket 1 b.

*Första stycket 4* motsvarar nuvarande 9 kap. 30 § första stycket 4, med den skillnaden att det uttryckligen framgår av bestämmelsen att kraven i 2 och 8 kap. endast ska prövas i de delar som inte redan har avgjorts genom detaljplanen (jfr begränsningen i rätten att överklaga kommunala beslut i 13 kap. 2 § första stycket 8).

*Andra stycket* innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov och som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot detaljplanen inte ska beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen enligt första stycket 1 a och 2. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 30 § tredje stycket (jfr prop. 2016/17:151 s. 100 f.). Av bestämmelsen följer att sådana åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som inte räknas upp bland de åtgärder som får strida mot en detaljplan i 10 kap. 2 a § ska beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd stämmer överens med detaljplanen.

Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

### **Förutsättningar för bygglov utanför detaljplan**

**57 §** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Paragrafen motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 31 § plan- och bygglagen och 6 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338) (jfr prop. 2009/10:170 s. 473 f., prop.

Prop. 2024/25:169 2010/11:63 s. 50 och prop. 2013/14:126 s. 308). Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

*Första stycket 3* motsvarar nuvarande 9 kap. 31 § 3, med den skillnaden att det uttryckligen framgår av bestämmelsen att prövningen inte ska omfatta sådana krav som redan har avgjorts genom förhandsbesked (jfr begränsningen i rätten att överklaga kommunala beslut i 13 kap. 2 § första stycket 8). Bestämmelser om förhandsbeskeds giltighetstid finns i 42 §. Det är bara sådana förhandsbesked som avser den lovsökta åtgärden som avses.

*Andra stycket* innebär att åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov och som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser, på motsvarande sätt som gäller vid bedömning av en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan enligt 56 § andra stycket, inte ska beaktas vid bedömningen av om en åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet. Av bestämmelsen följer att sådana åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som inte räknas upp bland de åtgärder som får strida mot områdesbestämmelser i 10 kap. 2 a § ska beaktas vid bedömningen av om en åtgärd stämmer överens med områdesbestämmelserna.

*Tredje stycket* innehåller bestämmelser om vilka kriterier som byggnadsnämnden vid prövning av en ansökan om bygglov ska ta hänsyn till vid bedömningen av om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt det s.k. detaljplanekravet i 4 kap. 2 §. Sådana bestämmelser finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

#### **Förutsättningar för bygglov trots avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser**

**58 §** Om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, ska 56 § första stycket 1 inte tillämpas.

Paragrafen innehåller undantag från bestämmelserna i 56 § första stycket 1. Paragrafen motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 30 § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 474 och prop. 2010/11:63 s. 49 f.). Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Undantaget innebär att den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avses vidtas på inte behöver överensstämma med detaljplanen för att bygglov ska kunna ges, om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad (jfr 14 §). En annan ändring av en byggnad än tillbyggnad kan exempelvis vara inredning av ytterligare bostad i en annan byggnad än ett enbostadshus eller att byggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål. I det konkreta fallet kan det röra sig om att i bottenvåningen i en stadsmiljö ändra användningen av en lokal från butik till kafé, eller från frisör till restaurang. Det kan också röra sig om att en befintlig verksamhet förändras genom att lokaler delas mellan olika verksamheter. Åtgärden som sådan ska dock vara planlig (jfr 56 § första stycket 2). Undantaget gäller endast åtgärder på byggnader. För en ändring av en annan anläggning än en byggnad gäller således kravet på planlighet i 56 § första stycket 1.

Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

**59 §** Bestämmelserna i 57 § första stycket ska inte tillämpas, om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med

- a) en liten tillbyggnad, eller
- b) en liten komplementbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Paragrafen, som innehåller undantag från 57 § första stycket för vissa åtgärder, motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 31 a § (jfr prop. 2010/11:63 s. 50 f. och prop. 2013/14:126 s. 308). Nytt är att bestämmelserna inte längre omfattar ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt *punkten 1* är undantaget tillämpligt om ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en liten tillbyggnad eller en liten komplementbyggnad. Med liten tillbyggnad avses, liksom vid tillämpningen av den nuvarande bestämmelsen, exempelvis en tillbyggnad med ett eller två bostadsrum, utrymmen för sanitära ändamål, förråd eller garage, veranda, balkong samt uteplats med tak. Vad som avses med komplementbyggnad följer av definitionen i 1 kap. 4 §. Med liten komplementbyggnad avses, liksom vid tillämpningen av den nuvarande bestämmelsen och den nuvarande förklaringen av komplementbyggnad i 9 kap. 4 §, exempelvis fristående uthus, garage och andra små byggnader.

Av *punkten 2* följer att sådana åtgärder som avses i punkten 1 får vidtas i strid med områdesbestämmelser, förutom sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c. Det kan bl.a. avse bestämmelser om största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storlek på tomter för sådana hus. Det kan också avse bestämmelser om preciserade krav för att följa kraven på varsamhet och bestämmelser om rivningsförbud.

Av *punkten 3* framgår vilka krav i 2 och 8 kap. som behöver uppfyllas för att bygglov ska kunna ges. Kraven motsvarar de krav som gäller för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan (jfr 56 § första stycket 4). Kraven i 2 och 8 kap. gäller dock endast i de delar som inte redan har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked. Bestämmelser om ett förhandsbeskeds giltighetstid finns i 42 §.

Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

**60 §** Trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,

2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller

3. åtgärden är att inreda en vind till bostad i ett bostadshus.

Prop. 2024/25:169 Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 3 får i ett område som omfattas av en detaljplan ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när bygglov får ges trots att åtgärden avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser. Att bygglov får ges innebär att kommunen inte är skyldig att ge lov utan snarare har ett betydande utrymme att avslå en ansökan om bygglov för en åtgärd som strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

*Första stycket 1* motsvarar nuvarande 9 kap. 31 b § 1 (jfr prop. 2009/10:170 s. 474, prop. 2010/11:63 s. 51 och prop. 2013/14:126 s. 308).

*Första stycket 2* motsvarar nuvarande 9 kap. 31 b § 2 (jfr prop. 2013/14:126 s. 308 f.).

*Första stycket 3* saknar tidigare motsvarighet. Bestämmelsen innebär att bygglov får ges om åtgärden är att i ett bostadshus inreda en vind till bostad, även om åtgärden strider mot en detaljplan eller mot områdesbestämmelser. Om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan får bygglov ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut (se andra stycket).

*Andra stycket* saknar tidigare motsvarighet. Bestämmelsen innebär att bygglov enligt första stycket 3 i ett område som omfattas av en detaljplan får ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

Övervägandena finns i avsnitt 5.7.

**61 §** Trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när bygglov får ges trots att åtgärden avviker från en detaljplan. Att bygglov får ges innebär att kommunen inte är skyldig att ge lov utan snarare har ett betydande utrymme att avslå en ansökan om bygglov för en åtgärd som strider mot en detaljplan.

*Första stycket 1* motsvarar nuvarande 9 kap. 31 c § 1 (jfr prop. 2013/14:126 s. 309 f.).

*Första stycket 2* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 31 c § 2 (jfr prop. 2013/14:126 s. 309 f.). Nytt är att bestämmelsens tillämpningsområde utökas på så sätt att åtgärden ska utgöra ett lämpligt komplement till den planliga användningen av området. Det kan exempelvis vara fråga om mindre affärer eller försäljningsställen, idrotts- eller friskvårdsverksamheter, restauranger eller motsvarande som önskar etablera sig inom industriområden eller småbåtshamnar, omvandling av lokaler till bostäder eller sedvanliga affärer som omvandlas till samlingslokaler eller förskolor eller vice versa. Sådana verksamheter bör kunna bedrivas i området, så länge verksamheten är underordnad, kompletterar och inte begränsar förutsättningarna för den övriga planliga verksamheten i området. Verksamheten kan bedrivas i en egen byggnad eller i en del av en byggnad med annan användning. Även om avvikelserna från detaljplanen

kan godtas behöver åtgärden, för att bygglov ska kunna ges, bl.a. uppfylla övriga krav i 56 §, exempelvis bullerkrav. Prop. 2024/25:169

Övervägandena finns i avsnitt 5.7.

**62 §** Bygglov enligt 60 eller 61 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller
2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Paragrafen innehåller undantag från bestämmelserna i 60 och 61 §§ och motsvarar nuvarande 9 kap. 31 e § (jfr prop. 2013/14:126 s. 311 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 5.8.

**63 §** Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen vid en prövning enligt 56 § första stycket 1 a får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelserna godtas, om avvikelserna uppkom genom att planen antogs och

1. är liten och förenlig med detaljplanens syfte,
2. är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller
3. är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att byggnadsnämnden, vid en prövning enligt 56 § första stycket 1 a, i ett beslut om bygglov får förklara att vissa avvikelser från detaljplanen hos fastigheter och byggnadsverk kan godtas. Bestämmelserna förutsätter att avvikelserna uppkom genom att detaljplanen antogs. Paragrafen utformas i linje med *Lagrådets* förslag men ges en annan språklig och redaktionell utformning.

Enligt *första stycket 1* får förklaringen avse en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 30 a § (jfr prop. 2013/14:126 s. 307). Vägledning för tillämpningen av bestämmelsen kan hämtas i kommentaren till 60 § första stycket 1.

Enligt *första stycket 2* får förklaringen avse en avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet. Vägledning för tillämpningen av bestämmelsen kan hämtas i kommentaren till 60 § första stycket 2.

Enligt *första stycket 3* får förklaringen avse en åtgärd som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet. Vägledning för tillämpningen av bestämmelsen kan hämtas i kommentaren till 61 § 1.

Godtagandet av avvikelser ska uttryckligen framgå av beslutet om lov. Bestämmelserna möjliggör exempelvis för byggnadsnämnden att förklara att ett sedan tidigare planstridigt cykelförråd inte utgör hinder mot att bygglov ges för en åtgärd på förrådet. En åtgärd på ett sådant förråd, exempelvis en tillbyggnad, behöver dock i sig vara förenlig med detaljplanen (jfr 56 § första stycket 2).

Jämfört med nuvarande 9 kap. 30 a § slopas uttrycket ”enligt denna lag eller äldre bestämmelser”, eftersom sådana gamla avvikelser som avses inte behöver prövas som en följd av 56 § första stycket 1 b.

Övervägandena finns i avsnitt 5.9.

Prop. 2024/25:169 **64 §** Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 56 § första stycket 1 c, 60, 61 eller 63 § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 31 d § (jfr prop. 2013/14:126 s. 311).

Övervägandena finns i avsnitt 5.10.

#### **Förutsättningar för bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål**

**65 §** Bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål får endast ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Bygglov får ges även om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Trots att det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i planen får bygglov ges om åtgärden innebär

1. att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, eller

2. en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

Paragrafen, som innehåller särskilda bestämmelser om när bygglov får ges på kvartersmark för allmänt ändamål, motsvarar nuvarande 9 kap. 32 § och 32 a § första och andra styckena samt del av tredje stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 474 och prop. 2013/14:126 s. 312 f.).

Det går av tidigare förarbeten inte att dra slutsatsen att bestämmelsen ska vara begränsad till privata huvudmän. Bestämmelsen speglar detta genom att ange att bygglov får ges även om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Övervägandena finns i avsnitt 5.11.

**66 §** Bygglov enligt 65 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Paragrafen, som innehåller en begränsning i förhållande till 65 §, motsvarar del av nuvarande 9 kap. 32 a § tredje stycket (jfr prop. 2013/14:126 s. 312 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 5.11.

#### **Bygglövsprövningen när ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering**

**67 §** Ett certifierat byggprojekteringsföretag är ett företag som har ett kvalitetsledningssystem samt särskild sakkunskap och erfarenhet i fråga om att bedöma kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § vid nybyggnad av sådana bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § och som kan styrka detta med ett certifikat.

Frågor om certifiering av byggprojekteringsföretag ska prövas av organ som

1. har ackrediterats för ändamålet att certifiera byggprojekteringsföretag enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknads kontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen (2011:791) om ackreditering och teknisk kontroll, eller

2. enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet uppfyller krav som motsvarar kravet i 1.

Prop. 2024/25:169

Paragrafen innehåller bestämmelser om ett certifierat byggprojekteringsföretag och vem som får pröva frågor om certifiering av sådana företag. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 32 b § (prop. 2021/22:212 s. 49 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**68 §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska bygglov ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 56 § första stycket 4, 57 § första stycket 3 och 59 § 3.

Paragrafen innehåller bestämmelser om omfattningen av byggnadsnämndens prövning inför beslut om bygglov, när ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projekteringen vid nybyggnad av bostadshus. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 32 c § (prop. 2021/22:212 s. 50 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**69 §** Om det är uppenbart för en byggherre att ett certifierat byggprojekteringsföretag vid projekteringen har åsidosatt sina uppgifter enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 §, ska byggherren underrätta byggnadsnämnden om detta.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att byggherren ska underrätta byggnadsnämnden om ett certifierat byggprojekteringsföretag inte utför sina uppgifter på ett korrekt sätt. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 32 d § (prop. 2021/22:212 s. 51).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

#### **Förutsättningar för tidsbegränsat bygglov**

**70 §** Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om när ett tidsbegränsat bygglov ska ges, motsvarar nuvarande 9 kap. 33 § första stycket andra meningen (jfr prop. 2009/10:170 s. 474).

Övervägandena finns i avsnitt 5.12.

**71 §** Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och

1. åtgärden är nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärd och uppfyller någon förutsättning enligt 56–66 §§, eller

2. åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när ett tidsbegränsat bygglov får ges. Ett tidsbegränsat bygglov får ges i två situationer. För båda situatio-

Prop. 2024/25:169 nerna gäller att sökanden ska begära att få ett tidsbegränsat bygglov och att platsen kan återställas.

*Punkten 1* motsvarar den nuvarande tillfälliga regleringen i 9 kap. 33 a § första stycket (jfr prop. 2016/17:137 s. 21 f.).

*Punkten 2* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 33 § första stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 474). Nytt är att det ställs krav på att platsen kan återställas.

Vid den lämplighetsprövning som ska göras av en ansökan om tidsbegränsat lov bör byggnadsnämnden särskilt uppmärksamma de olägenheter för omgivningen eller de verksamhetsinskränkningar för planerliga verksamheter som tidsbegränsade åtgärder kan komma att föranleda. Tillämpningen av bestämmelserna bör således vara restriktiv.

Att platsen ska kunna återställas innebär att sökanden i samband med ansökan behöver visa att det är tekniskt och ekonomiskt rimligt att återställa platsen till det skick den hade vid tillfället för ansökan eller i valt fall till ett skick som gör en planerlig användning möjlig. I 73 § finns bestämmelser om återställande av en plats eller ett byggnadsverk vid tidsbegränsat bygglov.

Övervägandena finns i avsnitt 5.12.

**72 §** Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om åtgärden är en sådan som avses i 71 § 2 och bygglovet ska användas för ett sådant ändamål av säsongskaraktär som avses i 40 §.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om för hur lång tid ett tidsbegränsat bygglov får ges, motsvarar nuvarande 9 kap. 33 § andra stycket och 33 a § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 474, prop. 2013/14:59 s. 34 och prop. 2016/17:137 s. 21).

Övervägandena finns i avsnitt 5.12.

#### **Återställande efter tidsbegränsat bygglov**

**73 §** Innan tiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas. Om tiden har förlängts ska platsen eller byggnadsverket i stället återställas innan den nya tiden har gått ut.

Bestämmelserna om bygglov, rivningslov, marklov och anmälan i denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen gäller inte för åtgärder som vidtas för att återställa en plats eller ett byggnadsverk enligt första stycket.

Trots första stycket behöver platsen eller byggnadsverket inte återställas om byggnadsnämnden har gett bygglov som inte är tidsbegränsat för åtgärden.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om återställande av en plats eller ett byggnadsverk vid tidsbegränsat bygglov, motsvarar nuvarande 9 kap. 33 b § (jfr prop. 2021/22:149 s. 41 f.).

Överväganden finns i avsnitt 10.1.

#### **Förutsättningar för förhandsbesked**

**74 §** Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förutsättningar för ett förhandsbesked. Bestämmelserna i första stycket saknar tidigare motsvarighet. Bestämmelserna i andra stycket motsvarar 6 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Enligt *första stycket 1* får ett positivt förhandsbesked, som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats, ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser (se även kommentaren till 41 § där det framgår att möjligheten att begära förhandsbesked är begränsat till bygglovspliktiga åtgärder i ett område som inte omfattas av en detaljplan). Inom ramen för ett förhandsbesked finns det inte någon möjlighet för byggnadsnämnden att medge avvikelser från områdesbestämmelserna. Den som vill få prövat om en åtgärd kan medges som en avvikelse från områdesbestämmelserna får i stället söka bygglov. Eftersom ett positivt förhandsbesked inte kan ges i strid med områdesbestämmelser behöver grannar inte underrättas om en begäran om förhandsbesked av en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser (jfr 94 §).

Vidare krävs det enligt *första stycket 2* att åtgärden inte får förutsätta planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §.

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges krävs det slutligen enligt *första stycket 3* att åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Prövningen av en begäran om förhandsbesked är således till stora delar lik den prövning som görs vid en ansökan om lov för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan. I samband med förhandsbesked prövas dock inte kraven i 8 kap. Vidare prövas inte bestämmelser i 2 kap. som rör lämpligheten av en åtgärds utformning och placering på den avsedda marken (jfr bl.a. 2 kap. 6 § första stycket och 6 a § första stycket 2). Förhandsbeskedets positiva rättskraft omfattar endast lämpligheten i lokaliseringen av åtgärden. Byggnadsnämndens bundenhet av förhandsbeskedet vid en senare bygglovsprövning är därför begränsad till detta (jfr 42 §).

Den begränsade prövningen av en begäran om förhandsbesked begränsar behovet av utredning i ärendet. Om kommunen har en välgrundad och aktuell översiktsplan bör byggnadsnämnden kunna ta ställning till en begäran om förhandsbesked för exempelvis ett enbostadshus redan utifrån en markering på exempelvis den ekonomiska kartan tillsammans med en översiktlig redogörelse för hur bl.a. trafiken och den tekniska försörjning som behövs kan ordnas för åtgärden. Mer omfattande åtgärder kan givetvis kräva ytterligare utredningar, men även dessa bör kunna hållas på en förhållandevis generell nivå.

*Andra stycket* innehåller bestämmelser om vilka kriterier som byggnadsnämnden vid prövning av en ansökan om förhandsbesked ska ta hänsyn

Prop. 2024/25:169 till vid bedömningen av om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt det s.k. detaljplanekravet i 4 kap. 2 §. Sådana bestämmelser finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Bestämmelserna motsvarar 6 kap. 10 § plan- och byggförordningen och förtydligar genomförandet i vissa delar av artikel 4.5 och bilaga II.A i MKB-direktivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/92/EU av den 13 december 2011 om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt).

Övervägandena finns i avsnitt 5.13.

### **Förutsättningar för rivningslov**

**75 §** Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förutsättningar för rivningslov. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 34 § 1 (jfr prop. 2009/10:170 s. 474 f.). Nytt är att även andra anläggningar än byggnader omfattas. Eftersom kravet på rivningslov för andra anläggningar än byggnader är begränsat till vissa anläggningar (jfr 43 och 44 §§) kommer prövningen även framöver i första hand att avse byggnader och byggnadsdelar.

Övervägandena finns i avsnitt 5.14.

**76 §** Trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när rivningslov inte får ges.

Rivningslov får inte ges för ett byggnadsverk som bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, även om byggnadsverket inte omfattas av ett rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 34 § 2 (jfr prop. 2009/10:170 s. 474 f.). Vid prövningen av om rivningslov ska nekans finns det inte något utrymme för byggnadsnämnden att ta ekonomiska hänsyn. Den kulturhistoriska värderingen av ett byggnadsverk ska alltså vara oberoende av den ersättningsskyldighet som kan uppstå till följd av ett nekat rivningslov, se 14 kap. 7 §.

Liksom tidigare bör den bebyggelse som anses värd att bevara inte vara begränsad till att avse byggnadsverk eller byggnadsverksdelar med sådana värden som gör att de inte får förvanskas enligt 8 kap. 13 §. I stället bör lokala överväganden även fortsättningsvis tillmätas största betydelse i frågan, och det kunskapsunderlag som tas fram inom fackområdet bör tjäna till god ledning för kommunerna.

Övervägandena finns i avsnitt 5.14.

### **Förutsättningar för marklov**

**77 §** Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,

3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a,

4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och

5. uppfyller de krav som

a) om ansökan avser en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen, eller

b) om ansökan avser en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om förutsättningar för marklov, överensstämmer i huvudsak med nuvarande 9 kap. 35 § första stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 475 och prop. 2010/11:63 s. 51 f.). Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Nytt är att *första stycket 5 a* får en ändrad lydelse jämfört med tidigare, som en följd av tillägget i 56 § första stycket 4 (se kommentaren till 56 §). Den ändrade lydelsen innebär att byggnadsnämnden vid bedömningen av om en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan uppfyller förutsättningarna för marklov inte ska pröva sådana krav i 2 och 8 kap. som redan har prövats och är avgjord genom detaljplanen. Genom ändringen ökar överensstämmelsen mellan prövningen av marklov för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan och prövningen av marklov för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Övervägandena finns i avsnitt 5.15.

**78 §** Trots 77 § 1 får marklov ges om avvikelser från detaljplanen eller områdesbestämmelserna är liten och förenlig med syftet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om förutsättningar för marklov vid avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser, motsvarar nuvarande 9 kap. 35 § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 475).

Övervägandena finns i avsnitt 5.15.

### **Prövning av åtgärd som inte omfattas av krav på lov**

**79 §** Vid prövning av en ansökan enligt 52–54 §§ ska lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som ska prövas vid en ansökan om bygglov, rivningslov eller marklov enligt 52–54 §§ för en åtgärd som inte omfattas av krav på lov. Bestämmelserna motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 14 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 469). Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Nytt är att det förtydligas att åtgärden ska uppfylla de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i plan- och bygglagen, plan- och byggförfordningen (2011:338) och i andra föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Tillåtligheten av en åtgärd som inte omfattas av krav på lov påverkas inte av om den enskilde väljer att söka lov för den eller inte. Om en enskild exempelvis söker lov för en åtgärd som enligt 10 kap. 2 a § får genomföras i strid med en detaljplan ska lov ges

Prop. 2024/25:169 för åtgärden även om den strider mot detaljplanen, förutsatt att åtgärden uppfyller kraven för att vara lovfri och de övriga krav som ställs på åtgärden när den är lovfri.

Eftersom samma processuella bestämmelser som gäller för bygglov, tidsbegränsat bygglov, rivningslov eller marklov ska tillämpas (se kommentaren till 52 §) kan den enskilde söka lov för att förekomma en efterhandstillsyn med hänsyn till åtgärdens påverkan på exempelvis kulturmiljön eller totalförvarsintresset, men även på omgivningen i övrigt.

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.2.

### **Krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap**

**80 §** För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om enligt 97 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för vissa åtgärder. Paragrafen saknar tidigare motsvarighet.

Medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap krävs om ansökan avser en sådan åtgärd som dessa myndigheter enligt 97 § ska underrättas om. Ett medgivande krävs om åtgärden ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar och åtgärden omfattas av krav på bygglov enligt 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§ (jfr 97 § första stycket). Hänvisningen till 94 § i 97 § innebär att ett medgivande krävs om åtgärden avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser (jfr 94 § första stycket 1), eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i 59 § 1 (jfr 94 § första stycket 2).

I de fall en underrättelse till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inte krävs enligt 97 eller 94 §, krävs det inte heller ett medgivande. Det krävs således inte en underrättelse och därmed inte heller ett medgivande i sådana ärenden där det är uppenbart att lov inte kan ges (jfr 94 § andra stycket). Vidare krävs det inte en underrättelse och därmed inte heller ett medgivande, om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har beslutat att de inte vill få en underrättelse och har underrättat kommunen om detta (jfr 97 § andra stycket).

Den myndighet som ska underrättas om ansökan är också den myndighet som ska lämna medgivandet. Myndigheternas ansvarsfördelning framgår av förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden.

Övervägandena finns i avsnitt 5.16.

**Villkorade lov**

**81 §** Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har fått laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

Paragrafen innehåller bestämmelser om villkor i ett beslut om lov om att en detaljplan eller områdesbestämmelser ska få laga kraft. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 36 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 475).

Övervägandena finns i avsnitt 5.17.

**82 §** I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om möjlighet för byggnadsnämnden att i ett beslut om bygglov bestämma villkor som rör betalning av ersättning för gator eller andra allmänna platser (jfr 6 kap. 24–38 §§). Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 37 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 475).

Övervägandena finns i avsnitt 5.18.

**83 §** Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att ett lov får ges med villkor att en förutsättning, som enligt en detaljplan måste vara uppfylld för kunna ge lov, i stället ska vara uppfylld innan startbesked ges. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 37 a § (jfr prop. 2013/14:126 s. 313).

Övervägandena finns i avsnitt 5.19.

**84 §** I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.

Paragrafen innehåller bestämmelser om lämpliga villkor i ett beslut om bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 38 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 475).

Övervägandena finns i avsnitt 4.20.

**Prövningsmyndighet**

**85 §** Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov och förhandsbesked.

Paragrafen anger vilken myndighet som ska pröva ansökningar om lov och förhandsbesked. Bestämmelsen motsvarar nuvarande 9 kap. 20 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 471).

Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

**86 §** En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,
4. förslag på kontrollansvarig med uppgift om dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,
5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och
6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska finnas med i en ansökan om lov eller förhandsbesked.

*Punkterna 1–3* motsvarar nuvarande 6 kap. 8 § 1–3 plan- och byggförordningen (2011:338).

*Punkten 4* motsvarar nuvarande 9 kap. 21 § andra stycket 1 plan- och bygglagen (jfr prop. 2009/10:170 s. 471) och 6 kap. 8 § 4 plan- och byggförordningen.

*Punkten 5* motsvarar nuvarande 9 kap. 21 § första stycket plan- och bygglagen (jfr prop. 2009/10:170 s. 471).

*Punkten 6* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 21 § andra stycket 2 plan- och bygglagen (jfr prop. 2009/10:170 s. 471). Nytt är att det är frivilligt att bifoga de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap. Det är således upp till sökanden om denne vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt. Bestämmelsen hindrar inte att byggnadsnämnden t.ex. i samband med ett föreläggande om komplettering av en ofullständig ansökan kan upplysa sökanden om möjligheten att få lov och startbesked samtidigt om sökande också kompletterar ansökan med de handlingar som krävs för beslut om startbesked. Nytt är också att möjligheten att bifoga de handlingar som krävs för startbesked inte längre begränsas till ansökningar om tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus.

Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

**87 §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 67 § har använts för projektering och sökanden önskar att bygglov med stöd av 68 § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska en ansökan om lov, utöver det som sägs i 86 §, innehålla en uppgift om vilket företag som har använts.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 21 § tredje stycket (jfr prop. 2021/22:212 s. 49).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**88 §** En ansökan om bygglov eller förhandsbesked för en åtgärd som avses i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska, utöver det som sägs i 86 §, innehålla

1. uppgifter om
  - a) byggnadsverkets utformning och omfattning,
  - b) rivningsarbeten, om sådana kan förutses,

- c) miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade,
  - d) vad i miljön som kan antas bli betydligt påverkat,
  - e) de betydande miljöeffekter som åtgärden kan antas medföra i sig eller till följd av yttre händelser, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och
  - f) åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa negativa miljöeffekter, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och
2. en bedömning av om den åtgärd som ansökan avser kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om ansökan avser en åtgärd som, enligt föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till denna lag, inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan, gäller första stycket endast om det finns behov av att pröva åtgärdens miljöpåverkan tillsammans med miljöpåverkan från åtgärder som sedan tidigare är beslutade eller genomförda.

Paragrafen motsvarar nuvarande 6 kap. 8 a § plan- och byggförordningen (2011:338). Bestämmelser om att en åtgärd inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan finns i 2 kap. 4 b eller 4 c § plan- och byggförordningen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**89 §** Uppgifterna enligt 88 § ska ha den omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna ta ställning till om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken.

Om ansökan avser en åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och åtgärden redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska ansökan utformas med hänsyn till resultatet av den bedömningen.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om hur uppgifterna i en ansökan om bygglov eller förhandsbesked ska vara utformade, motsvarar nuvarande 6 kap. 8 b § plan- och byggförordningen (2011:338). Bestämmelser om de omständigheter som det ska tas hänsyn till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan finns i 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**90 §** De handlingar som lämnas in i ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

Paragrafen motsvarar i huvudsak nuvarande 6 kap. 9 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

**91 §** Om en ansökan är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 22 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 471).

Övervägandena finns i avsnitt 6.3.

**92 §** Om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med en ansökan också omfattas av krav på tillstånd eller anmälan enligt annan lag eller författning, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 23 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 471).

Övervägandena finns i avsnitt 6.4.

### **Samordning med ärende hos miljönämnden**

**93 §** Om en ansökan avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och

2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att det inte ska ske någon samordning enligt första stycket. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

Paragrafen innehåller bestämmelser om samordning mellan byggnadsnämnden och miljönämnden. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 24 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 472).

Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

### **Underrättelser för att ge tillfälle för yttranden**

**94 §** Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

2. en åtgärd som

a) ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

b) inte är reglerad i områdesbestämmelser, och

c) inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i 59 § 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

Paragrafen innehåller bestämmelser om underrättelser om en ansökan om lov eller förhandsbesked.

*Första stycket 1* motsvarar nuvarande 9 kap. 25 § första stycket 1 (jfr prop. 2009/10:170 s. 472, prop. 2010/11:63 s. 49 och prop. 2014/15:122 s. 123).

*Första stycket 2* motsvarar nuvarande 9 kap. 25 § första stycket 2 (jfr prop. 2009/10:170 s. 472, prop. 2010/11:63 s. 49 och prop. 2014/15:122 s. 123).

*Andra stycket* innehåller undantag från kravet på underrättelse enligt första stycket. Undantaget från underrättelseskyldigheten när det är uppen-

bart att lov inte kan ges motsvarar nuvarande 9 kap. 25 § tredje stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 472, prop. 2010/11:63 s. 49 och prop. 2014/15:122 s. 123). Undantaget från underrättelseskyldigheten när det är uppenbart att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av en sådan särskild rätt som avses i 96 § första stycket 1 saknar tidigare motsvarighet. Med att det ska vara uppenbart att ansökan saknar betydelse avses exempelvis att åtgärden inte kan ses från angränsande fastigheter. Det kan handla om transformatorstationer eller mobilmaster som uppförs på ytmässigt stora fastigheter, eller om tillbyggnader eller komplementbyggnader som är placerade så att de inte syns från grannfastigheten. Ett annat exempel kan vara att åtgärden är en sådan invändig fysisk åtgärd som inte påverkar omgivningen genom exempelvis ökad trafik till och från fastigheten. Viss ledning för tillämpningen av bestämmelsen kan hämtas från den praxis som har utvecklats i anslutning till 13 kap. 8 § i fråga om vilka ett beslut om bygglov inte kan anses angå på sätt att de får överklaga, trots att de är s.k. rågrannar. Undantaget hindrar inte byggnadsnämnden från att ändå underrätta om en ansökan om byggnadsnämnden bedömer att påverkan i det enskilda fallet är svår att bedöma eller om nämnden i övrigt bedömer det lämpligt att underrätta om ansökan (jfr även 6 § andra stycket och 23 § förvaltningslagen [2017:900]).

*Tredje stycket*, som saknar tidigare motsvarighet, innehåller undantag från underrättelseskyldigheten i de fall en ansökan ändras efter att underrättelse enligt första stycket har skett. Om ändringen i sig inte strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna behöver byggnadsnämnden inte underrätta på nytt enligt första stycket. Detta innebär att en ny underrättelse till de som avses i 96 § 1 och 97 § och kungörelse enligt 96 § 2 inte behöver ske. Om ändringen strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver en ny underrättelse enligt 94–97 §§ ske.

Undantaget i tredje stycket gäller inte i förhållande till de som efter ett underrättelseförfarande enligt första stycket har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan. De som har haft synpunkter på ansökan ska alltid underrättas om en ändring, även om ändringen inte medför att åtgärden strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna, och även om de som har haft synpunkter inte tillhör den krets som har fått ett meddelande enligt 96 § 1, utan har fått kännedom om ansökan genom kungörelse eller på annat sätt. Om någon har yttrat sig över den ursprungliga ansökan men inte har haft synpunkter på denna, exempelvis endast har framfört att de inte har några invändningar mot åtgärden, behöver de inte underrättas igen. Underrättelse behöver, liksom enligt första stycket, endast ske om ändringen avser den åtgärd som ansökan avser.

Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

**95 §** Underrättelse ska ske med ett meddelande som innehåller information om

1. ansökans huvudsakliga innehåll,
2. var ansökan hålls tillgänglig, och
3. på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om vilken information ett underrättelsemeddelande ska innehålla, saknar tidigare motsvarighet.

Av *punkten 1* framgår att meddelandet ska innehålla information om ansökans huvudsakliga innehåll. Om den sökta åtgärden avviker från

Prop. 2024/25:169 detaljplanen eller områdesbestämmelserna, bör en kort beskrivning av på vilket sätt åtgärden avviker ingå i det huvudsakliga innehållet.

Av *punkten 2* framgår att meddelandet ska innehålla information om var ansökan hålls tillgänglig.

Av *punkten 3* framgår att meddelandet ska innehålla information om på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas. Med på vilket sätt synpunkter kan lämnas avses till exempel om synpunkterna kan lämnas per e-post eller i ett it-system.

Övervägandena finns i avsnitt 6.7.

#### 96 § Meddelandet ska

1. skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och

2. kungöras genom att det anslås på kommunens anslagstavla.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Paragrafen innehåller bestämmelser om dels vem byggnadsnämnden ska skicka ett underrättelsemeddelande till, dels att meddelandet ska kungöras.

*Punkten 1* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 25 § och dess hänvisning till 5 kap. 11 § första stycket 2 (jfr prop. 2009/10:170 s. 472, prop. 2010/11:63 s. 49 och prop. 2014/15:122 s. 123), och nuvarande 9 kap. 41 b § i fråga om till vilken krets ett meddelande om beslut om lov eller positivt förhandsbesked ska skickas (jfr prop. 2010/11:63 s. 52 f.). Bestämmelsen innebär att ett meddelande om en sådan ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta om enligt 94 § alltid ska skickas till de som är ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata (s.k. rågranne). Detta innebär att den som innehar en tomt eller äger en fastighet som direkt gränsar till den tomt eller fastighet på vilken en åtgärd ska utföras alltid ska underrättas om en sådan ansökan. Samma gäller för den som äger en tomt eller fastighet som endast med en gata eller mindre väg skiljs från den fastighet som en ansökan gäller. Vem som är ägare av en fastighet framgår av fastighetsregistret. Även personer som utan lagfart är antecknade som ägare vid fastighetstaxering räknas som fastighetsägare.

Även de som är innehavare av en särskild rätt till den tomt eller fastighet som åtgärden gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, ska alltid underrättas om en sådan ansökan. Vem som är en innehavare av en särskild rätt till en fastighet, t.ex. tomträtt, arrende eller servitut, framgår normalt sett av fastighetsregistret. Med innehavare av en särskild rätt avses inte innehavare av hyresrätt eller bostadsrätt.

*Punkten 2*, som saknar tidigare motsvarighet, innehåller bestämmelser om att byggnadsnämnden ska kungöra en sådan ansökan som avses i 89 § genom att meddelandet som avses i 95 § anslås på kommunens anslagstavla. Alla ansökningar som byggnadsnämnden enligt 94 § ska underrätta om ska kungöras genom ett meddelande på kommunens anslagstavla.

*Andra stycket* innehåller en upplysning om att kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Övervägandena finns i avsnitt 6.7 och 6.19.

**97 §** Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 94 §, genom ett meddelande enligt 95 §, även underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, inom deras respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov eller förhandsbesked

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och

2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§.

En sådan underrättelse krävs inte om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om en ansökan om lov eller förhandsbesked. Bestämmelserna saknar tidigare motsvarighet.

Enligt *första stycket 1* ska byggnadsnämnden underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om ansökan om lov eller förhandsbesked avser en åtgärd som ska vidtas inom eller i anslutning till ett sådant område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar. Sådana områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna (3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken). Eftersom totalförsvaret består av både en militär och en civil del för vilka ansvaret ligger på olika statliga myndigheter ska byggnadsnämnden underrätta antingen Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beroende på vilken av myndigheterna som ansvarar för det aktuella riksintresset, se 2 a § 12 förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden. Med områden ”i anslutning till ett område som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar” avses de s.k. influensområden som omger aktuella riksintressen och som framgår av Försvarsmaktens redovisning till länsstyrelsen av riksintressen för totalförsvarets anläggningar (jfr förordningen om hushållning med mark- och vattenområden). Angående redovisningen av riksintressen i översiktsplaner, som ofta även omfattar influensområden, se 3 kap. 4 och 5 §§.

Av *första stycket 2* framgår att underrättelseskyldigheten bara omfattar sådana åtgärder som omfattas av krav på bygglov eller marklov enligt de bestämmelser som punkten hänvisar till. Det innebär att exempelvis ansökningar om lov för murar, plank och altaner (19 och 20 §§) inte omfattas av denna underrättelseskyldighet och inte heller sådana åtgärder som omfattas av krav på bygglov bara för att åtgärden ska vidtas nära gräns (34 och 35 §§) eller för att den ska vidtas inom ett särskilt värdefullt område (37 och 38 §§). Hänvisningen till 36 § innebär att underrättelse ska ske vid nybyggnad och tillbyggnad av ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om ett område för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, samt vid fasadändring som

innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan. Vidare ska underrättelse ske vid nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om ett område för flygplats eller övnings- eller skjutfält samt om en ljustanordning ska sättas upp eller väsentligt ändras och den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Underrättelse enligt punkten 1 och 2 ska ske i de fall som anges i 94 § och på det sätt som framgår av 95 §. Om underrättelse inte ska ske enligt 94 § andra stycket ska Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inte heller underrättas.

*Andra stycket* innehåller ett undantag från kravet på underrättelse enligt första stycket. En underrättelse till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap krävs inte om den berörda myndigheten för en viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat att sådan underrättelse inte krävs. För att undantaget ska vara tillämpligt krävs att den myndighet som ansvarar för riksintresset har beslutat om det och att beslutet har skickats till de kommuner som berörs av beslutet. Kommunen ska kunna förlita sig på de underrättelser som Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap skickar till kommunen. För att myndigheterna ska få de underrättelser som de behöver är det angeläget att de ser till att den berörda kommunen får kännedom om eventuella ändringar eller upphävanden av sådana beslut. Myndigheterna bör inte nöja sig med att hänvisa till information på sin webbplats eller dylikt. Om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap missar att underrätta den berörda kommunen om ett upphävande eller ändring av ett sådant beslut och detta leder till att myndigheten inte får kännedom om en ansökan eller ett beslut om en åtgärd som påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar, kan kommunen inte klandras för sin handläggning i lovärendet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.8.

**98 §** Innan byggnadsnämnden beslutar om lov eller förhandsbesked ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att byggnadsnämnden ska ge sökanden tillfälle att yttra sig över allt underlag av betydelse för beslutet. Om sökanden inte är fastighetens ägare, ska även fastighetens ägare underrättas och ges tillfälle att yttra sig. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 26 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 472). Nytt är att det, med 25 § förvaltningslagen (2017:900) som förebild, tydliggörs att sökanden och fastighetsägaren ska ges tillfälle att yttra sig över allt underlag av betydelse för beslutet och inte som tidigare över vad annan har tillfört ärendet. Detta innebär att byggnadsnämnden inte behöver underrätta om sådant underlag som tillförts av annan, men som inte är av betydelse för beslutet. Undantaget ska tillämpas restriktivt. Vid tvekan om kommunikation har någon uppgift att fylla i ärendet bör kommunikation ske. Sådant underlag som sökanden eller fastighetsägaren själv har lämnat till

byggnadsnämnden behöver de inte underrättas om. Det finns ingen skyldighet för byggnadsnämnden att ge sökanden och fastighetsägaren möjlighet att yttra sig över nämndens tjänsteskrivelse med förslag till beslut.

När det gäller frågan inom vilken bestämd tid som sökanden respektive fastighetsägaren bör ges tillfälle att yttra sig är detta beroende av omfattningen och komplexiteten i det underlag som ska kommuniceras. Tiden behöver bestämmas så att sökanden respektive fastighetsägaren får skälig tid för sina överväganden. Hänsyn behöver också tas till de tidsfrister som finns för handläggningen av ärendet, se 99 §.

Övervägandena finns i avsnitt 6.9.

### Tidsfrister för handläggningen

**99 §** Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skynsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),
2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,
3. den dag efter ansökningsdagen då besked enligt 80 § kom in från Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, eller
4. den dag då sökanden avhjälpit en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 91 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfrister för byggnadsnämndens handläggning. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 27 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 472 f. och prop. 2017/18:210 s. 25 f.). I inledningen av paragrafen förtydligas att tidsfristen ska räknas fram till dess byggnadsnämnden beslutat om lov eller förhandsbesked.

Enligt *första stycket 1* ska nämnden besluta om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från ansökningsdagen, vilket är den dag ansökan kom in till nämnden.

Enligt *första stycket 2* ska nämnden besluta i ärenden om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ. Nytt är att det förtydligas att tidsfristen börjar räknas från den senare dag efter ansökningsdagen som sökanden kommer in med en ändring av ansökan. Förtydligandet överensstämmer med 94 § tredje stycket om när kommunikering behövs vid en ändring av ansökan.

*Första stycket 3*, som saknar tidigare motsvarighet, innebär att tidsfristen för handläggning av sådana ärenden där underrättelse ska ske med Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap enligt 97 § ska räknas från den dag då myndighetens besked i frågan om medgivande kom in till byggnadsnämnden (jfr 80 §).

*Första stycket 4* motsvarar nuvarande 9 kap. 27 § andra stycket.

*Andra stycket* motsvarar nuvarande 9 kap. 27 § tredje stycket.

Övervägandena finns i avsnitt 6.10.

1. när en ansökan om lov eller förhandsbesked har kommit in, skriftligen informera sökanden om

- a) vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut i ärendet,
- b) att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut över-skrids, och
- c) möjligheterna att överklaga nämndens beslut,

2. om tidsfristen för beslut till följd av 99 § första stycket 2, 3 eller 4 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och

3. om tidsfristen förlängs enligt 99 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

Paragrafen innehåller bestämmelser om information till sökanden om tidsfrister, avgiftsreduktion och möjligheterna att överklaga byggnadsnämndens beslut. Bestämmelserna motsvarar nuvarande 9 kap. 27 a § (jfr prop. 2017/18:210 s. 26 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 6.11.

**101 §** Om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning, ska bestämmelserna om tidsfrister och information i 99 och 100 §§ tillämpas. Det som sägs där om ansökningsdagen ska då i stället gälla den dag ärendet kom tillbaka till nämnden.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfrist och information till sökanden när ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 27 b § (jfr prop. 2017/18:210 s. 27). I paragrafen förtydligas att ansökningsdagen enligt 99 § 1 i stället ska avse den dag ärendet kom tillbaka till nämnden.

Övervägandena finns i avsnitt 6.12.

**102 §** Trots 99 § får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän

1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,

2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller

3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

Paragrafen innehåller bestämmelser om i vilka situationer som byggnadsnämnden, trots bestämmelserna om tidsfrister i 99 §, får besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän ett ärende rörande en annan fråga har avgjorts.

Enligt *första stycket 1*, som saknar tidigare motsvarighet, får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked som avser en byggnad eller ett markområde som även omfattas av en ansökan om

dispens från strandskydd inte ska avgöras förrän dispensfrågan har avgjorts. Att frågan om dispens från strandskydd ska ha avgjorts innebär att beslutet om dispens från strandskydd ska ha fått laga kraft.

*Första stycket 2 och 3 och andra stycket* motsvarar nuvarande 9 kap. 28 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 473).

Beslutet om anstånd får överklagas, se 13 kap. 3 §.

Övervägandena finns i avsnitt 6.13.

**103 §** Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 29 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 473).

Övervägandena finns i avsnitt 6.14.

### Innehåll i beslut

**104 §** Ett positivt förhandsbesked ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft,
2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och
3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska framgå av ett positivt förhandsbesked, motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 39 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 475). Nytt är att inledningen av paragrafen ändras genom att uttrycket ”att en åtgärd kan tillåtas” ersätts med ”att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats” som en följd av 41, 42 och 74 §§.

Övervägandena finns i avsnitt 6.15.

**105 §** Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla

1. en upplysning om vilken giltighetstid lovet har,
2. en upplysning om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,
3. en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas förrän lovet har börjat gälla enligt 114 § och byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap.,
4. en upplysning om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning, och
5. de villkor och upplysningar som följer av 73, 81, 82, 83, 84 eller 92 § eller behövs i övrigt.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska beslutet, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, även innehålla beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska framgå av ett beslut om lov.

Prop. 2024/25:169 *Första stycket 1 och 2* motsvarar nuvarande 9 kap. 40 § första stycket 1 och 2 (jfr prop. 2009/10:170 s. 476).

*Första stycket 3* motsvarar nuvarande 9 kap. 40 § första stycket 3 och 4 (jfr prop. 2009/10:170 s. 476 och prop. 2021/22:149 s. 42).

Enligt *första stycket 4*, som saknar tidigare motsvarighet, ska byggnadsnämnden i beslutet om lov upplysa om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning. Att byggnadsnämnden ska lämna en upplysning i lovet om att åtgärder som vidtas innan beslutet om lov har fått laga kraft kan behöva återställas, innebär inte någon ändring av ansvaret för utförda åtgärder. Det är den som väljer att påbörja en sökt åtgärd innan lovet har fått laga kraft som står risken för att beslutet kan ändras eller upphävas vid en överprövning och att åtgärden blir olovlig. En åtgärd som saknar stöd i ett lov kan behöva återställas, se 11 kap. 20 §.

*Första stycket 5* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 40 § andra stycket (jfr prop. 2009/10:170 s. 476 och prop. 2021/22:149 s. 42). Nytt är hänvisningen till 83 §, som innehåller bestämmelser om villkor i beslut om lov.

*Andra stycket* motsvarar nuvarande 9 kap. 40 § tredje stycket (jfr prop. 2013/14:128 s. 78).

Övervägandena finns i avsnitt 6.16.

**106 §** Om ett bygglov eller förhandsbesked avser en sådan åtgärd utanför detaljplan som anges i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska föregås av en bedömning i frågan om huruvida åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska byggnadsnämnden i beslutet redovisa sin bedömning i den frågan och de omständigheter som lagts till grund för bedömningen.

Bestämmelser om omständigheter som det ska tas hänsyn till vid bedömningen av om en åtgärd kan antas medföra en betydande miljöpåverkan finns i föreskrifter meddelade i anslutning till 6 kap. miljöbalken.

Paragrafen motsvarar nuvarande 6 kap. 11 § plan- och byggförordningen (2011:338). Sådana föreskrifter som avses i andra stycket finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**107 §** Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 40 a § (jfr prop. 2017/18:210 s. 27).

Övervägandena finns i avsnitt 6.17.

### **Expediering och kungörelse av beslut**

**108 §** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och

2. dem som avses i 96 § första stycket 1 och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövligt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om delgivning av beslut om lov och förhandsbesked, motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 41 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 476). Nytt är att uttrycket ”annan part” ändras till ”fastighetsägaren” i *första stycket 1* (jfr nuvarande 9 kap. 41 § första stycket 1). I *första stycket 2* innebär den ändrade hänvisningen att 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 inte längre är tillämplig (jfr nuvarande 9 kap. 41 § första stycket 2). Hänvisningen till 96 § första stycket 1 innebär att den krets som ska delges, om de har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, är ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. Med det uppnås en överensstämmelse mellan den krets som ska underrättas om en ansökan och den krets som ska underrättas om ett beslut. Detta innebär en viss inskränkning av den krets som ska delges ett beslut om lov eller förhandsbesked jämfört med den nuvarande regleringen. Det får ankomma på fastighetsägaren att se till att övriga vars rättsställning kan påverkas av beslutet, t.ex. en arrendator, får information om beslutet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.18.

**109 §** Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kungörande av beslut om lov och förhandsbesked på kommunens anslagstavla.

*Första stycket* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 41 a § första meningen (jfr prop. 2010/11:63 s. 52 och prop. 2014/15:122 s. 124). Nytt är att besluten ska kungöras på kommunens anslagstavla i stället för i Post- och Inrikes Tidningar. Att besluten ska kungöras på kommunens anslagstavla innebär att besluten offentliggörs på samma sätt som beslut enligt kommunallagen (2017:725) (8 kap. 9–12 §§ och 9 kap. 17 § kommunallagen, se prop. 2016/17:171 s. 393 f.).

*Andra stycket* motsvarar nuvarande 9 kap. 41 a § andra meningen (jfr prop. 2010/11:63 s. 52).

*Tredje stycket*, som saknar tidigare motsvarighet, innehåller en upplysning om att kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m. och är en följd av den nya regleringen om kungörande på kommunens anslagstavla (jfr 96 § andra stycket).

Övervägandena finns i avsnitt 6.19.

Prop. 2024/25:169 **110 §** Det meddelande som kungörs enligt 109 § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. dem som avses i 96 § första stycket 1, om det inte är uppenbart att beslutet saknar betydelse för mottagaren, och

2. dem som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, om antalet inte är så stort att ett utskick skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet.

Meddelanden enligt första stycket ska inte skickas till dem som ska delges eller få beslutet skickat till sig enligt 108 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om underrättelse om beslut till dem som inte ska delges beslutet.

*Första stycket 1* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 1 (jfr prop. 2010/11:63 s. 52 f.). I stället för att bestämmelsen anger vilka meddelandet ska skickas till hänvisas, på motsvarande sätt som i 108 § första stycket 2, det till dem som avses i 96 § första stycket 1, dvs. ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. Nytt är att ett meddelande inte behöver skickas om det är uppenbart att beslutet saknar betydelse för mottagaren. Med ”att det är uppenbart att beslutet saknar betydelse” avses exempelvis den situationen att en mindre åtgärd ska vidtas på en stor skogsfastighet utom synhåll från omkringliggande fastigheter eller att åtgärden ska vidtas på en kommunal gatufastighet på en plats långt från omkringliggande fastigheter.

*Första stycket 2* motsvarar delvis nuvarande 9 kap. 41 b § första stycket 2 (jfr prop. 2010/11:63 s. 52 f.). Nytt är att skyldigheten att underrätta om beslutet utökas till att avse inte bara övriga sakägare utan alla som har lämnat synpunkter i ärendet. Skyldigheten gäller bara om antalet som har lämnat synpunkter i ärendet inte är så stort att ett utskick skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet. För att ett meddelande ska kunna skickas krävs att de som har lämnat synpunkter i ärendet har lämnat läsbara uppgifter om post- eller e-postadress.

*Andra stycket* motsvarar i huvudsak nuvarande 9 kap. 41 b § andra stycket (jfr prop. 2010/11:63 s. 53). Bestämmelsen förtydligas för att bättre överensstämja med vad som är avsett enligt tidigare förarbeten, genom att det uttryckligen anges att de som ska få beslutet skickat till sig enligt 108 § andra stycket omfattas av undantaget.

Övervägandena finns i avsnitt 6.20.

**111 §** Om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett beslut enligt 11 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.

Paragrafen motsvarar nuvarande 9 kap. 42 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 477 och prop. 2010/11:63 s. 53 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 6.21.

**112 §** Om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked avser ett sådant ärende som avses i 97 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om byggnadsnämndens skyldighet att skicka beslut om lov eller förhandsbesked till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, saknar tidigare motsvarighet.

Beslutet ska skickas genast, på motsvarande sätt som gäller för utskick till länsstyrelsen enligt 111 §. Utskicket ska ske till Försvarsmakten eller till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beroende på vilken av myndigheterna som ska underrättas enligt 97 §.

Övervägandena finns i avsnitt 6.22.

### Underrättelse till samfällighet

**113 §** En underrättelse enligt 94, 96, 98, 108 eller 110 § till samfällighet ska ske på det sätt som följer av 5 kap. 33 §.

Paragrafen innehåller en beskrivning av hur byggnadsnämnden ska underrätta en samfällighet om en ansökan eller ett beslut om lov eller förhandsbesked. Bestämmelsen saknar tidigare motsvarighet. Underrättelse ska ske på det sätt som följer av 5 kap. 33 §. Det innebär att underrättelsen får skickas till en styrelseledamot, förvaltare eller delägare.

Övervägandena finns i avsnitt 6.23.

### När lov börjar gälla

**114 §** Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Byggnadsnämnden ska bestämma att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft, om det finns risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser medför skador som inte kan återställas på

1. natur- eller kulturvärden, eller
2. totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när beslut om bygglov, rivningslov och marklov börjar gälla. Bestämmelserna saknar tidigare motsvarighet.

Av *första stycket* framgår att ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att ett beslut om att ge lov gäller även om överklagandetiden inte har löpt ut eller om beslutet har överklagats men inte prövats slutligt. Angående överklagandetid, se 13 kap. 16 § första och tredje styckena.

Att ett beslut om lov gäller omedelbart innebär inte i sig att den lovgivna åtgärden får påbörjas. För att få påbörja en åtgärd krävs även att byggnadsnämnden har gett ett startbesked, se 10 kap. 3 §. När det gäller villkorade lov får en åtgärd inte heller påbörjas innan villkoret är uppfyllt, se 81 och 82 §§. Om åtgärden kräver tillstånd, anmälan eller dispens enligt andra lagar, t.ex. miljöbalken, måste även det beaktas innan åtgärden får påbörjas.

Att ett lovbeslut gäller omedelbart innebär att en överinstans kan bestämma att beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition). Bestämmelser om att en överinstans får besluta om inhibition finns i 48 § förvaltningslagen (2017:900) och 26 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. Att en länsstyrelse som beslutar att överpröva ett lovbeslut får besluta att lovet inte ska gälla förrän prövningen har avslutats, framgår av 11 kap. 12 § andra stycket. Ett lovbeslut kan inhiberas oavsett om ett startbesked har getts eller ett villkor för att få påbörja åtgärden har uppfyllts.

Enligt *andra stycket* ska byggnadsnämnden bestämma att beslutet om lov ska gälla först när det har fått laga kraft, om det finns risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser medför skador som inte kan återställas på natur- eller kulturvärden (*punkten 1*), eller totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till sådana områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar (*punkten 2*). Det innebär att lovbeslutet i dessa fall kommer att börja gälla först när det inte längre kan överklagas. Det blir endast fråga om ett återställande om en genomförd åtgärd inte längre har stöd i ett lovbeslut, för att beslutet har ändrats eller upphävts genom en dom som har fått laga kraft.

Med naturvärde och kulturvärde avses detsamma som i bl.a. 2 kap. 3 och 6 §§. Vägledning för bedömningen av vad som avses med natur- och kulturvärden kan därmed hämtas från den praxis som utvecklats i anslutning till de paragraferna. Även praxis som utvecklats i anslutning till 8 kap. 13 och 17 §§ kan tjäna som vägledning.

Med skador på natur- och kulturvärden som inte kan återställas avses skador som kan uppstå exempelvis genom att en berghäll sprängs bort, att en gammal ek fälls eller att hela eller delar av en kulturhistoriskt värdefull byggnad ändras eller rivs. Att sådana skador inte kan återställas beror på att det inte går att läka de värden som har gått förlorade i samband med att åtgärden vidtagits, eftersom det inte går att återställa ett berg som sprängts bort, återplantera en gammal ek som fällts eller återskapa värden som uppstått på äldre byggnader eller byggnadsdelar efter en ändring eller rivning. Exempelvis kan en gammal hålig ek, som tjänar som livsmiljö för insekter, inte ersättas genom att en ny ek planteras, eftersom det kan ta flera hundra år innan den nya eken blir en likvärdig livsmiljö för insekter. Vägledning kan också hämtas från kunskaps- och beslutsunderlag som finns i kommunerna i form av inventeringar och karteringar från kultur- och naturmiljövårdande myndigheter, lokala strategier och andra planeringsdokument.

Med skador som inte kan återställas på totalförsvarets intressen avses exempelvis att hemliga objekt röjs i samband med att den åtgärd som lovet avser genomförs, t.ex. genom schaktning och avverkning av skog. Skadan ska uppstå inom eller i anslutning till sådana områden som enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar. Med områden ”i anslutning till sådana områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar” avses de s.k. influensområden som omger aktuella riksintressen och som framgår av Försvarsmaktens redovisning till länsstyrelsen av riksintressen för totalförsvarets anläggningar (jfr förordningen [1998:896] om hushållning med mark- och vattenområden). Områden med hemliga objekt redovisas som s.k. Ö-områden. Angående redovisningen av riksintressen i översiktsplaner, som ofta även omfattar influensområden, se 3 kap. 4 och 5 §§.

Motsatsvis kan skador som inte är oåterkalleliga läkas och byggnadsnämnden kan i ett rättelseföreläggande förordna om åtgärder för att skadorna ska återställas (jfr 11 kap. 20 §).

Vid bedömningen av om verkställbarheten ska skjutas upp eller inte kan byggnadsnämnden hämta vägledning från tillgängliga kunskaps- och planeringsunderlag, i form av t.ex. bevarandeprogram och andra strategier, inventeringar och karteringar från kultur- och naturmiljövårdande myndigheter, lokala strategier och andra planeringsdokument samt Försvarmaktens riksintressekatalog.

Att det ska vara genomförandet av den åtgärd som lovet avser som ska riskera att medföra de oåterkalleliga skadorna innebär att skadan ska uppstå som en följd av att den åtgärden vidtas. Oåterkalleliga skador som redan vid tidpunkten för lovprövningen har uppstått på t.ex. en fastighet eller en byggnad till följd av en naturkatastrof, en skogsbrand, en allvarlig olycka eller liknande omständigheter, omfattas alltså inte. Den åtgärd som ansökan om lov i sådana situationer kan handla om är exempelvis att fälla brandskadade träd eller att riva en brandskadad byggnad. Det kan också vara åtgärder som tar sikte på att omhänderta stormskadade träd eller att vidta markåtgärder för att hindra att skador uppstår till följd av en översvämning.

Det är endast i de fall då det finns en risk för oåterkalleliga skador på natur- eller kulturvärden eller totalförsvarets intressen som byggnadsnämnden ska bestämma att lovbeslutet ska gälla först när det har fått laga kraft. Det innebär att byggnadsnämnden måste göra en bedömning av den risken i varje ärende som lov ges, baserat på omständigheterna i det aktuella ärendet. Om nämnden vid en sådan bedömning anser att det finns en risk för skador som inte kan återställas om den åtgärd som lovet avser genomförs, ska byggnadsnämnden bestämma att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft. Ett sådant förordnande innebär att åtgärden inte får påbörjas innan lovbeslutet har fått laga kraft. Det gäller oavsett om byggnadsnämnden har gett ett startbesked och eventuella villkor för att få påbörja åtgärden är uppfyllda.

Att frågor som redan är avgjorda genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked inte får omprövas i ett lovärende följer av 13 kap. 2 § första stycket 8 (jfr bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 september 2016 i mål nr P 2012–16). Det innebär att utrymmet för byggnadsnämnden att förordna enligt undantagsregeln är begränsat beträffande skador som uppstår som en följd av en sådan tidigare prövning. En kommun kan exempelvis genom att ha tilldelat en fastighet en byggrätt i en detaljplan redan ha tagit ställning till att befintlig vegetation på platsen kan tillåtas att bli avverkad, eller att andra markarbeten (som i sig kan vara lovpliktiga) kan genomföras för att möjliggöra planerig byggnation. Det kan dock inte uteslutas att det trots att en åtgärd är planerig kan bli aktuellt att bestämma enligt undantagsregeln. Det gäller exempelvis om nya omständigheter har uppstått efter en planläggning som planen inte tar hänsyn till. Det kan t.ex. röra sig om äldre planer som saknar skydd för bebyggelse men som senare i en inventering eller liknande bedömts ha kulturhistoriska värden.

Bestämmelser om att byggnadsnämnden ska ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) om någon bryter mot bestämmelserna i bl.a. 9 kap., finns i 11 kap. 51 §.

Om byggnadsnämnden har bestämt att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft, bör byggnadsnämnden i beslutet om lov upplysa om att åtgärden inte får påbörjas innan lovbeslutet har börjat gälla, se 105 § första stycket 3.

Övervägandena finns i avsnitt 6.24.

#### **Giltighetstiden för lov**

**115 §** Om inte annat följer av 39 eller 40 §, upphör ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om giltighetstiden för beslut om lov, motsvarar nuvarande 9 kap. 43 § (jfr prop. 2009/10:170 s. 477).

Övervägandena finns i avsnitt 6.25.

### **10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder**

**2 §** Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Paragrafen, som innehåller den allmänna skyldigheten att genomföra åtgärder som avser byggnadsverk, tomter eller allmänna platser så att åtgärderna inte strider mot lämnade lov eller den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området, ändras genom att andra och tredje styckena utgår. Bestämmelser om att åtgärder som inte omfattas av krav på lov får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser tas i stället in i nya 2 a och 2 b §§.

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.1.

**2 a §** *Trots 2 § 2 får en åtgärd strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, om åtgärden är*

1. nybyggnad av
  - a) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
  - b) ett komplementbostadshus,
2. tillbyggnad av
  - a) ett en- eller tvåbostadshus,
  - b) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
  - c) ett komplementbostadshus,
3. inredning av ytterligare en bostad i ett bostadshus,
4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller
5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50,0 kvadratmeter.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om undantag från huvudregeln i 2 § 2 om att åtgärder som inte omfattas av krav på lov inte får genomföras så att åtgärden strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Bestämmelserna innebär att vissa åtgärder som inte omfattas av krav på lov får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Åtgärderna får dock inte strida mot sådana bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, dvs. bestämmelser om skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

De åtgärder som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser är (1) nybyggnad av en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus eller nybyggnad av ett komplementbostadshus, (2) tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, av en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus eller av ett komplementbostadshus, (3) inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, (4) uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller (5) uppförande, flytt eller utökning av en altan. För altaner finns en storleksbegränsning på totalt 50,0 kvadratmeter per tomt. Innebär åtgärden att altanen tillsammans med övriga altaner på tomten blir större än 50,0 kvadratmeter får åtgärden inte strida mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Av bestämmelser i 9 kap. följer när aktuella åtgärder inte omfattas av krav på lov. Om åtgärden omfattas av krav på lov tillämpas i stället 2 § 1, vilket innebär att åtgärden inte får genomföras i strid mot det lov som har getts för åtgärden.

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.1.

*2 b § Trots 2 § 2 får andra åtgärder än de som avses i 2 a § genomföras med en avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om undantag från huvudregeln i 2 § 2 om att åtgärder som inte omfattas av krav på lov inte får genomföras så att åtgärden strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området. Bestämmelserna gäller för andra åtgärder än de som avses i 2 a §. Andra åtgärder än de som avses i 2 a § får genomföras med en avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna om avvikelsen är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Uttrycket ”avvikelsen är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna” har samma innebörd som andra paragrafer i lagen med motsvarande uttryck, se bl.a. 9 kap. 60 § första stycket 1.

Bedömningen av om genomförandet innebär en sådan avvikelse som kan godtas får göras av den enskilde med stöd av den omfattande praxis som finns på området, och avgörs ytterst av byggnadsnämnden i samband med tillsyn. I ett tillsynsärende prövar byggnadsnämnden åtgärdens förenlighet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna på samma sätt som den gör vid en lovprövning. I samband med det kan nämnden också pröva om avvikelsen kan godtas. Det kan exempelvis handla om frågan huruvida en lovfri komplementbyggnad till ett flerbostadshus kan placeras med en mindre avvikelse från gällande detaljplan eller om enkla konstruktioner och trädgårdsanläggningar kan uppföras på mark som inte får bebyggas eller på en tomt som till fullo bebyggs i den omfattning detaljplanen medger. Om en åtgärd strider mot en uttrycklig bestämmelse i planen, exempelvis en fasadändring som strider mot bestämmelser om

Prop. 2024/25:169 val av material eller kulör, eller om en åtgärd på annat sätt kan anses strida mot planens syfte, kan avvikelser från planen inte anses som liten och inte heller att syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Om byggnadsnämnden bedömer att avvikelserna inte är en sådan liten godtagbar avvikelse kan åtgärden behöva ändras eller helt tas bort (jfr 11 kap.).

Möjligheten till avsteg från detaljplanen eller områdesbestämmelserna bör inte kunna tas till intäkt för att frångå kraven på anpassning och varsamhet (jfr bl.a. 2 kap. 6 §) respektive förbudet mot förvanskning (8 kap. 13 §). Eftersom det kan finnas motstående enskilda intressen, exempelvis grannars intressen, bör byggnadsnämnden tillämpa möjligheten att godta små planavvikelser med urskillning. Grannarna har dock kvar sina möjligheter att hävda sina intressen, exempelvis genom att överklaga byggnadsnämndens beslut att skriva av ett tillsynsärende från fortsatt handläggning.

Om någon enskild vill få byggnadsnämndens prövning av om en avvikelse kan godtas innan åtgärden vidtas kan frivilligt lov sökas (9 kap. 52 §).

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.1.

### Startbesked och slutbesked

**3 §** En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden omfattas av krav på

1. bygglov, rivningslov eller marklov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

*Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov enligt 9 kap. 52–54 §§, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på startbesked.

*Första stycket* ändras språkligt och strukturellt.

*Andra stycket*, som är nytt, innebär att krav på startbesked även gäller för åtgärder med frivilligt lov enligt 9 kap. 52–54 §§, om den som har sökt det frivilliga lovet har begärt ett startbesked för åtgärden. Om ett sådant startbesked inte har begärts ställs det inte något krav på startbesked för en åtgärd som inte omfattas av krav på lov.

Eftersom möjligheten att söka ett frivilligt lov inte är begränsad till vissa åtgärder kan byggnadsnämnden behöva pröva mycket enkla konstruktioner inför ett beslut om startbesked, såsom exempelvis en sandlåda, en bikupa eller ett trädäck. Prövningen bör dock kunna vara så begränsad att startbesked kan beslutas samtidigt med lovet. Även slutbeskedet bör kunna ges mer eller mindre omgående för att byggnadsverket ska kunna tas i bruk (jfr 4 §). Det ter sig också naturligt att byggnadsnämnden i dessa situationer som regel kan besluta att en kontrollplan inte behövs för åtgärden (jfr 6 a §).

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.3.

### Kontrollplan

**6 §** Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en sådan åtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,

2. vem som ska göra kontrollerna,

3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,

4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand, och
6. vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra
  - a) materialåtervinning av hög kvalitet, och
  - b) avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om krav på kontrollplan och krav på uppgifter i kontrollplan, ändras på så sätt att även markåtgärder omfattas av kravet på kontrollplan.

Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

**6 a §** *Byggnadsnämnden får i det enskilda fallet besluta att en kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder.*

Paragrafen, som är ny, innebär att byggnadsnämnden i det enskilda fallet får besluta att en kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder. Möjligheten avser både bygg-, rivnings- och markåtgärder. Exempel på enkla åtgärder där det inte bör krävas en kontrollplan är uppförande av en mur, ett plank, en skylt, en ljusanordning eller en åtgärd som innebär en ändrad användning som inte kräver att någon byggåtgärd vidtas. Ytterligare stöd för tolkningen av vad som avses med en enkel åtgärd kan hämtas i de bestämmelser som reglerar när en kontrollansvarig inte behövs (jfr 10 §).

Om byggnadsnämnden i det enskilda fallet bedömer att det inte finns förutsättningar att besluta att en kontrollplan inte behövs och byggherren ifrågasätter den bedömningen är det lämpligt att nämnden upplyser sökanden om skälen för bedömningen. I de fall byggherren är en privatperson kan det även vara lämpligt att byggnadsnämnden vid behov ger stöd till sökanden om hur en kontrollplan bör utformas, exempelvis genom att visa exempel på en kontrollplan för en sådan enkel åtgärd.

Om byggnadsnämnden i det enskilda fallet har beslutat att en kontrollplan inte behövs, krävs det fortfarande ett slutbesked för åtgärden innan den får tas i bruk, om inte nämnden har beslutat annat (se 4 §).

Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

### **Tekniskt samråd**

**14 §** I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

*Kallelsen* ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när tekniskt samråd behövs och hur kallelse till tekniskt samråd ska gå till.

Som en följd av det nya 9 kap. och i syfte att undvika dubbelreglering i första och andra styckena utgår nuvarande andra stycket.

Övriga ändringar är endast språkliga.

Övervägandena finns i avsnitt 7.3.

**18 §** Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna

1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt

2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 86 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § har använts för projektering och byggherren önskar att startbesked med stöd av 23 a § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska byggherren senast vid det tekniska samrådet dessutom lämna en uppgift om vilket företag som har använts.

Första stycket 1 gäller inte *sådana åtgärder som byggnadsnämnden, med stöd av 6 a §, i det enskilda fallet har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan för.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka handlingar byggherren senast vid det tekniska samrådet ska lämna till byggnadsnämnden.

I *första stycket 2* och *andra stycket* ändras hänvisningar som en följd av det nya 9 kap. och ändrad beteckning.

Ändringarna i *tredje stycket* är en följd av att byggnadsnämndens möjlighet att besluta att kontrollplan inte behövs regleras i 6 a § och att denna möjlighet inte bara avser rivningsåtgärder utan även bygg- och markåtgärder.

Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

### **Byggnadsnämndens startbesked**

**23 §** Byggnadsnämnden ska med ett *skriftligt* startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 1 får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 83 § är uppfyllda.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när startbesked kan ges för en åtgärd.

Ändringarna i paragrafens inledning innebär att det införs ett krav på skriftlighet och att bestämmelsens tillämpningsområde begränsas till sådana åtgärder som omfattas av krav på lov. Som en följd av att paragrafen inte längre reglerar startbesked för åtgärder som omfattas av krav på anmälan utgår nuvarande andra stycket. När startbesked kan ges för en åtgärd som omfattas av krav på anmälan framgår av nya 23 c §.

I *femte punkten* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

**23 a §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska startbesked enligt 23 § första stycket 1 ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 23 § första stycket 1.

I paragrafen, som i den nuvarande lydelsen betecknas 25 a §, ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap. Vidare förtydligas att startbeskedet ges med stöd av 23 § första stycket 1, eftersom det rör sig åtgärder som omfattas av krav på lov.

Övervägandens finns i avsnitt 10.1.

**23 b §** När byggnadsnämnden ger startbesked enligt 23 § för nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, får nämnden samtidigt ge startbesked för en tillbyggnad efter en ansökan enligt 9 kap. 53 § eller för inredning ytterligare en bostad efter en ansökan enligt 9 kap. 54 §.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om när byggnadsnämnden får ge startbesked för vissa åtgärder som inte omfattas av krav på lov, som avses genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.

Om en ansökan om lov har sökts för tillbyggnad enligt 9 kap. 53 §, eller för inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus enligt 9 kap. 54 §, får byggnadsnämnden ge startbesked för åtgärden samtidigt som startbesked ges för nybyggnaden av en- eller tvåbostadshuset. Genom att startbesked får ges samtidigt kan åtgärderna påbörjas samtidigt. Påbörjandet av tillbyggnaden eller inredandet av ytterligare en bostad i ett enbostadshus behöver alltså inte avvakta till dess att en- och tvåbostadshuset är färdigställt.

Övervägandena finns i avsnitt 4.14.2.

**23 c §** Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 2 får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som gäller enligt 8 kap. 4–7 §§ och föreskrifter om tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av denna lag, och

2. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om när startbesked kan ges för en åtgärd som omfattas av krav på anmälan.

Första punkten innebär att byggnadsnämnden vid en anmälan av en anmälningspliktig åtgärd endast ska pröva om åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som gäller för åtgärden enligt 8 kap. 4–7 §§ och föreskrifter om tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av lagen, se 3 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:10) om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder. Det betyder att en anmälan t.ex. om en ändring av en byggnad som innebär att byggnadens brandskydd påverkas väsentligt, i första hand ska prövas utifrån kravet på att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om säkerhet i händelse av brand (8 kap. 4 § första stycket 2, 3 kap. 8 § plan-

Prop. 2024/25:169 och byggförelagningen och avsnitt 5 Boverkets byggregler [2011:6] – föreskrifter och allmänna råd). Detta innebär också att kontrollplanen endast behöver säkerställa de krav som avses i 7 § 1 och inte de som avses i 7 § 2 och 3. Även om byggnadsnämndens ram för prövningen i själva anmälningsärendet begränsas hindrar det inte – tvärtom kan det finnas en skyldighet (jfr 11 kap. 5 §) – att nämnden initierar ett tillsynsärende rörande andra frågor, om nämnden i anmälningsärendet görs uppmärksam på att det behövs.

*Andra punkten* innebär att ett bevis om besked om skyddsrum kan behöva visas upp för byggnadsnämnden om åtgärden innebär att det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum. Detta kan t.ex. bli aktuellt vid håltagning i en sådan bärande vägg som kan påverka ett skyddsrumms funktion. Kravet på bevis om skyddsrum motsvarar det som finns för lovpliktiga åtgärder, se 23 § 3.

Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

#### **24 §** I ett startbesked ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,

2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked,

5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs, och

6. ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt 9 kap. 81 eller 82 § inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna enligt 9 kap. 114 § ska gälla först när det har fått laga kraft.

I paragrafen, som reglerar vad ett startbesked ska innehålla, ändras hänvisningar i *punkten 6* som en följd av det nya 9 kap. Övriga ändringar är endast språkliga.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

#### **24 a §** Ett startbesked gäller omedelbart.

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om när ett startbesked börjar gälla.

Av paragrafen framgår att ett startbesked gäller omedelbart. Bestämmelsen gäller för såväl lovpliktiga som anmälningspliktiga åtgärder. Att ett startbesked gäller omedelbart innebär att sökanden eller anmälaren kan rätta sig efter beskedet.

Ett startbesked är en förutsättning för att få påbörja en lovpliktig eller anmälningspliktig åtgärd, se 3 §. Ytterligare förutsättningar för att få påbörja en lovpliktig åtgärd är eventuella villkor är uppfyllda, se 9 kap. 81 och 82 §§ och 114 § andra stycket. Om åtgärden kräver tillstånd, anmälan eller dispens enligt andra lagar, t.ex. miljöbalken, måste även det beaktas innan åtgärden får påbörjas.

Bestämmelser om när ett startbesked upphör att gälla finns i 25 §.

### Arbetsplatsbesök

**27 §** Efter ett startbesked enligt 23 eller 23 c § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och
2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövt.

Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om när byggnadsnämnden bör göra ett arbetsplatsbesök, ändras som en följd av att förutsättningarna för att få startbesked delas upp på två paragrafer, se 23 och 23 c §§. I 23 § anges förutsättningarna för lovpliktiga åtgärder och i 23 c § anges förutsättningarna för anmälningspliktiga åtgärder.

Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

### Byggnadsnämndens slutbesked

**34 §** Byggnadsnämnden ska med ett *skriftligt* slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda,
2. byggherren har visat att denne har gett in en klimatdeklaration enligt lagen (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader eller gjort sannolikt att det inte finns någon skyldighet att ge in en klimatdeklaration, och
3. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om godkännande av åtgärder med ett slutbesked, ändras genom att ett krav på skriftlighet införs.

Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

**38 §** *Om byggnadsnämnden enligt 23 b § har gett samtida startbesked för nybyggnad och för tillbyggnad eller för inredning av ytterligare en bostad, får nämnden även ge samtida slutbesked för åtgärderna.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om när byggnadsnämnden får ge slutbesked för vissa åtgärder som inte omfattas av krav på lov, som har genomförts samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.

Om byggnadsnämnden har gett startbesked för nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus och tillbyggnad eller inredning av ytterligare en bostad i bostadshuset samtidigt enligt 23 b §, får byggnadsnämnden ge slutbesked för åtgärderna samtidigt. Genom att slutbesked får ges samtidigt kan åtgärderna tas i bruk, även om det färdiga bostadshuset inte överensstämmer med underlaget och det som lov har getts för i ett ärende om nybyggnad av en- eller tvåbostadshuset.

Övervägandena finns i avsnitt 4.14.2.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om när ett slutbesked börjar gälla.

Att ett slutbesked gäller omedelbart innebär att sökanden eller anmälaren kan rätta sig efter beskedet.

Övervägandena finns i avsnitt 7.5.

## 11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

### Rättelseförelägganden

**20 §** Byggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), när det på fastigheten eller i fråga om byggnadsverket har vidtagits en åtgärd

1. i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, eller

2. med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft.

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när byggnadsnämnden får besluta om rättelseföreläggande.

I första stycket 2, som är en ny punkt, tydliggörs att byggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse inom en viss tid när det på fastigheten eller i fråga om byggnadsverket har vidtagits en åtgärd med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft. Bestämmelsen innebär att byggnadsnämnden kan ålägga t.ex. en fastighetsägare att riva en byggnad som uppförts med stöd av ett bygglov, om en överinstans ändrat eller upphävt lovbeslutet. Att byggnadsnämnden har denna möjlighet har hittills ansetts gälla utan uttryckligt stöd i lagen. Genom tillägget lagfästs denna praxis.

En motsvarande reglering fanns i tidigare i 10 kap. 12 § 2 och 14 § första stycket i den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Vägledning för tillämpningen bör därmed kunna hämtas från förarbetena till de bestämmelserna (prop. 1985/86:1 s. 776 f.).

Övriga ändringar är endast språkliga och redaktionella.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

### Byte av och ingripanden mot funktionskontrollant, certifierat byggprojekteringsföretag eller kontrollansvarig

**34 a §** Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, eller bedömer att företaget av något annat skäl är olämpligt för sin uppgift, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta.

I paragrafen ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap. Övriga Prop. 2024/25:169  
ändringar är endast språkliga.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

## 12 kap. Byggnadsnämnden

**8 §** Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd,
4. slutsamråd,
5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
6. upprättande av nybyggnadskartor,
7. framställning av arkivbeständiga handlingar,
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 108–112 §§, och
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Paragrafen innehåller bestämmelser om för vad byggnadsnämnden får ta ut en avgift.

*Första punkten* ändras genom att villkorsbesked tas bort i uppräknningen av vilka beslut som byggnadsnämnden får ta ut avgift för. Ändringen är en följd av att institutet villkorsbesked slopas.

*Åttonde punkten* ändras hänvisningar som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.4 och 10.1.

**8 a §** Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 99 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 102 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 55 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt *föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 a §* överskrids.

Paragrafen innehåller bestämmelser om reduktion av avgift om en tidsfrist för handläggningen av ett ärende överskrids.

*I första stycket* ändras två hänvisningar som en följd av det nya 9 kap.

*I andra stycket* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap. Vidare ändras en hänvisning med anledning av att tidsfristen för handläggningen av ärenden om anmälningspliktiga åtgärder regleras i plan- och byggförordningen (2011:338).

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**9 §** Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också *tillämpas* på en anläggning som *omfattas av krav på bygglov*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när byggnadsnämnden får ta ut en planavgift.

I *andra stycket* tas hänvisningen till bemyndigandet i 16 kap. 7 § bort, som en följd av att regler om lov för anläggningar samlas i plan- och bygglagen.

Övriga ändringar är endast språkliga.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### 13 kap. Överklagande

#### Överklagande av kommunala beslut

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 99 §,
5. behovet av *kontrollplan*, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om i vilken del kommunala beslut inte får överklagas.

I paragrafen upphävs nuvarande första stycket 4 som en följd av att institutet villkorsbesked slopas. Sifferbeteckningen på efterföljande punkter justeras med anledning av detta.

I *första stycket 4* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap.

I *första stycket 5* läggs kontrollplan till i uppräknningen av beslut som inte får överklagas. Ändringen innebär att kommunens beslut att en kontrollplan i det enskilda fallet inte behövs inte får överklagas (jfr 10 kap. 6 a §).

Övervägandena finns i avsnitt 4.16.4, 9.1 och 10.1.

#### Överklagande av länsstyrelsens och andra statliga förvaltningsmyndigheters beslut

5 § Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen. *Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut, helt eller i en viss del, får inte överklagas.*

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om när och hur länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § får överklagas, tydliggörs det att länsstyrelsens beslut att helt eller delvis godta ett kommunalt beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked inte får överklagas. Paragrafen utformas i linje med *Lagrådets* förslag.

Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

7 § Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt *och domstolen inte kan avgöra målet utan att pröva frågan*, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när mark- och miljödomstol ska överlämna ett mål till regeringen för prövning.

Paragrafen ändras genom att det förtydligas att domstolen ska överlämna ett mål till regeringen för prövning om domstolen inte kan avgöra målet utan att pröva den fråga som har särskild betydelse för någon av de nämnda försvarsmyndigheterna. Ändringen innebär att domstolen ska bedöma de inledande frågorna om bl.a. överklagbarhet och talerätt. Om förutsättningar för att kunna pröva målet i sak inte finns ska domstolen avgöra målet slutligt. Domstolen ska även avgöra målet slutligt om det är möjligt utan att den eller de frågor som har särskild betydelse för någon av försvarsmyndigheterna kan läggas till grund för avgörandet. Det kan exempelvis vara möjligt om länsstyrelsen har beslutat att upphäva ett bygglov för en åtgärd på flera olika grunder och domstolen bedömer att sökandens överklagande ska avslås redan med anledning av någon av de grunder som inte är av särskild betydelse för någon av myndigheterna. För det fall mark- och miljödomstolen inte överlämnar målet till regeringen gäller de ordinära bestämmelserna om överklagande till Mark- och miljööverdomstolen (5 kap. 1 § lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar och 39 § lagen [1996:242] om domstolsärenden).

Övervägandena finns i avsnitt 9.4.

### Rätten att överklaga

14 § Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

I paragrafens inledning ändras en hänvisning som en följd av ändringen i 4 kap. 42 §.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### Överklagandetid m.m.

16 § Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagandetid.

I *tredje stycket* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap. Vidare görs det en följdändring som en följd av den nya regleringen i 9 kap. 109 § om kungörande av beslut om lov och förhandsbesked på kommunens anslagstavla. Den nuvarande skrivningen om att beslut har kungjorts ”i Post- och Inrikes Tidningar” ersätts med att beslutet har kungjorts ”på kommunens anslagstavla”.

Övervägandena finns i avsnitt 6.19 och 10.1.

## **14 kap. Skadeersättning och inlösen**

### **Ersättning på grund av vägrat marklov**

**6 §** Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 77 § 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

I *första stycket* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### **Ersättning på grund av rivningsförbud eller vägrat rivningslov**

**7 §** Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 76 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

I *första stycket* ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### **Ersättning på grund av områdesbestämmelser om vegetation och markyta**

**11 §** Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 4 kap. 42 § *första stycket 4 a* inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

I *första stycket* ändras en hänvisning som en följd av ändringen i 4 kap. 42 §.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

## **Inlösen**

**14 §** Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggande.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 65 § *första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ*.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om ersättning när mark eller annat utrymme ska användas för allmän plats eller annat allmänt ändamål, ändras *andra stycket* som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

## 16 kap. Bemyndiganden

### Föreskrifter om byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, och

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att regeringen får meddela föreskrifter om vissa krav på byggnadsverk m.m.

Paragrafen ändras genom att den nuvarande punkten 2 upphävs, som en följd av att skyltar och ljusanordningar omfattas av termen byggnadsverk, jfr nya punkten 2 (jfr även 8 kap. 3 §). Som en följd av att nuvarande punkten 2 upphävs justeras sifferbeteckningen på övriga punkter i paragrafen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### Föreskrifter om anmälningsplikt

8 § Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 55 §.

I paragrafen ändras en hänvisning som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

*8 a § Regeringen får meddela föreskrifter om byggnadsnämndens handläggning av anmälningsärenden och om utformning av beslut i sådana ärenden.*

Paragrafen är ny. Med stöd av bemyndigandet kan regeringen meddela föreskrifter om byggnadsnämndens handläggningstid, om byggnadsnämndens möjlighet att förelägga anmälaren att avhjälpa brister vid ofullständig anmälan och om att nämnden, om en avgift för handläggningen tas ut, i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har fastställts.

Övervägandena finns i avsnitt 4.15.

## Föreskrifter om funktionskontrollanter, certifierade byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga

**9 §** Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela

1. föreskrifter om funktionskontrollanter enligt 8 kap. 25 §,
2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 9 kap. 67 § och 10 kap.,
3. de föreskrifter i övrigt om kontrollansvariga och sakkunniga som behövs utöver bestämmelserna i 10 kap. 9–13 §§, och
4. föreskrifter om vilka bostadshus som ska omfattas av 9 kap. 67 och 68 §§ och 10 kap. 23 a §.

I paragrafen ändras hänvisningar i *punkterna 2 och 4* som en följd av det nya 9 kap.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### Föreskrifter i extraordinära situationer

**13 a §** Om tillströmningen av asylsökande eller personer som ansöker om uppehållstillstånd med tillfälligt skydd har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande och det är nödvändigt för att snabbt kunna anordna boenden för sådana utlännigar, eller för personer som har uppehållstillstånd med tillfälligt skydd eller som har uppehållstillstånd efter tillfälligt skydd och som inte är folkbokförda här i landet, får regeringen meddela föreskrifter om undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,
2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och
4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Sådana föreskrifter om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket 1–4 avser att skydda och främja. Föreskrifterna får endast avse åtgärder för ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk och avse åtgärder som pågår under högst tre år.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att regeringen får meddela föreskrifter om undantag från vissa krav i plan- och bygglagen om tillströmningen av asylsökande har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande och om det är nödvändigt för att boenden för asylsökande snabbt ska kunna anordnas.

*Första stycket 3* ändras genom att den tidigare hänvisningen till specifika bestämmelserna om bygglov, rivningslov och marklov i 9 kap. tas bort. Ändringen innebär att regeringens möjlighet att föreskriva om undantag avser alla bestämmelser om lov i det nya 9 kap. och både krav på bygglov för byggnader och andra anläggningar än byggnader. Regeringens möjlighet att meddela föreskrifter om undantag från krav på bygglov avser således alla byggnadsverk och inte som tidigare bara byggnader.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

**13 b §** Om spridningen av en samhällsfarlig sjukdom innebär en påtaglig risk för att lokalerna för hälso- och sjukvård inte räcker till, och om det behövs för att nödvändiga åtgärder snabbt ska kunna vidtas, får regeringen meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,
  2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,
  3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och
  4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.
- Föreskrifterna om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket avser att skydda och främja.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att regeringen får meddela föreskrifter om undantag från vissa krav i plan- och bygglagen om spridningen av en samhällsfarlig sjukdom innebär en påtaglig risk för att lokalerna för hälso- och sjukvård inte räcker till.

*Första stycket 3* ändras genom att den tidigare hänvisningen till specifika bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov i 9 kap. tas bort. Ändringen innebär att regeringens möjlighet att föreskriva om undantag avser alla bestämmelser om lov i det nya 9 kap. och både krav på lov för byggnader och andra anläggningar än byggnader. Regeringens möjlighet att meddela föreskrifter om undantag från krav på lov avser således alla byggnadsverk och inte som tidigare bara byggnader.

Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

### **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 december 2025.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.
3. Bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov, som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 §, ska fortsätta att gälla, dock längst till utgången av november 2027.
4. Bestämmelserna i 9 kap. 65 § gäller inte inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 december 2025.

Enligt *punkten 2* ska äldre bestämmelser fortfarande gälla för ärenden som har påbörjats före den 1 december och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. Ett ärende om lov eller förhandsbesked ska anses påbörjat när ansökan kom in till byggnadsnämnden. Detsamma gäller en anmälan om tillsyn. Ett planärende anses ha påbörjats vid den tidpunkt när ett formellt beslut att inleda planläggningen har fattats. Om planärendet har inletts med ett detaljplaneprogram bör ärendet emellertid anses ha påbörjats först vid den tidpunkt då kommunen beslutar att upprätta detaljplanen (jfr prop. 2013/14:126 s. 317).

Enligt *punkten 3* ska bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 § fortsätta att gälla även efter ikraftträdandet. Sådana bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser upphör dock att gälla efter utgången av november 2027. Från och med den 1 december 2027 är det således endast bestämmelser i en detaljplan eller

Prop. 2024/25:169 områdesbestämmelser om krav på lov som fortsätter att gälla (jfr 9 kap. 2 § andra stycket, 43 § 2 a, 44 § 1, 47 § 2 och 3 samt 48 § 2).

Enligt *punkten 4* gäller bestämmelserna i 9 kap. 65 § om förutsättningar för bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål inte inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen. Undantaget innebär att kommunerna inte behöver ändra sådana äldre planer och bestämmelser där det allmänna ändamålet inte är närmare angivet.

Övervägandena finns i avsnitt 11.

### 13.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) ska nuvarande 9 kap. 33 a § plan- och bygglagen upphöra att gälla den dag lagen träder i kraft (se även lagen [2023:173] om ändring i lagen [2017:267] om ändring i plan- och bygglagen [2010:900]). Att lagen utgår innebär att den inte kommer träda i kraft.

### 13.4 Förslaget till lag om ändring i miljöbalken

#### 16 kap. Allmänt om prövningen

##### Tillstånd, godkännande och dispens

**2 d §** Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 2 § besluta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av en bostadsbyggnad i omgivningen, om

1. bostadsbyggnaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. villkoren skulle innebära strängare krav avseende omgivningsbuller än vad som följer av dessa värden.

Trots första stycket får villkor som innebär strängare krav beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig förändra villkor i fråga om omgivningsbuller.

Paragrafen innehåller bestämmelser om begränsningar för en tillståndsmyndighet att besluta villkor om omgivningsbuller vid bostadsbyggnad.

*Tredje stycket* ändras som en följd av den nya regleringen av komplementbostadshus i plan- och bygglagen (2010:900). Vad som avses med komplementbostadshus anges i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.2.1.

#### 24 kap. Tillstånds giltighet, omprövning m.m.

##### Verkan av domar och beslut enligt miljöbalken

**6 §** Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5 § meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om

1. bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får skärpta villkor meddelas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.

Paragrafen innehåller undantag från bestämmelserna om villkor vid omprövning av tillstånd i 5 §.

*Tredje stycket* ändras som en följd av den nya regleringen av komplementbostadshus i plan- och bygglagen (2010:900). Vad som avses med komplementbostadshus anges i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.2.1.

## 26 kap. Tillsyn

### Förelägganden och förbud

**9 a §** I fråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid *sådana* komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vissa begränsningar i tillståndsmyndighetens möjlighet att besluta om förelägganden och förbud.

*Tredje stycket* ändras som en följd av den nya regleringen av komplementbostadshus i plan- och bygglagen (2010:900). Vad som avses med komplementbostadshus anges i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.2.1.

## 13.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning

**10 §** Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats.

Paragrafen innehåller bestämmelser om begränsning av tillämpningen av 6–9 §§ i lagen med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.

I paragrafen upphävs andra meningen som en följd av nya 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Övervägandena finns i avsnitt 10.2.2.

Prop. 2024/25:169 13.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:227)  
om färdigställandeskydd

2 § Ett färdigställandeskydd ska finnas vid en

1. nybyggnad, och
2. tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte *för byggnad eller tillbyggnad*, om åtgärden inte *omfattas av krav på bygglov* enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när ett färdigställandeskydd ska finnas.

*Andra stycket* ändras som en följd av den nya regleringen om krav på lov i 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Övervägandena finns i avsnitt 10.2.3.

# Sammanfattning av betänkandet Verkställbarhet av beslut om lov (SOU 2018:86)

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 1

## Översiktsplaneutredningens uppdrag

Översiktsplaneutredningens uppdrag omfattar fem frågor. Detta delbetänkande behandlar frågan om hur verkställbarhet av beslut om bygglov, rivningslov och marklov kan regleras för att på bästa sätt tillgodose behovet av effektivitet i byggprocessen samtidigt som ett ändamålsenligt skydd för natur- och kulturvärden uppnås. Uppdraget omfattar även att se över angränsande bestämmelser, t.ex. bestämmelserna om startbesked, villkorade lov, krav på beslutets innehåll och byggsanktionsavgift, och föreslå de författningsändringar som behövs för att göra regleringen mer överskådlig.

## Vissa utgångspunkter vid reglering av verkställbarhet

### *Effektivitet i byggprocessen*

I detta lagstiftningsärende bör den inverkan som en alternativ reglering skulle få i form av ökad effektivitet i byggprocessen vara avgörande för om det är motiverat med avsteg från huvudregeln i förvaltningslagen (2017:900), förkortad FL, att ett beslut får verkställas när det har fått laga kraft. I det sammanhanget gör utredningen bedömningen att det finns ett betydande allmänt intresse av effektivitet i byggprocessen, särskilt i fråga om byggandet av bostäder och samhällsnyttig infrastruktur. Detta får anses vara ett allmänt intresse av sådan styrka att det kan motivera ett avsteg från de generella reglerna i FL.

### *Enskildas intresse av rättssäkerhet i överklagandeprocessen*

Det allmännas intresse av effektivitet i byggprocessen bör främst vägas mot enskildas intresse av en rättssäker överklagandeprocess. Hur en viss reglering skulle påverka detta intresse bör bedömas utifrån risken för en onyttig överklagandeprocess, dvs. att genomförandet av en lovgiven åtgärd har orsakat en skada som inte går att återställa efter att beslutet om lov helt eller delvis upphävts av en högre instans.

### *Ändamålsenligt skydd för natur- och kulturvärden*

Skyddet för natur- och kulturvärden beror endast marginellt på vilket sätt att reglera verkställbarhet av beslut om lov som väljs. I stället beror detta skydd i hög grad på den avvägning som kommunen gör mellan allmänna och enskilda intressena i prövningen av lov, där utfallet kan bli att sådana värden får stå tillbaka för något annat intresse. Att genomförandet av en lovgiven åtgärd medför oåterkalleliga skador på sådana värden, behöver alltså inte innebära att lovbeslutet är rätts-stridigt. Det kan tvärtom vara en nödvändig och tillåten konsekvens för att den lovgivna åtgärden ska kunna genomföras.

Därutöver så utgör enskildas rätt att överklaga beslut om lov ett begränsat skydd för i huvudsak allmänna intressen, som exempelvis natur- och kulturvärden. Syftet med klagorätten i plan- och bygglagen är främst

att enskilda ska kunna bevaka sina egna intressen. Därför får enskilda som grund för ett överklagande som huvudregel bara åberopa allmänna intressen om de är personligen berörda. Enskilda har vidare begränsade möjligheter att få allmänna intressen prövade i ett planärende och, som vi bedömer, oftast ett begränsat intresse av att få sådana intressen prövade i ett lovärende.

Sammantaget innebär detta att lagstiftaren inte kan uppnå ett ändamålsenligt skydd för natur- och kulturvärden genom att reglera verkställbarhet av beslut om lov på ett visst sätt. Därför har möjligheten att åstadkomma ett sådant skydd en begränsad betydelse för vilket sätt att reglera verkställbarhet av beslut om lov som är bäst.

### **Olika sätt att reglera verkställbarhet av beslut om lov**

Vi har sett att de olika sätten att reglera verkställbarhet av beslut om lov som behöver analyseras är följande.

1. Omedelbar verkställbarhet: en ny bestämmelse som innebär att ett beslut om bygglov, Markov eller rivningslov gäller omedelbart, även om beslutet inte har fått laga kraft.

2. Verkställbarhet efter en tidsfrist: en generell bestämmelse om att beslut om lov gäller omedelbart efter en tidsfrist om exempelvis fyra veckor. På så sätt skulle lovbeslutet inte kunna tas i anspråk innan eventuella klagoberättigade har fått möjlighet att överklaga lovbeslutet och begära inhibition. Den nuvarande bestämmelsen i 9 kap. 42 a § plan- och bygglagen innebär en sådan reglering.

3. Verkställbarhet efter ett startbesked: en ny bestämmelse som innebär att en åtgärd som omfattas av ett beslut om lov får påbörjas när ett startbesked har getts, även om lovbeslutet inte har fått laga kraft.

4. Verkställighetsförordnande: en ny bestämmelse som innebär att bedömningen av om det är lämpligt att beslutet om lov gäller omedelbart överläts till byggnadsnämnden. En sådan bestämmelse skulle kunna ges en generell utformning så att bedömningen ska göras i alla lovärenden, eller begränsas till sådana fall där den som ansöker om lov begär att beslutet ska gälla omedelbart. Genom en sådan bestämmelse skulle byggnadsnämnden i varje enskilt fall kunna väga de olika intressen som talar för och emot en omedelbar verkställbarhet av lovbeslutet mot varandra.

5. Omedelbar verkställbarhet med undantag för allmänna intressen: en generell bestämmelse om att beslut om lov gäller omedelbart som kompletteras med ett eller flera undantag hän-förliga till allmänna intressen. En sådan konstruktion finns på flera ställen i plan- och bygglagen i dag, exempelvis i fråga om krav på bygglov inom ett område som är av riksintresse för totalförsvaret eller för byggnader eller bebyggelseområden som inte får förvanskas.

6. Omedelbar verkställbarhet med ”ventil” i enskilda fall: en generell bestämmelse om att beslut om lov gäller omedelbart som kompletteras med en ”ventil” som ger byggnadsnämnden möjlighet att i varje enskilt fall förordna att lovbeslutet inte ska gälla innan det har fått laga kraft.

7. Verkställbarhet efter laga kraft: ett beslut om lov gäller när beslutet har fått laga kraft, dvs. när överklagandetiden har gått ut eller, om beslutet

överklagas, när det slutgiltigt har prövats av en högre instans. En sådan reglering skulle överensstämma med huvudregeln enligt 35 § FL.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 1

### **Omedelbar verkställbarhet är det bästa sättet att reglera verkställbarhet av lov**

#### *Omedelbar verkställbarhet bättre än verkställbarhet efter laga kraft*

Vi bedömer att fördelen av ökad effektivitet i byggprocessen skulle överväga nackdelen av minskad rättssäkerhet i överklagandeprocessen, om den lovgivna åtgärden fick påbörjas omedelbart efter att ett startbesked getts jämfört med om en byggherre skulle behöva avvakta att beslutet om lov får laga kraft. För byggherrarna skulle den ekonomiska risken minska, om lovbeslut gäller omedelbart, vilket i sin tur skulle leda till att bl.a. fler bostäder och mer samhällsnyttig infrastruktur kunde färdigställas snabbare.

Med en sådan reglering skulle samtidigt sannolikheten vara låg för en onyttig överklagandeprocess, dvs. att genomförandet av en lovgiven åtgärd har orsakat en skada som inte går att återställa efter att beslutet om lov helt eller delvis upphävts av en högre instans. En sådan reglering skulle även uppfylla kraven på rättssäkerhet.

#### *Verkställbarhet efter tidsfrist*

Vi bedömer att den nuvarande regleringen – med en generell bestämmelse om verkställbarhet efter en tidsfrist om fyra veckor – bara marginellt påverkar risken för en onyttig överklagandeprocess, samtidigt som den årligen fördröjer påbörjandet av närmare 100 000 lovgivna åtgärder. Mot bakgrund av att enbart ett fåtal ärenden per år inhiberas med hänsyn till natur- och kulturvärden, är det även tveksamt om syftet med den nuvarande regleringen uppnås.

#### *Verkställbarhet efter startbesked*

Vi anser att det vore mindre lämpligt att koppla verkställbarhet av beslut om lov till tidpunkten för när startbesked ges, jämfört med om lovbeslutet skulle gälla omedelbart och den lovgivna åtgärden få påbörjas efter att ett startbesked getts. Den främsta anledningen är att lovbeslutet skulle kunna inhiberas först när startbesked getts, vilket skulle förutsätta att berörda sakägare måste bevaka när byggnadsnämnden ger startbeskedet.

#### *Verkställighetsförordnande*

Vi bedömer att fördelen av ökad rättssäkerhet i överklagandeprocessen inte skulle överväga nackdelen av minskad effektivitet i byggprocessen, om bedömningen av om det är lämpligt att meddela ett beslut om omedelbar verkställbarhet överläts till byggnadsnämnden jämfört med alternativet att den lovgivna åtgärden fick påbörjas omedelbart efter att ett startbesked getts. Med en sådan reglering skulle byggnadsnämnden belastas med ytterligare en kvalificerad och resurskrävande arbetsuppgift. I de fall som byggnadsnämnden inte medger att beslutet får verkställas omedelbart, skulle en överträdelse av en sådan bestämmelse behöva sanktioneras. Det skulle i sin tur innebära ökad administration för byggnadsnämnden och att regelsystemet skulle bli ännu svårare att

överblicka för den enskilde. Slutligen skulle kommunens skadeståndsansvar kunna aktualiseras, om bedömningen av om det är lämpligt att meddela ett beslut om omedelbar verkställbarhet överläts till byggnadsnämnden.

*Omedelbar verkställbarhet antingen med undantag för allmänna intressen eller med "ventil" i enskilda fall*

Inte heller alternativet med omedelbar verkställbarhet med undantag för vissa åtgärder som berör allmänna intressen eller med en "ventil", som innebär att byggnadsnämnden ges möjlighet att i det enskilda fallet bestämma att åtgärden inte får påbörjas förrän beslutet om lov fått laga kraft, har bedömts vara lämpliga att genomföra. Det beror främst på att fördelarna i form av ökad rättssäkerhet inte skulle överväga nackdelarna i form av minskad effektivitet i byggprocessen.

*Samlad bedömning*

Sammanfattningsvis menar vi att den nytta som uppstår i form av ökad rättssäkerhet genom att i viss omfattning ställa krav på att ett beslut om lov inte ska få verkställas innan det har fått laga kraft inte uppväger de olägenheter som uppstår i form av minskad effektivitet i byggprocessen. Inte heller nyttan med att byggherren måste avvakta en tidsfrist, i syfte att skapa en möjlighet att överklaga och framställa ett yrkande om inhibition av lovbeslutet innan det får verkställas, medför några reella fördelar i form av ökad rättssäkerhet. Mot denna bakgrund gör vi bedömningen att beslut om lov bör gälla omedelbart och att den nuvarande regleringen bör göras om.

**Det bästa sättet att reglera verkställbarhet av beslut om lov**

*Ett beslut om lov ska gälla omedelbart*

Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov bör gälla omedelbart, även om det inte har fått laga kraft. En sådan reglering får främst betydelse på så sätt att beslutet om lov går att inhibera. För att faktiskt få påbörja den beviljade åtgärden, vilket vanligtvis förknippas med verkställbarhet, ska det även i fortsättningen krävas ett startbesked.

En åtgärd som kräver lov ska få påbörjas när startbesked har getts och eventuella villkor är uppfyllda

En åtgärd som kräver lov bör få påbörjas när startbesked har getts och eventuella villkor i både beslutet om lov och startbeskedet är uppfyllda. En sådan reglering blir en logisk följd av vårt förslag om att beslut om lov ska gälla omedelbart. Eftersom vi anser att den nuvarande tidsfristen bör slopas, skulle det återigen bli tydligt för byggherren när en åtgärd får påbörjas. Vidare skulle hindret för att ge ett startbesked samtidigt som lovbeslutet försvinna, vilket i sin tur borde underlätta byggnadsnämndens arbete väsentligt.

*Ett startbesked för en åtgärd som kräver lov ska gälla omedelbart*

Verkställbarhet av beslut om lov har ett nära samband med bestämmelserna om startbesked. För att det ska bli lättare att överblicka, förstå och tillämpa reglerna om verkställbarhet av lovbeslut, bör även verkställ-

barhet av startbesked för lovpliktiga åtgärder regleras uttryckligen i plan- och bygglagen. Ett beslut om startbesked för en åtgärd som kräver lov bör gälla omedelbart.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 1

*Ett startbesked ska få ges för en åtgärd som kräver lov även om beslutet om lov inte har fått laga kraft*

Vi menar att det tydligt bör framgå att ett startbesked ska få ges för en åtgärd som kräver lov även om beslutet om lov inte har fått laga kraft. En sådan bestämmelse skulle samtidigt visa att ett startbesked upphör att gälla, om det lovbeslut som startbeskedet grundar sig på upphävs eller inhiberas.

*Det ska framgå av ett beslut om lov att det sker på egen risk om åtgärden påbörjas innan lovet har fått laga kraft*

För att säkerställa att sökanden förstår innebörden av ett lämnat startbesked anser vi att plan- och bygglagen bör innehålla krav på att det ska framgå av ett beslut om lov att det sker på egen risk, om byggherren påbörjar den sökta åtgärden innan lovet har fått laga kraft, även om byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

*Bestämmelsen om rättelseföreläggande behöver förtydligas*

Det bör förtydligas att byggnadsnämnden även får utfärda ett rättelseföreläggande, när det har vidtagits en åtgärd med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom ett beslut eller en dom som har fått laga kraft. Av den nuvarande bestämmelsen om rättelseföreläggande i 11 kap. 20 § plan- och bygglagen framgår att byggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse, om det på fastigheten eller byggnadsverket har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Det framgår emellertid inte tydligt vilka möjligheter som byggnadsnämnden har att förelägga om rättelse när någon vidtar en åtgärd med stöd av ett lov, om lovbeslutet senare undanröjs genom ett beslut eller en dom som får laga kraft.

### **Verkställbarhet av angränsande beslut**

*En åtgärd som kräver anmälan ska få påbörjas när startbesked har getts och eventuella villkor är uppfyllda*

I startbeskedet ska byggnadsnämnden bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs. En åtgärd som kräver anmälan bör få påbörjas när startbesked har getts och eventuella villkor är uppfyllda.

*Ett startbesked för en åtgärd som kräver anmälan ska gälla omedelbart*

En åtgärd som kräver en anmälan bör få påbörjas omedelbart när byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Vi ser inte något bärande skäl till att reglerna om verkställbarhet av startbesked bör skilja sig åt mellan åtgärder som kräver lov och sådana som kräver anmälan. För att det ska bli lättare att överblicka, förstå och tillämpa reglerna om verkställbarhet av främst anmälningspliktiga åtgärder, men även lovpliktiga, anser vi att

även verkställbarhet av startbesked för anmälningspliktiga åtgärder uttryckligen bör regleras i plan- och bygglagen.

#### *Ett slutbesked ska gälla omedelbart*

Ett byggnadsverk får normalt inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. För att det ska bli lättare att överblicka, förstå och tillämpa reglerna om verkställbarhet av beslut om lov och startbesked, bör även verkställbarhet av slutbesked regleras. Ett slutbesked bör gälla omedelbart och bör dessutom få ges för en åtgärd som kräver lov eller anmälan, även om lovbeslutet eller startbeskedet inte har fått laga kraft. Det senare skulle samtidigt visa att ett slutbesked upphör att gälla, om det lovbeslut eller startbesked som slutbeskedet grundar sig på upphävs eller, när det gäller lovbeslut, inhiberas.

#### **Förhandsbesked går inte att verkställa**

Eftersom ett positivt förhandsbesked varken kan verkställas eller läggas till grund för ett beslut om bygglov innan det har fått laga kraft, så vore det inte lämpligt att reglera verkställbarhet av denna typ av beslut.

#### **Ikraftträdande**

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

#### **Konsekvenser**

##### *Konsekvenser för kommuner*

Förslaget innebär att kommunernas hantering av lovbeslut underlättas och i förlängningen även till mindre arbete för kommunerna. Om förslaget inte genomförs kan kommunerna även i fortsättningen påverkas av den extra administration som den nuvarande regleringen medför.

Förslaget att det ska framgå av PBL att ett slutbesked får ges för en åtgärd som kräver lov, även om lovbeslutet inte har fått laga kraft, bör underlätta tillämpningen för byggnadsnämnderna. Detta gäller även förslaget att det ska framgå av PBL att byggnadsnämnden får förelägga om rättelse även i de fall det har vidtagits en åtgärd med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, där lovet har ändrats eller upphävts genom ett beslut eller en dom som har fått laga kraft.

##### *Konsekvenser för företag*

Förslaget medför en viss risk för att ett företag påbörjar en byggåtgärd trots att lovet inte har fått laga kraft, där genomförda åtgärder i ett senare skede måste återställas till följd av att lovbeslutet upphävs i högre instans. Den risken finns emellertid redan i dag. Risken kan i viss mån tänkas minska genom förslaget att det ska framgå av ett beslut om lov att det sker på egen risk om byggherren påbörjar den sökta åtgärden innan lovet har fått laga kraft, även om byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Om förslaget inte genomförs kan konkurrensen inom byggbranschen påverkas negativt eftersom väntetider särskilt missgynnar mindre och nystartade företag med begränsat kassaflöde. Sett till det enskilda fallet innebär det begränsade konsekvenser att ett företag behöver avvakta fyra

veckor innan en byggåtgärd kan genomföras, i de fall byggnadsnämnden ger lov och startbesked i samma beslut. Däremot är de aggregerade konsekvenserna stora eftersom det handlar om ett stort antal lovbeslut som byggnadsnämnderna beslutar om varje år.

#### *Konsekvenser för enskilda*

Jämfört med dagens reglering innebär förslaget en viss ökad risk för att en byggherre hinner påbörja en åtgärd med stöd av ett beviljat lov, innan en klagoberättigad granne får kännedom om lovbeslutet och har möjlighet att framställa ett yrkande om inhibition. Det innebär en marginell ökning av risken för att ett beslut om lov inte hinner bli föremål för överprövning innan det verkställs och att överklagandeprocessen därigenom i viss mån kan bli onyttig.

#### *Konsekvenser för miljön*

Förslaget att beslut om lov ska gälla omedelbart innebär en liten ökning av risken för att ett beslut inte hinner bli föremål för överprövning innan det verkställs. Det kan exempelvis handla om det hinner uppstå skador på natur- och kulturvärden genom att en berghäll sprängs bort, att vegetation tas ner eller att en värdefull kulturbyggnad rivs.

En konsekvens av att införa en uttrycklig bestämmelse om att beslut om lov gäller omedelbart skulle kunna bli att fler byggherrar omedelbart påbörjar en åtgärd innan lovbeslutet har fått laga kraft. I vissa fall kan det exempelvis finnas kulturhistoriska värden eller naturvärden som skadas och är omöjliga att reparera. Det kan därför inte uteslutas att förslaget, om än i begränsad omfattning, kan leda till en negativ påverkan på natur- och kulturmiljön. Sammantaget bedöms emellertid förslaget enbart medföra små risker för skador på miljön.

## Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

*dels att 9 kap. 42 a § ska upphöra att gälla,*

*dels att 9 kap. 40 §, 10 kap. 3, 4, 23 och 34 §§, 11 kap. 20 § och rubriken närmast före 10 kap. 3 § ska ha följande lydelse,*

*dels att det ska införas två nya paragrafer, 10 kap. 3 a och 38 §§, och närmast före 10 kap. 4 § en ny rubrik av följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **9 kap.**

#### **40 §<sup>32</sup>**

Av ett bygglov, rivningslov eller marklov ska det framgå

1. vilken giltighetstid lovet har,
2. om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga, *och*
3. att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked enligt 10 kap.

2. om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,

3. att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett *ett* startbesked enligt 10 kap., *och*

4. *att det sker på egen risk om byggherren påbörjar den sökta åtgärden innan lovet har fått laga kraft, även om byggnadsnämnden har gett ett startbesked.*

Lovet ska också innehålla de villkor och upplysningar som följer av 23, 36, 37 eller 38 § eller behövs i övrigt.

Lovet ska också innehålla de villkor och upplysningar som följer av 23, 36, 37, *37 a* eller 38 § eller behövs i övrigt.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad utanför ett område med detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

#### **42 a §<sup>33</sup>**

*Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas fyra veckor efter det att*

<sup>32</sup> Senaste lydelse 2014:902.

<sup>33</sup> Senaste lydelse 2018:674.

beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft.

Trots första stycket får byggnadsnämnden bestämma att ett sådant beslut får verkställas tidigare, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det.

## 10 kap.

### **Startbesked och slutbesked**

### **När en åtgärd får påbörjas**

#### 3 §

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Trots första stycket får en åtgärd som kräver lov inte påbörjas innan

1. byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 23 §, och

2. eventuella villkor enligt 9 kap. 36 och 37 §§ och 24 § 2 detta kapitel är uppfyllda.

Ett startbesked för en åtgärd som kräver lov gäller omedelbart.

#### 3 a §

En åtgärd som kräver anmälan får inte påbörjas innan

1. byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 23 §, och

2. eventuella villkor enligt 24 § 2 är uppfyllda.

Ett startbesked för en åtgärd som kräver anmälan gäller omedelbart.

### **När ett byggnadsverk får tas i bruk**

#### 4 §

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked enligt 34–36 §§, om nämnden inte beslutar annat.

Ett slutbesked gäller omedelbart.

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som *avses i 3 §* får påbörjas, om Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som *kräver lov eller anmälan* får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a–4 c §§ ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1.

*Ett startbesked får ges för en åtgärd som kräver lov, även om beslutet om lov inte har fått laga kraft.*

### 34 §

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som *avses i 3 §* ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som *kräver lov eller anmälan* ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och

2. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

### 38 §

*Ett slutbesked får ges för en åtgärd som kräver lov eller anmälan, även om beslutet om lov eller startbeskedet inte har fått laga kraft.*

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). *Detsamma gäller när det har vidtagits en åtgärd med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft.*

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2020.

<sup>35</sup> Senaste lydelse 2011:335.

## Förteckning över remissinstanserna (SOU 2018:86)

Efter remiss har yttranden över delbetänkandet Verkställbarhet av beslut om lov (SOU 2018:86) inkommit från Arbetets museum, Arbetstlivsmuseernas samarbetsråd, Borlänge kommun, Boverket, Falkenbergs kommun, Fastighetsägarna, Folkhälsomyndigheten, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (Formas), Fortifikationsverket, Föreningen svenskt landskapsskydd, Försvarets materielverk, Försvarets radioanstalt, Försvarmakten, Göteborgs kommun, Haninge kommun, Helsingborgs kommun, IQ Samhällsbyggnad, JM AB, Riksdagens ombudsmän, Jordbruksverket, Jönköpings kommun, Kalmar läns museum, Karlstads kommun, Kulturmiljöfrämjandet, Kungl. Tekniska högskolan, Kävlinge kommun, Lantmäteriet, Lidingö kommun, Lindesbergs kommun, Lunds universitet (juridiska fakulteten), Länsstyrelsen i Dalarnas län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Hallands län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Malmö kommun, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Naturvårdsverket, Norrtälje kommun, Regelrådet, Sametinget, Samfundet S:t Erik, Skogsstyrelsen, Skärgårdarnas riksförbund, Skövde kommun, Statens centrum för arkitektur och design (ArkDes), Statens fastighetsverk, Statens geotekniska institut, Stockholms kommun, Stockholms universitet (juridiska fakulteten), Strängnäs kommun, Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen), Svenska byggnadsvårdsföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga Bostadsbolag, Sveriges byggindustrier, Sveriges geologiska undersökningar, Sveriges hembygdsförbund, Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner), Sveriges Stadsarkitektförning, Söderhamns kommun, Södertälje kommun, Tillväxtverket, Torsby kommun, Torsby kommun, Totalförsvarets forskningsinstitut, Trafikverket, Transportstyrelsen, Villaägarnas riksförbund, Vimmerby kommun, Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Örebro kommun, Örnköldsviks kommun och Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen).

Följande remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det: Blekinge tekniska högskola, Borgholms kommun, Eda kommun, Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsingenjörer, Hammarö kommun, Hela Sverige ska leva, Hyresgästföreningen – riksförbundet, Icomos Sverige, Järfälla kommun, Karlskrona kommun, Kvinnors byggforum, Luleå kommun, Länsmuseum Gävleborg, Malmö högskola, Naturskyddsföreningen, Norrköpings kommun, Nyköpings kommun, Nyréns arkitektkontor, Näringslivets regelnämnd, Riksantikvarieämbetet, Samhällsbyggarna, SmåKom, Stockholms läns museum, Sveriges arkitekter, Sveriges lantbruksuniversitet, Trollhättans kommun, Trä- och möbelföretagen, Täby kommun, Upplands-Bro kommun, Veidekke Sverige, Värnamo kommun, Västergötlands museum, Åtvidabergs kommun och Älvsbyns kommun.

Yttrande över betänkandet har även inkommit från Föreningen bygg-  
herrarna.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 3

# Sammanfattning av betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)

## Vårt uppdrag

Bygglovsutredningens uppdrag är att göra en systematisk översyn av regelverket för bl.a. bygglov. Syftet är att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.

Vi ska bl.a. föreslå när lovplikt respektive anmälningsplikt bör inträda för olika typer av åtgärder, föreslå vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska ges och lämna de förslag till ändringar och följdändringar i plan- och byggregelverket och i annan reglering som bedöms motiverade utifrån våra analyser och ställningstaganden.

## Dagens regelverk

Bestämmelser om vilka åtgärder som omfattas av krav på bygglov, rivningslov och marklov finns i huvudsak i 9 kap. plan- och bygglagen. Här finns också bestämmelser om möjligheten att söka ett s.k. förhandsbesked, dvs. ett besked om en viss åtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen. Förhandsbeskedet är sedan under viss tid bindande vid den kommande bygglovsprövningen.

Krav på bygglov för andra anläggningar än byggnader, t.ex. skyltar, plank, idrottsplatser, upplag och transformatorstationer, regleras i 6 kap. plan- och byggförordningen. Här regleras också vilka åtgärder som omfattas av krav på anmälan i stället för lov, t.ex. en ändring som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad eller en installation av hiss, eldstad eller ventilation i en byggnad.

Av 9 kap. plan- och bygglagen framgår också vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att lov ska kunna ges för en åtgärd samt hur en byggnadsnämnd ska kommunicera med grannar och i övrigt handlägga en ansökan om lov eller förhandsbesked. De materiella kraven som måste uppfyllas för att lov ska beviljas finns i huvudsak i 2 kap. plan- och bygglagen, som reglerar vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas, och i 8 kap. plan- och bygglagen, som reglerar krav på bl.a. byggnadsverk och tomter.

Vidare finns ett stort antal angränsande regleringar som både direkt och indirekt påverkar tillämpningen av det plan- och byggrättsliga regelverket, t.ex. miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen och väglagen.

## Reformbehovet

Utifrån den problembild och de utmaningar som dels anges i våra direktiv, dels har framkommit under utredningsarbetet, kan vi konstatera att det finns ett stort behov av att reformera regelverket om lov och anmälan. Det handlar bl.a. om att många bestämmelser är otydliga och lämnar ett alltför stort bedömningsutrymme, vilket i sin tur skapar tillämpningssvårigheter och brist på förutsebarhet. Det handlar också om att regelverket har ändrats ett stort antal gånger och att dessa ändringar, oftast i form av undantag från krav på lov, har medfört att regelverket har blivit mycket komplext och

delvis inkonsekvent. Sammantaget framträder en bild av en överskådlig, svårförståelig och svårtillämpad reglering. Det är således angeläget med ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk, helt i enlighet med vad som framgår av vårt uppdrag.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 4

## Ett nytt regelverk för bygglov m.m.

### Våra utgångspunkter

I vårt arbete har vi haft ett antal allmänna utgångspunkter. I huvudsak har de byggts på att försöka skapa ett enkelt, effektivt och ändamålsenligt regelverk, i enlighet med vad som anges i våra direktiv. Vi har som allmänna utgångspunkter också haft att en ny reglering särskilt måste förhålla sig till grundlag och europarätt, till det kommunala planmonopolet, till totalförsvarets intressen och till viss angränsande reglering som t.ex. miljöbalken.

Vidare har vi haft som utgångspunkt att lov (tillstånd) och anmälan behövs för att byggnadsnämnden i förväg ska kunna beakta och säkerställa de allmänna och enskilda intressen som regleras i plan- och bygglagen. Till de allmänna intressena hör sådant som samhällets intresse av att kunna bevaka natur-, miljö-, klimat- eller kulturhänsyn, undvika olyckor, främja ekonomisk tillväxt eller för den delen behovet av att kunna ordna goda och tillgängliga livsmiljöer med trivsamma bostäder, fungerande transporter, vatten och avlopp, skolor, vårdinrättningar m.m. Till de motstående enskilda intressena hör framför allt grannarnas intresse av att inte i alltför hög grad behöva påverkas av en åtgärd som vidtas i deras omgivning.

En särskild utgångspunkt i utredningen har varit att det bara ska krävas lov för en åtgärd om det verkligen behövs en prövning i förhand för att dessa intressen ska få genomslag. Vid bedömningen av om en åtgärd bör kräva lov har vi därför framför allt utgått från åtgärdens omgivningspåverkan i bred bemärkelse, dvs. hur vanliga åtgärderna är, var de vanligtvis genomförs och om de typiskt sett kan förväntas skada berörda intressen på ett sätt som inte går att återställa.

Eftersom lovplikten i första hand bör bestämmas av åtgärdens omgivningspåverkan anser vi också att lovplikten bör variera mellan olika områden. Lovplikten bör vara mer omfattande inom ett område med en detaljplan jämfört med utanför ett sådant område, eftersom detaljplanen och dess verkningar är förutsebara för omgivningen och förankrade genom en demokratisk process. De andra områden där vi anser att fler åtgärder bör förprövas är i områden där allmänna och enskilda intressen är särskilt starka. Vi har identifierat tre sådana typer av områden; nära en tomt- eller fastighetsgräns (eller nära järnväg), inom områden som är skyddade av hänsyn till totalförsvaret samt inom områden som är särskilt värdefulla av kulturmiljöskäl.

Vid sidan om åtgärdens påverkan på omgivningen finns andra hänsyn som vi anser bör påverka lovplikten. Ett beviljat lov bör skapa förutsebarhet och rättstrygghet för byggherren som ska kunna lita på att få genomföra en bygg-, rivnings- eller markåtgärd i enlighet med lovet, utan att riskera påföljder eller ingripanden i efterhand. Motsvarande bör även gälla grannar och andra berörda som på ett rättssäkert och effektivt sätt ska kunna tillvarata sina intressen. I linje med detta bör vid utformningen av

lovplikten således även beaktas byggnadsnämndernas möjligheter att utöva tillsyn i efterhand av olika åtgärder. En lovplikts incitamentsstyrande effekter bör också beaktas. Erfarenheten från tidigare lovbefrielser är att byggnader eller andra åtgärder får just den storleken eller utformningen lovbefrielsen medger, oavsett var byggnaderna uppförs eller åtgärderna företas.

Vi har också eftersträvat att i möjligaste mån undvika att samma frågor prövas genom olika lagstiftningar. Frågor som ändå bevakas genom exempelvis miljölagstiftningen, kulturmiljölagstiftningen eller infrastruktur-lagstiftningen bör således inte dessutom prövas enligt plan- och bygglagstiftningen.

## Våra förslag

### Ett helt nytt kapitel i plan- och bygglagen om bygglov m.m.

Vi föreslår omfattande förändringar av dagens bestämmelser om lov, förhandsbesked och anmälan. Vi föreslår därför ett helt nytt 9 kap. i plan- och bygglagen. Strukturen i kapitlet bygger i huvudsak på tre delar; krav på lov (lovplikten), förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked.

Vi föreslår även ett nytt 6 kap. plan- och byggförordningen, i vilket framför allt regleras krav på anmälan, förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden.

Vi föreslår också att bestämmelserna om lovplikt bör framgå endast av plan- och bygglagen och inte av plan- och byggförordningen. Anmälningsplikten bör dock regleras i plan- och byggförordningen. Lov- och anmälningsplikt bör inte som i dag få regleras av kommunen själv i detaljplan och områdesbestämmelser.

### Ytterligare definitioner i plan- och bygglagen

Tillämpningen av bestämmelserna om lov och anmälan i 9 kap. plan- och bygglagen och 6 kap. plan- och byggförordningen påverkas i stor utsträckning av hur termer och uttryck i bestämmelserna definieras. I dag saknas legaldefinitioner av ett stort antal termer och uttryck. Vi föreslår därför sådana definitioner för termerna ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementbyggnad. Vi föreslår också att det görs en översyn av om det finns ett behov av ytterligare respektive ändrade legaldefinitioner, t.ex. vad gäller bostad, bruttoarea, byggnad, byggnadsarea och byggnadshöjd.

### Krav på bygglov inom område utan särskilt skydd

*Lovplikt vid nybyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad*

I vårt förslag till ny bygglovsplikt har vi delat in byggnader i två kategorier; komplementbyggnader (inklusive komplementbostadshus) och sådana byggnader som inte är komplementbyggnader. För de senare är den generella utgångspunkten, liksom i dag, att bygglov krävs vid nybyggnad.

Lovplikten omfattar allt från en- och tvåbostadshus och flerbostadshus till kontors- och industrikomplex. Den främsta anledningen till kravet på

lov är att nybyggnad normalt påverkar den pågående markanvändningen och omgivningen i sådan utsträckning att det är motiverat med en förprövning från det allmännas sida för att kunna säkerställa de allmänna och enskilda intressen som gör sig gällande i den plan- och byggrättsliga regleringen.

En förprövning är enligt vår mening också alltid nödvändig när fråga är om bostäder, inte minst utifrån bärförmåga, brandskydd och teknisk konstruktion i övrigt, tillgänglighet och buller samt dimensionering av vatten och avlopp, men också utifrån den allmänna omgivningspåverkan som människors boende kan medföra.

Från kravet på bygglov vid nybyggnad av sådana byggnader görs, liksom i dag, undantag för ekonomibyggnader i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Med vårt förslag till definition av ekonomibyggnad, kommer undantaget att träffa byggnader i näringarna jord- och skogsbruk, fiske och renskötsel.

Undantag från huvudregeln om krav på bygglov vid nybyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad görs också för små byggnader på upp till 15 kvadratmeter som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras på allmän plats som kommunen är markägare till. Det kan t.ex. handla om busskurer och andra väderskydd, valstugor, informationsbodas och allmänna toaletter. Detta undantag är något vidare än dagens undantag, bl.a. eftersom det inte innehåller något krav på att byggnaden endast får vara placerad på platsen under viss tid.

#### *Lovplikt för nybyggnad av komplementbostadshus*

För nybyggnad av sådana komplementbyggnader som är komplementbostadshus innebär våra förslag att det alltid ska krävas bygglov. Detta är en skillnad jämfört med i dag. Dessa omfattas, enligt nuvarande regler, endast av krav på anmälan. Det finns flera skäl till varför nybyggnad av komplementbostadshus bör omfattas av krav på bygglov. För det första bör, enligt vår utgångspunkt, bostäder generellt förprövas av det allmänna. Både allmänna och enskilda intressen talar starkt för detta, t.ex. vad gäller tillgänglighet, brandskydd, teknisk konstruktion och dimensionering av vatten och avlopp, liksom påverkan på grannars och andra berördas intressen. För det andra bör nybyggnad av komplementbostadshus omfattas av krav på bygglov eftersom Mark- och miljööverdomstolen i praxis i vissa fall har underkänt dagens reglering att beslut i anmälningsärenden endast får överklagas av sökanden eller anmälaren. Bestämmelsen innebär nämligen i praktiken att den som är berörd inte har någon rätt enligt plan- och bygglagen att överklaga beslut om startbesked för ett anmält komplementbostadshus. Enligt Mark- och miljööverdomstolen medför detta att den europarättsliga rätten till domstolsprövning i vissa fall inte tillgodoses. Genom en lovplikt för komplementbostadshuset blir åtgärden föremål för förprövning och med den följer också en möjlighet att få ett lovbeslut överprövat i både länsstyrelse och mark- och miljödomstol.

I praktiken innebär den prövning som i dag görs vid en anmälan om nybyggnad av ett komplementbostadshus och den som görs vid en ansökan om lov dessutom ingen större skillnad. Nybyggnad av komplementbostadshus, kommer även med våra förslag att få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

#### *Lovplikt för nybyggnad av övriga komplementbyggnader*

Vid nybyggnad av en komplementbyggnad, som inte är ett komplementbostadshus, föreslår vi att lovplikten ska inträda först när byggnaden har en viss storlek. Storleken är beroende dels av om åtgärden ska utföras i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte, dels av hur många sådana åtgärder som redan har vidtagits på tomten ifråga.

I ett område som omfattas av en detaljplan inträder kravet på bygglov först när komplementbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 30,0 kvadratmeter eller en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter. I ett område som inte omfattas av en detaljplan inträder kravet på bygglov först när komplementbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter eller en taknockshöjd som överstiger 4,5 meter. I båda situationerna påverkas möjligheten att få uppföra komplementbyggnader utan bygglov av hur många komplementbyggnader som har uppförts utan bygglov på tomten sedan tidigare. I ett område som omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter. I ett område som inte omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter. Detta innebär att det inom ett detaljplanelagt område utan bygglov kan byggas t.ex. ett garage, växthus eller lusthus om 30 kvadratmeter och t.ex. en friggebod om 15 kvadratmeter. Kravet på bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan gäller inte för en komplementbyggnad som är en ekonomibygnad.

#### *Lovplikt för tillbyggnad av en byggnad*

För tillbyggnad av en byggnad föreslår vi att lovplikten ska inträda när tillbyggnaden har en viss storlek. Storleken är beroende dels av om fråga är om en komplementbyggnad eller annan byggnad, dels av om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte. För tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad inträder kravet på bygglov om tillbyggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa areor som är större än 30,0 kvadratmeter eller har en taknockshöjd som överstiger byggnadens taknockshöjd. Vid beräkning av arean ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra gjorda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen eller som har undantagits från krav på bygglov enligt motsvarande äldre bestämmelser.

För tillbyggnad av en komplementbyggnad inträder kravet på bygglov om tillbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 30,0 kvadratmeter eller har en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter inom ett område med detaljplan. I ett område som inte omfattas av en detaljplan inträder kravet på bygglov om tillbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter eller har en taknockshöjd som överstiger 4,5 meter. För tillbyggnad av en komplementbyggnad påverkas möjligheten att få uppföra tillbyggnaden utan bygglov av hur stor sammanlagd byggnadsarea komplementbyggnaderna på tomten får. I ett område som omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter. I ett område som inte omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibyggnad.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 4

#### *Lovplikt för ändrad användning av en byggnad*

Även fortsättningsvis bör det, som huvudregel, krävas bygglov för att ändra en byggnad på annat sätt än genom en tillbyggnad. Det handlar för det första om att en byggnad ska användas för något helt annat än vad den tidigare har använts till, t.ex. att i en villa börja bedriva förskoleverksamhet.

Vi föreslår dock ett undantag från denna huvudregel. Undantaget innebär att bygglov inte bör krävas om åtgärden ska vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller sammanhållen bebyggelse och åtgärden innebär att det i en byggnad inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter. Det innebär i praktiken att undantaget inte gäller om det finns flera närboende på angränsande tomter.

Det kan t.ex. handla om en avgränsning av ett befintligt stall, en förrådsbyggnad, ett bryggshus, en smedja, ett pumphus, ängslador, undantagsstugor, magasin, ladugårdar eller motsvarande för små verksamheter i form av fordonsreparation, tandläkarmottagning, hemslöjd eller livsmedelsförädling. Det skulle också kunna handla om exempelvis ett familjeföretag med jordbruk som vill bredda sin verksamhet genom att öppna ett kafé med egna och grannars produkter i ett befintligt växthus. En annan boende på landsbygden kan starta upp ett s.k. mikrobryggeri i ett garage på sin tomt. En tredje kan inreda ett torp vid sidan av sin bostad till ett bed and breakfast. En fjärde kan upplåta en del av sin villa för fysioterapi. En femte kan bygga upp ett mindre lager för importverksamhet i källaren. En sjätte kan inreda en yogastudio i ett förråd. Och en sjunde skulle kunna öppna en loppmarknad i en del av ett stall.

Vissa av åtgärderna kan dock kräva en anmälan till byggnadsnämnden, t.ex. om inredningen väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden.

#### *Lovplikt för inredande av ytterligare bostad i en byggnad*

I dag krävs det bygglov om det i en byggnad inreds ytterligare bostad eller ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

Vi föreslår att kravet på bygglov vid inredning av ytterligare bostad ska gälla även fortsättningsvis eftersom nya bostäder enligt vår mening alltid bör bli föremål för förprovning. Lovplikten bör gälla generellt oavsett vilken byggnad det är fråga om, t.ex. en- och tvåbostadshus, flerbostadshus, lokal eller komplementbyggnad.

Enligt vår mening behöver inredning av ytterligare lokal i en byggnad dock inte bli föremål för en lovprovning, dels eftersom det i byggnaden i denna situation redan finns en befintlig lokal (lokaler), dels eftersom ytterligare lokal (lokaler) inte i sig och med nödvändighet medför en ökad omgivningspåverkan.

Även om vi föreslår att kravet på bygglov för inredande av ytterligare lokal slopas, kvarstår att sådana åtgärder behöver följa sådana planbestämmelser som finns för området.

### *Lovplikt för fasadändring*

I dag krävs det bygglov om en byggnad byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Vi föreslår att kravet på bygglov vid s.k. fasadändring begränsas dels till sådana byggnader och områden som är särskilt värdefulla (se vidare nedan), dels till fasader som vetter mot en allmän plats och fasadändringen ska utföras på en annan byggnad än en komplementbyggnad eller ett en- eller tvåbostadshus. Kravet på bygglov för fasadändring på en fasad som vetter mot en allmän plats för vissa byggnader får anses rimligt eftersom sådana fasadändringar normalt orsakar en sådan omgivningspåverkan att det är befogat med en prövning i förhand.

### *Lovplikt för anläggningar*

I dag är ett antal uppräknade andra anläggningar än byggnader också lovpliktiga. Det handlar t.ex. om campingplatser, idrottsplatser, parkeringsplatser, upplag och transformatorstationer. Att en del av dem måste omfattas av krav på lov följer redan av Sveriges skyldighet att genomföra det s.k. MKB-direktivet.

Vi föreslår att lovplikten behålls för i princip samma anläggningar som i dag. Vissa av dem kommer dock att omfattas av krav på lov först när de är av en viss storlek. Således kommer det inte att krävas lov för att anordna t.ex. en idrottsanläggning som är mindre än 1 500 kvadratmeter eller en parkeringsplats som är mindre än 50 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan eller 100 kvadratmeter i ett område som inte gör det.

Våra förslag innebär dessutom att skyltar och ljusanordningar inte kommer att omfattas av någon generell lovplikt.

Vissa av anläggningarna kommer trots huvudregeln inte att omfattas av krav på lov om de omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan eller järnvägsplan, omfattas av krav på tillstånd enligt miljöbalken eller behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln.

### *Lovplikt för murar, plank, altaner och pooler*

Vi föreslår att det inte ska krävas bygglov för att uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank, en altan eller en pool så länge åtgärden sker i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Detsamma gäller inom detaljplanelagt område, men med vissa höjdbegränsningar. I ett område som omfattas av en detaljplan kan således en sådan åtgärd utföras utan lov inom 3,6 meter från en byggnad om muren, planket, altanen eller poolen inte är högre än 1,8 meter. Längre bort från en byggnad, får muren, planket, altanen eller poolen inte vara högre än 1,2 meter om den ska uppföras utan lov.

Murar och plank som omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan eller järnvägsplan bör inte omfattas av krav på bygglov i plan- och bygglagen.

## **Krav på bygglov i skyddade och värdefulla områden**

### *Lovplikt vid åtgärd nära gräns*

Som ovan har nämnts föreslår vi att en utökad lovplikt ska gälla inom vissa områden, bl.a. för åtgärder som vidtas nära gräns, vanligen en tomt- eller

fastighetsgräns. Närmare gränsen än 4,5 meter – eller inom ett område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt – ska det alltså krävas bygglov för vissa åtgärder som annars inte omfattas av krav på lov, t.ex. för att uppföra en komplementbyggnad, för att göra en tillbyggnad, för att uppföra mur eller plank som är högre än 1,2 meter eller för att bygga en altan eller pool. Anledningen är att denna typ av åtgärder nära gräns generellt ökar risken för att grannens enskilda intressen påverkas negativt och därför är det motiverat med en förprövning från det allmännas sida.

Bygglov ska dock inte krävas bl.a. om de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden i ett s.k. grannemedgivande. För vissa åtgärder krävs härutöver att de inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser för att vara lovbefriade.

Om det på andra sidan gränsen ligger en allmän plats eller en järnväg, får grannemedgivandet lämnas av den s.k. huvudmannen för den allmänna platsen – vanligen kommunen – respektive av järnvägens s.k. infrastrukturförvaltare.

### *Lovplikt i skyddade områden*

Som vi har nämnt ovan har en av våra utgångspunkter varit att den nya regleringen på ett tydligare sätt än i dag bör förhålla sig till totalförsvarets intressen. Vi föreslår därför en utökad lovplikt för vissa åtgärder inom s.k. skyddat område, dvs. i eller i anslutning till område som är av riksintresse för att det behövs för totalförsvarets anläggningar.

Den utökade lovplikten omfattar nybyggnad, tillbyggnad och ändrad användning av ekonomibygnad för hästhållning. Förprövningen av dessa åtgärder motiveras av att hästhållningen kan riskera att påverka totalförsvarets intressen negativt, framför allt genom att störningskänsligheten kan inskränka Försvarsmaktens bullerpåverkande verksamhet. Den utökade lovplikten ska också gälla vissa ljusanordningar.

### *Lovplikt i värdefulla områden*

Vi föreslår också en utökad lovplikt inom s.k. värdefullt område, dvs. områden som är särskilt skyddsvärda av kulturmiljöskäl.

Inom sådana områden bör bygglov krävas för nybyggnad, tillbyggnad och fasadändring om byggnaden eller anläggningen eller området som åtgärden ska utföras i omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kravet på bygglov bör också gälla om nybyggnad, tillbyggnad eller fasadändring ska utföras på en särskilt värdefull byggnad eller i ett område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detsamma gäller vissa anläggningar om åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag. Lovplikten gäller dock inte om åtgärden omfattas av ett tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Vi föreslår dessutom att kommunerna i översiktsplanen ska peka ut dessa särskilt värdefulla byggnader, anläggningar och områden. Kommunerna ska i översiktsplanen också redovisa kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata värdena. Vi gör bedömningen att kravet på utpekande av sådana byggnader, anläggningar och områden i översikts-

planen kommer att underlätta bedömningen av om en åtgärd omfattas av krav på bygglov eller inte.

### **Krav på rivningslov och marklov**

Liksom i dag ska det även krävas lov för vissa rivningsåtgärder och markåtgärder. Vi föreslår dock att lovplikten regleras på ett tydligare sätt. Dessutom föreslår vi bl.a. att det ska krävas lov även för att riva andra anläggningar än byggnader, men bara om det finns ett rivningsförbud för anläggningen i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det ska också krävas rivningslov om anläggningen är särskilt värdefull av kulturmiljöskäl.

### **Krav på anmälan**

Vi föreslår att vissa åtgärder precis som i dag ska omfattas av ett krav på anmälan i stället för ett krav på lov. Det gäller åtgärder som i huvudsak rör de s.k. tekniska egenskapskraven, t.ex. vid väsentlig påverkan på en byggnads bärande delar eller på en byggnads brandskydd.

Till skillnad från i dag ska en anmälan i princip prövas endast utifrån om de tekniska egenskapskraven kan antas komma att uppfyllas. Om så är fallet, ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att åtgärden får påbörjas. Vi föreslår att detta regleras uttryckligen i regelverket.

De s.k. attefallsåtgärder som i dag omfattas av krav på anmälan kommer med våra förslag antingen att i stället omfattas av krav på bygglov (komplementbostadshuset och inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus) eller inte omfattas alls av krav på lov eller anmälan (vissa tillbyggnader m.m.).

### **Åtgärder som varken bör omfattas av krav på lov eller anmälan**

Det finns ett stort antal åtgärder som både i dag och med våra förslag inte omfattas av vare sig krav på lov eller anmälan. Som huvudregel ska dessa åtgärder dock följa gällande detaljplan och områdesbestämmelser och även andra krav som framgår direkt av plan- och byggregleringen. Uppfylls inte dessa krav, kan byggnadsnämnden starta ett tillsynsärende och ingripa t.ex. med ett föreläggande om rättelse.

Vi föreslår dock att vissa åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov – t.ex. vissa komplementbyggnader, tillbyggnader, plank och altaner – inte ska behöva följa detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser som syftar till att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Dessutom föreslår vi för övriga åtgärder som inte omfattas av krav på lov att byggnadsnämnden ska kunna underlåta ett tillsynsingripande om det handlar om en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

## **Förutsättningar för bygglov i ett område som omfattas av en detaljplan**

*Kravet på s.k. planenligt utgångsläge bör bara gälla under en begränsad tid*

En förutsättning för att bygglov ska få ges för en åtgärd är i dag att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, s.k. planenligt utgångsläge. Det innebär t.ex. att en befintlig byggnad som inte stämmer överens med den detaljplan som gäller för området inte kan få bygglov för att få byggas till. Förutsättningen är ett av de viktigaste medlen för att detaljplanen ska förverkligas, men kan samtidigt gå ut över enskilda på ett oskäligt sätt och göra att förlegade planeringsambitioner även fortsättningsvis styr markanvändningen och byggandet.

Vi anser att kravet bör fortsätta att gälla, men att det bara ska gälla under en begränsad tid. Tidsbegränsningen föreslår vi bör vara 15 år efter att detaljplanens s.k. genomförandetid har löpt ut. Det innebär i princip att om det har gått 20–30 år sedan planen fick laga kraft, gäller inte längre kravet på planenligt utgångsläge för att få bygglov. Vi menar att kommunen då har haft tillräckligt lång tid på sig att genomföra planen genom att exempelvis lösa in de fastigheter där detaljplanen inte förverkligats.

Byggnadsnämnderna har i dag möjlighet att i vissa fall göra undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Vi föreslår att denna möjlighet ska utökas, vilket innebär att planenligt utgångsläge i ytterligare ett antal situationer inte kommer att vara något hinder för att få bygglov.

*För vissa åtgärder ska bygglov ges även om åtgärden strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser*

Med hänsyn till den påverkan på grannar och allmänna intressen bostäder har föreslår vi att det till skillnad från i dag bör krävas bygglov för en åtgärd som tillför ytterligare bostäder. Det innebär att nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus eller inredandet av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, som inte är ett komplementbostadshus, bör omfattas av krav på bygglov.

I dag får dessa åtgärder dessutom strida mot en detaljplan. Det betyder att ett komplementbostadshus får uppföras t.ex. på s.k. prickad mark, dvs. mark som enligt planen egentligen inte får bebyggas. Däremot gäller andra krav i plan- och bygglagen, t.ex. att byggnaden inte får medföra betydande olägenhet för granne. Vi föreslår att dessa förutsättningar ska fortsätta att gälla. Bygglov ska dock inte få ges i strid med planbestämmelser om skydd för kulturmiljön eller för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

## **Förutsättningar för bygglov i ett område som inte omfattas av en detaljplan**

*Komplementåtgärder*

För vissa tillbyggnader och komplementbyggnader till en- eller tvåbostadshus ska – trots att de avses uppföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan – inte göras någon lokaliseringsprövning. Dessa åtgärder behöver således endast uppfylla de krav som gäller för motsvarande åtgärder i ett område som omfattas av en detaljplan.

Detsamma gäller under vissa förutsättningar inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus, eller sådan ändring av en komplementbyggnad som innebär att komplementbyggnaden blir ett komplementbostadshus.

### **Fler och förtydligade möjligheter att godta avvikelser från detaljplan och områdesbestämmelser**

Byggnadsnämnden får i dag under vissa förutsättningar ge bygglov för åtgärder som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser. Vi föreslår att byggnadsnämnden bör få fler sådana möjligheter. Dels bör vindar i bostadshus få inredas till bostäder även om det finns vindsinredningsförbud i planen, dels bör fler åtgärder som kompletterar den befintliga bebyggelsen på ett lämpligt sätt få genomföras utan krav på planändring. Det kan exempelvis handla om en elinstallatör som önskar bedriva viss försäljning i anslutning till sin verksamhetslokal eller att en träningslokal etablerar sig inom ett traditionellt industriområde eller i bottenvåningen i ett bostadshus.

### **Förutsättningar för tidsbegränsade bygglov, förhandsbesked, rivningslov och marklov**

Vi föreslår vissa förtydliganden av reglerna om tidsbegränsade bygglov och också att de samlas i en bestämmelse. Precis som i dag kommer den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat lov som huvudregel inte att få överstiga femton år.

Vi föreslår också att förhandsbesked endast ska kunna prövas för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Dessutom ska byggnadsnämndens prövning begränsas till en lokaliseringprövning, dvs. av om åtgärden över huvud taget kan tillåtas på platsen i fråga och inte hur den bör placeras eller utformas m.m. I övrigt får endast prövas om åtgärden strider mot eventuella områdesbestämmelser samt om åtgärden förutsätter planläggning enligt det s.k. detaljplanekravet.

Vi föreslår även vissa ändrade och förtydligade förutsättningar för marklov och rivningslov.

### **Nytt krav på medgivande från totalförsvaret inom dess riksintresseområde**

I praktiken är det redan i dag uteslutet att få lov eller positivt förhandsbesked för en åtgärd i eller i anslutning till område av riksintresse för totalförsvaret om Forsvarsmakten motsätter sig det. Vi menar att detta tydligare bör komma till uttryck i lagen. För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en sådan åtgärd föreslår vi således att det ska krävas ett medgivande från Forsvarsmakten (eller i vissa fall av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

### **Handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked m.m.**

#### *Innehållet i ansökan*

Vi föreslår vissa förtydligade bestämmelser om vad en ansökan om lov eller förhandsbesked ska innehålla. Om en sökande vill genomföra

nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad och samtidigt göra en tillbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov, ska ansökan om bygglov också innehålla det underlag som behövs för en frivillig prövning av lov för själva tillbyggnaden. Detta innebär i praktiken, till skillnad från i dag, att det blir möjligt att uppföra en- och tvåbostads-huset och tillbyggnaden av huset i ett sammanhang.

#### *Förenklade bestämmelser om underrättelse till grannar och kungörande om ansökningar*

Enligt nuvarande bestämmelser ska byggnadsnämnden underrätta s.k. kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs – i förekommande fall även vissa hyresgästorganisationer – om det kommer in en lovansökan för en åtgärd som bl.a. avviker från en detaljplan eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Vårt förslag innebär att ansökan i dessa situationer endast ska kommuniceras med de s.k. rågrannarna, dvs. i huvudsak ägare till granntomt eller grannfastighet. När det gäller bostadsrätter och hyresrätter, kommer således underrättelse att ske genom ett meddelande till fastighetsägaren, normalt bostadsrättsföreningen respektive hyresvärden. Ansökan ska dessutom kungöras genom ett meddelande om ansökan på den anslagstavla som kommunen har på sin webbplats. I meddelandet ska ansökans huvudsakliga innehåll och var ansökan hålls tillgänglig anges.

#### *Underrättelse till Försvarsmakten*

Vad gäller vissa åtgärder som omfattas av krav på lov ska dessutom en underrättelse göras till Försvarsmakten – och i förekommande fall till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap – om åtgärden i ansökan ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse för totalförsvaret.

En sådan underrättelse ska dock inte krävas om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

#### *Vilandeförklaring av bygglovsärende i avvaktan på strandskyddsdispens*

Bestämmelserna om lov och förhandsbesked i plan- och bygglagen respektive om strandskyddsdispens i miljöbalken gäller parallellt. Även om en åtgärd beviljas bygglov kan således åtgärden inte påbörjas förrän också strandskyddsdispens har beviljats, om sådan dispens krävs enligt miljöbalken. För att undvika onödigt arbete och kostnader föreslår vi att byggnadsnämnden ska få besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om strandskyddsdispens har avgjorts. Med ett sådant beslut kommer inte den normala handläggningsfristen om tio veckor att gälla, utan strandskyddsdispensen kan inväntas innan ytterligare handläggningsåtgärder vidtas i ärendet om lov eller förhandsbesked.

#### *Expediering och kungörelse av beslut*

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska i dag delges sökanden och fastighetsägaren samt kända sakägare och de kända bostadsrättshavare,

hyresgäster och boende som berörs och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Beslutet ska enligt dagens reglering också kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom ska det meddelande som kungörs som huvudregel också skickas till rågrannar och till övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av de.

Bestämmelserna har vållat stora tillämpningssvårigheter för byggnadsnämnderna, framför allt när det gäller avgränsningen av den krets av mottagare som avses i bestämmelserna. Det har i praktiken inneburit att vissa beviljade och lagakraftvunna lov och positiva förhandsbesked i efterhand rivits upp av domstol då expediering och kungörelse av besluten inte ansetts ha skett på ett korrekt sätt.

Vi föreslår att beslut om lov och förhandsbesked ska delges – förutom sökanden och fastighetsägaren – endast de rågrannar som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Beslutet ska dessutom kungöras genom ett meddelande om beslutet på anslagstavlan på kommunens webbplats. Detta kommer att innebära en väsentlig förenkling för byggnadsnämnderna och därmed också en mycket mindre risk för formella fel som kan leda till att besluten i efterhand rivs upp. Samtidigt finns besluten tillgängliga på kommunens webbplats.

### **Genomförandet av lov- och anmälningspliktiga åtgärder**

Vi föreslår också vissa ändringar av de bestämmelser i plan- och bygglagen som reglerar själva genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder. I dag finns en huvudregel om att även åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska följa gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Undantag görs dock för bl.a. friggebodar, komplementbostadshus och vissa altaner.

Som vi ovan har nämnt föreslår vi att något fler åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, dock inte sådana bestämmelser som handlar om skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Utöver åtgärder med vissa komplementbyggnader och tillbyggnader handlar det om åtgärder med vissa murar, plank, altaner och pooler.

Som vi ovan har nämnt föreslår vi också att byggnadsnämnden ska kunna underlåta ett tillsynsingripande om det handlar om en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

Vi föreslår vidare att en sökande av ett s.k. frivilligt lov även ska kunna begära ett startbesked genom vilket det godkänns att åtgärden påbörjas, vilket är en nyhet i förhållande till vad som gäller i dag.

Vi föreslår också att byggnadsnämnden för enklare åtgärder i det enskilda fallet ska få besluta att en kontrollplan inte behövs. Detta kommer i stor utsträckning att förenkla byggnadsnämndernas arbete.

Vi föreslår också att prövningen av anmälningspliktiga åtgärder ska begränsas till om åtgärden kan antas komma att uppfylla de s.k. tekniska egenskapskraven. Kan det antas, ska byggnadsnämnden således med ett startbesked godkänna att åtgärden får påbörjas.

## **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

Författningsförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023. Vi föreslår också att äldre bestämmelser fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2023. Detta föreslås även gälla för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av beslut i sådana ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Som vi ovan har nämnt föreslår vi att kommunerna inte längre ska få reglera lovplikt i detaljplan och områdesbestämmelser, utan den ska utslutande regleras genom lag, i plan- och bygglagen. Vi föreslår dock att den lovplikt som redan finns i detaljplan och områdesbestämmelser ska fortsätta att gälla, till dess planen eller bestämmelserna ändras. Anledningen är att kommunerna inrättat sig – och också utformat sina detaljplaner och områdesbestämmelser – härefter.

Bestämmelser om undantag från krav på lov i befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser föreslår vi dock ska upphöra att gälla vid utgången av 2024.

## **Genomförandefrågor**

Föreslagna regelverksförändringar bör kombineras med informations- och utbildningsinsatser samt för vissa bestämmelser nytt eller uppdaterat vägledningsmaterial.

## **Förslagets konsekvenser**

### *Konsekvenser för staten*

För statens del innebär förslagen i första hand förbättrade förutsättningar för Försvarsmakten att få kännedom om och lämna synpunkter på sådana ärenden om lov och förhandsbesked som kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Förslagen innebär att antalet remisser från landets byggnadsnämnder till Försvarsmakten kommer att öka och att antalet årsarbetskrafter som arbetar med sådana remisser kommer att behöva utökas från tre till fem, eller med motsvarande 2 mnkr.

För det andra bör förslagen leda till en minskning av antalet överklaganden till länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna. Minskningen bör vara proportionell i förhållande till minskningen av antalet inkommande ärenden hos landets byggnadsnämnder (se vidare nedan). Som en följd av förslaget att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen är det dock troligt att länsstyrelserna får hantera ett tillfälligt ökat antal ansökningar om bidrag enligt förordningen om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer.

Boverket bör få i uppgift att samordna den informations- och utbildningsinsats som bör följa med ett genomförande av förslagen. Målet med en sådan insats bör vara att alla berörda målgrupper ska ta del av utbildningar och andra aktiviteter senast i samband med att regeländringarna träder i kraft. Aktiviteterna kan handla om exempelvis webbseminarier, webbutbildningar, informationsmaterial eller handledarmaterial. Insatsen bör i första hand omfatta dem som arbetar med plan- och bygglagen på kommunernas byggnadsnämnder, men även t.ex. politiker och företag

verksamma i bygg- och fastighetsbranschen. Kostnaden för en sådan insats beräknas uppgå till cirka 15 mnkr fördelat på två år.

Även Riksantikvarieämbetet kan behöva involveras i den informations- och utbildningsinsats som beskrivs ovan. Som en följd av förslaget att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen bör medel motsvarande sammanlagt 25 mnkr fördelat på fyra år från förslagets ikraftträdande tillföras ämbetets kulturmiljöanslag.

#### *Konsekvenser för kommuner*

Konsekvenserna för kommunerna rör i första hand byggnadsnämndernas verksamhet. Vi gör bedömningen att våra förslag kommer att leda till en minskning av byggnadsnämndernas totala mängd ärenden om lov, förhandsbesked och anmälan. Eftersom det saknas tillförlitlig statistik per ärendekategori på nationell nivå har vi, utifrån de uppgifter vi har tagit del av från ett antal kommuner, gjort en uppskattning av hur stor minskningen av antalet ärenden kommer att bli. Vår grova uppskattning är att minskningen kommer att ligga på mellan 20 och 30 procent. Samtidigt finns en risk för en ökning av antalet tillsynsärenden som en följd av förslaget att befria ett antal enkla men vanliga åtgärder från krav på lov och anmälan. Eftersom tillsynsärenden kopplade till olovligt byggande sällan initieras av byggnadsnämnderna, utan i stället ofta är en följd av anmälningar från grannar och andra närboende, är det dock mycket svårt att närmare uppskatta hur stor ökningen kommer att bli.

Vi gör bedömningen att de samlade förslagen avseende handläggningsreglerna för ärenden om lov och förhandsbesked kommer att bli enklare och effektivare än i dag vilket kommer att underlätta byggnadsnämndernas arbete och öka förutsättningarna för byggnadsnämnderna att klara de lagstadgade tidsfristerna. Vårt förslag att tidsfristen för handläggningstiden i sådana ärenden som Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska underrättas om bör räknas från när medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kommer in till byggnadsnämnden bör också underlätta byggnadsnämndernas handläggning av sådana ansökningar. Den totala handläggningstiden (tiden från inkommen ansökan till startbesked) kan för enklare ärenden också komma att bli kortare genom vårt förslag att byggnadsnämnden i det enskilda fallet får besluta att kontrollplan inte behövs eftersom det kan innebära att fler ansökningar kan anses kompletta redan när de kommer in. Detta förenklar också kommunens handläggning. Om tillsynsärendena blir fler utan att kommunen tillför resurser för detta kan handläggningstiden för sådana ärenden sammantaget dock komma att öka.

Initialt kommer kommunerna att behöva uppdatera information om krav på lov och anmälan m.m. på sina webbplatser. Även eventuellt tryckt material kommer att behöva uppdateras. Information om det nya regelverket, liksom rådgivningen till allmänheten till följd härav, kommer också att öka under en period innan reglerna har blivit mer allmänt kända. Efter en övergångsperiod bör informationsbehovet till allmänheten kunna minska jämfört med i dag, dels som en följd av att våra förslag på krav på lov och anmälan är tydligare och enklare att förstå, dels som en följd av att

fler åtgärder varken kommer att kräva lov eller anmälan, låt vara att informationsbehovet rörande tillämpliga materiella krav förstås kvarstår.

Vårt förslag att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden kan komma att innebära ett utökat arbete hos vissa kommuner och därmed också ökade kostnader. Som beskrivits ovan kan dock kommunerna söka bidrag för del av dessa kostnader enligt förordningen om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer.

Kommunerna kommer med våra förslag inte längre att kunna bestämma om utökning eller begränsning av lovplikten i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Bestämmelser om krav på lov i befintliga planer kommer dock att gälla till dess planen ändras. Möjligheterna för kommunerna att styra de materiella kraven, såväl med t.ex. skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla miljöer som utformningsbestämmelser vid nyproduktion med särskilda arkitektoniska ambitioner, kommer dock att finnas kvar och dessutom tydliggöras. Som en följd härav gör vi bedömningen att vårt förslag inte kommer att påverka kommunernas möjligheter att styra över bebyggelseutvecklingen och förutse och hantera påverkan på bl.a. arkitektur och kulturhistoriska värden.

Vi föreslår att byggnadsverk och fastigheter inte ska behöva vara planenliga för att lov för en åtgärd på dem ska kunna ges, under förutsättning att femton år har gått sedan planens genomförandetid gick ut. Vår bedömning är att kommunen efter så lång tid har haft tillräckliga möjligheter att med detta ”påtryckningsmedel” få till stånd en ändring av byggnadsverket eller fastigheten. Förslaget bör således inte mer än marginellt påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

Med vårt förslag kommer vissa komplementbyggnader, komplementbostadshus, tillbyggnader och inredande av en bostad i ett enbostadshus även fortsatt i huvudsak få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Andra åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som inte avser en- eller tvåbostadshus kommer dock att behöva följa plan. Våra förslag i denna del bedöms därför i förhållande till vad som redan gäller i dag inte i någon större utsträckning påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen eller det kommunala planmonopolet. Inte heller våra förslag på minskad eller ändrad lovplikt för vissa åtgärder på byggnader och andra anläggningar än byggnader bedömer vi, i praktiken, kommer att få någon oacceptabel inverkan på den kommunala självstyrelsen, planmonopolet eller möjligheten att styra bebyggelseutvecklingen.

Vi bedömer att våra förslag kommer att möjliggöra ett ökat fokus på de materiella frågorna hos byggnadsnämnden och att mindre tid kommer att behöva läggas på processuella och administrativa svårigheter, liksom på vissa enklare åtgärder som med våra förslag inte kommer att kräva någon förprovning. Vi bedömer att detta kan bidra till att rollen som lovhandläggare och bygglovsarkitekt blir mer attraktiv och att kommunerna därmed får lättare att både behålla befintlig kompetens och att vid behov rekrytera ny.

### *Konsekvenser för företag*

De administrativa lättnaderna, med minskade kostnader och tidsbesparingar, som följer av förslagen att slopa krav på bygglov eller anmälan för vissa åtgärder kommer att underlätta för företag och organisationer som vill utföra sådana åtgärder.

Det slopade kravet på planenligt utgångsläge för byggnadsverk och fastigheter om det har gått 15 år efter att planens genomförandetid har löpt ut, liksom förslaget om en ny godtagbar avvikelse vid inredande av vind till bostad, kommer också att medföra att en rad åtgärder kommer att kunna genomföras direkt utan föregående förfarande för ändring av detaljplan. För sådana åtgärder kan den totala tiden till byggstart komma att kunna kortas med flera år. Detta kommer att gynna alla byggherrar som vill utveckla sådana byggnader.

### *Konsekvenser för enskilda*

För enskilda som är byggherrar blir konsekvenserna i stora delar desamma som för företag.

För grannar och andra berörda som påverkas av byggåtgärder innebär våra förslag att det blir tydligare vilken lovplikt som gäller, t.ex. nära gräns. Det blir också tydligare i vilka situationer en grannes medgivande kan ersätta krav på lov. Genom att alla bostäder blir lovpliktiga undviks dessutom vissa rättssäkerhetsproblem som finns i regleringen i dag.

Vårt förslag om ny möjlighet att, i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser, inreda vind i bostadshus till bostad kan komma att påverka grannar. Eftersom det i dessa fall handlar om att inreda en ny bostad i en byggnad som redan innehåller bostäder borde sådana åtgärder normalt inte medföra några mer påtagliga olägenheter för grannarna. Om åtgärden innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser kommer berörda också att underrättas om ansökan och ges möjlighet att yttra sig över åtgärden. Åtgärden ska också fortfarande uppfylla de materiella krav som finns på bostäder i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter, exempelvis krav gällande buller.

### *Konsekvenser för hållbar utveckling*

Att korta tiden mellan olika användningar av byggnader och därmed begränsa omfattningen av tomma, outnyttjade lokaler, är ett sätt att bidra till ett effektivt utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet och därmed till en hållbar utveckling. Det finns också ett stort intresse av att dela en lokal för olika verksamheter, såväl ideellt, offentligt som kommersiellt, vilket kan vara såväl resurseffektivt som drivet av sociala skäl. Vi bedömer att våra förslag om utökade möjligheter att få lov trots ett planstridigt utgångsläge och om en utökning av godtagbara planavvikelser kan komma att bidra till en mer resurseffektiv utveckling av det befintliga beståndet och till utökade möjligheter att dela lokal, främst eftersom åtgärderna inte behöver föregås av ett planarbete.

Vissa åtgärder som inte kommer att kräva lov enligt våra förslag ska vidare följa skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Detta ger ett förstärkt skydd i förhållande till dessa risker jämfört med i

dag, inte minst i de områden som är som mest utsatta av klimatförändringar.

Kravet på rivningsanmälan kommer med vårt förslag att även omfatta ekonomibygnader. Vi bedömer att detta kan ge bättre förutsättningar för att säkerställa ett hållbart omhändertagande av rivningsavfall från dessa i många fall stora byggnader.

Möjligheten att i samband med nybyggnad också få genomföra en tillbyggnad som inte omfattas av krav på lov bedömer vi också kan bidra till en minskning av utsläpp av växthusgaser. Detta då åtgärderna kan göras i ett sammanhang och rivning av vissa helt nya delar därmed kan undvikas. Detta kan också bidra till ekonomisk hållbarhet då kostnaden för genomförandet av dessa projekt i vissa delar kan komma att minska.

#### *Övriga konsekvenser*

Vi bedömer att våra förslag kommer att öka plan- och byggregelverkets ändamålsenlighet, öka rättssäkerheten i förhållande till EU-rätten och inte minst underlätta tillämpningen. Det kommer att bli enklare att förstå när en åtgärd omfattas av krav på lov. Försvarsmyndigheternas behov kommer att få ett större genomslag och kunskapen om och arbetet med och skyddet för kulturmiljön kommer att förbättras. Bostadsbyggandet, hållbart byggande och åtgärder utanför planlagt område kommer att underlättas. Förslagen kommer också att ge ytterligare förutsättningar för digitalisering och automatisering av bygglovsprocessen vid landets byggnadsnämnder.

# Lagförslag SOU 2021:47

## 1.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

*dels* att 9 kap., 4 kap. 15 §, 11 kap. 6 § och 16 kap. 7 § ska upphöra att gälla,

*dels* att punkt 12 och 13 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) ska upphöra att gälla,

*dels* att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 9 §, 3 kap. 5 §, 4 kap. 2, 3 och 42 §§, 6 kap. 13 §, 8 kap. 3, 9, 11, 13 och 18 §§, 10 kap. 2, 3, 6, 14, 18, 23, 27 och 34 §§, 12 kap. 8–9 §§, 13 kap. 2, 5, 7, 14 och 16 §§, 14 kap. 6, 7, 11 och 14 §§ och 16 kap. 2, 8, 13 a och 13 b §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas ett nytt kapitel, 9 kap., och en ny paragraf, 10 kap. 23 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **1 kap.**

#### **3 §<sup>36</sup>**

Lagen innehåller bestämmelser om

1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),
3. översiktsplan (3 kap.),
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. regional fysisk planering (7 kap.),
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. bygglov, rivningslov och mark- 9. lov och förhandsbesked (9 kap.),  
lov m.m. (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

#### **4 §<sup>37</sup>**

I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

*bebygga*: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

<sup>36</sup> Senaste lydelse 2018:1732.

<sup>37</sup> Senaste lydelse 2019:949.

*bebyggelse*: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

*byggherre*: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

*byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning

*byggprodukt*: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

*ekonomibyggnad*: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln,

*exploateringsavtal*: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

*fasadändring*: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

*genomförandetiden*: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

*komplementbostadshus*: en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus som är inredd med en självständig bostad och som har en

a) byggnadsarea som inte är större än 30,0 kvadratmeter eller taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter i ett område som omfattas av en detaljplan,

b) byggnadsarea som inte är större än 50,0 kvadratmeter eller taknockshöjd som inte överstiger 4,5 meter i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

*komplementbyggnad*: en fristående byggnad som kompletterar en befintlig byggnad och är underordnad den befintliga byggnaden i storlek,

*kvartermark*: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

*markanvisning*: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

*medfinansieringsersättning*: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

*miljönämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

*nybyggnad*: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

*ombyggnad*: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

*omgivningsbuller*: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

*planläggning*: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

*sammanhållen bebyggelse*: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

*tillbyggnad*: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

*tomt*: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

*underhåll*: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde,

*ändring av en byggnad*: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

## 2 kap.

### 9 §

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, *skyltar och ljusanordningar* enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, *skylten eller ljusanordningen* kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

**3 kap.**  
5 §<sup>38</sup>

Av översiktsplanen ska även följande framgå

1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder,

2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,

3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken,

*4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden,*

4. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

5. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

6. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

*Lydelse enligt prop. 2020/21:174      Föreslagen lydelse*

**4 kap.**  
2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som

<sup>38</sup> Senaste lydelse 2020:76.

åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som *kräver bygglov*, 3. en åtgärd som *omfattas av krav på bygglov*,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,

– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

– en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,

– en hamn för fritidsbåtar,

– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

– en campingplats,

– en nöjespark, eller

– en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *kräver bygglov* eller är en annan byggnad än en sådan *som avses i 9 kap. 4 a §*, och

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *omfattas av krav på bygglov* eller är en annan byggnad än en sådan *komplementbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov enligt 9 kap. 6 eller 7 §*, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som *kräver bygglov* vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

5. en åtgärd som *omfattas av krav på bygglov* vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket *kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked*.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket.

a) är ett komplementbostadshus, eller

b) kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

## 3 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

- |  |  |
|--|--|
| <p>1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov <i>eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,</i></p> <p>2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och</p> <p>3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked <i>eller anmälan.</i></p> | <p>1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov,</p> <p>3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov <i>eller förhandsbesked.</i></p> |
|--|--|

## 15 §

*I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av kraven på*

- 1. bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§,*
- 2. rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket, och*
- 3. marklov enligt 9 kap. 11 och 12 §§.*

42 §<sup>39</sup>

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,</p> <p>2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,</p> <p>3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,</p> <p>4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §, och</p> <p>5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma</p> <p>a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,</p> | <p>3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, <i>och</i></p> <p>4. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma</p> <p>a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom <i>ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig</i></p> |
|---|--|

<sup>39</sup> Senaste lydelse 2014:900.

*eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,*

- b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och  
c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 5 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 4 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

## **6 kap.**

### 13 §<sup>40</sup>

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 39 § tredje stycket.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

## **8 kap.**

### 3 §

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som *enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.*

*1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och*

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 5

### 9 §

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

En obebyggd tomt som ska bebyggas *med en byggnad* ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,  
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,

3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,

4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,

5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och

6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med *byggnadsverk* som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Om tomten ska bebyggas med *en byggnad* som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

### 11 §<sup>41</sup>

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som *kräver* lov enligt denna lag eller *föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §* eller åtgärder som *kräver* anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad *som omfattas av krav på* lov enligt denna lag eller åtgärder *som omfattas av krav på* anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

<sup>41</sup> Senaste lydelse 2011:335.

### 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. *anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,* 1. *en annan anläggning än en byggnad om anläggningen omfattas av krav på bygglov,*
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

### 18 §

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en *annan* anläggning än en byggnad om anläggningen omfattas av krav på bygglov.

## 9 kap. Lov och förhandsbesked

### 1 §

Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. krav på bygglov, rivningslov och marklov,
2. förhandsbesked,
3. förutsättningar och villkor för lov och förhandsbesked,
4. handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked.

### Krav på bygglov

### 2 §

Det krävs bygglov för åtgärder på en byggnad eller annan anläggning enligt vad som följer av 4–10, 12–16, 18–20 och 29 §§.

Det krävs också bygglov för en åtgärd om kommunen i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, med stöd av äldre bestämmelser, har bestämt om det.

### 3 §

Omfattningen av kravet på bygglov är beroende av på vilket bygg-

nadsverk och inom vilket område åtgärden ska vidtas.

I ett skyddat eller värdefullt område (18–20 §§) och i ett område nära gräns eller järnväg (15 och 16 §§) är omfattningen av kravet på bygglov mer långtgående än i övriga områden (4–10 och 12–14 §§).

Undantag från krav på bygglov anges i anslutning till krav på lov. Därutöver finns ett särskilt undantag från krav på bygglov för åtgärder för totalförsvaret (29 §).

### **Krav på bygglov för nybyggnad av byggnad**

#### 4 §

Det krävs bygglov för nybyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad.

Trots första stycket krävs det inte bygglov för nybyggnad av

1. en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan, eller

2. en annan byggnad än ett bostadshus om byggnaden

a) inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) inte får en tacknockshöjd som överstiger 3,0 meter, och

c) ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats som kommunen är markägare till.

#### 5 §

Det krävs bygglov för nybyggnad av ett komplementbostadshus.

#### 6 §

För nybyggnad av en komplementbyggnad i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det, utöver det som följer av 5 §, bygglov om komplementbyggnaden

1. får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,

2. får en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter, eller

3. tillsammans med övriga komplementbyggnader på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av sammanlagd byggnadsarea enligt första stycket 3 tillämpas 11 §.

#### 7 §

För nybyggnad av en komplementbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det, utöver det som följer av 5 §, bygglov om komplementbyggnaden

1. får en större byggnadsarea än 50,0 kvadratmeter,

2. får en taknockshöjd som överstiger 4,5 meter, eller

3. tillsammans med övriga komplementbyggnader på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

Trots första stycket krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibygnad.

Vid beräkning av sammanlagd byggnadsarea enligt första stycket 3 tillämpas 11 §.

#### **Krav på bygglov för ändring av byggnad**

#### 8 §

Det krävs bygglov för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är större än 30,0 kvadratmeter, eller

2. överstiger byggnadens taknockshöjd.

Vid beräkning av arean enligt första stycket 1 ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra gjorda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt motsvarande äldre bestämmelser.

Trots första stycket krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

#### 9 §

Det krävs bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden

1. i ett område som omfattas av en detaljplan får en

a) större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,

b) taknockshöjd som överstiger 4,0 meter, eller

c) tillsammans med övriga komplementbyggnader på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter,

2. i ett område som inte omfattas av en detaljplan får en

a) större byggnadsarea än 50,0 kvadratmeter,

b) taknockshöjd som överstiger 4,5 meter, eller

c) tillsammans med övriga komplementbyggnader på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

Trots första stycket 2 krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibyggnad.

Vid beräkning av sammanlagd byggnadsarea enligt första stycket 1 c och 2 c tillämpas 11 §.

#### 10 §

Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad och ändringen sker på en fasad som vetter mot en allmän plats.

Trots första stycket 1 krävs det inte bygglov om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter.

### **Beräkning av bruttoarea**

#### *11 §*

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean enligt 6, 7 eller 9§ ska komplementbostadshus ingå och sådana övriga komplementbyggnader, som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt motsvarande äldre bestämmelser.

### **Krav på bygglov för murar, plank, altaner och pooler**

#### *12 §*

Det krävs bygglov krävs för att uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank, en altan eller en pool i ett område som omfattas av en detaljplan om anläggningen får en höjd över marken som överstiger

1. 1,8 meter om anläggningen placeras inom 3,6 meter från byggnad, eller

2. 1,2 meter om anläggningen placeras på annan plats.

Trots första stycket krävs det inte bygglov om en mur eller ett plank omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen

### **Krav på bygglov för andra anläggningar**

#### 13 §

För en annan anläggning än en byggnad krävs det, utöver det som följer av 12 §, bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en skidbacke, en skidlift, en linbana, en hamn för fritidsbåtar, en campingplats, en nöjespark eller en djurpark,

2. en idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,

3. en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som är större än

a) 50 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

b) 100 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

4. ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet är större än

a) 15 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

b) 50 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

5. en transformatorstation,

6. en tunnel eller ett bergrum som inte är avsett för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvdrift,

7. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller är placerat på ett avstånd från

gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken, och  
8. en begravningsplats.

#### 14 §

Trots 13 § första stycket 3–5 krävs det inte bygglov om,

1. en parkeringsplats anläggs med stöd av väglagen eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg, eller

2. ett upplag, en materialgård eller en transformatorstation omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

#### **Särskilda krav på bygglov nära gräns eller järnväg**

#### 15 §

Närmare gränsen än 4,5 meter eller inom område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt krävs det, utöver det som följer av 2, 4–10 och 12–13 §§, bygglov för

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,

2. en sådan annan ändring av en byggnad som avses i 10 § andra stycket,

3. att uppföra, flytta eller utöka murar och plank som är högre än 1,2 meter över marken,

4. att uppföra, flytta eller utöka altaner och pooler, och

5. att anordna, uppföra, utöka flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning.

#### 16 §

Trots 15 § krävs det inte bygglov om

1. åtgärden avser en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

2. anläggningen omfattas av undantag från krav på bygglov enligt 12 § andra stycket eller 14 § första stycket 2 och andra och tredje styckena, eller

3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden

a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

b) är en sådan åtgärd som avses i 10 kap. 2 § andra stycket.

17 §

Sådant medgivande som avses i 16 § 3 får vid en åtgärd intill en

1. allmän plats lämnas av huvudmannen för den allmänna platsen, eller

2. järnväg lämnas av järnvägens infrastrukturförvaltare.

### **Särskilda krav på bygglov i skyddat eller värdefullt område**

18 §

Inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken krävs det, utöver det som följer av 2, 4–10 och 12–16 §§, bygglov för

1. nybyggnad, tillbyggnad och ändrad användning av ekonomibyggnad för hästhållning, och

2. att sätta upp eller väsentligt ändra en lusanordning om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

19 §

För en särskilt värdefull byggnad eller för en åtgärd på en byggnad inom ett särskilt värdefullt område krävs det, utöver det som följer av 2, 4–10, 12–16 och 18 §§, bygglov vid nybyggnad, tillbyggnad och fasadändring, om

1. byggnaden eller den tomt, allmänna plats eller bebyggelseområde

*som åtgärden ska utföras inom omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller*

*2. åtgärden ska utföras på en sådan byggnad eller inom en sådan särskilt värdefull allmän plats eller ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §, men som inte omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.*

*Trots första stycket 2 krävs det inte bygglov om åtgärden omfattas av tillstånd enligt 3 eller 4 kap. kulturmiljölagen (1988:950) eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.*

#### *20 §*

*Det som sägs om byggnader i 19 § första stycket 1 ska också gälla för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad.*

*Det som sägs om byggnader i 19 § första stycket 2 och andra stycket ska också gälla för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad om åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag och anläggningen är en*

- 1. sådan som avses i 12 eller 13 §, eller*
- 2. skylt eller ljusanordning.*

#### **Tidsbegränsat bygglov**

#### *21 §*

*Den som avser att vidta en sådan bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får söka ett tidsbegränsat bygglov.*

22 §

*Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskarakter att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.*

**Förhandsbesked**

23 §

*Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked av om åtgärden kan lokaliseras på en viss plats.*

**Krav på rivningslov**

24 §

*I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva*

*1. en byggnad eller en del av en byggnad,*

*2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som*

*a) i detaljplanen omfattas av krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning, eller*

*b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.*

*Trots första stycket 1, krävs det inte rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen*

*1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 21 § eller ett bygglov för ändamål av säsongskarakter enligt 9 kap. 22 §, eller*

*2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom*

*ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.*

*Trots första stycket krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.*

#### *25 §*

*I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva*

*1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,*

*2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 §, eller*

*3. hela eller del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.*

*Trots första stycket krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.*

#### **Krav på marklov**

#### *26 §*

*I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det marklov för*

*1. schaktning eller fyllning om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte är att höja eller sänka markytan till den nivå som har bestämts i detaljplanen,*

*2. sådana åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov eller skydd enligt 4 kap. 10 § och åtgärden är*

*a) trädfällning,*

*b) skogsplantering, eller*

*c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*

*Trots första stycket 2 c krävs det inte marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet om åtgärden är att anlägga gata, väg eller järnväg på mark som*

enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

Trots första stycket krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

#### 27 §

I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädgårdsskötning och skogsplantering om

1. åtgärden ska genomföras

a) i ett område som är avsett för bebyggelse, eller

b) i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a, och

2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller bestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 a.

Trots första stycket krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

#### **Frivillig prövning av åtgärder som inte omfattas av krav på lov**

#### 28 §

Även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

#### **Åtgärder för totalförsvaret**

#### 29 §

Bestämmelser om krav på bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sådana åtgärder ska i stället föregås av samråd

med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

### **Anmälningssplikt**

#### **30 §**

Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

### **Förutsättningar för bygglov**

#### **31 §**

Förutsättningarna för bygglov är beroende av om en åtgärd ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan (32 §) eller i ett område som inte omfattas av en detaljplan (34 §). För ett antal åtgärder finns undantag från kraven i 32 och 34 §§ (33, 35, 36, 39 och 40 §§).

För vissa åtgärder som ska vidtas i ett skyddat område krävs, utöver övriga krav, medgivande av Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (46 §).

#### **32 §**

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen,

b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller

c) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen.

Sådana åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som enligt 10 kap. 2 § andra stycket får strida mot en detaljplan ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

### 33 §

Trots 32 § första stycket 1 ska bygglov ges om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad.

Trots 32 § ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot sådana planbestämmelser som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 16 § 3 och åtgärden är

1. inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, som inte är ett komplementbostadshus,

2. nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus, eller

3. sådan ändring av en komplementbyggnad som innebär att komplementbyggnaden blir ett komplementbostadshus, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 och 9 §§, samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen.

Bygglov för nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus enligt andra stycket 2 eller sådan ändring av en komplementbyggnad som avses i andra stycket 3 ska endast ges om komplementbostadshuset tillsammans med andra komplementbostadshus på tomten eller andra sådana komplementbyggnad

*der på tomten, som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt motsvarande äldre bestämmelser, får en byggnadsarea som inte är större än 45,0 kvadratmeter.*

#### *34 §*

*Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden*

*1. inte strider mot områdesbestämmelser,*

*2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och*

*3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked.*

*Sådana åtgärder som enligt 10 kap. 2 § andra stycket får strida mot områdesbestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna.*

#### *35 §*

*Trots 34 § första stycket ska bygglov ges om åtgärden*

*1. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och åtgärden är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med*

*a) en liten tillbyggnad, eller*

*b) en annan komplementbyggnad än ett komplementbostadshus, eller*

*2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a eller b eller andra stycket och åtgärden är*

*a) inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, som inte är ett komplementbostadshus,*

*b) nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus, eller*

c) sådan ändring av en komplementbyggnad som innebär att komplementbyggnaden blir ett komplementbostadshus, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Bygglov för nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus enligt första stycket 2 b eller sådan ändring av en komplementbyggnad som avses i första stycket 2 c ska endast ges om komplementbostadshuset tillsammans med andra komplementbostadshus på tomten eller andra sådana komplementbyggnader på tomten, som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt motsvarande äldre bestämmelser, får en byggnadsarea som inte är större än 65,0 kvadratmeter.

### 36 §

Trots 32 § första stycket 2, 34 § första stycket 1 och 35 § första stycket 1 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,

2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse,

4. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller

vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, eller

5. åtgärden är inredning av en vind i bostadshus till bostad.

Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 3 eller 4 får ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 5 får i ett område som omfattas av en detaljplan ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

### 37 §

Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelserna ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 32 § första stycket 1 c. En sådan förklaring får endast avse avvikelser enligt 36 § första stycket 1–3.

### 38 §

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 32 § första stycket 1 c eller 36 § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

### 39 §

Bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvarteretsmark för allmänt ändamål får ges om ändamålet är närmare angivet i planen.

Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan får bygglov ges endast om åtgärden innebär

1. att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnads-

verket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, eller

2. en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

Bygglov enligt första eller andra stycket får ges även om sökanden inte är ett offentligt organ.

#### 40 §

Bygglov enligt 36 § eller 39 § andra stycket får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

### **Förutsättningar för tidsbegränsat bygglov**

#### 41 §

Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och

1. åtgärden är nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärd och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 32–40 §§, eller

2. åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 32–40 §§.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om åtgärden är en sådan som avses i andra stycket 2 och bygglovet ska användas för ett sådant ändamål av säsongskarakter som avses i 22 §.

### **Förutsättningar för rivningslov**

#### **43 §**

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Trots första stycket får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

### **Förutsättningar för marklov**

#### **44 §**

Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,

3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a,

4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och

5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen, om marklovet avser en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om marklovet avser en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Trots första stycket 1 får marklov ges om avvikelsen från detaljplanen eller områdesbestämmelserna är liten och förenlig med syftet med

**Prövning av åtgärd som inte  
omfattas av krav på lov**

45 §

Vid prövning av en ansökan enligt 28 § får lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

**Krav på medgivande från  
Försvarmakten eller  
Myndigheten för samhällsskydd  
och beredskap**

46 §

För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en sådan ansökan som Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska underrettas om enligt 59 § krävs det, utöver det som följer av 32–45 §§, medgivande av Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

**Villkorade lov**

47 §

Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har fått laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

48 §

*I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.*

49 §

*Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.*

50 §

*I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.*

**Handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked**

51 §

*Ansökningar om bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked prövas av byggnadsnämnden.*

**Ansökans innehåll**

52 §

*En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla*

- 1. fastighetens beteckning,*
- 2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,*
- 3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,*
- 4. förslag på kontrollansvarig och dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det*

behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,

5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och

6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökande vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

Om sökande vill genomföra nybyggnad av ett en- eller två-bostadshus eller en komplementbyggnad och en sådan tillbyggnad som avses i 10 kap. 2 § andra stycket 2 samtidigt behöver ansökan om nybyggnad också innehålla det underlag som behövs för en frivillig prövning av lov för tillbyggnaden.

De handlingar som avses i första och andra styckena ska vara utförda så att de är lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

#### 53 §

Om en ansökan är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

#### **Upplysning om andra krav på tillstånd eller anmälan**

#### 54 §

Om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med en ansökan också omfattas av krav på tillstånd av eller anmälan till någon annan myndighet, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

## **Samordning med ärende hos miljönämnden**

### 55 §

Om en ansökan avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och

2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att någon samordning enligt första stycket inte ska ske. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

## **Underrättelse om och kungörande av ansökan**

### 56 §

Byggnadsnämnden ska underrätta om och ge tillfälle till yttrande över en ansökan om lov eller förhandsbesked om åtgärden i ansökan

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 35 § första stycket 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

### 57 §

En ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta om enligt 56 § ska kungöras genom ett med-

*delande om ansökan på kommunens anslagstavla.*

*I meddelandet ska ansökans huvudsakliga innehåll och var ansökan hålls tillgänglig anges.*

*Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.*

#### 58 §

*En underrättelse enligt 56 § ska ske genom ett meddelande om ansökan till ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata.*

*I meddelandet ska ansökans huvudsakliga innehåll och var ansökan hålls tillgänglig anges.*

*Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten.*

#### 59 §

*En underrättelse enligt 56 § ska göras till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om åtgärden i ansökan om lov eller förhandsbesked*

*1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, och*

*2. omfattas av krav på bygglov enligt någon av bestämmelserna i 2 § andra stycket, 4–10, 13, 18, 21 eller 22 § eller krav på marklov enligt 26 eller 27 §.*

*En sådan underrättelse krävs inte om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.*

#### 60 §

*Innan byggnadsnämnden fattar beslut om lov eller förhandsbesked*

*ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.*

#### 61 §

*Vid ändring av en ansökan behöver en ny underrättelse enligt 56–59 §§ inte ske om ändringen inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.*

*Trots första stycket ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 58 och 59 §§ om de har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan.*

#### 62 §

*Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt. Nämnden ska besluta om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från*

*1. den dag ansökan kom in till nämnden,*

*2. den senare dag då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ, eller*

*3. den senare dag då besked enligt 46 § kom in från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.*

*Om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i första stycket 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 53 § första stycket att avhjälpa en brist i ansökan, räknas tidsfristen i första stycket från den dag då bristen avhjälpes.*

*Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får den tidsfrist som anges i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.*

63 §

När en ansökan om lov eller förhandsbesked har kommit in till byggnadsnämnden, ska nämnden skriftligen informera sökanden om

1. vilka tidsfrister som gäller för beslut om ansökan,
2. att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och
3. möjligheterna att överklaga nämndens beslut.

Om tidsfristen för beslut börjar löpa vid en annan tidpunkt än när ansökan kom in till nämnden, ska skriftlig information lämnas om ändringen.

Om tidsfristen förlängs enligt 62 § tredje stycket, ska skriftlig information om förlängningen och skälen för den lämnas innan den ursprungliga tidsfristen har gått ut.

64 §

Om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning, tillämpas 62 och 63 §§.

**Anstånd med beslut**

65 §

Byggnadsnämnden får besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän

1. fråga om expropriation har avgjorts om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd,
2. fråga om planarbete har avslutats om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
3. fråga om dispens från strandskydd har avgjorts om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som

också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd.

Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 2 inom två år från det att ansökan om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

#### 66 §

Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs.

### **Beslutets innehåll**

#### 67 §

Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras på en viss plats ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft,

2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och

3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

#### 68 §

Av ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska det framgå

1. vilken giltighetstid lovet har,

2. om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,

3. att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän byggnadsnämnden har gett startbesked enligt 10 kap., och

4. en upplysning om verkställbarhet enligt 76 §.

Beslutet om lov ska också innehålla de övriga villkor och upplysningar som följer av 47, 48, 49, 50 eller 54 § eller behövs i övrigt.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bo-stadsbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

#### 69 §

Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

### **Expediering och kungörelse av beslut**

#### 70 §

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och

2. de som avses i 58 § första stycket och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

71 §

*Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.*

*I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.*

*Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.*

72 §

*Det meddelande som kungörs enligt 71 § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till*

*1. de som avses i 58 § första stycket, och*

*2. de som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.*

*Ett meddelande enligt första stycket 1 behöver inte skickas om det är uppenbart att beslutet saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten.*

*Första stycket gäller inte dem som enligt 70 § ska delges det beslut som meddelandet avser.*

73 §

*Om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett beslut enligt 11 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.*

74 §

*Om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked avser sådant ärende som avses i 59 § ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller*

75 §

*En underrättelse enligt 58, 60, 61, 70 eller 72 § till samfällighet ska ske på det sätt som följer av 5 kap. 33 §.*

**Verkställbarhet av beslut om lov**

76 §

*Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas fyra veckor efter det beslutet har kungjorts enligt 71 §, även om det inte har fått laga kraft.*

*Trots första stycket får byggnadsnämnden bestämma att ett sådant beslut får verkställas tidigare, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det.*

**Giltighetstiden för lov och förhandsbesked**

77 §

*Om inte annat följer av 21 eller 22 §, upphör ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft.*

*Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras på en viss plats är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft.*

**10 kap.**

2 §<sup>42</sup>

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller

<sup>42</sup> Senaste lydelse 2019:412.

2. om åtgärden inte *kräver* lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

*Åtgärder som avses i 9 kap. 4–4 c §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.*

*En åtgärd som avses i 9 kap. 4 f § får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Detsamma gäller en åtgärd som avser en altan som inte kräver lov enligt 9 kap. 2 §, om åtgärden*

*1. vidtas inom 3,6 meter från ett en- eller tvåbostadshus eller tillhörande komplementbostadshus, och*

*2. inte vidtas i anslutning till en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.*

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden *kräver*

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

2. om åtgärden inte *omfattas av krav* på lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

*Trots första stycket 2 får en åtgärd strida mot sådana bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser, som inte avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, om åtgärden är*

*1. nybyggnad av en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus,*

*2. tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad,*

*3. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller*

*4. uppförande, flytt eller utökning av en altan eller en pool som tillsammans med övriga altaner och pooler på tomten inte upptar en markyta som är större än 50 kvadratmeter.*

*De åtgärder enligt första stycket 2 som inte får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser får genomföras med en sådan liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.*

### 3 §

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett *skriftligt* startbesked, om åtgärden *omfattas av krav på*

*Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov enligt 9 kap. 28 §, om den sökande har begärt ett startbesked för åtgärden.*

6 §<sup>43</sup>

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en sådan åtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand, och
6. vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra
  - a) materialåtervinning av hög kvalitet, och
  - b) avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.

*Trots första stycket får byggnadsnämnden för enklare åtgärder i det enskilda fallet besluta att en kontrollplan inte behövs.*

14 §<sup>44</sup>

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

*Tekniskt samråd behövs inte för sådana åtgärder som avses i 9 kap. 4 a–4 c §§ eller för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.*

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

18 §

Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna

1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt

<sup>43</sup> Senaste lydelse 2020:603.

<sup>44</sup> Senaste lydelse 2015:668.

2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 21 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Första stycket 1 gäller inte *rivningsåtgärder*, om byggnadsnämnden i det enskilda fallet har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan.

2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 52 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Första stycket 1 gäller inte *sådana åtgärder som byggnadsnämnden, med stöd av 6 § andra stycket*, i det enskilda fallet har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan för.

#### 23 §<sup>45</sup>

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

*Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a–4 c §§ ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1.*

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 1 får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 49 § är uppfyllda.

#### 23 a §

*Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 2 får påbörjas, om*

*1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som avses i 8 kap. 4–7 §§ och föreskrifter om tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av lagen, och*

*2. ett bevis om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:985) om skyddsrum.*

27 §

Efter ett startbesked enligt 23 § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

Efter ett startbesked enligt 23 § eller 23 a § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och
2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövligt.

Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

*Lydelse enligt prop. 2020/21:144*      *Föreslagen lydelse*

34 §

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked *skriftligen* godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda,

2. byggherren har visat att denne har gett in en klimatdeklaration enligt lagen (2021:000) om klimatdeklaration för byggnader eller gjort sannolikt att det inte finns någon skyldighet att ge in en klimatdeklaration, och

3. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**11 kap.**

6 §

*Det som gäller för byggnadsverk i detta kapitel ska tillämpas också i fråga om skyltar och ljusanordningar.*

**12 kap.**

8 §<sup>46</sup>

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, *villkorsbesked*, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

2. beslut om lov,

3. tekniska samråd,

4. slutsamråd,

5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,

6. upprättande av nybyggnadskartor,

<sup>46</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

7. framställning av arkivbeständiga handlingar,  
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och  
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 70–72 §§, och

8 a §<sup>47</sup>

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids.

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 62 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 65 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 30 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § överskrids.

9 §

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som omfattas av krav på bygglov.

*Lydelse enligt prop. 2020/21:174*      *Föreslagen lydelse*

**13 kap.**

2 §

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,

4. villkorsbesked enligt 9 kap. 19 §,

5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,

6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,

7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller

8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 62 §,

5. behovet av *kontrollplan*, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,

6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller

7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

##### 5 §

Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen.

*Andra beslut av länsstyrelsen enligt 11 kap. 11 § får inte överklagas.*

##### 7 §

Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning *om avgörandet av frågan inverkar på målets utgång.*

##### 14 §

Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 9 kap. 13 § får överklagas av

Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § *första stycket 4 a* får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 70 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts *på kommunens anslagstavla*.

#### 14 kap.

##### 6 §

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 35 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 44 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

##### 7 §

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 43 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

##### 11 §<sup>49</sup>

Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 9 kap. 13 § inför en bestämmelse om

Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a inför en

<sup>48</sup> Senaste lydelse 2018:845.

<sup>49</sup> Senaste lydelse 2011:335.

vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

#### 14 §<sup>50</sup>

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för 1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller 2. annat än enskilt byggande.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket. Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 39 § tredje stycket.

### 16 kap.

#### 2 §<sup>51</sup>

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges

<sup>50</sup> Senaste lydelse 2014:900.

<sup>51</sup> Senaste lydelse 2020:239.

medlemskap i Europeiska unionen,  
och,

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

medlemskap i Europeiska unionen,  
och,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

7 §

*Regeringen får meddela föreskrifter om att det, utöver det som följer av 9 kap. 2–7 §§, krävs bygglov för*

*1. skyltar och ljusanordningar, och*

*2. andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen.*

8 §<sup>52</sup>

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 16 §.

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 30 §.

13 a §<sup>53</sup>

Om tillströmningen av asylsökande har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande och om det är nödvändigt för att boenden för asylsökande snabbt ska kunna anordnas, får regeringen meddela föreskrifter om undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,

2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,

3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap. 2 och 10–13 §§, och

4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Sådana föreskrifter om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket 1–4 avser att skydda och främja. Föreskrifterna får endast avse åtgärder för ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk och avse

Sådana föreskrifter om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket 1–4 avser att skydda och främja. Föreskrifterna får endast avse

<sup>52</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

<sup>53</sup> Senaste lydelse 2017:985.

1. nybyggnad av en enkel byggnad,

2. anordnande eller uppförande av en annan anläggning än en byggnad om anläggningen är enkel, eller

3. ändring av ett byggnadsverk, och

4. åtgärder som pågår under högst tre år.

#### 13 b §<sup>54</sup>

Om spridningen av en samhällsfarlig sjukdom innebär en påtaglig risk för att lokalerna för hälso- och sjukvård inte räcker till, och om det behövs för att nödvändiga åtgärder snabbt ska kunna vidtas, får regeringen meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,

2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,

3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap. 2 och 10–13 §§, och

3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och

4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Föreskrifterna om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket avser att skydda och främja.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

3. Bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov, som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 § plan- och bygglagen, ska fortsätta att gälla, dock längst till utgången av 2024.

<sup>54</sup> Senaste lydelse 2020:253.

## 1.2 Förslag till lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs i fråga om miljöbalken att 16 kap. 2 d § och 26 kap. 9 a § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **16 kap.**

#### **2 d §<sup>55</sup>**

Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 2 § besluta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av en bostadsbyggnad i omgivningen, om

1. bostadsbyggnaden ingår i ett område *med* detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. villkoren skulle innebära strängare krav avseende omgivningsbuller än vad som följer av dessa värden.

Trots första stycket får villkor som innebär strängare krav beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får aldrig föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.

1. bostadsbyggnaden ingår i ett område *som omfattas av* detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.

### **26 kap.**

#### **9 a §<sup>56</sup>**

I fråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.

Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid ett sådant komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och

<sup>55</sup> Senaste lydelse 2018:1407.

<sup>56</sup> Senaste lydelse 2014:901.

ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 5

### 1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning

*dels* att 10 § ska ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före 5 § ska lyda ”Skyltar, ljusanordningar m.m.”.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 10 §

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats

*Bestämmelserna gäller inte heller sådana åtgärder avseende skyltar och ljusanordningar som inte kräver bygglov efter beslut enligt 9 kap. 7 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900).*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.
  2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

## 1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2014:227) om färdigställandeskydd att 2 § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>57</sup>

Ett färdigställandeskydd ska finnas vid en

1. nybyggnad, och
2. tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden *enligt 9 kap. 4–4 c §§ plan- och bygglagen* inte kräver bygglov.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte *för byggnad eller tillbyggnad*, om åtgärden *inte omfattas av krav på bygglov enligt 9 kap. plan- och bygglagen*.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.
  2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden om färdigställandeskydd som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

<sup>57</sup> Senaste lydelse 2015:669.

## Förteckning över remissinstanserna (SOU 2021:47)

Efter remiss har yttrande över Bygglövsutredningens betänkande Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) kommit in från Ale kommun, Bolagsverket, Bostadsrätterna, Boverket, Byggföretagen, Byggherrarna Sverige AB, Båstads kommun, Delaktighet Handlingskraft Rörelsefrihet, Domstolsverket, Einar Mattsson Byggnads AB, Elsäkerhetsverket, Energiföretagen Sverige, Falu kommun, Fastighetsägarna Sverige, Folkhälsomyndigheten, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk, Försvarets radioanstalt, Försvarmakten, Göteborgs kommun, Haninge kommun, Havs- och vattenmyndigheten, Husverket AB, ICOMOS Sweden, JM AB, Järfälla kommun, Konkurrensverket, Kramfors kommun, Kulturmiljöfrämjandet, Kungl. Tekniska Högskolan, Lantbrukarnas riksförbund, Lantmäteriet, Lidingö kommun, Länsstyrelsen i Blekinge län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Malmö kommun, Myndigheten för delaktighet, Myndigheten för digital förvaltning, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Naturvårdsverket, Nykvarns kommun, Näringslivets regelnämnd, Post- och telestyrelsen, Regelrådet, Region Gotland, Region Stockholm, Riksantikvarieämbetet, Riksdagens ombudsmän, Riksidrottsförbundet/Idrottsrörelsens studieförbund, Sametinget, Sjöfartsverket, Skogsstyrelsen, SmåKom, Statens centrum för arkitektur och design, Statens fastighetsverk, Statens geotekniska institut, Statens jordbruksverk, Statens konstråd, Stockholms kommun, Sundbybergs kommun, Svea hovrätt, mark- och miljööverdomstolen, Svenska byggnadsvårdsföreningen, Svenska ridsportförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Arkitekter, Sveriges geologiska undersökning, Sveriges hembygdsförbund, Sveriges Kommuner och Regioner, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, Sveriges Stadsarkitektförening, Sätters kommun, Tillväxtverket, Totalförsvarets forskningsinstitut, Trä- och möbelföretagen, Umeå kommun, Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Uppsala universitet, Vadstena kommun, Vellinge kommun, Villaägarnas riksförbund, Västerviks kommun, Växjö tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Willab Garden AB, Åre kommun, Örebro kommun och Östersunds tingsrätt, mark- och miljödomstolen.

Därutöver har yttranden inkommit från Affärsverket svenska kraftnät, Aktiebolaget Vesterlins & Co, Bergs och Härjedalens kommuner, Företagarna, Gävle kommun, Huddinge kommun, Kinda kommun, Luftfartsverket, Nacka kommun, Ronneby kommun, Svensk Försäkring, Säkerhetspolisen och fyra privatpersoner.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: Akademiska hus AB, Aktiebolaget Familjebo-städer, Bengt Dahlgren AB, Besqab AB, Bird Life, Bodens kommun, Borgholms kommun, COWI AB, Derome Aktiebolag, Ekologiska lantbrukarna, Extrahuset Sweden AB, Funktionsrätt Sverige, Fältbiologerna, Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och Byggnadsnämnds-

sekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Föreningen Sveriges Stadsbyggare, Gislaveds kommun, Göteborgs stadsmuseum, Halmstads kommun, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Hästnäringens Nationella Stiftelse, Höörs kommun, Ikano bostad AB, Innovationsföretagen, Integritetsskyddsmyndigheten, IQ Samhällsbyggnad AB, Jägarnas riksförbund, Järntorget AB, Katrineholms kommun, Landsorganisationen i Sverige, Luleå tekniska universitet, Lindbäcks Bygg AB, Lunds universitet, Lysekils kommun, Länsmuseum i Dalarna, Länsmuseum i Örebro län, Mora kommun, Naturskyddsföreningen, Naturturismföretagen, NCC Aktiebolag, Nordiska Inglasningar & Profilsystem AB, Nordr Sverige AB, Nässjö kommun, Nätverket Unga För Tillgänglighet, OBOS Bostadsutveckling AB (Myresjöhus), Orusts kommun, Peab Sverige AB, Ramböll Sverige AB, Region Jämtland Härjedalen, Region Norrbotten, Region Skåne, Riksbyggen, Riksförbundet Enskilda vägar, Riksförbundet för Rörelsehindrade Barn och Ungdomar, Samfundet S:t Erik, Samhällsbyggarna, Simrishamns kommun, Skanska AB, Skånska Byggvaror Aktiebolag, Statens energimyndighet, Statskontoret, Stiftelsen världsnaturfonden WWF, Stockholms stadsmuseum, Strålsäkerhetsmyndigheten, Styrelsen för ackreditering och kontroll (Swedac), Svensk solenergi, Svenskt trä, Svensk vindenergi, Svenska Belysningsällskapet, Svenska byggnadsarbetareförbundet (Byggnads), Svenska Jägareförbundet, Svenska Samernas Riksförbund, Svenska Turistföreningen, Svenskt friluftsliv, Sveriges Allmännyttan, Sweco AB, Synskadades riksförbund, Trafikverket, Transportstyrelsen, Tyréns Sverige AB, Vasakronan AB, Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Västra Götalandsregionen, White Arkitekter AB och WSP Sverige AB.

# Lagrådsremissens lagförslag

## 1. Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 13.7 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)<sup>58</sup>  
*dels* att 9 kap., 11 kap. 6 § och 16 kap. 7 och 7 a §§ ska upphöra att gälla,  
*dels* att punkt 12 och 13 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna  
ska upphöra att gälla,

*dels* att rubrikerna närmast före 10 kap. 25 a § och 16 kap. 7 § ska utgå,  
*dels* att nuvarande 10 kap. 2 a och 25 a §§ ska betecknas 10 kap. 2 c och  
23 a §§,

*dels* att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 9 §, 3 kap. 5 §, 4 kap. 2, 3, 15, 16 och  
42 §§, 6 kap. 13 §, 8 kap. 3, 9, 11, 13 och 18 §§, 10 kap. 2, 3, 6, 14, 18,  
23, den nya 23 a, 24, 27 och 34 §§, 11 kap. 20 och 34 a §§, 12 kap. 8–9 §§,  
13 kap. 2, 5, 7, 14 och 16 §§, 14 kap. 6, 7, 11 och 14 §§ och 16 kap. 2, 8,  
9, 13 a och 13 b §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före 10 kap. 2 a § ska sättas närmast före  
10 kap. 2 c §,

<sup>58</sup> Senaste lydelse av

9 kap. 1 § 2018:1136  
9 kap. 3 § 2011:335  
9 kap. 3 a § 2017:424  
9 kap. 3 b § 2017:424  
9 kap. 3 c § 2018:1324  
9 kap. 4 § 2014:900  
9 kap. 4 a § 2020:589  
9 kap. 4 b § 2014:477  
9 kap. 4 c § 2014:477  
9 kap. 4 d § 2014:477  
9 kap. 4 e § 2014:477  
9 kap. 4 f § 2019:412  
9 kap. 5 § 2018:636  
9 kap. 5 a § 2017:424  
9 kap. 6 § 2014:900  
9 kap. 6 a § 2017:424  
9 kap. 8 § 2018:1324  
9 kap. 11 § 2014:900  
9 kap. 12 § 2018:1370  
9 kap. 21 § 2022:1084  
9 kap. 25 § 2015:668  
9 kap. 27 § 2018:1136  
9 kap. 27 a § 2018:1136  
9 kap. 27 b § 2018:1136  
9 kap. 27 c § 2018:636  
9 kap. 30 a § 2014:900  
9 kap. 31 § 2014:900  
9 kap. 31 a § 2014:900  
9 kap. 31 b § 2014:900  
9 kap. 31 c § 2014:900

9 kap. 31 d § 2014:900  
9 kap. 31 e § 2014:900  
9 kap. 32 a § 2014:900  
9 kap. 32 b § 2022:1084  
9 kap. 32 c § 2022:1084  
9 kap. 32 d § 2022:1084  
9 kap. 33 § 2014:900  
9 kap. 33 a § 2017:266  
9 kap. 33 b § 2022:909  
9 kap. 35 § 2011:335  
9 kap. 37 a § 2014:900  
9 kap. 40 § 2022:909  
9 kap. 40 a § 2018:1136  
9 kap. 41 § 2015:668  
9 kap. 41 a § 2015:668  
9 kap. 41 b § 2011:335  
9 kap. 42 § 2011:335  
9 kap. 42 a § 2018:674  
9 kap. 44 § 2018:1136  
9 kap. 45 § 2018:1136  
9 kap. 46 § 2019:412  
9 kap. 47 § 2018:1136  
10 kap. 2 a § 2024:943  
16 kap. 7 a § 2021:785  
rubriken närmast före  
9 kap. 3 § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 4 § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 5 § 2017:424

rubriken närmast före  
9 kap. 6 § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 6 a § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 7 § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 8 § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 9 § 2017:424  
rubriken närmast före  
9 kap. 32 b § 2022:1084  
rubriken närmast före  
9 kap. 33 b § 2022:909  
rubriken närmast före  
9 kap. 39 § 2011:335  
rubriken närmast före  
9 kap. 41 § 2011:335  
rubriken närmast före  
9 kap. 42 a § 2018:674  
9 kap. 44 § 2018:1136  
rubriken närmast före  
10 kap. 2 a § 2024:943  
rubriken närmast före  
10 kap. 25 a § 2022:1084  
rubriken närmast före  
16 kap. 7 § 2021:785.

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 9 kap., och åtta nya paragrafer, 10 kap. 2 a, 2 b, 23 b, 23 c, 24 a, 38 och 39 §§ och 16 kap. 8 a §, av följande lydelse.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

## 1 kap.

### 3 §<sup>59</sup>

Lagen innehåller bestämmelser om

1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),
3. översiktsplan (3 kap.),
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. regional fysisk planering (7 kap.),
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. bygglov, rivningslov och mark- 9. lov och förhandsbesked (9 kap.),  
lov m.m. (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

### 4 §<sup>60</sup>

I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

*bebygga*: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

*bebyggelse*: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

*byggherre*: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

*byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning,

*byggprodukt*: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

<sup>59</sup> Senaste lydelse 2018:1732.

<sup>60</sup> Senaste lydelse 2019:949.

*ekonomibyggnad*: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötsel,

*exploateringsavtal*: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

*fasadändring*: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

*genomförandetiden*: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

*komplementbostadshus*: en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus som är inredd med en självständig bostad,

*komplementbyggnad*: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad,

*kvartersmark*: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

*markanvisning*: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

*medfinansieringsersättning*: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

*miljönämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

*nybyggnad*: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

*ombyggnad*: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

*omgivningsbuller*: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

*planläggning*: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

*sammanhållen bebyggelse*: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

*tillbyggnad*: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

*tomt*: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning

till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

*underhåll*: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

*ändring av en byggnad*: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

## 2 kap.

### 9 §

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, *skyltar och ljusanordningar* enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, *skylten eller ljusanordningen* kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

*Lydelse enligt prop. 2024/25:102*      *Föreslagen lydelse*

## 3 kap.

### 5 §

Av översiktsplanen ska även följande framgå:

1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder,

2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,

3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,

*4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena,*

4. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimat-

5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimat-

relaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

5. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

6. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

relaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och

7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

### 4 kap.

#### 2 §<sup>61</sup>

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som *kräver bygglov*, 3. en åtgärd som *omfattas av krav på bygglov*,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,

– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

– en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,

– en hamn för fritidsbåtar,

– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

– en campingplats,

– en nöjespark, eller

– en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *kräver bygglov* eller är en

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket *omfattas av krav på bygglov*, eller är en annan byggnad än en

annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

sådan komplementbyggnad eller ett sådant komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt 9 kap. 6 eller 7 §, och

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

5. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

### 3 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov,

2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och

3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

### 15 §

I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av kraven på

I en detaljplan får kommunen bestämma att det krävs bygglov för att

1. byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, eller

2. på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel.

1. bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§,

2. rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket, och  
3. marklov enligt 9 kap. 11 och 12 §§.

*Reglering enligt första stycket får endast avse områden inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken och får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.*

#### 16 §<sup>62</sup>

I en detaljplan får kommunen

- bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,
- i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,
- bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,
- bestämma att *byggnader* som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och
- i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

#### 42 §<sup>63</sup>

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

- grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
- användningen och utformningen av mark för gemensam användning,
- största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,
- omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §, och
- att det krävs bygglov för
  - ekonomibygnader,
  - fasadändringar,
  - små tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus och tillhörande kom-

<sup>62</sup> Senaste lydelse 2014:900.

<sup>63</sup> Senaste lydelse 2014:900.

*plementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och*

*d) uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse, och*

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 5 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

*Reglering enligt första stycket 4 får endast avse områden inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken och får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.*

## 6 kap.

### 13 §<sup>64</sup>

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kom- Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kom-

<sup>64</sup> Senaste lydelse 2014:900.

munen ger bygglov enligt 9 kap.  
32 a § första stycket.

munen ger bygglov enligt 9 kap.  
60 § första stycket andra meningen.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

## 8 kap.

### 3 §

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och

2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning

än en byggnad.

### 9 §

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

En obebyggd tomt som ska bebyggas med en byggnad ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

Om tomten ska bebyggas med en byggnad som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

11 §<sup>65</sup>

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som *kräver* lov enligt denna lag eller *föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §* eller åtgärder som *kräver* anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som *omfattas av krav på* lov enligt denna lag eller åtgärder som *omfattas av krav på* anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. *anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,* 1. *en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov,*
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

18 §

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning som *kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.*

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en *annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov.*

*Föreslagen lydelse*

## 9 kap. Lov och förhandsbesked

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. bygglov för byggnader (3–16 §§),
2. bygglov för andra anläggningar än byggnader (17–25 §§),
3. bygglov nära gräns eller järnväg (26–28 §§),
4. bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov (29 §),
5. bygglov för särskilt värdefulla byggnader och andra anläggningar och i särskilt värdefulla områden (30–31 §§),
6. tidsbegränsat bygglov (32 §),
7. förhandsbesked (34–35 §§),

<sup>65</sup> Senaste lydelse 2011:335.

8. rivningslov och marklov (36–45 §§),
9. anmälningsplikt (50 §),
10. förutsättningar och villkor för lov och förhandsbesked (51–79 §§), och
11. handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked (80–108 §§).

**2 §** En åtgärd kräver lov om det följer av någon av bestämmelserna i detta kapitel. En altan kräver dock bygglov endast om det följer av 17 eller 31 §.

Ytterligare bestämmelser om att det krävs bygglov kan finnas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

### **Bygglov för nybyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad**

**3 §** Det krävs bygglov för nybyggnad av annan byggnad än en komplementbyggnad.

**4 §** Trots 3 § krävs inte bygglov för en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**5 §** Trots 3 § krävs det inte bygglov om byggnaden ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats där kommunen är markägare och byggnadens byggnadsarea blir högst 15,0 kvadratmeter och taknockshöjden blir högst 3,0 meter.

### **Bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad inom detaljplan**

**6 §** Det krävs bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
2. får en lika stor eller större byggnadsarea än den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
3. får en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter,
4. placeras utanför tomten, eller
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

### **Bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad utanför detaljplan**

**7 §** Det krävs bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en större byggnadsarea än 50,0 kvadratmeter,
2. får en lika stor eller större byggnadsarea än den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,

3. får en taknockshöjd som överstiger 4,5 meter,
4. placeras utanför tomten, eller
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

**8 §** Trots 7 § krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibygnad.

### **Bygglov för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad**

**9 §** Det krävs bygglov för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är större än 30,0 kvadratmeter,
2. överstiger byggnadens taknock, eller
3. tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är större än 30,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av area enligt första stycket 3 ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

**10 §** Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

### **Bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad inom detaljplan**

**11 §** Det krävs bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
2. får en lika stor eller större byggnadsarea än den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
3. får en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter,
4. placeras utanför tomten, eller
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

## **Bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad utanför detaljplan**

**12 §** Det krävs bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en större byggnadsarea än 50,0 kvadratmeter,
2. får en lika stor eller större byggnadsarea än den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
3. får en taknockshöjd som överstiger 4,5 meter,
4. placeras utanför tomten, eller
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

**13 §** Trots 12 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad som är en ekonomibygnad.

## **Bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad**

**14 §** Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
2. det i byggnaden inreds ytterligare bostad, eller
3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad och ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats.

**15 §** Trots 14 § 1 krävs det inte bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller
2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som enligt 6 eller 7 § inte kräver lov.

**16 §** Trots 14 § 2 krävs det inte bygglov för att inreda ytterligare en bostad i

1. ett enbostadshus som inte är ett komplementbostadshus, eller
2. en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av detaljplan.

### **Bygglov för murar, plank och altaner**

**17 §** Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan, om anläggningen

1. får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller

2. får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och inte placeras inom 3,6 meter från en byggnad.

**18 §** Trots 17 § krävs det inte bygglov om en mur eller ett plank omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

### **Bygglov för parkeringsplatser**

**19 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna eller väsentligt ändra en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som

1. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

2. är större än 100,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**20 §** Trots 19 § krävs det inte bygglov om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg.

### **Bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar**

**21 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet

1. är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller

2. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**22 §** Trots 21 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. är ett upplag eller en materialgård som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, eller

2. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

### **Bygglov för transformatorstationer, tunnlar, berggrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk**

**23 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en transformatorstation,
2. en tunnel eller ett bergrum som inte är avsett för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift, eller
3. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller är placerat på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.

**24 §** Trots 23 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken, eller
2. är en transformatorstation som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

**Bygglov för andra anläggningar**

**25 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en

1. skidbacke eller skidlift,
2. linbana,
3. idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,
4. hamn för fritidsbåtar,
5. campingplats,
6. nöjespark,
7. djurpark, eller
8. begravningsplats.

**Bygglov nära gräns eller järnväg**

**26 §** Närmare gränsen än 4,5 meter eller inom område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt krävs det bygglov för

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,
2. en sådan annan ändring av en byggnad som avses i 15 §,
3. att uppföra, flytta eller utöka murar och plank som är högre än 1,2 meter över marken, och
4. att anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning.

**27 §** Trots 26 § krävs det inte bygglov om

1. åtgärden avser en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
2. anläggningen omfattas av undantag från krav på bygglov enligt 18 §, 21 § 2 eller 22 §, eller
3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden
  - a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
  - b) är en sådan åtgärd som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 10 kap. 2 a §.

**28 §** Vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha medgett åtgärden enligt 27 § 3, om medgivandet har lämnats av huvud-

### **Bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov**

**29 §** Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,

2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,

3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och

4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljusanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

### **Bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden**

**30 §** Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring, om åtgärden vidtas

1. avseende en byggnad som

a) omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

b) är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § första stycket utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i a,

2. inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

3. inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 2.

### **Bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden**

**31 §** Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen

1. omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

2. är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 eller ska anordnas, uppföras, flyttas eller väsentligt ändras inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag och är

a) en mur, ett plank eller en altan,

- b) en idrottsanläggning,
- c) en parkeringsplats,
- d) ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning,
- e) en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk, eller
- f) en skylt eller en ljusanordning.

### **Tidsbegränsat bygglov**

**32 §** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

### **Bygglov för ändamål av säsongskarakter**

**33 §** Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskarakter att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

### **Förhandsbesked**

**34 §** Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

**35 §** Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft.

### **Rivningslov inom detaljplan**

**36 §** I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. en byggnad eller en del av en byggnad, eller
2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som
  - a) i detaljplanen omfattas av ett förbud mot rivning, eller
  - b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.

**37 §** Trots 36 § 1 krävs det inte rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen

1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov enligt 32 § eller ett bygglov för ändamål av säsongskarakter enligt 33 §, eller
2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

**38 §** Trots 36 § krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

## Rivningslov utanför detaljplan

**39 §** I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,

2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 §, eller

3. hela eller del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

**40 §** Trots 39 § krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

## Marklov inom detaljplan

**41 §** I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det marklov för

1. schaktning eller fyllning, om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte innebär att markytan höjs eller sänks till den nivå som har bestämts i detaljplanen, eller

2. sådana åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov eller regleras med stöd av 4 kap. 10 § och åtgärden är

a) trädfällning,

b) skogsplantering, eller

c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

**42 §** Trots 41 § 2 c krävs det inte marklov för att anlägga gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

**43 §** Trots 41 § krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

## Marklov utanför detaljplan

**44 §** I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering, om

1. åtgärden ska genomföras i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 5 a, och

2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller bestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 5 a.

**45 §** Trots 44 § krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

## Åtgärder för totalförsvaret

**46 §** Krav på bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sådana åtgärder ska i stället föregås av

samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

### **Lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov**

**47 §** Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

**48 §** Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

**49 §** Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

### **Anmälningsskyldighet**

**50 §** Bestämmelser om krav på anmälan av åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov kan finnas i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

### **Förutsättningar för bygglov inom detaljplan**

**51 §** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen,
  - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
  - c) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen.

Vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

## Förutsättningar för bygglov utanför detaljplan

**52 §** Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna, ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken ska ta hänsyn till. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

## Förutsättningar för bygglov trots avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser

**53 §** Även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i 51 § första stycket 1 ska bygglov ges om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad.

**54 §** Även om kraven i 52 § första stycket inte uppfylls ska bygglov ges om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med
  - a) en liten tillbyggnad, eller
  - b) en annan komplementbyggnad än ett komplementbostadshus,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket och 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

**55 §** Trots 51 § första stycket 2, 52 § första stycket 1 och 54 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är lita,
2. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller
3. åtgärden är att inreda en vind till bostad i ett bostadshus.

Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 3 får i ett område som omfattas av en detaljplan ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

**56 §** Trots 51 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

**57 §** Bygglov enligt 55 eller 56 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

**58 §** Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplan och avvikelsen är en sådan som avses i 55 § första stycket 1 eller 2 eller 56 § 1 och uppkom genom att planen antogs, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 51 § första stycket 1 c.

**59 §** Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 51 § första stycket 1 c eller 55 eller 56 § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

### **Förutsättningar för bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål**

**60 §** Bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål får endast ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Bygglov får ges även om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Trots att det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i planen får bygglov ges om åtgärden innebär

1. att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, eller

2. en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

**61 §** Bygglov enligt 60 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

### **Bygglövsprövningen när ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering**

**62 §** Ett certifierat byggprojekteringsföretag är ett företag som har ett kvalitetsledningssystem samt särskild sakkunskap och erfarenhet i fråga om att bedöma kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § vid nybyggnad av sådana bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § och som kan styrka detta med ett certifikat.

Frågor om certifiering av byggprojekteringsföretag ska prövas av organ som

1. har ackrediterats för ändamålet att certifiera byggprojekteringsföretag enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknads kontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen (2011:791) om ackreditering och teknisk kontroll, eller

2. enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet uppfyller krav som motsvarar kravet i 1.

**63 §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska bygglov ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 51 § första stycket 4, 52 § första stycket 3 och 54 § 3.

**64 §** Om det är uppenbart för en byggherre att ett certifierat byggprojekteringsföretag vid projekteringen har åsidosatt sina uppgifter enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 §, ska byggherren underrätta byggnadsnämnden om detta.

### **Förutsättningar för tidsbegränsat bygglov**

**65 §** Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

**66 §** Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och

1. åtgärden är nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärd och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 51–61 §§, eller

2. åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 51–61 §§.

**67 §** Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om åtgärden är en sådan som avses i 66 § 2 och bygglovet ska användas för ett sådant ändamål av säsongskaraktär som avses i 33 §.

### **Återställande efter tidsbegränsat bygglov**

**68 §** Innan tiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas. Om tiden har förlängts ska platsen eller byggnadsverket i stället återställas innan den nya tiden har gått ut.

Bestämmelserna om bygglov, rivningslov, marklov och anmälan i denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen gäller inte för åtgärder som vidtas för att återställa en plats eller ett byggnadsverk enligt första stycket.

Om byggnadsnämnden har gett bygglov som inte är tidsbegränsat för åtgärden, behöver platsen eller byggnadsverket inte återställas.

### **Förutsättningar för förhandsbesked**

**69 §** Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken ska ta hänsyn till. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

### **Förutsättningar för rivningslov**

**70 §** Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

**71 §** Trots 70 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

### **Förutsättningar för marklov**

**72 §** Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som avses i 4 kap. 42 § första stycket 5 a,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
  - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplanen, om marklovet avser en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
  - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om marklovet avser en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

**73 §** Trots 72 § 1 får marklov ges om avvikelser från detaljplanen eller områdesbestämmelserna är liten och förenlig med syftet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

## **Prövning av åtgärd som inte omfattas av krav på lov**

**74 §** Vid prövning av en ansökan enligt 47–49 §§ får lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

## **Krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap**

**75 §** För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om enligt 92 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

## **Villkorade lov**

**76 §** Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har fått laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

**77 §** I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

**78 §** Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

**79 §** I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.

## **Prövningsmyndighet**

**80 §** Byggnadsnämnden prövar ansökningar om bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked.

## **Ansökans innehåll**

**81 §** En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,

4. förslag på kontrollansvarig med uppgift om dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,

5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och

6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

**82 §** Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 62 § har använts för projektering och sökanden önskar att bygglov med stöd av 63 § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska en ansökan om lov, utöver det som sägs i 81 §, innehålla en uppgift om vilket företag som har använts.

**83 §** En ansökan om bygglov eller förhandsbesked för en åtgärd som avses i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska, utöver det som sägs i 81 §, innehålla

1. uppgifter om

a) byggnadsverkets utformning och omfattning,

b) rivningsarbeten, om sådana kan förutses,

c) miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade,

d) vad i miljön som kan antas bli betydligt påverkat,

e) de betydande miljöeffekter som åtgärden kan antas medföra i sig eller till följd av yttre händelser, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och

f) åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa negativa miljöeffekter, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och

2. en bedömning av om den åtgärd som ansökan avser kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om ansökan avser en åtgärd som, enligt föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till denna lag, inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan, gäller första stycket endast om det finns behov av att pröva åtgärdens miljöpåverkan tillsammans med miljöpåverkan från åtgärder som sedan tidigare är beslutade eller genomförda.

**84 §** Uppgifterna enligt 83 § ska ha den omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna ta ställning till om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de omständigheter som en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken ska ta hänsyn till.

Om ansökan avser en åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och åtgärden redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska ansökan utformas med hänsyn till resultatet av den bedömningen.

**85 §** De handlingar som lämnas in i ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara utförda så att de är lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

**86 §** Om en ansökan är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska inne-

hålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

### **Upplysning om andra krav på tillstånd eller anmälan**

**87 §** Om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med en ansökan också omfattas av krav på tillstånd eller anmälan enligt annan lag eller författning, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

### **Samordning med ärende hos miljönämnden**

**88 §** Om en ansökan avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och

2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att det inte ska ske någon samordning enligt första stycket. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

### **Underrättelser för att ge tillfälle för yttranden**

**89 §** Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 90–92 §§, om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

2. en åtgärd som

a) ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan,

b) inte är reglerad i områdesbestämmelser, och

c) inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad, eller annan komplementbyggnad än ett komplementbostadshus, som avses i 54 § 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 91 § första stycket 1.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

**90 §** Underrättelse ska ske med ett meddelande som innehåller information om

1. ansökans huvudsakliga innehåll,

2. var ansökan hålls tillgänglig, och

3. på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas.

**91 § Meddelandet ska**

1. skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och  
2. kungöras genom att det anslås på kommunens anslagstavla.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

**92 §** Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 89 §, genom ett meddelande enligt 90 §, även underrätta Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, inom sina respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov eller förhandsbesked

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och

2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–16, 19–25, 29, 32 och 33 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 41–45 §§.

En sådan underrättelse krävs inte om Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

**93 §** Innan byggnadsnämnden beslutar om lov eller förhandsbesked ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

**Tidsfrister för handläggningen**

**94 §** Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt. Nämnden ska besluta om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),

2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,

3. den dag efter ansökningsdagen då besked enligt 75 § kom in från Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, eller

4. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 86 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

**95 §** Byggnadsnämnden ska

1. när en ansökan om lov eller förhandsbesked har kommit in skriftligen informera sökanden om

a) vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut i ärendet,

b) att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och

c) möjligheterna att överklaga nämndens beslut,

2. om tidsfristen för beslut till följd av 94 § första stycket 2, 3 eller 4 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och

3. om tidsfristen förlängs enligt 94 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

**96 §** Om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning, ska bestämmelserna om tidsfrister och information i 94 och 95 §§ tillämpas. Det som sägs där om ansökningsdagen ska då i stället gälla den dag ärendet kom tillbaka till nämnden.

**97 §** Byggnadsnämnden får trots 94 § besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän

1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,

2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller

3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

**98 §** Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs.

## **Beslutets innehåll**

**99 §** Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft,

2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och

3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

**100 §** Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla

1. en upplysning om vilken giltighetstid lovet har,

2. en upplysning om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,

3. en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas förrän lovet har börjat gälla enligt 109 § och byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap.,

4. en upplysning om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning, och

5. de villkor och upplysningar som följer av 68, 76, 77, 78, 79 eller 87 § eller behövs i övrigt.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska beslutet, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även innehålla beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

**101 §** Om ett bygglov eller förhandsbesked avser en sådan åtgärd utanför detaljplan som anges i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska föregås av en bedömning i frågan om huruvida åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska byggnadsnämnden redovisa sin bedömning i den frågan och de omständigheter som lagts till grund för bedömningen.

Bestämmelser om omständigheter som man ska ta hänsyn till när man bedömer om en åtgärd kan antas medföra en betydande miljöpåverkan finns i föreskrifter meddelade i anslutning till 6 kap. miljöbalken.

**102 §** Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

### **Expediering och kungörelse av beslut**

**103 §** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och

2. de som avses i 91 § första stycket 1 och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

**104 §** Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

**105 §** Det meddelande som kungörs enligt 104 § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. dem som avses i 91 § första stycket 1, om det inte är uppenbart att beslutet saknar betydelse för mottagaren, och

2. dem som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och

besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

Första stycket gäller inte meddelanden till dem som ska delges eller få beslutet skickat till sig enligt 103 §.

**106 §** Om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett beslut enligt 11 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.

**107 §** Om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked avser sådant ärende som avses i 92 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

### **Underrättelse till samfällighet**

**108 §** En underrättelse enligt 89, 91, 93, 103 eller 105 § till en samfällighet ska ske på det sätt som följer av 5 kap. 33 §.

### **När lov börjar gälla**

**109 §** Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Byggnadsnämnden ska bestämma att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft, om det finns risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser medför skador som inte kan återställas på

1. natur- eller kulturvärden, eller
2. totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar.

### **Giltighetstiden för lov**

**110 §** Om inte annat följer av 32 eller 33 §, upphör ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## **10 kap.**

### **2 §<sup>66</sup>**

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

<sup>66</sup> Senaste lydelse 2019:412.

*Åtgärder som avses i 9 kap. 4–4 c §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.*

*En åtgärd som avses i 9 kap. 4 f § får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Detsamma gäller en åtgärd som avser en altan som inte kräver lov enligt 9 kap. 2 §, om åtgärden*

*1. vidtas inom 3,6 meter från ett en- eller tvåbostadshus eller tillhörande komplementbostadshus, och*

*2. inte vidtas i anslutning till en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.*

## *2 a §*

*Trots 2 § 2 får en åtgärd strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 5 b, om åtgärden är*

- 1. nybyggnad av*
  - a) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller*
  - b) ett komplementbostadshus,*
- 2. tillbyggnad av*
  - a) ett en- eller tvåbostadshus,*
  - b) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller*
  - c) ett komplementbostadshus,*
- 3. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus,*
- 4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller*
- 5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50,0 kvadratmeter.*

## *2 b §*

*Trots 2 § 2 får andra åtgärder än de som avses i 2 a § genomföras med en sådan liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.*

3 §

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden *kräver*

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden *omfattas av krav på*

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

*Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov enligt 9 kap. 47–49 §§, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.*

6 §<sup>67</sup>

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en *bygg- eller rivningsåtgärd* som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en *sådan åtgärd* som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand, och
6. vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra
  - a) materialåtervinning av hög kvalitet, och
  - b) avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.

*Trots första stycket får byggnadsnämnden i det enskilda fallet besluta att en kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder.*

14 §<sup>68</sup>

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

*Tekniskt samråd behövs inte för sådana åtgärder som avses i 9 kap. 4 a–4 c §§ eller för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat.*

<sup>67</sup> Senaste lydelse 2020:603.

<sup>68</sup> Senaste lydelse 2015:668.

*Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.*

*En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.*

*Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.*

### 18 §<sup>69</sup>

Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna

1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt
2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 21 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Om ett certifierat byggprojekt-  
ingsföretag som avses i 9 kap. 32 b §  
har använts för projektering och  
byggherren önskar att startbesked  
med stöd av 25 a § ska ges utan att  
vissa krav ska prövas, ska byggher-  
ren senast vid det tekniska samrådet  
dessutom lämna en uppgift om  
vilket företag som har använts.

Första stycket 1 gäller inte *riv-  
ningsåtgärder*, om byggnadsnämnden  
i det enskilda fallet har beslutat  
att det inte behövs någon kontroll-  
plan.

Om ett certifierat byggprojekt-  
ingsföretag som avses i 9 kap. 62 §  
har använts för projektering och  
byggherren önskar att startbesked  
med stöd av 23 a § ska ges utan att  
vissa krav ska prövas, ska byggher-  
ren senast vid det tekniska samrådet  
dessutom lämna en uppgift om  
vilket företag som har använts.

Första stycket 1 gäller inte *sådana  
åtgärder* som byggnadsnämnden,  
*med stöd av 6 § andra stycket*, i det  
enskilda fallet har beslutat att det  
inte behövs någon kontrollplan *för*.

### 23 §<sup>70</sup>

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

Byggnadsnämnden ska med ett *skriftligt* startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 1 får påbörjas, om

<sup>69</sup> Senaste lydelse 2022:1084.

<sup>70</sup> Senaste lydelse 2015:668.

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

*Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a–4 c §§ ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1.*

#### 25 a §

Om ett certifierat byggprojektteringsföretag som avses i 9 kap. 32 b § har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska startbesked ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 samt 4 § är uppfyllda. Detta gäller trots vad som föreskrivs i 23 § första stycket 1.

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 78 § är uppfyllda.

#### 23 a §<sup>71</sup>

Om ett certifierat byggprojektteringsföretag som avses i 9 kap. 62 § har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska startbesked ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 23 § första stycket 1.

#### 23 b §

*När byggnadsnämnden ger startbesked för nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, får nämnden samtidigt ge startbesked för en tillbyggnad efter en ansökan enligt 9 kap. 48 § eller för att inreda ytterligare en bostad efter en ansökan enligt 9 kap. 49 §.*

#### 23 c §

*Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 2 får påbörjas, om*

*1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som gäller enligt 8 kap. 4–7 §§ och föreskrifter om tekniska egenskaps-*

<sup>71</sup> Senaste lydelse av tidigare 10 kap. 25 a § 2022:1084.

*krav som har meddelats med stöd av denna lag, och*

*2. ett bevis om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum.*

#### 24 §<sup>72</sup>

I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,

2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked,

5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs, och

6. ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt 9 kap. 36 eller 37 § inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna enligt 42 a § inte får verkställas direkt.

6. ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt 9 kap. 76 eller 77 § inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna enligt 109 § ska gälla först när det har fått laga kraft.

#### 24 a §

*Ett startbesked gäller omedelbart.*

#### 27 §

Efter ett startbesked enligt 23 § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

Efter ett startbesked enligt 23 eller 23 c § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och

2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövt.

Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

#### 34 §<sup>73</sup>

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked *skriftligen* godkänna att

<sup>72</sup> Senaste lydelse 2022:909.

<sup>73</sup> Senaste lydelse 2021:788.

åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda,

2. byggherren har visat att denne har gett in en klimatdeklaration enligt lagen (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader eller gjort sannolikt att det inte finns någon skyldighet att ge in en klimatdeklaration, och

3. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

#### 38 §

*Om byggnadsnämnden enligt 23 b § har gett samtida startbesked för nybyggnad och för tillbyggnad eller inredning av ytterligare en bostad, får nämnden även ge slutbesked för åtgärderna samtidigt.*

#### 39 §

*Ett slutbesked gäller omedelbart.*

### 11 kap.

#### 20 §<sup>74</sup>

Om det på *en fastighet* eller i fråga om *ett byggnadsverk* har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, *får byggnadsnämnden* förelägga den som äger *fastigheten* eller *byggnadsverket* att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

*Byggnadsnämnden får* förelägga den som äger *en fastighet* eller *ett byggnadsverk* att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), *när det på fastigheten* eller i fråga om *byggnadsverket* har vidtagits en åtgärd

1. i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, *eller*

2. *med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft.*

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

<sup>74</sup> Senaste lydelse 2011:335.

Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 32 b § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta. *Detsamma gäller om byggnadsnämnden bedömer att företaget är olämpligt för sin uppgift av något annat skäl.*

Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 62 § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, *eller* att företaget *av något annat skäl* är olämpligt för sin uppgift, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta.

## 12 kap.

### 8 §<sup>76</sup>

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, *villkorsbesked*, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd,
4. slutsamråd,
5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
6. upprättande av nybyggnadskartor,
7. framställning av arkivbeständiga handlingar,
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 103–107 §§, och

### 8 a §<sup>77</sup>

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad

Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 94 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 97 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 50 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad

<sup>75</sup> Senaste lydelse 2022:1084.

<sup>76</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

<sup>77</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids.

vecka som en tidsfrist enligt *föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §* överskrids.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

## 9 §

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och

2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också *tillämpas* på en anläggning som *kräver* bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också *tillämpas* på en anläggning som *omfattas av krav på* bygglov.

## 13 kap.

### 2 §<sup>78</sup>

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,

4. *villkorsbesked enligt 9 kap.*

19 §,

5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,

6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,

7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller

8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 94 §,

5. behovet av *kontrollplan*, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,

6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller

7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

## 5 §

Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen.

<sup>78</sup> Senaste lydelse 2021:785.

7 §

Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt *och domstolen inte kan avgöra målet utan att pröva frågan*, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

14 §

Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 9 kap. 13 § får överklagas av

Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 5 a får överklagas av

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

16 §<sup>79</sup>

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i *Post- och Inrikes Tidningar*.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 103 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på *kommunens anslagstavla*.

**14 kap.**

## 6 §

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 35 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 72 § 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

## 7 §

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 71 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

11 §<sup>80</sup>

Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 9 kap. 13 § inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 5 a inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

14 §<sup>81</sup>

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggande.

<sup>80</sup> Senaste lydelse 2011:335.

<sup>81</sup> Senaste lydelse 2014:900.

Skyldigheten enligt första stycket  
2 gäller inte om bygglov ges enligt  
9 kap. 32 a § första stycket.

Skyldigheten enligt första stycket  
2 gäller inte om bygglov ges enligt  
9 kap. 60 § första stycket andra  
meningen.

## 16 kap.

### 2 §<sup>82</sup>

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, och

7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, och

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.

### 8 §<sup>83</sup>

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 16 §.

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 50 §.

<sup>82</sup> Senaste lydelse 2020:239.

<sup>83</sup> Senaste lydelse 2018:1136.

8 a §

*Regeringen får meddela föreskrifter om byggnadsnämndens handläggning av anmälningsärenden och om utformning av beslut i sådana ärenden.*

9 §<sup>84</sup>

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela

1. föreskrifter om funktionskontrollanter enligt 8 kap. 25 §,
2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 9 kap. 32 b § och 10 kap. 62 § och 10 kap.,
3. de föreskrifter i övrigt om kontrollansvariga och sakkunniga som behövs utöver bestämmelserna i 10 kap. 9–13 §§, och
4. föreskrifter om vilka bostadshus som ska omfattas av 9 kap. 32 b och 32 c §§ och 10 kap. 25 a §.
2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 9 kap. 62 § och 10 kap.,
4. föreskrifter om vilka bostadshus som ska omfattas av 9 kap. 62 och 63 §§ och 10 kap. 23 a §.

13 a §<sup>85</sup>

Om tillströmningen av asylsökande eller personer som ansöker om uppehållstillstånd med tillfälligt skydd har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande och det är nödvändigt för att snabbt kunna anordna boenden för sådana utlännningar, eller för personer som har uppehållstillstånd med tillfälligt skydd eller som har uppehållstillstånd efter tillfälligt skydd och som inte är folkbokförda här i landet, får regeringen meddela föreskrifter om undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,
2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap. 2 och 10–13 §§, och
4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och

Sådana föreskrifter om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket 1–4 avser att skydda och främja. Föreskrifterna får endast avse åtgärder för ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk och avse åtgärder som pågår under högst tre år.

<sup>84</sup> Senaste lydelse 2022:1084.

<sup>85</sup> Senaste lydelse 2022:296.

Om spridningen av en samhällsfarlig sjukdom innebär en påtaglig risk för att lokalerna för hälso- och sjukvård inte räcker till, och om det behövs för att nödvändiga åtgärder snabbt ska kunna vidtas, får regeringen meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,

2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,

3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap. 2 och 10–13 §§, och

4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Föreskrifterna om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket avser att skydda och främja.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

3. Bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov, som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 §, ska fortsätta att gälla, dock längst till utgången av september 2027.

4. Bestämmelserna i 9 kap. 60 § gäller inte inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900).

13.8 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:267)  
om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

Härigenom föreskrivs att lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) ska utgå.

## 13.9 Förslag till lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att 16 kap. 2 d §, 24 kap. 6 § och 26 kap. 9 a § miljöbalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **16 kap.**

#### 2 d §<sup>1</sup>

Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 2 § besluta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av en bostadsbyggnad i omgivningen, om

1. bostadsbyggnaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. villkoren skulle innebära strängare krav avseende omgivningsbuller än vad som följer av dessa värden.

Trots första stycket får villkor som innebär strängare krav beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får aldrig föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.

Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.

### **24 kap.**

#### 6 §<sup>2</sup>

Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5 § meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om

1. bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får skärpta villkor meddelas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Sådana komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får aldrig föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.

Sådana komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen får aldrig föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2018:1407.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2018:1407.

I fråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovets enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.

Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid <i>ett sådant</i> komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.	Förelägganden eller förbud får dock aldrig beslutas i fråga om omgivningsbuller vid <i>sådana</i> komplementbostadshus som avses i plan- och bygglagen.
--	---

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2014:901.

## 13.10 Förslag till lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning

*dels* att 10 § ska ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före 5 § ska lyda ”Skyltar, ljusanordningar m.m.”.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 10 §<sup>1</sup>

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats. *Bestämmelserna gäller inte heller sådana åtgärder avseende skyltar och ljusanordningar som inte kräver bygglov efter beslut enligt 9 kap. 7 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900).*

Bestämmelserna i 6–9 §§ gäller inte anordningar inom vägområde eller för vilka bygglov krävs eller har lämnats.

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

## 13.11 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 7

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (2014:227) om färdigställandeskydd ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>91</sup>

Ett färdigställandeskydd ska finnas vid en

1. nybyggnad, och

2. tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 9 kap. 4–4 c §§ plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte *för byggnad eller tillbyggnad*, om åtgärden inte omfattas av krav på bygglov enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för handläggning och prövning av mål och ärenden om färdigställandeskydd som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

<sup>91</sup> Senaste lydelse 2015:669.

# Lagrådets yttrande

Utdrag från protokoll vid sammanträde 2025-03-26

**Närvarande:** F.d. justitieråden Eskil Nord och Sten Andersson samt justitierådet Marie Jönsson.

## Ett nytt regelverk för bygglov

Enligt en lagrådsremiss den 20 februari 2025 har regeringen (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900),
2. lag om ändring i lagen (2017:267) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900),
3. lag om ändring i miljöbalken,
4. lag om ändring i lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning,
5. lag om ändring i lagen (2014:227) om färdigställandeskydd.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kansliråden Linn Gloppestad och Charlotte Jansson.

Förslagen föranleder följande yttrande.

## Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen

### 1 kap. 4 §

Paragrafen innehåller definitioner. Det föreslås bl.a. att en komplementbyggnad ska definieras som en fristående byggnad som kompletterar en byggnad. Vidare föreslås att komplementbostadshus ska definieras som en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus som är inredd med en självständig bostad.

Vid föredragningen har upplysts att avsikten är att ett bostadshus som kompletterar ett annat bostadshus än ett en- eller tvåbostadshus inte ska omfattas av termen komplementbyggnad. Den föreslagna lydelsen av definitionen innebär dock inte någon sådan begränsning. För att åstadkomma begränsningen föreslår Lagrådet att definitionerna görs oberoende av varandra. Lagrådet förordar följande lydelse.

I denna lag avses med [...]

*komplementbostadshus:* en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad.

*komplementbyggnad:* en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad.

**4 kap. 2 §**

Paragrafen innehåller bestämmelser om när kommunen ska upprätta en detaljplan. I första stycket 4 anges när detaljplanekravet gäller för vissa nya byggnader. Detaljplanekravet ska gälla för nya byggnadsverk som kräver bygglov men även för andra byggnader än vissa komplementbyggnader och komplementbostadshus. Med andra byggnader kan inte förstås annat än byggnader som inte kräver bygglov. Såsom punkt 4 är utformad är det svårt att förstå vilka byggnader som det är som utlöser detaljplanekravet. Med utgångspunkt i hur Lagrådet har uppfattat bestämmelsen och för att göra den mer lättläst föreslår Lagrådet att den får följande lydelse.

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för [...]

4. ett nytt byggnadsverk som omfattas av ett krav på bygglov, dock inte vindkraftverk, eller ett nytt byggnadsverk som inte omfattas av ett krav på bygglov och inte är en sådan byggnad som omfattas av 9 kap. 6 eller 7 §, om

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och [...]

**4 kap. 15 §**

Paragrafen innehåller bestämmelser om när kommunen genom en detaljplan får bestämma att det ska krävas bygglov. Först i andra stycket anges att kommunens möjlighet att i detaljplanen ange ett sådant krav ska vara begränsad till detaljplaner inom riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar. Lagrådet anser att denna synnerligen viktiga begränsning bör framgå direkt av första stycket och föreslår att paragrafen erhåller följande lydelse.

Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen i en detaljplan bestämma att det krävs bygglov för att

1. byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, eller

2. på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel.

Reglering enligt första stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.

**4 kap. 42 §**

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad kommunen får reglera i områdesbestämmelser när det gäller användningen av mark- och vattenområden. I första stycket 4 anges för vilka åtgärder kommunen kan besluta att det ska krävas bygglov. Genom tredje stycket begränsas kommunens möjlighet att ange ett sådant krav till att avse områdesbestämmelser som avser riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar. I första stycket 1–3 och 5 anges vad kommunen generellt får ta upp i områdesbestämmelser. Eftersom ett krav på bygglov enligt första stycket 4 får införas enbart i ett

speciellt fall förordar Lagrådet att bestämmelsen om detta flyttas till ett eget stycke. Lagrådet föreslår att paragrafen får följande lydelse.

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, och

4. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 4 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Med områdesbestämmelser, som avser områden inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen även reglera att det krävs bygglov för

a) ekonomibygnader,

b) fasadändringar,

c) små tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och

d) uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse.

Regleringen enligt tredje stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att åtgärdernas inverkan på riksintresset ska kunna prövas.

### **Särskilt om strukturen i 9 kap.**

Kapitlet innehåller bestämmelser om när bygglov, rivningslov eller marklov krävs (1–49 §§). Därutöver regleras bl.a. förutsättningar och villkor för lov samt handläggningen av lovärenden (50–110 §§). Kapitlet är omfattande och det är inte helt enkelt att hitta relevanta bestämmelser, särskilt avseende krav på bygglov.

Kapitlet inleds med bestämmelser om när det krävs bygglov. Det finns bestämmelser om bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, andra ändringar av byggnad än tillbyggnad och för anläggningar samt specialbestämmelser för vissa anläggningar. Det finns vidare bestämmelser om bygglov för vissa situationer såsom bygglov nära en gräns eller järnväg, i områden till

skydd för totalförsvarets behov och för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden. Bestämmelserna om bygglov för vissa situationer kan omfatta åtgärder som även är reglerade genom andra bestämmelser om bygglov. De kan t.ex. innebära att bygglov krävs för en tillbyggnad trots att detta inte anges i bestämmelserna om bygglov för tillbyggnader.

Förslagen i lagrådsremissen innebär att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på lov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser utökas i syfte att bl.a. öka fastighetsägarens möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Samtidigt är det fastighetsägaren eller annan som har vidtagit åtgärden som står risken för att byggnadsnämnden i ett senare tillsynsärende gör en annan bedömning av om åtgärden kunnat vidtas utan lov. Det är därför av största vikt att den som vill vidta en åtgärd lätt kan hitta relevanta bestämmelser och att lagstiftningen är lättillgänglig och tydlig.

Enligt Lagrådets uppfattning skulle regelverket ha blivit mera överskådligt om bestämmelserna om när lov måste sökas respektive bestämmelserna om förutsättningarna för lov hade tagits in i två skilda kapitel. Lagrådet har dock förståelse för att en sådan omstrukturering inte är möjlig i detta sena skede av lagstiftningsarbetet.

Regelverket om när lov krävs är uppbyggt på så vis att det först, i en egen paragraf, ges en huvudregel för när lov krävs och att det därefter anges eventuella undantag. I några fall är undantagen flera och har därför tagits upp i separata paragrafer. Lagrådet har inget att invända mot detta men anser att i de fall det finns en huvudregel med få undantag så bör – för att åstadkomma ökad överskådlighet – bestämmelserna samlas i en paragraf.

För att göra regleringen tydligare och mer lättillgänglig bör det vidare, i anslutning till varje huvudregel med därtill knutna undantag, tas in en erinran om att det finns ytterligare regler som kan innebära att lov krävs, t.ex. bestämmelser om bygglov till skydd för totalförsvarets behov.

I 9 kap. 3–13 §§ föreslås nya bestämmelser om bygglov för nybyggnad och tillbyggnad. Bestämmelserna är strukturerade och uppbyggda med utgångspunkt i det som ska utgöra undantag, dvs. utifrån de nybyggnader och tillbyggnader som inte ska kräva bygglov. Det får till följd att undantagen kommer till uttryck redan i de bestämmelser som ska fungera som huvudregler. Det gör även att huvudreglerna formuleras genom negationer. Bestämmelserna blir därför onödigt krångliga och svårtillgängliga. Lagrådet anser att det vore bättre att utgå ifrån en huvudregel om att bygglov krävs och att sedan reglera vad det är som inte kräver bygglov. Undantagen kan då regleras efter samma konstruktion som övriga undantag i lagen, dvs. genom regler om att det, trots den angivna huvudregeln, inte krävs bygglov i särskilt angivna fall. I samband med regleringen av bygglov för nybyggnad respektive tillbyggnad bör en upplysning lämnas om att det finns ytterligare bestämmelser som kan innebära att bygglov krävs. För nybyggnad och tillbyggnad gäller det bygglov nära en gräns eller järnväg, i områden till skydd för totalförsvarets behov och för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden (9 kap. 26, 27, 29 och 30 §§ i lagrådsremissens förslag). För tillbyggnad gäller det dessutom bestämmelsen om att bygglov krävs för en tillbyggnad som annars inte kräver

bygglov, om tillbyggnaden görs i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus (9 kap. 48 § i lagrådsremissens förslag).

9 kap. 14–16 §§ innehåller en huvudregel och undantagsbestämmelser för när en annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad kräver bygglov. Även här bör det tas in en upplysning om att det finns ytterligare bestämmelser som kan innebära att bygglov krävs. Det gäller bestämmelserna om bygglov nära en gräns eller järnväg, i områden till skydd för totalförsvarets behov och för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden (9 kap. 26, 27, 29 och 30 §§ i lagrådsremissens förslag). Det gäller även bestämmelsen om att bygglov krävs vid inredning med ytterligare en bostad som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser i samband med nybyggnad av ett enbostadshus (9 kap. 49 § i lagrådsremissens förslag).

9 kap. 17 och 18 §§ innehåller specialbestämmelser om när det krävs bygglov för murar, plank och altaner. Paragraferna innehåller endast ett stycke vardera och bestämmelserna kan med fördel samlas i en paragraf. Även här bör det i ett tredje stycke tas in en upplysning om att det finns ytterligare bestämmelser som kan innebära att bygglov krävs. Det gäller bestämmelserna om bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden (9 kap. 31 § i lagrådsremissens förslag).

9 kap. 19 och 20 §§ innehåller specialbestämmelser om när det krävs bygglov för att anordna parkeringsplatser. Bestämmelserna kan med fördel samlas i en paragraf. I denna bör också tas in en erinran om att bygglov även kan krävas enligt bestämmelserna om bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden (9 kap. 31 § i lagrådsremissens förslag).

9 kap. 21 och 22 §§ innehåller specialbestämmelser om när det krävs bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar. Också dessa bestämmelser kan med fördel samlas i en paragraf. Även här bör det i ett tredje stycke tas in en upplysning om att det finns ytterligare bestämmelser som kan innebära att bygglov krävs (bestämmelserna om bygglov nära en gräns eller järnväg och för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden, 9 kap. 26 och 31 §§ i lagrådsremissens förslag).

9 kap. 23 och 24 §§ innehåller specialbestämmelser om när det krävs bygglov för transformatorstationer, tunnlar, berggrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk. Bestämmelserna bör lämpligen samlas i en paragraf. Även här bör det i ett tredje stycke tas in en upplysning om att det finns ytterligare bestämmelser som kan innebära att bygglov krävs (bestämmelserna om bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden, 9 kap. 31 § i lagrådsremissens förslag).

9 kap. 25 § innehåller specialbestämmelser för vissa uppräknade anläggningar. Även här bör det tas in en upplysning om att det finns ytterligare bestämmelser som kan innebära att bygglov krävs (bestämmelserna om bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden, 9 kap. 31 § i lagrådsremissens förslag).

19 kap. 26–28 §§ regleras bygglovsplikt nära en gräns eller järnväg. 27 § innehåller bestämmelser om när bygglov inte krävs för åtgärder nära en gräns eller järnväg. Enligt punkt 3 krävs inte bygglov i vissa angivna fall om de grannar som berörs av åtgärden har medgett den. Av 28 § framgår att vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha

medgett åtgärden om medgivandet har lämnats av huvudmannen för den allmänna platsen eller av järnvägens infrastrukturförvaltare. Bestämmelsen i 28 § kan med fördel tas in i ett andra stycke i 27 §.

Lagrådet föreslår mot denna bakgrund att bestämmelserna om när lov krävs (9 kap. 3–49 §§ i lagrådsremissens förslag) får den struktur och lydelse som framgår av bilagan till detta yttrande. I bilagens lagförslag har de särskilda synpunkter som Lagrådet i det följande framför i anslutning till vissa särskilda paragrafer beaktats.

Om Lagrådets förslag följs, måste efterföljande paragrafer i 9 kap. numreras om och följdändringar göras i 4 kap. 2 §, 6 kap. 13 §, 10 kap. 3, 18, 23, 23 a, 23 b och 24 §§, 11 kap. 34 a §, 12 kap. 8 och 8 a §§, 13 kap. 2 och 16 §§, 14 kap. 6, 7 och 14 §§, 16 kap. 8 och 9 §§ samt punkt 4 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna.

### 9 kap. 1 §

Paragrafen innehåller en innehållsförteckning, som emellertid inte är fullständig. Enligt Lagrådets mening bör innehållsförteckningen kompletteras på så sätt att samtliga paragrafer, från 2 till 110, omfattas av förteckningen.

### 9 kap. 2 §

Lagrådsremissens förslag innebär att det i 9 kap. pekas ut de skilda fall då det krävs bygglov, rivningslov eller marklov. Regleringen hålls samman genom förevarande paragraf där det i första stycket första meningen anges att en åtgärd kräver lov ”om det följer av bestämmelserna i detta kapitel”. Paragrafens andra stycke innehåller en erinran om att ytterligare bestämmelser om att det krävs bygglov kan finnas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser. Mot detta har Lagrådet inget att invända.

I första stycket andra meningen anges därutöver: ”En altan kräver dock bygglov endast om det följer av 17 eller 31 §.” De angivna paragraferna innehåller bestämmelser om bygglov för bl.a. altaner. Några andra bestämmelser som omnämner altaner finns inte i lagförslaget.

Bestämmelserna i 17 och 31 §§ utgör en del av de bestämmelser som paragrafens första stycke första meningen hänvisar till. Första stycket andra meningen i förevarande paragraf tillför därför ingenting; det följer utan vidare av första stycket första meningen att en altan kräver bygglov endast i de fall som anges i 17 och 31 §§.

Vid lagrådsföredragningen har upplysts att syftet med första stycket andra meningen är att klargöra att åtgärder som avser altaner inte ska bedömas enligt andra paragrafer i kapitlet, t.ex. reglerna om tillbyggnad. Detta torde emellertid följa redan av den i 9 kap. använda lagstiftningsstrukturen där altaner behandlas separat från bl.a. tillbyggnader. Det kan visserligen i en del fall uppkomma gränsdragningssvårigheter, exempelvis vid uppförandet av anläggningar som har inslag av både tillbyggnad och altan. Hur en sådan situation ska bedömas klargörs emellertid inte genom den i första stycket andra meningen föreslagna bestämmelsen. Behovet av ytterligare klargöranden bör i stället, enligt Lagrådets mening, tillgodoses i författningskommentaren. Lagrådet förordar därför att första stycket andra meningen utgår.

## 9 kap. 16 §

I 9 kap. 14 § finns bestämmelser om bygglov för en annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad. I punkt 2 anges att det krävs bygglov för att i byggnaden inreda ytterligare bostad. I 16 § görs två undantag från kravet i 14 § 2. Det ena undantaget tar sikte på inredande av ytterligare bostäder i enbostadshus som inte är komplementbostadshus, medan det andra undantaget avser inredande av bostäder i ekonomibyggnader i områden som inte omfattas av detaljplan. Såsom 16 § har utformats ger inget av undantagen möjlighet att inreda mer än en bostad åt gången utan att ansöka om bygglov. Vid lagrådsföredragningen har upplysts att begränsningen till en bostad inte är avsedd att gälla vid inredandet av bostäder i en ekonomibyggnad. Lagrådet föreslår mot denna bakgrund att paragrafen ges följande lydelse.

Trots 14 § 2 krävs det inte bygglov för att inreda

1. ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är en komplementbyggnad, eller
2. ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

## 9 kap. 19, 21, 23 och 25 §§

I de angivna paragraferna regleras bygglov för vissa särskilda anläggningar; parkeringsplatser (19 §), upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar (21 §), transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master och torn, skorstenar och vindkraftverk (23 §) samt vissa andra anläggningar, däribland idrottsanläggningar (25 §). Vilka åtgärder avseende anläggningarna som omfattas av bygglovsplikt skiftar mellan paragraferna. Genomgående krävs, enligt förslaget, bygglov för att ”anordna” den aktuella anläggningen. Den avsedda innebörden i uttrycket ”anordna” synes dock inte vara en och densamma i samtliga paragrafer. Vid lagrådsföredragningen har således upplysts att en parkeringsplats ska anses anordnad redan genom att en plats anvisas att vara parkeringsplats; några fysiska anläggningsåtgärder behöver alltså inte vidtas för att det ska inträda bygglovsplikt. När det däremot gäller idrottsanläggningar anges i författningskommentaren att bygglov krävs endast om det ska vidtas någon form av fysisk anläggningsåtgärd.

Enligt Lagrådets uppfattning är det inte tillfredsställande att på detta sätt ge ett och samma uttryck olika innebörd. Lagrådet har inget att invända mot användningen av ”anordna” i de sammanhang där ”anordnandet” inte förutsätter någon fysisk anläggningsåtgärd. Uttrycket ”anordna” bör därför kunna användas i 19 §. I den utsträckning bygglovsplikt inträder först om det ska vidtas en fysisk anläggningsåtgärd bör däremot ett annat uttryck väljas, t.ex. ”anlägga”. Det senare gäller, såvitt Lagrådet kan bedöma, 21, 23 och 25 §§ (jfr även 26 §).

Som redan har nämnts uppställs det i 25 § krav på bygglov för vissa åtgärder som avser idrottsanläggningar. Idrottsanläggningar omfattas av krav på bygglov om anläggningen upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter. Liknande krav på bygglov – fastän utan någon arealmässig begränsning – finns i dag i 6 kap. 1 § 1 plan- och byggförordningen, som enligt sin ordalydelse är tillämplig på bl.a. idrottsplatser, friluftsbad, skjutbanor, motorbanor och golfbanor. Av lagrådsremissen

framgår att det i lagförslaget använda uttrycket idrottsanläggning är avsett att omfatta, utöver idrottsplatser, även golfbanor och skjutbanor men däremot inte motorbanor och friluftsbad. Avsikten är således att vissa typer av anläggningar med anknytning till idrottsverksamhet vilka i dag omfattas av krav på bygglov inte ska göra det framdeles.

Lagrådet ifrågasätter om det valda uttrycket, idrottsanläggning, ger uttryck för den avsedda begränsningen av bygglovsplikten till vissa slag av anläggningar. Också en utomhusbassäng eller en motorbana torde enligt vanligt språkbruk kunna utgöra en idrottsanläggning och kommer därmed, om anläggningen upptar en area på minst 1 500 kvadratmeter, att omfattas av bygglovsplikt. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör därför övervägas om lagtexten bör kompletteras med uttryckliga undantag för friluftsbad och motorbanor.

### 9 kap. 30 §

Paragrafen ställer särskilda krav på bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden. Dessa krav är avsedda att gälla vid sidan av de krav på bygglov som anges i 3–25 §§. Lagrådet har ingen invändning i sak mot bestämmelserna men anser att paragrafen har fått en något svåräst utformning och hellre borde utformas enligt följande.

Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus och fasadändring, om

1. åtgärden avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket,

2. åtgärden avser en byggnad som är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § första stycket utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1,

3. åtgärden vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

4. åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 3.

### 9 kap. 31 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden. Punkt 2 behandlar två skilda fall då det, under vissa förutsättningar, krävs bygglov. Den ena situationen är när en annan anläggning än en byggnad är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1, den andra när en sådan anläggning ska anordnas, uppföras, flyttas eller väsentligt ändras inom ett sådant värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4. En förutsättning för att bygglov ska krävas är att ”åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag”. Vid lagrådsföredragningen har upplysts att detta rekvisit är avsett att gälla enbart i den senare av de båda situationerna. Såsom förslaget är utformat är detta emellertid inte alldeles klart. Paragrafen blir tydligare om den utformas enligt följande.

Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket.

För en åtgärd som avses i 17–25 §§ men som enligt de bestämmelserna inte kräver bygglov på grund av anläggningens storlek eller på grund av undantag i 18, 20, 22 eller 24 §, och för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller en ljusanordning, krävs det bygglov, om

1. anläggningen är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1, eller
2. åtgärden ska vidtas inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

### 9 kap. 51 §

Paragrafen anger de grundläggande förutsättningarna för bygglov inom detaljplan. Första stycket 1 innehåller ett krav på att den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Enligt första stycket 2 krävs dessutom att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Av första stycket 4 följer att åtgärden därutöver måste uppfylla de krav som anges i vissa närmare angivna bestämmelser i 2 och 8 kap. Detta motsvarar väsentligen vad som i dag sägs i 9 kap. 30 § första stycket 4. I förslaget tillförs dock lagtexten orden ”i de delar som inte har prövats i detaljplanen”. Syftet är att tydliggöra att den byggrätt som har etablerats genom detaljplanen inte ska kunna rubbas genom att frågor som redan har prövats vid planläggningen bedöms på ett annat sätt i lovändet. En bestämmelse av enahanda slag finns redan – såvitt gäller bygglov i ett område som omfattas av områdesbestämmelser – i nuvarande 9 kap. 31 §.

Lagrådet konstaterar att uttrycket ”inte har prövats i detaljplanen” ger intryck av att kravet på att åtgärden ska vara förenlig med kraven i de utpekade bestämmelserna i 2 och 8 kap. gäller så länge inte detaljplanen innehåller ett uttryckligt ställningstagande angående förenligheten med dessa bestämmelser. Det torde emellertid kunna förekomma att kommunen vid planläggningen måste anses ha tagit ställning till de frågor som avses i de utpekade bestämmelserna utan att detaljplanen ger explicit uttryck för att frågorna har ”prövats”. Frågorna får då likväl anses avgjorda genom planen (jfr 13 kap. 2 § 8 där det anges att en kommuns beslut inte får överklagas i den del de avser ”en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked”).

Lagrådet föreslår mot denna bakgrund att ”i de delar som inte har prövats i detaljplanen” byts ut mot ”och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen”.

Enligt paragrafens andra stycke ska vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot detaljplanen (t.ex. en åtgärd i form av nybyggnad av ett komplementbostadshus). Den bedömning som avses är den som ska göras enligt första stycket 1 a) respektive 2. Detta blir tydligare om stycket formuleras enligt följande.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a) och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 8

### 9 kap. 52 §

I paragrafen anges förutsättningarna för bygglov utanför detaljplan. En av dessa förutsättningar är, enligt första stycket 3, att åtgärden uppfyller kraven i vissa utpekade paragrafer i 2 och 8 kap. ”i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked”. I linje med vad som har uttalats i anslutning till 9 kap. 51 § föreslår Lagrådet att de citerade orden byts ut mot ”och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked”.

### 9 kap. 53 §

Paragrafen har följande lydelse.

Även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i 51 § första stycket 1 ska bygglov ges om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad.

Bestämmelsen ska ses mot bakgrund av det krav som uppställs i 9 kap. 51 § första stycket 1 på att den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Innebörden i förevarande paragraf synes vara att just kravet i 51 § första stycket 1 inte gäller när den sökta åtgärden utgör en annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad. Att bestämmelsen i 51 § första stycket 1 inte utgör hinder mot bygglov behöver emellertid inte innebära att bygglov ska ges. Bygglov ska nämligen fortfarande nekas om åtgärden strider mot detaljplanen eller om den inte uppfyller de krav som anges i 51 § första stycket 4.

Enligt Lagrådets mening skulle paragrafens innebörd bli tydligare om den formulerades enligt följande.

Om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, ska 51 § första stycket 1 inte tillämpas.

### 9 kap. 54 §

Som redan har nämnts anges i 9 kap. 52 § förutsättningarna för bygglov utanför detaljplan. Enligt förevarande paragraf ska, om kraven i 52 § första stycket inte är uppfyllda, bygglov ändå ges om åtgärden uppfyller vissa i paragrafen angivna villkor. Ett villkor är att åtgärden består i att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en liten tillbyggnad eller med en annan komplementbyggnad än ett komplementbostadshus. Ett annat villkor är att åtgärden inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c. Ett tredje villkor är att åtgärden uppfyller de krav som följer av vissa utpekade paragrafer i 2 och 8 kap. ”i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked.” Paragrafen synes i sak motsvara den nuvarande 9 kap. 31 a §.

Enligt Lagrådets mening blir innebörden i paragrafen tydligare om den formuleras som ett undantag från 52 § första stycket (”Bestämmelserna i 52 § första stycket ska inte tillämpas, om...”).

Vad gäller det första villkoret noterar Lagrådet att det i paragrafen använda begreppet ”komplementbyggnad” genom lagrådsremissens förslag

får en utvidgad innebörd. I gällande rätt omfattar det fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till ett en- eller tvåbostadshus (se nuvarande 9 kap. 4 §). Den definition som finns i lagrådsremissens förslag ("en fristående byggnad som kompletterar en byggnad", se 1 kap. 4 §) innehåller ingen motsvarande begränsning i fråga om byggnadens storlek. Förevarande paragraf kan därmed komma att bli tillämplig även när komplementbyggnaden är stor. Avsikten synes emellertid inte vara att den nya paragrafen i detta avseende ska ha någon annan innebörd än den nuvarande 9 kap. 31 a § (se lagrådsremissen s. 237). Lagrådet förordar därför att lagtextens "en annan komplementbyggnad" byts ut mot "en liten komplementbyggnad".

När det gäller det tredje villkoret föreslår Lagrådet, av skäl som har redovisats i anslutning till 9 kap. 51 §, att orden "i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser eller förhandsbesked" byts ut mot "och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked".

### 9 kap. 58 §

I paragrafen anges att byggnadsnämnden i ett beslut får förklara att vissa planstridiga avvikelser hos fastigheter och byggnadsverk kan godtas om dessa uppkommit genom att planen antogs. Detta ska ske genom att nämnden i ett särskilt beslut förklarar att avvikelsen i fråga ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 51 § första stycket c), dvs. en avvikelse som har godtagits vid tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning. Enligt Lagrådets mening framstår det som något oegentligt att byggnadsnämnden i ett beslut förklarar att ett visst slag av avvikelse ska anses som ett annat slag av avvikelse. Det är också oklart vad den rättsliga effekten av ett sådant uttalande är.

Syftet måste vara att byggnadsnämnden ska kunna besluta att godta avvikelsen och att denna därmed inte ska utgöra hinder mot bygglov. Enligt Lagrådets mening bör detta komma till tydligare uttryck. Lagrådet föreslår att paragrafen får följande lydelse.

Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen vid en prövning enligt 55 § första stycket 1 eller 2 eller 56 § 1 och avvikelsen uppkom genom att planen antogs, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen inte utgör hinder mot bygglov.

### 9 kap. 72 §

Paragrafen anger förutsättningarna för att ge marklov. Bland annat fordras enligt punkt 5, att åtgärden uppfyller de krav som följer av vissa uppräknade bestämmelser i 2 och 8 kap. i de delar som inte har prövats i detaljplan respektive områdesbestämmelser. Lagrådet föreslår, av skäl som har redovisats i anslutning till 9 kap. 51 § att punkten formuleras enligt följande.

5. uppfyller de krav som  
– såvitt gäller en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§, om frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen, eller

– såvitt gäller en åtgärd i ett område som omfattas av områdesbestämmelser, följer av 2 kap. 6 § och 8 kap. 9–12 §§, om frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelserna.

Prop. 2024/25:169  
Bilaga 8

### 9 kap. 74 §

I paragrafen anges förutsättningarna för att ge lov för åtgärder som inte omfattas av något krav på lov. Enligt förslaget ”får” lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns i lagen eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Formuleringen ger närmast vid handen att byggnadsnämnden har möjlighet att neka lov på skönsmässiga grunder, även om de förutsättningar som anges i paragrafen är uppfyllda. Detta torde dock inte vara avsikten. Lagrådet förordar att ”får” byts ut mot ”ska”.

### 9 kap. 75 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska ha lämnat sitt medgivande för att lov eller förhandsbesked ska kunna ges för vissa åtgärder. De åtgärder som avses är sådana som omfattas av en ansökan om lov eller förhandsbesked som byggnadsnämnden är skyldig att underrätta de angivna myndigheterna om enligt 92 §.

Bestämmelsen är svåräst. Förståelsen underlättas inte av att 92 § i sin tur är svåräst och hänvisar till ytterligare paragrafer. Innebörden av bestämmelsen skulle bli klarare om det i paragrafen konkret angavs i vilka situationer den är tillämplig. Paragrafens formulering bör övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

### 9 kap. 95 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om information till sökanden om tidsfrister m.m. Punkt 1 avser information som måste lämnas i alla ärenden. Punkterna 2 och 3, däremot, avser information som måste lämnas i mer speciella fall, bl.a. när en tidsfrist ändras under ärendets gång. Mot den bakgrunden – och då den i lagrådsremissen föreslagna punktupställningen blir språkligt otymplig – föreslår Lagrådet att paragrafen i stället utformas på samma sätt som nuvarande 9 kap. 27 a §, där de nu föreslagna punkterna 2 och 3 utgör ett andra respektive ett tredje stycke.

### 10 kap. 2 a §

Av 10 kap. 2 § följer att åtgärder som inte omfattas av krav på lov inte får genomföras så att åtgärden strider mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området. Förevarande paragraf innehåller bestämmelser om undantag från denna huvudregel.

Men paragrafen innehåller även ett undantag från undantagen genom att där sägs att undantagen inte gäller för bestämmelser i plan om vissa skyddsåtgärder.

Enligt Lagrådets mening har lagtexten – där det i en och samma mening presenteras såväl ett antal undantag som ett undantag från dessa undantag – blivit svåräst. Lagrådet föreslår att det särskilda undantaget för planbe-

stämmelser om vissa skyddsåtgärder i stället får utgöra ett andra stycke med denna lydelse.

Första stycket gäller inte om åtgärden strider mot sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 5 b).

### **10 kap. 2 b §**

Paragrafen innehåller ytterligare ett undantag från huvudregeln i 10 kap. 2 §, nämligen att det är fråga om en liten avvikelse och att den inte motverkar syftet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Enligt Lagrådets mening kommer detta bättre till uttryck genom följande lydelse.

Trots 2 § 2 får andra åtgärder än de som avses i 2 a § genomföras med en avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

### **13 kap. 5 §**

I 11 kap. finns bestämmelser om att länsstyrelsen i vissa fall ska överpröva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser. Sådan överprövning kan även omfatta beslut om lov eller förhandsbesked. Av 11 kap. 11 § följer att kommunen vid denna överprövning i vissa fall ska upphäva kommunens beslut och att kommunens beslut också, med kommunens medgivande, får upphävas i en viss del. I förevarande paragraf finns bestämmelser om överklagande av länsstyrelsens beslut av dessa slag. Paragrafen har i förslaget kompletterats med ett nytt stycke som lyder ”Andra beslut enligt 11 kap. 11 § får inte överklagas.” Syftet är att klargöra att ett beslut av länsstyrelsen att vid överprövningen godta kommunens beslut inte får överklagas.

Enligt Lagrådets mening blir innebörden av regleringen tydligare om den får komma till uttryck genom två nya meningar i den befintliga paragrafen vilka formuleras enligt följande.

Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut får inte överklagas. Detsamma gäller länsstyrelsens beslut att inte upphäva en viss del av kommunens beslut.

### **Övriga lagförslag**

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

## 9 kap. Lov och förhandsbesked

### Bygglov för nybyggnad

3 § Det krävs bygglov för nybyggnad.

4 § Trots 3 § krävs det inte bygglov för

1.en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan, och

2.en byggnad som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats där kommunen är markägare och byggnadsarean blir högst 15,0 kvadratmeter och taknockshöjden blir högst 3,0 meter.

5 § Trots 3 § krävs det inte bygglov för en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. byggnadsarean blir högst 30,0 kvadratmeter,

2. byggnadsarean blir mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,

3. taknockshöjden blir högst 4,0 meter,

4. byggnaden placeras inom tomten, och

5. den sammanlagda byggnadsarean för alla komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten blir högst 45,0 kvadratmeter.

6 § Trots 3 § krävs det inte bygglov för en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om

1. byggnadsarean blir högst 50,0 kvadratmeter,

2. byggnadsarean blir mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,

3. taknockshöjden blir högst 4,5 meter,

4. placeras inom tomten, och

5. den sammanlagda byggnadsarean för alla komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten blir högst 65,0 kvadratmeter.

7 § Vid beräkningen av den sammanlagda byggnadsarean enligt 5 och 6 §§ ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

8 § Även om bygglov inte krävs enligt 4–6 §§ kan bygglov krävas enligt 24–27 §.

### Bygglov för tillbyggnad

9 § Det krävs bygglov för en tillbyggnad, om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är större än 30,0 kvadratmeter,

2. kommer att överstiga byggnadens taknock, eller

3. tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är större än 30,0 kvadratmeter.

10 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

11 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att

1. byggnadens byggnadsarea blir högst 30,0 kvadratmeter,
2. byggnadens byggnadsarea blir mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
3. byggnadens taknockshöjd blir högst 4,0 meter,
4. byggnaden placeras inom tomten, och
5. den sammanlagda byggnadsarean för alla komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten blir högst 45,0 kvadratmeter.

12 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att

1. byggnadens byggnadsarea blir högst 50,0 kvadratmeter,
2. byggnadens byggnadsarea blir mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset kompletterar,
3. byggnadens taknockshöjd blir högst 4,5 meter,
4. byggnaden placeras inom tomten, och
5. den sammanlagda byggnadsarean för alla komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten blir högst 65,0 kvadratmeter.

13 § Vid beräkningen av area enligt 9 § 3 ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

Vid beräkningen av den sammanlagda byggnadsarean enligt 11 och 12 §§ ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser.

14 § Även om bygglov inte krävs enligt 9–12 §§ kan bygglov krävas enligt 24–27 eller 43 §.

### **Bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad**

15 § Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller
3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats.

16 § Trots 15 § 1 krävs det inte bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller
2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som enligt 5 eller 6 § inte kräver lov.

17 § Trots 15 § 2 krävs det inte bygglov för att inreda

1. ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är en komplementbyggnad, eller
2. ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

18 § Även om bygglov inte krävs enligt 15–17 §§ kan bygglov krävas enligt 24–27 eller 44 §.

### **Bygglov för murar, plank och altaner**

19 § Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan, om anläggningen

1. får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller
2. får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och inte placeras inom 3,6 meter från en byggnad.

Trots första stycket krävs det inte bygglov för en mur eller ett plank som omfattas av ett undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Även om bygglov inte krävs enligt första och andra styckena kan bygglov krävas enligt 28 §.

### **Bygglov för parkeringsplatser**

20 § Det krävs bygglov för att utomhus anordna eller väsentligt ändra en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som

1. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
2. är större än 100,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Trots första stycket krävs det inte bygglov om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg.

Även om bygglov inte krävs enligt första och andra styckena kan bygglov krävas enligt 28 §.

### **Bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar**

21 § Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som

1. är högre än 3,0 meter över markytan, eller
2. upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet
  - är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan eller
  - är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Trots första stycket krävs det inte bygglov om anläggningen

1. är ett upplag eller en materialgård som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller i järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, eller
2. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

Även om bygglov inte krävs enligt första och andra styckena kan bygglov krävas enligt 24, 25 eller 28 §.

### **Bygglov för transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk**

22 § Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en transformatorstation,
2. en tunnel eller ett bergrum som inte avses användas för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift, eller
3. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller som placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.

Trots första stycket krävs det inte bygglov om anläggningen

1. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken, eller
2. är en transformatorstation som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Även om bygglov inte krävs enligt första och andra styckena kan bygglov krävas enligt 28 §.

### **Bygglov för andra anläggningar**

23 § Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en

1. skidbacke eller skidlift,
2. linbana,
3. idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,
4. hamn för fritidsbåtar,

5. campingplats,
6. nöjespark,
7. djurpark, eller
8. begravningsplats.

Även om bygglov inte krävs för en anläggning enligt första stycket kan bygglov krävas enligt 24–26 eller 28 §.

### **Bygglov nära gräns eller järnväg**

24 § Det krävs bygglov närmare gränsen än 4,5 meter eller inom ett område närmare än 30,0 meter från ett järnvägsspårs mitt för åtgärder som inte omfattas av krav på lov om åtgärden är

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,
2. en sådan annan ändring av en byggnad som avses i 16 §,
3. att uppföra, flytta eller utöka en mur och ett plank som är högre än 1,2 meter över marken, och
4. att anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning.

25 § Trots 24 § krävs det inte bygglov om

1. åtgärden avser en ekonomibygnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
2. anläggningen enligt 19 §, 21 § första stycket 2 eller 21 § andra stycket inte omfattas av krav på bygglov, eller
3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden
  - a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
  - b) är en sådan åtgärd som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 10 kap. 2 a §.

Vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha medgett åtgärden enligt första stycket 3, om medgivandet har lämnats av huvudmannen för den allmänna platsen eller av järnvägens infrastrukturförvaltare.

### **Bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov**

26 § Det krävs bygglov, inom eller i anslutning till områden som är riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar, för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,
2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,
3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibygnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibygnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och
4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljustanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

### **Bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden**

27 § Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus och fasadändring, om

1. åtgärden avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket,

2. åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1,

3. åtgärden vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller

4. åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 3.

### **Bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden**

28 § Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket.

För en åtgärd som avses i 19–23 §§ men som enligt de bestämmelserna inte kräver bygglov på grund av anläggningens storlek eller på grund av undantag i 19 § andra stycket, 20 § andra stycket, 21 § andra stycket eller 22 § andra stycket och för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller en ljusanordning, krävs det bygglov, om

1. anläggningen är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1, eller

2. åtgärden ska vidtas inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

### **Tidsbegränsat bygglov**

29 § Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

### **Bygglov för ändamål av säsongskaraktär**

30 § Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskaraktär att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

## Förhandsbesked

31 § Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

32 § Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft.

## Rivningslov

33 § I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. en byggnad eller en del av en byggnad, eller
2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som
  - a) i detaljplanen omfattas av ett förbud mot rivning, eller
  - b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.

34 § I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av ett krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,
2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 §, eller
3. hela eller del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

35 § Trots 33 § 1 krävs det inte rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen

1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov enligt 29 § eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär enligt 30 §, eller
2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

36 § Trots 33 och 34 §§ krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

## Marklov

37 § I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det marklov för

1. schaktning eller fyllning, om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte innebär att markytan höjs eller sänks till den nivå som har bestämts i detaljplanen,
2. åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov, eller
3. åtgärder som i detaljplanen regleras med stöd av 4 kap. 10 § och är
  - a) trädfällning,
  - b) skogsplantering, eller
  - c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

38 § I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädgårdsskötning och skogsplantering, om

1. åtgärden ska genomföras i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 5 a, och

2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller bestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 a.

39 § Trots 37 § 3 c krävs det inte marklov för att anlägga en gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

40 § Trots 37 och 38 §§ krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

### **Åtgärder för totalförsvaret**

41 § Krav på bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sådana åtgärder ska i stället föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

### **Lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov**

42 § Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

43 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

44 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

# Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 22 maj 2025

Närvarande: statsminister Kristersson, ordförande, och statsråden Svantesson, Ankarberg Johansson, Edholm, J Pehrson, Strömmer, Forssmed, Forssell, Slottnér, M Persson, Wykman, Malmer Stenergard, Kullgren, Liljestrand, Pourmokhtari, Rosencrantz, Dousa, Larsson

Föredragande: statsrådet Peter Kullgren

---

Regeringen beslutar proposition Ett nytt regelverk för bygglov