



Remissvar till Regeringskansliet

Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)

14 OKTOBER 2021



Tomtaholmsvägen Östra Karup 269 21 Båstad SVERIGE
Tel 0431-686 00 • www.willabgarden.se

Sammanfattning

Förslag 1.1, 4:e kap. s. 54–55.

”Trots första stycket 4...” a) är ett komplementbostadshus” bör även kompletteras med termerna ”komplementbyggnad” samt ”tillbyggnad” för att minska förvirring och feltolkning. Mer termer utgör ett säkert sätt att det kommer att tolkas likadant runtom i landet.

9 kap. Lov & förhandsbesked s. 60.

Ett sätt att förtydliga vad som är en komplementbyggnad kan vara att ha en så kallad ”rullista” med olika termer som ingår. Ett önskemål från vår sida är att inkludera termen ”uterum”, då detta är lika vanligt idag som garage/carportar.

10 kap. 2§ s. 100–101.

Den föreslagna lydelsen är välkommen då vi anser att den förtydligar lagen avsevärt när det kommer till komplementbyggnader samt att fler punkter och termer är med, istället för den nuvarande lydelsen som får anses ganska otydlig och ofullständig.

Även tillägget med *”åtgärder som inte får strida mot en detaljplan får genomföras med en liten avvikelse från detaljplanen som inte motverkar syftet med planen”* välkomnas då detta öppnar upp för fler byggherrar att bygga uterum/växthus men av diverse skäl (ex en bit av tomten är prickad mark) inte kunnat göra det.

10 kap 6§ s. 102.

Förslag: Kontrollplan behövs ej i enskilda fall vid enklare åtgärder.

Här önskas det ett förtydligande. Vad avses med ”enklare åtgärder”? Ett förslag är att komplettera följande med termer så att det blir mer begripligt vad som avser ”enklare åtgärder”. Risken är att tolkningen blir alldeles för vid.

7 kap. 5§ 2 s. 119.

I den nya lydelsen ”åtgärder som omfattas av krav på anmälan” framgår att krav på kontrollansvarig ej längre skall finnas. Detta välkomnas då vi menar att KA inte skall behövas vid uppförande av komplementbyggnader såsom uterum och växthus, anslutna till fasad eller fristående samt upp till en viss storlek, då dessa byggnationer är alldeles för enkla för att en certifierad KA skall krävas.

Vi menar att de flesta som bygger dessa konstruktioner är privatpersoner, där kostnaderna riskerar att bli alldeles för höga att det skall vara ekonomiskt försvarbart.

Följden av borttagandet av kravet är minskning av onödiga kostnader och arbete.

Vårt önskemål är att KA inte bör behövas för bygglov av denna typ av byggnation och inte bara anmälan, då vi anser att det är onödigt arbete och en överflödigt kostnad för sådana enklare byggnationer. Likt det som framgår i s. 378–379.

s. 141–142

Förtydliganden i lydelsena gällande komplementbyggnader önskas.

s. 247

Altan på ca 42 m² som vid högsta punkten var 1,2 m över marken ansågs inte utöka byggnadens volym och ansågs därmed inte vara bygglovspliktig (tillbyggnad)¹. Däremot bedömdes sluttande mark med höjd 1,0–2,4 m vara bygglovspliktig tillbyggnad².

Stycket ovan fungerar som ett prejudikat för framtida bedömningar och beslut, vilket gör det önskvärt att det följer med i det nya regelverket som ett förtydligande och en skildringspunkt.

¹ RÅ 1995 ref. 42

² RÅ 2010 not. 10

4.4.3 Bygglovsplikt för tillbyggnad s. 249

Framgår av praxis att en åtgärd som både tillför en byggnad ny volym och som rent visuellt upplevs som en tillbyggnad medför att åtgärden är att ses som en lovpliktig tillbyggnad.

Utredningen konstaterar att kravet på bygglov för tillbyggnad innehåller bedömningsfrågor som medför oklarheter om när bygglovsplikten inträder.

s. 264–267

Undantag från bygglovsplikt som gäller idag.

s. 378

Byggnadsnämnden skall inte ställa krav på ritningar och handlingar annat än vad som behövs med hänsyn till det som skall byggas³ enligt 9 kap. 21 § BPL. Samma proposition påvisar att nybyggnadskarta i många fall borde kunna undvaras, till exempel vid tillbyggnader långt från tomtgräns (hur långt?!) samt vid uppförande av komplementbyggnader⁴

Kravet om nybyggnadskartor måste bort. I vissa kommuner kan kunderna få betala väldigt stora belopp för detta. Krav om t ex situationsplan/karta skala 1:400–1:500, fackmannamässigt utförd, borde räcka.

³ Prop. 1985/86:1 s. 84

⁴ Prop. 1985/86:1 s. 728

s. 378–379

Det krävs ingen kontrollansvarig vid små tillbyggnader och andra små ändringar av en- eller tvåbostadshus⁵. Ansökan behöver då inte innehålla en sådan uppgift⁶.

6.2.1 Krav på innehåll – utmaningar s. 380

Det har framförts kritik att det inte borde vara obligatoriskt att komma in med konstruktionshandlingar redan i samband med ansökan om lov. Ofta görs det av privatpersoner. Resultatet kan bli en fördyrad process då konstruktionshandlingar måste tas fram i omgångar på grund av ändringar i bygglovsansökan. Det är heller inte bra att kommuner ställer olika krav beroende på vilken kommun det är. Mer vägledning från Boverket är önskvärt.

Kravet om att ta fram konstruktionshandlingar är också något som kan bli avsevärt mycket dyrare för kunden om de måste koppla in en extern konstruktör. Detta måste förtydligas i vilka fall det krävs.

Kontrollplan s. 415

Nuvarande system är inte flexibelt. Förutom rivningsåtgärder har byggnadsnämnden inte kunnat besluta om att en kontrollplan inte krävs i ett enskilt fall oavsett hur liten eller stor åtgärden är. Det leder till huvudbry för byggherren då det behövs tas reda på vilken utformning och innehåll en kontrollplan för mindre åtgärd bör ha.

Vårt förslag är att definiera ett minimum av punkter som alltid ska vara med, så att kommunerna slutar att tolka olika.

⁵ Jfr 10 kap. 10§ PBL

⁶ Jfr 7 kap. 5§ PBF

s. 416

Vissa situationer kräver ingen kontrollansvarig vid till exempel 7 kap. 5§ PBF beträffande komplementbyggnader och komplementbostadshus. Det gäller att åtgärderna är okomplicerade samt att byggnadsnämnden bedömer att byggherren kan uppfylla sitt ansvar enligt 10 kap. 5§ PBL.

Idag får byggnadsnämndens beslut om krav på kontrollansvarig inte överklagas⁷. Detta borde inte ens vara ett krav, utan det bör räcka att byggherren kan intyga att byggnationen är okomplicerad.

7.4 s. 481

Förslag – förklaringen ”komplementbyggnad” bör kompletteras med en hänvisning till punkterna a) och b) för att förtydliga sammanhanget ytterligare.

Avgränsningar och framtida översyn s. 484

Det är önskvärt att termen uterum samt växthus för privatpersoner definieras i lagen.

Komplementbyggnad s. 491

En utökning av exempel behövs.

Kommer exempel att avges för att ge handläggande eller envar en bild av vad en komplementbyggnad kan avses vara?

⁷ 13 kap. 2§ PBL

Tillsynsverksamheten s. 505

Kan det även vara så att nämnderna saknar den byggnadstekniska kompetensen utöver den juridiska för att ställa kraven på den enskilde? Ställs det överhuvudtaget krav på byggnadsteknisk kompetens såsom byggnadsteknisk utbildning eller erfarenhet från byggbranschen vid anställning av personal inom denna sektor?

Vår erfarenhet är att kompetensen inte alltid är helt tillfredställande och lite väl ofta är de förelägganden som vi råkar ut för direkt felaktiga.

Vad avses med ”vissa tillsynsuppgifter”? Risken är att hela processen kan fördras för den enskilde.

s. 509

Lovplikten bör regleras uteslutande i PBL precis som förslaget avser. Det minskar förvirring och det är även bra att ha allt samlat när det gäller lovplikt då det ställs högre krav på ett lov än en anmälan.

s. 511

Förslaget att slopa kommuners möjlighet att reglera lovplikt i en detaljplan eller områdesbestämmelser är välkommet då den enskilde slipper studera gällande detaljplan och områdesbestämmelser, för att veta vad som gäller. Det ger en jämnare bedömning och beslutsfattning oavsett var man bor.

Detta ger även oss på Willab Garden en trygghet i att veta att detsamma gäller överallt i landet då vi hjälper våra kunder med bygglovsfrågor.

s. 515

Anmälningsplikten bör ej få regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser precis som förslaget avser då, om i annat fall, det kan skapa förvirring bland byggherrar och kan bli ologiskt. Anmälningsplikten bör enbart regleras av PBF.

s. 664

Förslaget om att slopa anmälningsplikten för komplementbyggnader och tillbyggnader välkomnas av oss på Willab Garden. Det kommer att underlätta för byggherrar att bygga uterum/växthus och i sin tur öka försäljningen av uterum och växthus vilket kommer bidra till utveckling för branschen.

7.17.2 Undantag från krav på överensstämmelse med planbestämmelser s. 666

Det är inga större förändringar gällande komplementbyggnader inom detaljplan. Utanför detaljplan utökas däremot storleksgräns för vilka komplementbyggnader som inte omfattas av krav på lov. Detta välkomnas.

Altaner och pooler får uppföras, flyttas eller utökas i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser om de tillsammans med andra altaner och pooler inte tar upp markyta större än 50 m².

s. 671

Åtgärder som ej får strida mot planbestämmelser bör i vissa fall få genomföras med en liten avvikelse. Syftet verkar vara att ge byggnadsnämnderna en möjlighet att godta en liten avvikelse, så länge det inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna. Enskild kan få möjlighet till att avvikelse kan eller inte kan godtas genom att begära en frivillig prövning. Det ger byggnadsnämnden flexibilitet och den frivilliga prövningen förebygger missförstånd och misskommunikation som våra kunder uppger att de upplever.

Krav på handlingar för beslut om startbesked 9 kap. 21§ 2: a stycket PBL s. 740

Att kräva handlingar för beslut om startbesked redan i samband med ansökan om lov har ansetts vara olämpligt, vilket vi kan hålla med om. Det fördyrar processen för privatpersoner avsevärt då det inte är ovanligt att sökanden ändrar sin ansökan om lov under handläggningstiden. Nytt förslag om att behålla bestämmelsen men ta bort det obligatoriska kravet är i sin ordning.

7 kap. 5§ 1: a stycket 3–5, 9 PBF s. 825

Det innebär att krav på kontrollansvarig inte finns för åtgärder avseende små byggnader som garage eller komplementbyggnader enligt nuvarande 9 kap. 4a§ PBL.

s. 873

I avsnitt 7.5.4 föreslogs att kommuner ej längre skall få reglera om krav på eller undantag från krav på lov i en detaljplan eller områdesbestämmelser, men även föreslaget att redan gällande, det vill säga innan det nya regelverket börjar gälla, krav på eller undantag från krav på lov i en detaljplan eller områdesbestämmelser skall fortsätta gälla fram till 2024.

Det här förslaget är välkommet och vi tror att det kommer att ge en jämnare bedömning bland landets handläggare samt underlätta för den enskilde att veta vilka krav, exempelvis vid byggnation i annan ort än vistelseorten.

s. 895

Det föreslås att ha en internt särskild utbildning om regelverket för att övergången till det nya regelverket skall bli så effektivt och bra som möjligt.

s. 916

Konsekvensutredningen gör bedömningen att administrativa lättnader, minskade kostnader och tidsbesparingar kommer att uppnås då vissa komplementbyggnader inte kommer att omfattas av vare sig krav på lov eller anmälan. Det kommer dessutom att underlätta för byggherren att bygga och i sin tur försäljningen av komplementbyggnader och material.

Syftet måste vara att förenkla för den enskilde och inte byråkratisera en redan komplicerad process. Med mer frihet, kommer mer utveckling och folk vågar investera i sina hus.

s. 920

Enligt konsekvensutredningen kommer de nya förslagen också ge möjlighet till komplementbyggnader med en mer flexibel planlösning, modeller och storlekar.

Vad beträffar 29§ Konstruktionsdokumentation var det inte ett ämne som togs upp i förslaget till ett nytt regelverk för bygglov. Det vore önskvärt att den paragrafen togs upp och utreds för vad som skall gälla för konstruktionsdokumentation och hur det kan förtydligas. Som det ser ut idag så feltolkas paragrafen och handläggare ser ut att kringgå stycket ”kravet på konstruktionsdokumentation gäller inte för byggnader på högst 50 m² och är avsedd för människor att vistas i tillfälligt.” genom att luta sig mot 21§.

Det ger både oss och byggherren väldigt mycket huvudbry, således önskas en utredning på undantagets vara eller icke vara och hur den kan förtydligas så att det inte går att, medvetet eller omedvetet, kringgå undantaget.

Det bör vara tillräckligt för komplementbyggnader att ange dimensioner på sektionssritningen, till exempel takbalk, pelare eller liknande.