



JURIDIK Enligt regeringen stärker den nya plan- och bygglagen den enskildes rättigheter. Men det händer att kommunen "missar" att samråda med kända sakägare. Det finns fall där en enskild fått bygglov alltför nära befintliga el- och gasledningarna och sedan tvingats riva sitt nybyggda hus.

Av **PIA PEHRSON**, advokat, *Foyen Advokatfirma* och **SOPHIA LINDERSTAM**, biträdande jurist, *Foyen Advokatfirma*

Det finns fallgropar i nya plan- och bygglagen

MARS I ÅR LADE regeringen fram propositionen 2009/10:170 "En enklare plan- och bygglag" som kommer att ersätta den nuvarande plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera.

Den nya lagen träder i kraft den 2 maj 2011 och innebär en rad förtydliganden även om vissa frågor, exempelvis problematiken med laga kraft för bygglov, kvarstår.

Den nya plan- och bygglagen (PBL) kommer med nyheter och förenklingar som resultat av ett stort antal utredningsförslag. För att underlätta tillämpningen har viktiga termer definierats i lagtexten, exempelvis byggnad och tomt.

Allmänna intressen kan prövas

I den nya lagen förtydligas att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Det anges vilka intressen som ska beaktas vid olika slags prövningar såsom planläggning, lokaliseringsprövning, bygglovsprövning respektive andra ärenden. Genom lagändringen kan allmänna intressen prövas vid bygglovsprövningen.

Regleringen av detaljplaner ändras. Krav på att detaljplan måste föregås av ett program slopas. Även institutet fastighetsplan slopas för att istället bli en del av detaljplanen. Klimatpåverkan ska beaktas när en detaljplan arbetas fram.

Enskilda kan begära besked

Möjligheten för enskilda att begära planbesked från kommunen införs. Den som avser att vidta en åtgärd som kan antas förutsätta att en detaljplan behöver antas, ändras eller upphävas får begära att kommunen i ett planbesked redovisar sin avsikt i fråga om att påbörja ett sådant planläggningsarbete.

Kommunen ska besluta om planbesked inom fyra månader, om inte kommunen och den som har gjort begäran kommer överens om något annat. Av planbeskedet ska framgå den tidpunkt då arbetet beräknas vara klart. I det fall att kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete, ska skälen för detta anges i planbeskedet.



Det bör observeras att sanktion saknas för kommunens skyldighet att ge planbesked samt att planbeskedet inte är bindande för kommunens vidare handläggning.

Högst tio veckor för bygglov

För att råda bot på den dubbelreglering som finns för verksamheter som både tillståndsprövas enligt miljöbalken och regleras genom detaljplan enligt PBL så införs möjligheter till ett enklare förfarande. Vissa moment behöver inte göras om i detaljplaneskedet om de redan genomförts i miljöprövningen, exempelvis samråd och kungörelse för detaljplan. Detta förutsätter dock att motsvarande åtgärder har vidtagits i miljöbalksärendet.

En handläggningstid på högst tio veckor införs för bygglov. Tid får förlängas med ytterligare tio veckor i vissa särskilda fall.

Vinner bygglov laga kraft?

Bygglov ska till skillnad från idag kunna vinna laga kraft så att den enskilde inte långt i efterhand riskerar att drabbas av överklaganden.

Enligt den nya PBL ska kända sakägare få bygglovsbeslutet skickat till sig enligt

nuvarande ordning. Okända sakägare ska få del av beslutet genom kungörelse i Post- och inrikes tidningar. Av kungörelsen ska framgå beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt.

Beslut som har kungörts i Post- och inrikes tidningar ska anses ha kommit till okända sakägares kännedom vid tidpunkten för kungörelsen. De nya bestämmelserna innebär alltså att ett bygglovsbeslut vinner laga kraft tre veckor räknat från kungörelsen.

En förutsättning för att beslutet om bygglov ska kunna vinna laga kraft är dock att byggnadsnämnden har underrettat kända sakägare. Om detta inte har skett, eller om ett överklagande är en följd av att en sakägare inte har underrättats på grund av att byggnadsnämnden har gjort bedömningen att ansökningen inte innebär en avvikelse från en detaljplan, kvarstår rätten att klaga på beslutet för dessa sakägare.

Osäkert om rättighet stärks

Det föreligger en motsägelse i att regeringen å ena sidan hävdar att den enskildes rättigheter kommer att stärkas genom att bygglovsbeslut kommer att vinna laga kraft när man å andra sidan inte kan garantera att kommunen gör ett fullgott samråd med kända sakägare. Kretsen klagoberättigade sakägare är tämligen obestämd och varierar beroende på bygglovsansökans karaktär.

Problematiken ligger i att den krets som har rätt att överklaga inte sällan är vidare än den krets som i praktiken får del av samråd eller bygglovsbeslut.

Vi har flera gånger stött på situationen att kommunen "missar" att samråda med kända sakägare. Exempelvis finns flera fall då enskilda erhållit bygglov alltför nära befintliga el- och gasledningarna. Verk-

samhetsutövaren, det vill säga en känd sakägare, som på grund av kommunens misstag inte fått tillfälle att yttra sig i samrådet kan överklaga utan tidsbegränsning med konsekvensen att nybyggda hus måste rivas.

Den nya PBL råder inte bot på denna situation. En bygglovssökande måste

fortfarande kontrollera att kommunen gör rätt i sin handläggning och kan inte, såsom den nya lagstiftningen ger sken av, lita på att en kungörelse i Post- och inrikes tidningar täcker upp för kommunens formella misstag.

En lösning på problemet, som dock inte föreslås i kommande PBL, är att införa en

slutlig tidsfrist på exempelvis två år från det att byggnad uppförts som gäller avseende rätten att juridiskt angripa ett bygglovsbeslut. □