

INFORMERAR

RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM

Bygglov



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
INLEDNING.....	3
BYGGLOV.....	3
MARKLOV ELLER RIVNINGSLOV.....	5
FÖRHANDBESKED.....	5
BYGGANMÄLAN.....	5
INNEHÅLL I BYGGLOVSANSÖKAN.....	6
HANDLÄGGNING AV EN ANSÖKAN.....	7
SLUTBEVIS.....	9
AVGIFTER.....	9
ÖVERKLAGANDE.....	10
EXEMPEL PÅ ÖVERKLAGANDE AV BYGGLOV.....	11

INLEDNING

Det är åtskilligt som villaägaren har att beakta vid ny-, om- eller tillbyggnadsarbeten på fastigheten. Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur bygglovplikten är utformad och i det följande lämnas en redogörelse över detta. Bygglovprövningen avser i första hand frågor om byggnadens lokalisering, yttre utformning, anpassning till stads- och landskapsbilden, anpassning till natur- och kulturvärden samt hänsynen till grannar m m. Att de tekniska kraven på byggnadsverken uppfylls ska garanteras genom byggherrens egenkontroll.

De tekniska kraven på byggnaderna regleras i lagen och förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m (BVL och BVF). Dessa krav konkretiseras ytterligare i Boverkets tillämpningsföreskrifter och Boverkets bygg- och konstruktionsregler. De sistnämnda har karaktär av dels bindande föreskrifter dels allmänna råd. Därutöver skall beaktas de bestämmelser som finns i de detaljplaner eller områdesbestämmelser som gäller för fastigheten. Av planen kan t ex framgå hur stort och högt ett hus får vara, var på fastigheten det får placeras samt vad det får användas till. De planer som gäller för fastigheten finns hos kommunen.

Skriftligt tillstånd för att bygga, riva eller vidta vissa markåtgärder i enlighet med PBL lämnas av byggnadsnämnden i form av bygglov, rivningslov eller marklov. Oavsett om en åtgärd kräver bygglov eller ej krävs i vissa fall att en byggnämälan lämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor innan ett byggnadsarbete påbörjas.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten benämns i PBL för byggherre. Det är oftast fastighetsägaren. Det är byggherren som har det fulla ansvaret för att byggnaden uppfyller gällande bestämmelser.

BYGGLOV

PBL innehåller en katalog med bestämmelser över dels de åtgärder som kräver bygglov och/eller byggnämälan dels de åtgärder som är befriade från bygglov.

Åtgärder som kräver bygglov

Generella bestämmelser

Bygglov krävs bl a för att:

- Uppföra byggnader (undantag finns för ”friggebodar” se nedan).
- Göra tillbyggnader. Med tillbyggnad avses åtgärd som utökar en byggnads volym oavsett i vilken riktning detta sker. Exempelvis gräva ut och göra en källare eller bygga in balkong så att man får ytterligare ett rum.
- Ändra användning genom att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller delvis för väsentligt annat ändamål. Exempelvis när rum för bostad inreds som kontor eller när garage görs om till verkstad.

- Ändring av byggnad så att ytterligare bostadslägenhet eller ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri inreds.
- Andra anläggningar än byggnader som t ex småbåtshamnar, upplag, radio- eller telemaster, vindkraftverk, murar eller plank (undantag se nedan) och parkeringsplatser utomhus.

För ekonomibygnader inom jordbruk, skogsbruk eller liknande näring som inte omfattas av detaljplan, krävs bygglov endast om man använder eller inreder byggnaden för väsentligen annat ändamål.

Särskilda bestämmelser för områden med detaljplan

Inom område med detaljplan krävs dessutom bygglov för att:

- Ändra byggnaders yttre utseende genom att färga om byggnader, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller på annat sätt avsevärt påverka utseendet t ex ta upp nya fönster i fasad eller tak.
- Sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar.
- Uppföra, bygga till eller ändra ekonomibygnader för jord- eller skogsbruk eller liknande näring.

Särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (komplementbyggnader)

Det krävs inte bygglov för att:

- Med mur eller plank anordna skyddade uteplatser 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.
- Anordna skärmtak över sådana uteplatser som ovan eller över altaner, balkonger eller entréer, om skärmtaken totalt inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.
- I omedelbar närhet av bostadshuset uppföra komplementbyggnader (friggebodar) som totalt inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Kommunen får dock i detaljplan bestämma att åtgärden kräver bygglov.

För att få placera mur, plank, skärmtak eller friggebod närmare tomtgräns än 4,5 meter utan bygglov krävs att berörda grannar lämnar sitt medgivande. Ett sådant medgivande bör dokumenteras skriftligt.

- För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom detaljplanelagt område krävs inte heller bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte ändrar byggnadens eller området karaktär väsentligt. Kommunen får dock i detaljplan bestämma att åtgärden kräver bygglov.

Utanför detaljplan och samlad bebyggelse får man utan bygglov färga om byggnad, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial och dessutom göra mindre tillbyggnader. Tillbyggnaden får inte bli så stor att den dominerar över det ursprungliga huset.

Komplementbyggnader, murar och plank i omedelbar närhet av bostadshuset kräver inte heller lov. Bygger man närmare tomtgränsen än 4,5 meter krävs dock grannemedgivande. Saknas grannemedgivande krävs bygglov. Med samlad bebyggelse menas en bebyggelsegrupp av cirka 10-20 hus på tomter som gränsar till varandra eller till en gemensam väg.

MARKLOV ELLER RIVNINGSLOV

Inom detaljplanelagt område krävs rivningslov för att riva byggnader eller del av byggnader, om inte annat anges i planen. För byggnader som inte kräver bygglov (se ovan) krävs inte heller rivningslov om inte krav på sådant införts. Rivningslov gäller normalt heller inte andra anläggningar som t ex mur eller plank

Inom områden med detaljplan krävs, om inte annat anges i planen, marklov för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomter eller allmän plats ändras avsevärt. Om ett visst höjdläge anges i planen krävs dock inte marklov för att höja eller sänka marken till angiven nivå.

I en detaljplan är det också möjligt att ta in bestämmelser som innebär att marklov krävs för trädfällning eller skogsplantering.

Byggnadsnämnden kan dessutom i detaljplan eller områdesbestämmelser utöka eller minska kraven på bygglov, rivningslov och marklov. För att exakt få veta vad som gäller för din fastighet måste du därför vända dig till kommunens byggnadsnämnd.

FÖRHANDBESKED

Byggnadsnämnden kan, om man vill veta om man får lov att bygga på en speciell plats, ge förhandsbesked om detta. Vanligen gäller det åtgärder utanför detaljplan men det kan även vara ändamålsenligt inom detaljplan, t ex för att tryggt kunna projektera bygget om detaljplanens genomförandetid gått ut eller om detaljplanen inte är tillräckligt tydlig. När byggnadsnämnden behandlar en sådan ansökan kan detta ske med enklare underlag. Ett positivt förhandsbesked är bindande i två år och innebär att byggnadsnämnden bedömt att en lovpliktig åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen. Även om man fått positivt förhandsbesked måste bygglov sökas.

BYGGANMÄLAN

Innan ett byggnadsarbete får påbörjas skall en bygganmälan göras till byggnadsnämnden. Bygganmälan kan även lämnas in samtidigt med bygglovsansökan och det är oftast en fördel att anmälan inkommer så tidigt som möjligt. En bygganmälan skall normalt vara skriftlig. Till anmälan skall bifogas en beskrivning av projektets art och omfattning.

Byggnmälan skall göras för alla åtgärder som kräver bygglov och för vissa lovfria åtgärder. Byggnadsarbetena får normalt inte påbörjas förrän tidigast tre veckor efter det att byggnmälan inkommit till byggnadsnämnden. Byggnmälan upphör att gälla, om arbetena inte påbörjats inom två år från dagen för anmälan.

När byggnadsnämnden erhållit byggnmälan skall de, om det inte är uppenbart obehövt, kalla byggherren till ett byggsamråd. Vid byggsamrådet går man igenom vilka åtgärder för tillsyn och kontroll som är nödvändiga för att man skall försäkra sig om att byggnaden kommer att uppfylla samhällets krav. Byggnadsnämndens beslut om åtgärder för tillsyn och kontroll redovisas i en kontrollplan. Vilka tekniska krav som byggnader skall uppfylla framgår av BVL. Som en garanti för att byggherren har tillräcklig kunskap och erfarenhet för att se till att de gällande tekniska egenskapskraven uppfylls ska byggherren normalt utse en kvalitetsansvarig. Den kvalitetsansvarige skall biträda byggherren, delta i byggsamråd och närvara vid kontroller och besiktningar. Han skall för byggherrens räkning övervaka kontrollen av att samhällskraven uppfylls. Den kvalitetsansvarige skall ha riksbehörighet eller särskilt godkännande av byggnadsnämnden. Vid enklare arbeten av begränsad omfattning kan byggnadsnämnden godkänna att byggherren själv är kvalitetsansvarig. Det är inte att rekommendera att själv vara kvalitetsansvarig för annat än små projekt och det är inte heller lämpligt att eventuell byggtreprenör utses som kvalitetsansvarig för det projekt han själv är delaktig i.

Byggnmälan fordras för lovpliktiga åtgärder och för följande åtgärder som inte kräver bygglov:

- Uppförande eller tillbyggnad av byggnad, t ex utanför detaljplanelagt område
- Anläggningar som normalt omfattas av krav på bygglov
- Ändringar av byggnads bärande konstruktionsdelar eller som avsevärt påverkar dess planlösning
- Installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, röckanaler eller ventilationsanordningar
- Installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter
- Underhåll av bebyggelse med särskilt bevarandevärde
- Rivning som omfattas av krav på rivningslov. Vissa åtgärder är dock undantagna.

Åtgärder som alltid är bygglovbefriade är också alltid undantagna från kravet på att göra en byggnmälan. Exempel på detta är friggebodar och ekonomibygnader för jord- och skogsbrukets behov som ligger utanför detaljplanelagt område.

INNEHÅLL I BYGGLOVSANSÖKAN

Ansökningar om bygglov, rivningslov och marklov skall göras till byggnadsnämnden i kommunen. Kommunen brukar tillhandahålla ansökningsformulär. Huvudregeln är att ansökan skall vara skriftlig men om åtgärden är av enklare slag kan det räcka med en muntlig ansökan. Vid muntlig ansökan är det viktigt att sökanden får en bekräftelse på att ansökningen finns registrerad hos nämnden. Exempelvis ett lämnat bygglov eller en underrättelse om att byggnadsnämnden mottagit ansökningen och vad denna enligt nämnden avser.

Om ansökningshandlingarna är ofullständiga, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Följs inte föreläggandet, får ärendet avgöras i befintligt skick eller ansökningshandlingarna avvisas. Byggnadsnämnden skall dock enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer ge sökanden rimlig vägledning, om ansökningshandlingarna är ofullständiga.

Bygglovsansökan skall åtföljas av de ritningar, beskrivningar och uppgifter i övrigt som behövs för prövningen. Denna allmänt hållna bestämmelse innebär att byggnadsnämnden allt efter åtgärdens art kan bestämma att vissa handlingar, t ex nybyggnadskarta, kan undvaras. Ta därför kontakt med byggnadsnämnden i kommunen för att få veta exakt vilka handlingar som behövs. För att uppföra ett ordinärt småhus behövs normalt, förutom ansökan med uppgift om ändamål, antal våningar och val av utvändigt material (och eventuellt kulör), en situationsplan med markplanering och fasadritningar. Planritning krävs inte för bygglov men underlättar arbetet vid byggnadsmålan.

Situationsplanen anger de planerade och befintliga byggnadernas höjd- och planläge, totalmått, avstånd till fastighetsgräns och till eventuell angränsande allmän väg och tomtmarkens utformning i övrigt. Situationsplanen är grundad på en nybyggnadskarta. Detta är viktigt för att bl a va-anläggningar, kraftledningar, fornlämningar, servitut och nyttjanderätter skall kunna redovisas. Det är också nödvändigt för att ge besked om vilka sakägare, t ex grannar som berörs av åtgärden. Dessa skall i vissa fall, se nedan, ges tillfälle att yttra sig över ansökningshandlingarna.

HANDLÄGGNING AV EN ANSÖKAN

Ansökan skickas till byggnadsnämnden där ärendet registreras, får diarienummer och handläggare utses. När detta är gjort skickas en bekräftelse till den sökande. I bekräftelsen meddelas om ansökan behöver kompletteras eller om ärendet måste granskas av andra instanser, t ex gatukontoret eller miljönämnden. Om handläggaren redan på detta stadium gjort bedömningen att bygglov inte kan beviljas meddelas detta och anledningen därtill. Den sökande kan då dra tillbaka ärendet, föreslå ändringar så att bygglov kan beviljas eller begära att beslut i saken fattas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden är en politiskt tillsatt nämnd. Nämnden beslutar i frågor om enskilda bygglov och andra frågor av mer principiell betydelse. Det är vanligt att byggnadsnämnden delegerar beslutanderätten i vissa enklare lovärenden till tjänstemännen på kommunen. När handläggaren inhämtat all information som behövs för att kunna fatta beslut, beviljas lov, eller så hänskjuts ärendet till byggnadsnämnden.

Grannehörande

Innan bygglov lämnas skall byggnadsnämnden bereda de som bor i närheten och berörs tillfälle att yttra sig över ansökningshandlingarna om åtgärden

- innebär avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser eller
- skall utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd och inte heller reglerad i områdesbestämmelser.

Så kan vara fallet om en byggnad t ex kommer att överskrida tillåten höjd eller area eller om den skall placeras närmare tomtgräns än vad som är tillåtet. Avviker den sökta åtgärden mer än vad som kan anses som mindre avvikelser ska bygglov inte beviljas utan att detaljplanen först ändras.

Det är inget som hindrar att sökanden inhämtar yttrande från grannar och andra sakägare redan innan bygglovsansökan görs och bifogar yttrandena till ansökningen. Ansvaret för att grannar hörs och ges tillfredsställande information är dock byggnadsnämndens. Om en granne har invändningar mot bygglovsförslaget måste byggnadsnämnden bereda grannen tillfälle att yttra sig direkt till nämnden.

Bygglovsärenden får som regel inte avgöras utan att den som ansökt om lovet underrättas om det material som tillförts ärendet genom andra än honom själv. Sökanden skall därvid beredas tillfälle att yttra sig över det tillförda.

Det kan vara klokt att ta kontakt med någon bygglovhandläggare redan på planeringsstadiet, på så sätt kan framtida problem undvikas. Den professionelle handläggaren kan komma med värdefulla upplysningar och användbara tips. Samtidigt kan förutsättningar för mindre avvikelser från detaljplan diskuteras.

Giltighetstid för lov

I ett beviljat bygglov skall anges lovet giltighetstid samt de övriga villkor och upplysningar som behövs. Den som får bygglov beviljat måste påbörja byggandet inom två år och avsluta arbetet inom fem år, annars förfaller lovet och nytt lov måste sökas.

Motivering av beslut

Enligt förvaltningslagen skall beslut, som avser myndighetsutövning mot någon enskild, innehålla de skäl som bestämt utgången i ärendet. Skälen får utelämnas om beslutet inte går någon part emot eller om det av någon annan anledning är uppenbart obehövligt att upplysa om skälen.

Anstånd med avgörandet

Om kommunen påbörjar ett arbete i syfte att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, får byggnadsnämnden besluta om anstånd med avgörandet om lov tills dess att planarbetet avslutats. Har kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till byggnadsnämnden skall dock ansökningen avgöras utan dröjsmål. Motsvarande gäller för områdesbestämmelser, fastighetsplan eller expropriation.

SLUTBEVIS

När byggherren har fullgjort vad som ankommer på honom enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden godkänt detta skall nämnden utfärda ett slutbevis. Om byggnadsnämnden finner brister kan nämnden besluta om användningsförbud av byggnaden.

En förändring mot äldre lagstiftning är att byggnadsnämnden inte längre är skyldig att utföra någon slutbesiktning. Däremot är det i byggherrens eget intresse att slutbesiktiga byggnationen. Slutbesiktningen syftar till att kontrollera att byggnationen verkligen uppfyller vad som överenskommits enligt kontrakt och bygglovshandlingar och utgör startpunkten för entreprenörens garantitid.

AVGIFTER

Byggnadsavgift

Om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov skall byggnadsavgift tas ut. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger bygglovavgiften, dock minst ett tjugondels prisbasbelopp. Är överträdelsen ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp eller helt efterges. Om rättelse sker skall byggnadsavgift inte tas ut. Rättelse måste dock ha skett innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden.

Enligt övergångsbestämmelserna till 2008 års lagändring skall äldre bestämmelser tillämpas på överträdelser som ägt rum före den 1 januari 2008. För sådana överträdelser är minimibeloppet således 500 kr.

Särskild avgift

I andra fall än när bestämmelserna om lov har åsidosatts skall särskild avgift tas ut. Detta gäller när arbete utförts utan att det finns någon kvalitetsansvarig, någon underlåter att göra bygganmälan eller rivningsanmälan eller arbete utförs i strid mot något beslut som byggnadsnämnden har meddelat. Avgiften skall bestämmas till minst ett tjugondels prisbasbelopp och högst ett halvt prisbasbelopp.

Enligt övergångsbestämmelserna till 2008 års lagändring skall äldre bestämmelser tillämpas på överträdelser som ägt rum före den 1 januari 2008. För sådana överträdelser är minimibeloppet således 200 kr och maximibeloppet 1 000 kr.

Tilläggsavgift

Om byggnad uppförs, tillbyggnad görs, byggnad rivs eller om byggnad helt eller till viss del tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål utan lov skall även tilläggsavgift tas ut. I de fall byggnadsavgift med anledning av rättelse m m inte skall tas ut eller om bruttoarean på

det olovliga utrymmet inte är större än 10 kvadratmeter skall inte heller tilläggsavgift tas ut. Avgiften är 500 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Tio kvadratmeter skall dock alltid frånräknas.

ÖVERKLAGANDE

Om ett beslut om bygglov (marklov, rivningslov och förhandsbesked) har gått någon emot, helt eller delvis, har denne rätt att överklaga beslutet till länsstyrelsen. Detta gäller både den sökande och de berörda grannarna. En besvärshänvisning skall lämnas av kommunen. Ett överklagande får inte avse frågor som redan är avgjorda genom detaljplan, områdesbestämmelse eller förhandsbesked. I dessa frågor måste synpunkter och besvär anföras i planärendet. Beslut om byggsamråd kan inte heller överklagas.

Överklagandetiden är tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet. Det är därför bra att delge eventuella grannar sitt beviljade bygglovsbeslut eftersom ni då vet inom vilken tid grannarna har rätt att överklaga. Överklagandeskrivelsen skall vara ställd till länsstyrelsen men ges in till den myndighet som meddelat beslutet, d v s till kommunen. Kommunen prövar om överklagandeskrivelsen inkommit i rätt tid. Har skrivelsen kommit in för sent skall den normalt avvisas. Om skrivelsen inte avvisas skall kommunen överlämna denna och övriga handlingar i ärendet till länsstyrelsen.

Besvärsskrivelsen skall innehålla uppgifter om vilket beslut som överklagas, vilken ändring av beslutet som yrkas samt varför beslutet skall ändras med angivande av allt som den klagande vill åberopa till stöd för yrkandet. Skrivelsen skall dessutom innehålla nödvändiga personuppgifter om den klagande.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till länsrätten och efter prövningstillstånd vidare till kammarrätten och regeringsrätten.

Litteratur:

Didòn m fl, Plan- och bygglagen

Boverkets allmänna råd, Boken om lov, tillsyn och kontroll

EXEMPEL PÅ ÖVERKLAGANDE AV BYGGLOV**Överklagande av bygglov (ärendenummer)**Härmed överklagar jag ovanstående beslut avseende _____

Beslutsdatum _____

Beslutet fattades av _____

Jag överklagar beslutet med följande motivering _____

Jag begär vidare utsträckt tid för att inom _____ veckor utveckla skälen för överklagandet ytterligare.

Undertecknad äger/bor på/fastigheten _____

Namn _____

Personnummer _____

Adress _____
_____Kontakt _____

Underskrift _____



VILLAÄGARNAS JURISTBYRÅ -experten på privatjuridik



Villaägarnas Juristbyrå för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Medlemsrabatt 25 procent.

Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller juristbyra@villaagarna.se



VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING -kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

Alla medlemmar har tillgång till **fri rådgivning** i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

Kontakta oss på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på www.villaagarna.se

