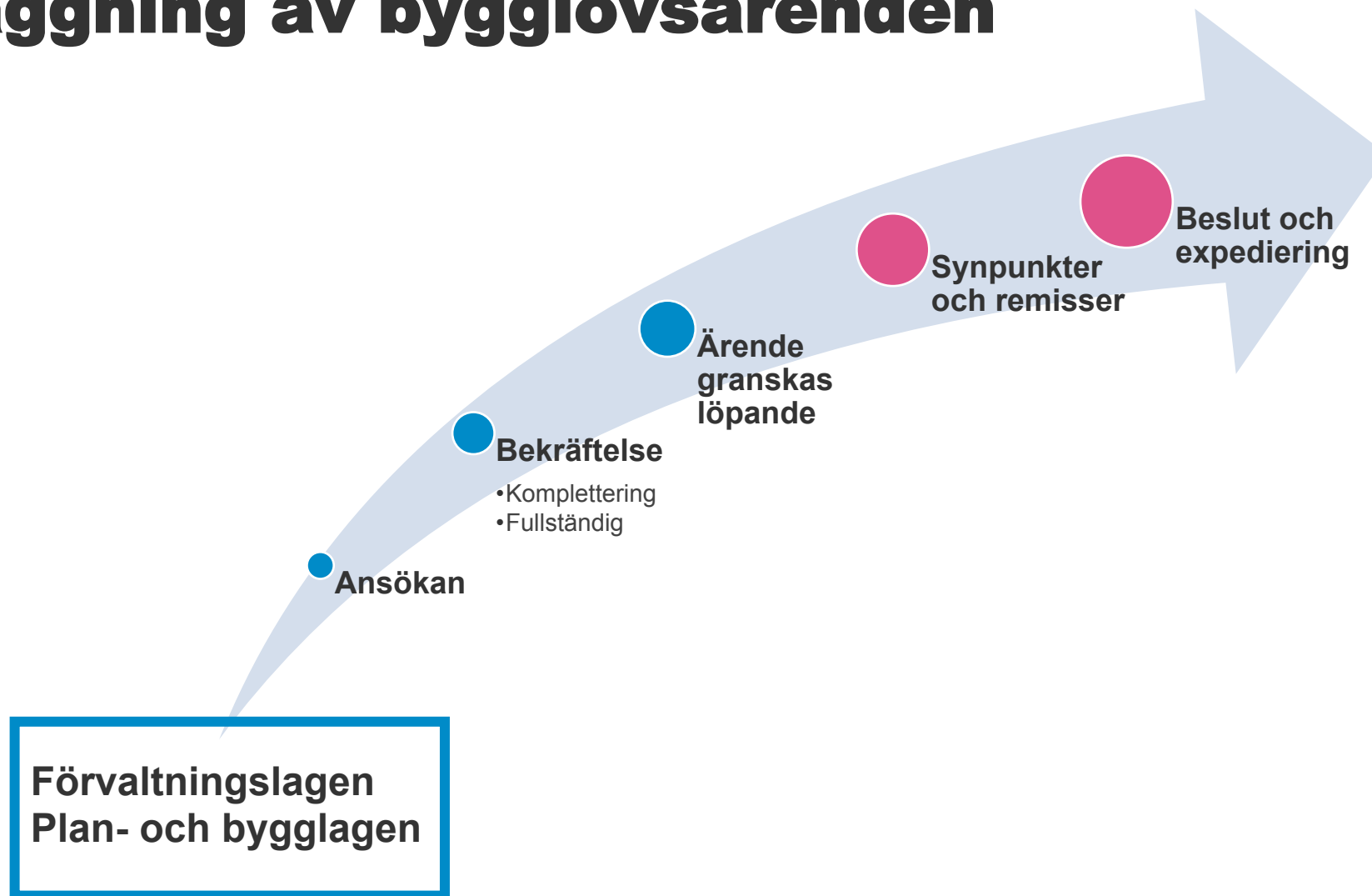


# Hörandekretsen i bygglovsärenden

**FSBS 2022**

Anna Andersson Ruthberg, jurist, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad

# Handläggning av bygglovsärenden



# Disposition

- När ska vi höra? Och inte höra?
  - Underrättelse enligt 9 kap. 25 § PBL
  - Remiss enligt förvaltningslagen, FL
- Vilka ska vi höra?
- På vilket sätt ska vi höra?
- Bygglovsbeslutet och expediering
  - Bygglovsbeslutet – att tänka på!
  - Hur ska sakägarna hanteras i expedieringen?
  - Vad händer om vi missat någon vid underrättelsen och expedieringen?

# När ska vi höra? Och inte höra?

# När ska vi höra grannar och andra?

## 9 kap. 25 § PBL

### Inom detaljplan

- om åtgärden avviker från planen

### Inom områdesbestämmelser

- om åtgärden avviker från bestämmelserna
- om åtgärden inte är reglerad i bestämmelserna

### Utanför detaljplan och områdesbestämmelser

- alla åtgärder utom komplementbyggnader, små tillbyggnader till en- eller tvåbostadshus och fasadändringar



# När ska vi *inte* höra grannar och andra?

## 9 kap. 25 § PBL

### Inom detaljplan

- om åtgärden följer planen
- om det är uppenbart att lov inte kan ges

### Inom områdesbestämmelser

- om åtgärden följer bestämmelserna
- om det är uppenbart att lov inte kan ges

### Utanför detaljplan och områdesbestämmelser

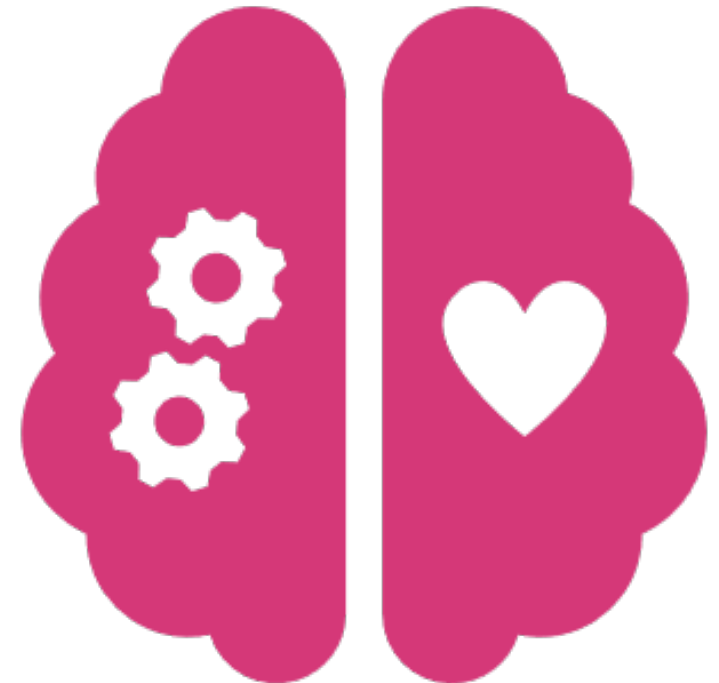
- komplementbyggnader och små tillbyggnader till en- eller tvåbostadshus och fasadändringar
- det är uppenbart att lov eller förhandsbesked inte kan ges



# Kan byggnadsnämnden behöva höra någon mer?

## 23 § och 26 § FL och 2 kap. PBL

- BN ska se till att ärendet blir utrett i den omfattning dess beskaffenhet kräver
- BN kan inom ramen för sitt utredningsansvar begära yttrande från annan myndighet eller någon enskild, dvs remiss
- Ex.:
  - Betydande olägenhet
    - Skuggning
    - Skynd sikt
  - Trafikfara
  - Kulturvärden



**Vilka ska vi höra?**

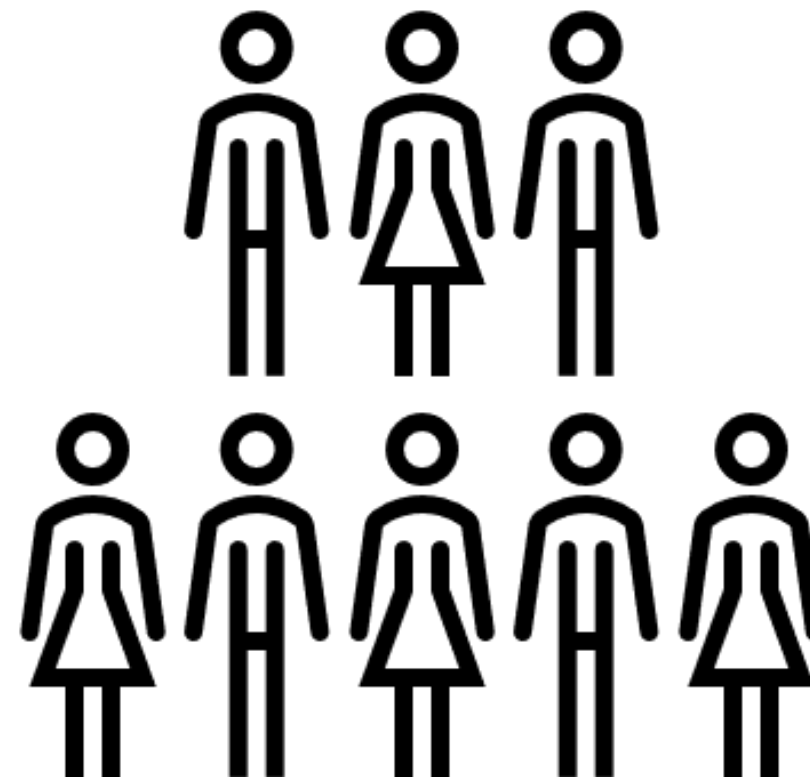


# Vilka ska höras?

## 9 kap. 25 § och 5 kap. 11 § PBL

- Kända sakägare
  - Kända bostadsrättshavare som berörs
  - Kända hyresgäster som berörs
  - Kända boende som berörs
  - Kända hyresgästorganisationer för berörda fastigheter
- på den fastighet som ansökan avser, **och**
- på omgivande fastigheter.

Alla ska ha varsin underrättelse!



# Kända sakägare

- Fastighetsägare
- Taxerade ägare
- Rättighetshavare
- Samfällighet



# Kända sakägare

## - Fastighetsägare

- Rågrannar
  - De med gemensam gräns
- Grannar på andra sidan mindre gata eller väg

→ Samtliga fastighetsägare ska höras!

→ Levande och döda!



Men vem?

- Fysisk person
- Juridisk person
- Företag (ex AB, HB, KB)
- Bostadsrättsförening
- Ägare av en ägarlägenhet
- Kommun
- Region
- Kommunalt bolag
- Myndighet

# Kända sakägare

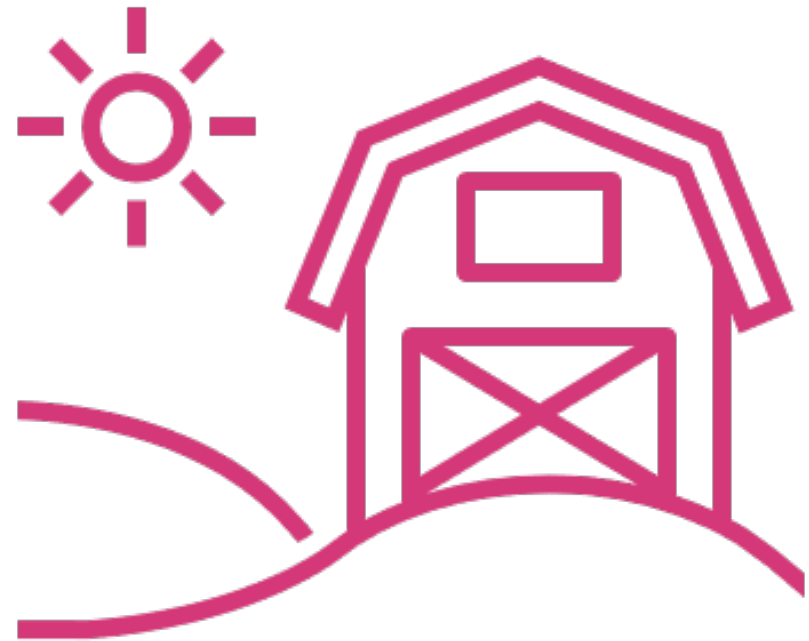
## - Taxerade ägare

- Personer som utan lagfart är antecknade som ägare vid fastighetstaxering
- Uppgifter om taxerade ägare finns i fastighetsregistret hos Lantmäteriet.

# Kända sakägare - Rättighetshavare

- Servitut
- Ledningsrätt
- Tomträtt
- Arrende

Rättigheten ska vara inskriven i fastighetsregistret!



# Kända sakägare

## - Samfällighet

- Marksamfällighet
  - Markområde eller utrymme som hör till flera fastigheter
- Anläggningssamfällighet
  - Gemensamhetsanläggning
- Delägarförvaltning
- Föreningsförvaltning – styrelse eller firmatecknare



# Kända bostadsrättshavare som berörs

- Enbart bostadsrättshavare som är **berörda** av åtgärden som ska höras.
  - Bedömning i varje ärende
  - Var generös!
- Varje enskild – **känd** – bostadsrättshavare ska höras
  - Räcker ej med BRF:en
  - Utredningsskyldighet
    - Folkbokföringen, skatteverket
    - Kontakta BRF:en/fastighetsägaren
    - Dokumentera!



# Kända hyresgäster som berörs

- Fysisk eller juridisk person som hyr en bostads- eller lokallägenhet
- Alla hyresgäster räknas!
- Enbart hyresgäster som är **berörda** av åtgärden ska höras
  - Bedömning i varje ärende
  - Var generös!
- **Kända** hyresgäster som ska höras
  - Utredningsskyldighet
    - Folkbokföringen
    - Kontakta hyresvärd/fastighetsägare
    - Dokumentera!





# Kända boende som berörs

- Boende som inte är fastighetsägare, bostadsrättshavare eller hyresgäster
  - Ex. familjemedlemmar
- Enbart boende som är **berörda** av åtgärden som ska höras
  - Bedömning i varje ärende
  - Vad generös!
- **Kända** boende som ska höras
  - Utredningsskyldighet
  - Folkbokföringen/Skatteverket
  - Dokumentera!



# Kända hyresgästorganisationer för berörda fastigheter

- Organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet
- Om någon förhandlingsordning inte gäller är det organisationer av hyresgäster som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen som avses.

→  Hyresgästföreningen

# ”Kända” - Utredningsskyldigheten

## Jfr NJA 2020 s. 556 ”Bygglovets i Gubbängen”

- BNs uppgift att bedöma vilka som är berörda
- Det ligger på BN att närmare försöka utreda vilka som ska höras, t.ex.
  - genom kontroll i folkbokföringen
  - kontakt med BRF, hyresvärd, fastighetsägare
  - Måste göra ”skäliga ansträngningar” för att få fram de uppgifter som behövs för att kunna skicka meddelandet för att ha fullgjort sin utredningsskyldighet.
    - En sakägare som nämnden då inte känner till får anses vara okänd och omfattas inte av meddelandeskyldigheten
- Dokumentera utredningen
  - De sakliga förhållanden som har varit bestämmande för avgränsningen av kretsen
- ”Stort antal”?
  - MÖD: Flerbostadshuset placerat i ett område med flera flerbostadshus. Därmed ett mycket stort antal omgivande bostäder. Antalet tänkbara sakägare får i detta fall anses vara ”stort antal”
  - HD: Nytt höghus i ett område med flera andra bebyggda fastigheter, ger visst stöd för att antalet kända sakägare är stort. MEN bristfällig utredning

# ”Berörd”?

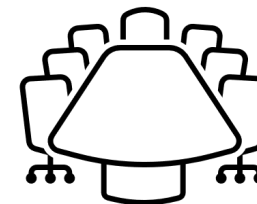
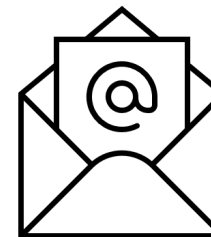
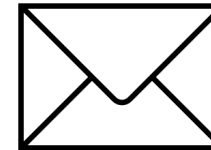
- Påverkad av åtgärden, ex:
  - Visuell påverkan genom förändring av utsikt, ändrade ljusförhållanden, skuggning, volymökningar eller anpassning till omgivningen.
  - Ljud- och rörelsemässig påverkan genom förändring av ljudnivåer eller vibrationer.
  - Lukt-, smak, och hälsomässig påverkan genom luft- och vattenföroreningar eller ändrad kvalitet och tillgång på vatten.
  - Verksamhetspåverkan genom förändring av förutsättningarna för en pågående eller eventuell framtida verksamhet.

**På vilket sätt ska vi höra?**

# På vilket sätt ska de höras?

- Finns inga bestämmelser i PBL – BN bestämmer själv.
  - Brev, e-post, digital brevlåda, e-tjänst, kungörelse, informationsblad, samrådsmöte
- OBS! Kungörelse och informationsblad får endast användas om det är ett stort antal personer som ska underrättas.
- Dokumentera!
  - Att underrättelse skett
  - Hur det har gått till
  - När det gjordes
  - Vilka som har underrättats
  - Att ni gjort vad ni kunnat för att hitta sakägaren
- I normalfallet kan BN utgå från att en mottagare nåtts av försändelsen som skickats i ett vanligt brev.
  - MÖD P 4868-12

Psst! Förenklad delgivning



# Vad ska grannhörandet innehålla?

- Sakägare ska ges tillfälle att yttra sig över ”ansökan”
  - Framgår ej i lag eller förarbeten vad underrättelsen ska innehålla
  - OBS: ev. sekretessregler
- Kan ex. innehålla:
  - Beskrivning av åtgärden.
  - Hur åtgärden avviker från DP eller OB i det fall det är aktuellt.
  - Vart synpunkterna ska skickas/lämnas.
  - Sista dag då synpunkter får lämnas.
  - Ansökningshandlingar med störst betydelse för de som ska underrättas, ex situationsplan, fasadritningar och planritningar.
- BN ansvarar för att alla berörda hörs och att den sökta åtgärden blir beskriven på ett riktigt sätt
  - MÖD P 3247-13



# Stor hörandekrets – hur göra?

## 9 kap. 25 § och 5 kap. 35 § PBL

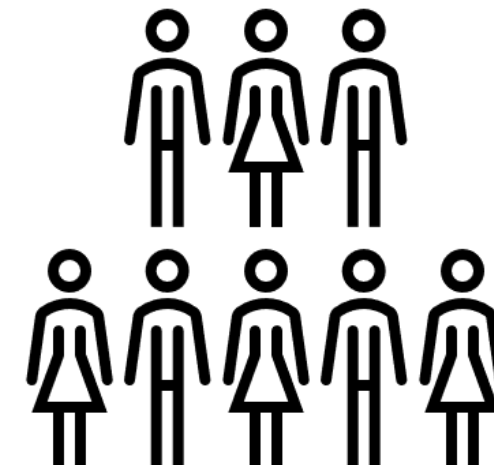
- Om ett stort antal personer ska underrättas får nämnden, i stället för att skicka det, kungöra underrättelsen genom att:
  - anslå på kommunens **anslagstavla** och
    - föra in den i en **ortstidning** eller
    - sprida ett **informationsblad** om kungörelsen till de boende som är berörda, **om** det stora antalet mottagare av underrättelsen är boende.
- Undantagsbestämmelse!
  - Kungörelse får endast användas om det innebär större kostnader och besvär att skicka till var och en av intressenterna än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen.
- Ej klargjort hur många personer som avses med ”ett stort antal”
  - Jmf NJA 2020 s 556
- Anslagstavla på webbplats
  - Måste anslå på digitala anslagstavlan!
  - Ej längre krav på att ha en fysisk anslagstavla
  - Bevis om anslaget
- Ortstidning
  - Dagstidningsförteckning som är framtagen av Myndigheten för press, radio och tv



# Stor hörandekrets – hur göra? Forts.

## 9 kap. 25 § och 5 kap. 35 § PBL

- Kungörelsen bör vara kortfattad, enkel och klart skriven. Ex. innehålla:
  - Beskrivning av åtgärden.
  - På vilket sätt åtgärden avviker från DP eller OB i det fall det är aktuellt.
  - Vart synpunkterna ska skickas/lämnas.
  - Sista dag då synpunkter får lämnas.
  - Uppgift om var ansökningshandlingarna finns tillgängliga.
  - Den dag då kungörelsen har anslagits.
- ÄPBL: kända sakägare underrättas via brev även när underrättelsen gjordes genom kungörelse



# Bygglövsbeslutet och expediering

# Bygglovsbeslutet – att tänka på!

- Sakägare har inget veto!
  - Om en sakägare motsätter sig en viss åtgärd betyder det inte att byggnadsnämnden ska avslå ansökan.
- Bemöta inkomna synpunkter i bygglovsbeslutet
  - Förklara varför gjort en annan bedömning jämfört med sakägarna
  - Motiveringsskyldighet enligt 32 § FL
- Kommunicera inkomna synpunkter med sökanden och fastighetsägaren innan beslutet
  - Undantag: om uppenbart onödigt, ex positiva yttranden eller om sökanden och FÄ är samma person
  - 9 kap. 26 § PBL

# Hur ska sakägarna hanteras i expedieringen?

## 9 kap 41-41 b §§ PBL

- Delgivning:
  - De som har lämnat synpunkter i ärendet som **inte** har blivit tillgodosedda
- Delgivningslagen ska tillämpas
  - Vanlig delgivning är teknikneutral
- Meddelande/grannelapp
  - De som har underrättats om ansökan, men **inte** haft några invändningar
  - De som har haft invändningar som har blivit tillgodosedda

Psst! Förenklad delgivning

# Vad händer om vi missat någon i underrättelsen eller expedieringen?



**Tack för mig!**

## **Kontakt**

**Anna Andersson Ruthberg**

**[anna.andersson@sbk.goteborg.se](mailto:anna.andersson@sbk.goteborg.se)**

**Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad**