



Länsstyrelsen  
Skåne

# Vanliga fel & fallgropar vid prövningar av bygglovsansökningar

**Samuel Rempe, Rättsenheten**

**2022-09-15**



# Länsstyrelsens uppdrag

“Länsstyrelsen Skåne arbetar för att nationella mål får genomslag i länet samtidigt som hänsyn tas till regionala förhållanden och förutsättningar. Vi arbetar sektorsövergripande utifrån ett statligt helhetsperspektiv, och samordnar olika samhällsintressen och statliga myndigheters insatser.”



# Bebyggelsemiljöns utveckling

Kommunen ansvarar för att planlägga sina mark- och vattenområden med hänsyn till natur, kultur, miljö och klimat.

Byggherren har ansvaret för att samhällets regler följs, såväl offentligrättsliga regler som civilrättsliga regler och avtal.

Byggnadsnämnden har tillsyn över att byggherren fullgör sina skyldigheter enligt Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och dess föreskrifter, samt fattar vissa beslut under byggprocessen. Byggnadsnämndens uppgifter grundar sig på offentlig rätt.



# Länsstyrelsens mandat?

Länsstyrelsen är första prövningsinstans för överklaganden av bland annat förhandsbesked, lov, startbesked och slutbesked (PBL 13 kap 3 §)

Om särskilda skäl: länsstyrelsen kan besluta att inom ett visst geografiskt område, så kallat tillsynsområde, ska beslut om lov och förhandsbesked prövas av länsstyrelsen - 11 kap PBL.

Länsstyrelsen ska följa upp och utvärdera byggnadsnämndernas tillsynsarbete och ge råd och stöd till nämnderna i deras arbete genom tillsynsvägledning.

Detaljplanering: Under granskningstiden yttrar vi oss om planförslaget enligt vår bedömning uppfyller miljöbalkens och PBL:s bestämmelser.

Om vi anser att förslaget strider mot bestämmelserna kan vi överpröva kommunens beslut att anta planen (tillsyn). Om vi planerar att göra det kommer det framgå i yttrandet.



# Rättsenheten på Lst Skåne

- 25-30 medarbetare varav merparten jurister
- Merparten av juristerna har som huvudsaklig arbetsuppgift att jobba med juridiska frågor inom plan- och bygglagstiftningen och miljölagstiftningen.
- De största ärendegrupperna som handläggs på enheten är överklagade kommunala beslut.



# Utfall av Länsstyrelsen Skånes överprövningar 2021

Antal avgjorda ärenden avseende överklagade bygglov/förhandsbesked:

**604 st**

Antal helt/delvis ändrade eller återförvisade beslut:

**142 st**

Ändringsfrekvens:

**~24 %**



# Instansordningsprincipen

“Tyngdpunkten i rättsskipningen ska ligga i första instans.”



# Formalia: Motivering

## 32 § Förvaltningslagen

“Ett beslut som kan antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt ska innehålla en klagörande motivering, om det inte är uppenbart obehövligt. En sådan motivering ska innehålla uppgifter om vilka föreskrifter som har tillämpats och vilka omständigheter som har varit avgörande för myndighetens ställningstagande.”





# “Grannehörande”

- **9 kap 25 § PBL**
- 5 kap 11 § 1 st 2-3 p PBL → **Kända sakägare, kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster & boende som berörs ska underrättas om innehållet i en ansökan om lov eller FHB.**
- Brister i grannehörande utgör enligt praxis alltid grund för återförvisning till första instans eftersom länsstyrelsen inte kan utföra det – se exempelvis Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) mål nr P 11904-18 m fl.
- Olika förutsättningar inom/utom DP och områdesbestämmelser.
- Även om en granne eller annan som har blivit hörd var positiv till åtgärden eller inte yttrade sig alls har den rätt att sedan överklaga beslutet om bygglov eller förhandsbesked.
- “Berörd”? Tolka hellre för brett än för snävt!

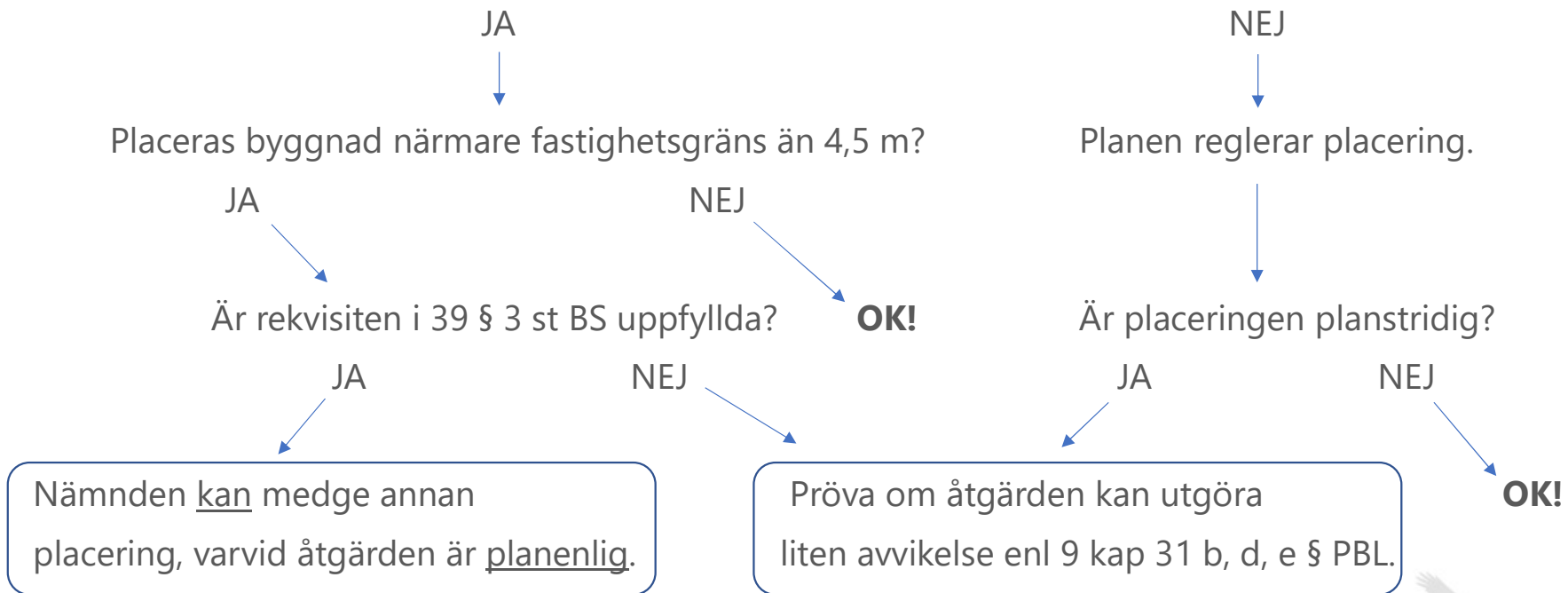


# Inom DP: "Liten avvikelse"

- **9 kap 31 b, d, e §§ PBL.**
- *Undantagsbestämmelser.*
- Fakultativ - *får medges.*
- Risk: börjar tillämpas rutinmässigt för avvikelser av viss omfattning.
- Förutsätter **någon form av byggnadstekniskt behov** och **inte endast önskan om att bygga större.**
- Byggrätten "skyddar" samtliga som berörs av den.
- Ska inte användas för att regelmässigt kringgå byggrätt enligt detaljplan – urholkar detaljplanen som instrument (se exv HD 2020-10-22 mål nr Ö 435-20).
- Beakta risken för prejudicerande effekter (se exv MÖD 2019:16).



# 39 § Byggnadsstadgan tillämplig?



# Planenligt utgångsläge

- Huvudregel: bygglov kräver planenligt utgångsläge - 9 kap 30-30a §§ PBL.
- Vanlig orsak till planstridighet: Befintlig fastighet/byggnader ej överensstämmande med planen.
- Om **tillbyggnad**: endast den byggnad som berörs som behöver vara planenlig (9 kap 30 § PBL).
- OBS att utgångsläget på **hela fastigheten** kan vara planstridigt p g a eventuella fastighetsindelingsbestämmelser enligt detaljplan eller fastighetsbildningslagen!
- Undantag från kravet om avvikelsen **har godtagits** vid en tidigare bygglovsprövning **enligt PBL/ÄPBL** eller vid en fastighetsbildning **enligt FBL i dess lydelse från den 1 juli 1987**.
- Om avvikelsen godtagits i ett beslut om bygglov **enligt lagstiftning före ÄPBL** eller ett beslut om fastighetsindelning **enligt FBL i dess lydelse före den 1 juli 1987** KAN den i ett beslut om bygglov förklaras som godtagen *OM* den är liten och förenlig med detaljplanens syfte *ENLIGT DAGENS PRAXIS*.



# Utom DP: markanvändning

- Byggrätt saknas -> mer omfattande prövning.
- Bedömningsutrymmet är vidare.
- Konkurrerande markanvändningsintressen behöver vägas emot varandra.
- Översiktsplanen är ett viktigt styrdokument som ska tillmätas betydelse vid intresseavvägningen, även om den inte ersätter bestämmelser i PBL.
- Jordbruksmark har en särställning genom "hushållningsbestämmelsen" i 3 kap 4 § MB:
- "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."



# Detaljplanekravet

- **4 kap 2 § PBL**

- Risk: kravet åberopas reflexmässigt utan en prövning i det enskilda fallet.
- Problem: den enskilde kan inte initiera eller påskynda en planprocess.
- Om enstaka byggnad specifikt 4 kap 2 § p 4 PBL:
  - Betydande påverkan på omgivningen eller
  - Högt bebyggelsetryck i området
- Kan visserligen åberopas som avslagsgrund över en längre tidperiod – men inte hävdas för evigt (se HD mål nr P 4243-21 & 4245-21).



# Villkor i beslut

- I beslut om **förhandsbesked** ska föreskrivas de villkor som behövs – 9 kap 39 § PBL.
  - De villkor som anger vad som måste uppfyllas för att bygglovsansökan ska kunna beviljas. Med de *grundläggande förutsättningarna* måste redan vara uppfyllda!
- Beslut om **lov** kan förenas med villkor (9 kap 36-38 §§ PBL):
  - Villkorade lov vid pågående planläggning; åtgärden inte får påbörjas förrän planbeslutet har vunnit laga kraft.
  - Skyldighet att betala ersättning.
  - Villkor för lov som anges i detaljplan kan flyttas till startbeskedet.
  - Villkor för redan utförda åtgärder.
- Förutom dem kan nämnden även ställa de villkor som behövs i övrigt under förutsättning att de har stöd i plan- och bygglagstiftningen (9 kap 40 § PBL).
- ska vara tydliga och **preciserade** och avse sådant som **kan uppfyllas av sökanden själv**.
- Skilj på *villkor* och *upplysningar* i beslut.



# Sammanfattning

- **FORMALIA**
  - Motivering 32 § FL! Får ej saknas eller vara ofullständig.
  - Grannehörande 9 kap 25 § PBL – missa inte någon, hör hellre för många än för få.
- **INOM DP**
  - Liten avvikelse – tillämpas restriktiv. Objektiva skäl till varför rågången beslutad i DP ska överskridas.
  - 39 § BS – missa inte. Dispens tillämpas restriktivt.
- **UTOM DP**
  - Plankrav – finns skäl eller kan en enskild ansökan om lov eller FHB ändå prövas?
  - Har samtliga intressen beaktats? Ta stöd av översiktsplanen.
  - Jordbruksmark – "brukningsvärd" ska tolkas extensivt, utifrån ett långsiktigt perspektiv - inte utifrån för stunden rådande lönsamhetskriterier.
- **ÖVRIGT**
  - Tydliga, uppfyllbara villkor som är inom byggherrens kontroll.





**Motivering.**

**Kommunicering.**

**Restriktivitet kring avvikelser.**



