

Cirkulärnr: 1994:135
Diariernr: 1994:1626
Handläggare: Bengt Westman
Avdsek: SAM Plan
Datum: 1994-06-29
Mottagare: Kommunstyrelsen
Planfrågor, Stadsbyggnad, Bygglov
Rubrik: Ändringar i plan- och bygglagen (1994:852)

Handläggare:
Bengt Westman/EW

1994-06-29

Kommunstyrelsen
Planfrågor, Stadsbyggnad, Bygglov

Ändringar i plan- och bygglagen (1994:852)

Riksdagen har beslutat om ändringar i plan- och bygglagen (1987:10, omtryckt 1992:1769) i enlighet med proposition 1993/94:178 (1993/94:BoU 18). Ändringarna bygger på de förslag som lades fram av plan- och byggutredningen i betänkandet "Anpassad kontroll av byggandet" (SOU 1993:94).

Ändringarna (1994:852), som träder i kraft den 1 januari 1995, innebär att

- möjligheterna att bygglovsbefria i detaljplan utvidgas,
- innebörden i bygglovsbegreppet förändras – inre ändringar är inte längre bygglovspliktiga,
- byggherrens ansvar för att bestyrka att byggnader överensstämmer med lagens krav förtydligas och skärps,
- kommunens uppgifter i byggskedet i första hand blir att utöva tillsyn över ett kvalitetssäkringssystem,
- de tekniska egenskapskraven flyttas från 3 kap PBL till en ny lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (1994:847) där dessa krav samordnas med de gällande bestämmelserna i byggproduktlagen (1992:1535).

Detaljplan

Kommunen ges möjlighet att i detaljplan bestämma omfattningen av bygglovsplikten inom planområdet. Möjligheterna att bygglovsbefria utvidgas därmed. Beslut om befrielse får dock inte fattas om lovprövning krävs för att tillgodose grannars intressen eller allmänna intressen.

Valet av nivå på lovplikten ska motiveras i planbeskrivningen.

Bygglov

Genom ändringarna begränsas bygglovsplikt och bygglovsprövning till de "yttre" egenskaperna hos en byggnad eller anläggning. Lokalisering, placering, yttre utformning och användning ska prövas i bygglovet. De

tekniska egenskaperna hos byggnaden behandlas i ett särskilt förfarande som inleds med bygganmälan.

Bygganmälan

Oavsett om en åtgärd ska prövas enligt bestämmelserna om bygglov eller inte, ska en bygganmälan göras av byggherren senast tre veckor före byggstart om åtgärden avser nybyggnad, tillbyggnad, ändringar av konstruktion, installationer m m. Vid enklare ärenden kan anmälan göras samtidigt med bygglovsansökan. För vissa åtgärder som idag är befriade från bygglov krävs inte någon anmälan.

Det ska observeras att bygganmälan inte är en bygglovsansökan. Anmälan görs för att kommunen ska kunna utöva den tillsyn som erfordras. Anmälan ska vara skriftlig och till den ska fogas en beskrivning av projektets art och omfattning.

På basis av anmälan och den till anmälan fogade beskrivningen ska byggnadsnämnden sedan ta ställning till behovet av utstakning och samråd.

Samråd

När anmälan kommit in ska byggnadsnämnden om det inte är uppenbart obehövligt kalla till samråd. På byggherrens initiativ kan delar av samrådet inledas tidigare, alltså redan innan bygganmälan gjorts.

Samrådet liknar i stor utsträckning dagens "samråd efter bygglov" med ett par viktiga skillnader.

För det första ska nämnden om det rör sig om en åtgärd som inte kräver bygglov men där det finns skäl att anta att projektet fordrar tillstånd av annan myndighet upplysa byggherren om detta. Det finns anledning för byggnadsnämnden att se till att en sådan upplysning protokollförs.

För det andra ska nämnden vid samrådet eller snarast därefter godkänna en kontrollplan för projektet.

Om nämnden bedömer att samråd inte behövs, ska byggherren underrättas om detta.

Kontrollplan

Kontrollplanen ska redovisa i vilken utsträckning byggherren, genom dokumenterad egenkontroll eller genom kontroll av fristående sakkunnig, ska bestyrka att de tekniska egenskapskraven uppfylls.

Det finns även en möjlighet för byggherren att, om det finns särskilda skäl, anlita byggnadsnämnden för kontroll och bestyrkande. Nämnden uppträder då på samma villkor som en fristående sakkunnig.

Vid samrådet protokollförs de handlingar som ingår i kontrollplanen liksom de överenskommelser som träffas om tillsynen samt de eventuella ytterligare krav på bestyrkanden som framställs av byggnadsnämndens representant.

Den kvalitetsansvarige för bygget ska närvara vid samrådet. Denne är mycket central i byggherrens kontrollsystem. Den kvalitetsansvarige kan antingen ha riksbehörighet eller godkännas av byggnadsnämnden för särskilt projekt – alltså som enligt gällande regler för ansvarig arbetsledare.

Propositionen tar upp frågan om fristående sakkunniga och konstaterar att sådana finns i mycket liten utsträckning. Endast för speciella kontroller, som t ex funktionskontroll av ventilationssystem, hissar, maskindrivna portar m m finns f n fristående sakkunniga.

Det kan därför under en övergångsperiod finnas behov av byggnadsnämnds-personal för viss kontroll av byggnadsarbetena. Valet att låta byggnads-nämndens personal genomföra kontroll ska i sådana fall göras av byggherren. Det är också viktigt att uppmärksamma att kontrollen inte är myndighetsutövning utan att den genomförs på samma villkor som gäller för andra sakkunniga i fråga om både ansvar i åtagande och kostnader för arbetet.

Ansvarsfrågorna bör övervägas noga då kommunens personal medges rätt att utföra sakkunnigbesiktningar. Exempelvis kan försäkringsfrågorna behöva lösas innan verksamheten påbörjas. Avtal bör alltid träffas mellan byggherren och kommunen om uppdragets omfattning.

Slutbevis

När byggherren uppfyllt vissa skyldigheter enligt kontrollplanen och bestyrkt byggnadens egenskaper på föreskrivet sätt, ska byggnadsnämnden utfärda slutbevis. Brister i förhållande till kontrollplanen eller allvarliga brister i övrigt innebär att nämnden utan dröjsmål ska ta ställning till om anläggningen får användas helt eller delvis.

Det finns här anledning att understryka skillnaderna gentemot det nuvarande systemet för kontroll och tillsyn. Till skillnad från dagens slutbesiktning, som är en i raden av myndighetskontroller, är slutbeviset byggnadsnämndens möjlighet att åstadkomma rättelse om byggnaden inte uppfyller lagstiftningens krav. Troligtvis kommer därför ett helt eller partiellt användningsförbud inte att vara ovanligt i det nya systemet.

Tekniska egenskapskrav

De tekniska egenskapskraven på byggnader flyttas till en ny lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m (1994:847). Till den nya lagen förs även de regler som idag återfinns i byggproduktlagen. I samband med detta ändras ett par av kraven. Trevnads- och ändamålsenlighetskraven som nu återfinns i 3 kap 5 § PBL ersätts med ett användbarhetskrav för bostäder. Kravet på driftsekonomi m m i 3 kap 8 § PBL upphävs. I samband med dessa förändringar förs begreppen ombyggnad och annan ändring av byggnad samman till ett begrepp, ändring.

Avgifter

Kommunens möjligheter att ta ut avgift i samband med lovprövning förändras inte. Nämnden får dessutom rätt att ta ut avgift för det arbete som föranleds av bygganmälan. Avgift får då tas ut för anmälan, byggsamråd, utstakning och besiktningar. Planavgift får tas ut i samband med bygganmälan.

Kommunens förberedelser

Inför övergången till de nya reglerna behöver kommunens taxa för byggnadsnämndens verksamhetsområde liksom delegationsordningen ses över. Kommunen bör också ta ställning till i vilken utsträckning och under vilka villkor kommunen ska ställa personal till förfogande för byggherrens kvalitetskontroll.

Förändringarna av arbetsuppgifter kommer att ske successivt. För lovbeslut som fattas före den 1 januari 1995 gäller att den tekniska kontrollen under hela byggtiden sker enligt nuvarande regler.

Övergångsfrågor

Ändringarna träder i kraft den 1 januari 1995.

Kommunförbundet avser att under hösten 1994 som ett led i introduktionen av de nya reglerna revidera sina skrifter "Handläggning av lovärenden" och "Taxa för byggnadsnämndens verksamhet". I anslutning till revideringarna kommer kurser att anordnas.

Frågor med anledning av detta cirkulär kan ställas till Bengt Westman, tfn 08 – 772 43 76, Per-Magnus Nilsson, tfn 08 – 772 42 93 eller Annika Gustafsson, tfn 08 – 772 44 17.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Samhällsbyggnad och miljöpolitik
Plan- och miljösektionen

Rolf A Karlson

Bengt Westman