

Finansdepartementet

Endast via e-post:  
fi.remissvar@regeringskansliet.se  
linn.gloppestad@regeringskansliet.se

## Yttrande över betänkandet ”Ett nytt regelverk för bygglov” SOU 2021:47, dnr Fi2021/02366

### Bakgrund

Villaägarnas Riksförbund (Villaägarna), som företräder cirka 250 000 medlemshushåll över hela landet, har beretts tillfälle att yttra sig om förslaget i rubricerat betänkande av Bygglövsutredningen ”Ett nytt regelverk för bygglov” (SOU 2021:47). Yttrandet avser främst avsnitt 1, 7, 9 och 10. Rubrikerna anger som tillägg till detta vad synpunkterna avser.

### Villaägarnas syn på plan- och byggreglerna

Regelverket för bygglov har stor betydelse för våra medlemmar. De flesta av dem är småhusägare, huvudsakligen fastighetsägare, tomträttshavare och innehavare av bostadsarrenden. Flertalet bor i småhus i form av permanentboende men många har också fritidshus. Husen ligger både inom och utanför område med detaljplan. Våra medlemmar har ofta rollerna byggherre resp. granne till fastighet som bebyggs.

Villaägarna anser att enskilt ägande ska uppmuntras och skyddas. Småhusägare ska ha goda möjligheter att utveckla sina tomter/fastigheter. Onödig förprovning och handläggning bör tas bort.

Villaägarna anser att plan- och bygglagstiftningen ska utformas så att nybyggnad av nya småhusområden underlättas. Fler än som har möjlighet till det vill bo i småhus.

Det råder brist på småhus. När unga vuxna tillfrågas hur de vill bo på längre sikt säger en majoritet att de vill äga sitt boende. På 15 års sikt svarar cirka 70 procent att de föredrar att bo i ett småhus (se bifogad debattartikel och utredning).

Regelverket ska vara så tydligt och enkelt som möjligt. Det ska vara lätt att göra rätt. Författningarna måste vara rättssäkra och skapa förutsebarhet, insyn och möjlighet att påverka inför beslut samt ge rätt att överklaga beslut.

Detaljplaner och framtagandet av dessa ska ge småhusägare goda möjligheter att genom lokal demokrati påverka hur förhållandena för deras fastighet/bostadsområde utvecklas och förändras över tid. Villaägarna anser att det utifrån innehållet i en detaljplan ska vara förutsebart vad som kan komma att byggas i ett småhusområde.

Det ska finnas regler som säkerställer att en byggherre visar skälig hänsyn till grannar (småhusägare) vid byggnads- eller markåtgärder. Ingen ska utsättas för betydande olägenheter pga. byggprojekt på någon annans tomt.

Utöver att område nära gräns och värdefulla områden/kulturmiljöer får särskilt skydd bör regelverket även skydda befintliga småhusområden mot ovarsam och alltför långtgående förtätning.

Villaägarna anser att myndigheter vid stadsplanering och reglering som berör småhus ska beakta de boendes önskemål om utformning av miljön.

### **Villaägarnas syn på utredningen**

Villaägarna instämmer delvis i förslaget. Förbundet redogör för sina synpunkter och förslag längre ner i yttrandet.

Generellt sett innebär dock förslaget förbättringar och godtagbara förändringar av regelverket rörande främst:

- Förbättrad systematik, lovplikten och dess förfaranderegler anges i PBL och krav på anmälan och förfaranderegler anges i PBF.
- Införande av legaldefinitionerna ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementbyggnad.
- Konkret angivna mått som anger när bygglovsplikt inträder för olika åtgärder

- Krav på kommunerna att i översiktsplanerna redovisa särskilt värdefulla byggnadsverk, bebyggelseområden mm. samt vilka hänsyn som krävs.
- Ökad frihet men också mer ansvar för småhusägare (bygggherrar) att utveckla sina bostadsfastigheter.
- Förenklingar genom att införa en utökad omfattning av fria åtgärder utan krav på någon förprovning samt en sk. ”pott” med fria åtgärder.
- Utrymmet för sk. grannemedgivande blir större och kan omfatta fler åtgärder.
- Minskat antal undantagsbestämmelser rörande lovplikten för en- och tvåbostadshus.
- Ökat fokus på användning av frivilligt lov mm. för att förpröva om åtgärd är tillåten.
- Mindre omfattande och tydligt angiven bygglovsplikt för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra sk. “andra anläggningar” (9 kap. 13 § PBL).
- Borttagen bygglovsplikt för inredande av lokal om max 50 kvm i område som varken omfattas av detaljplan eller sammanhållen bebyggelse.
- Bygglovskrav införs för alla bostäder – komplementbostadshus och inrättande av ytterligare en bostad i enbostadshus.
- Lämplig omfattning på utökad bygglovskrav inom värdefullt område.
- Mer ändamålsenliga regler om rivningslov och marklov.
- Tydliga och enhetliga krav på bygglov för murar, plank, altaner och pooler.
- Lämplig omfattning och tydlighet rörande vilka åtgärder som kräver anmälan och när kontrollansvarig ska krävas.
- Startbesked för anmälningspliktig åtgärd begränsas till prövning av om de tekniska egenskapskraven uppfylls.
- Möjlighet att få lov för åtgärd på en byggnad eller fastighet trots sk. planstridigt utgångsläge, när detaljplanens genomförandetid gått ut för minst femton år sedan.
- I övrigt till största delen lämpligt angivna förutsättningar för lov, dock med de invändningar som framförs nedan.

## Byggrätter enligt äldre planer bör få inskränkas

Avsnitt 7.18, 8.4 samt 8.4.1

Villaägarna anser att det ska byggas fler nya småhusområden. Det finns starkt stöd bland medlemmarna mot att befintliga bostadsområden förtätas med flerbostadshus.

Det förekommer en omfattande förtätning av villaområden i Stockholm och dess kranskommuner. Till exempel rivs villor för att ge plats för flerfamiljshus och mindre bostadsrättsföreningar. I en enkät har vi undersökt vad våra medlemmar anser om denna förtätning som på sina håll innebär att småhus avvecklas som boendeform och att närliggande grönområden bebyggs.

Villaägarnas enkät visar att småhusägare i Stockholm vill bevara naturområden och de vill inte att villor rivs för att ge plats åt flerfamiljshus. De efterfrågar bättre bostadsplanering så att nya bostadsområden med effektiv kollektivtrafik kan etableras tre-fyra mil från Stockholm.

Villaägarna har generellt sett uppfattningen att detaljplaner fullt ut ska vara grunden för det som får och kan förväntas byggas inom ett visst detaljplanerat område. Det finns dock ett par undantag.

Ett viktigt undantag rör äldre stadsplaner som numera gäller som detaljplaner och ger mycket generösa byggrätter som medger att flerbostadshus får uppföras i småhusområden, trots att detta inte varit avsikten vid planens tillkomst. Förutsättningarna för denna typ av omfattande och oförutsedda bebyggelse behöver ses över och motverkas på ett nationellt plan genom ändring i lag/övergångsbestämmelser. Det är inte realistisk att kommunerna ska ompröva alla sina berörda planer som så att säga har passerat bäst före datum gällande given/uppkommen byggrätt. Gå gärna in på nedan angivna webbsidor och ta del av artiklarna som tydligt visar på problematiken.

<https://www.dn.se/sthlm/staden-blir-omsprungnen-av-byggbolag/>

<https://www.dn.se/sthlm/grannarna-segrade-villaomradet-bevaras/>

<https://sverigesradio.se/artikel/4191472>

En byggrätt enligt en äldre plan som numera ska anses vara en detaljplan väger lika tungt som en byggrätt enligt en detaljplan antagen enligt nutida regler avsedda för dagens förhållanden. Skyddet för befintliga småhusområdet behöver utifrån detta tydligt stärkas nationellt på ett mer övergripande sätt genom lagändring.

Förbundet anser att kraven på anpassning till den befintliga bebyggelsemiljön samt hänsynen till grannarna ska väga tyngre än de gör idag. Byggrätten enligt äldre planer ska få mindre genomslag än den får idag. Förslagsvis görs tillägg till punkten 5 första meningen övergångsbestämmelserna till PBL med koppling till 9 kap 32 § PBL. Innebörden av tillägget bör vara följande.

Byggrätt enligt äldre planer som avses i punkten 5 första meningen övergångsbestämmelserna får i ett beslut om bygglov inskränkas på grund av krav som följer av 2 kap. PBL/nya lagen.

### **Undantag från krav på bygglov vid nybyggnad av småhusområden**

Avsnitt 7.5.4, 8.3 samt 9.11.1

Enligt 4 kap. 15 och 42 §§ och 9 kap. 7 § PBL finns möjligheter för kommunen att främst inom område med detaljplan men även i viss mån i område med områdesbestämmelser besluta om undantag från bygglovsplikten enligt 9 kap. 2 § PBL.

Förslaget innebär att kommunernas möjligheter att göra undantag från lovplikt i detaljplan eller områdesbestämmelse slopas. Villaägarna motsätter sig detta.

Enligt utredningen använder kommunerna nyss nämnda möjligheter att reglera lovplikten i förhållandevis ringa utsträckning. Villaägarna kan inte se att det är utrett varför kommunerna inte oftare använder sig av möjligheten att besluta om undantag från bygglov vid uppförande av nya områden för bostäder. En tänkbar orsak skulle kunna vara att byggnadsnämndens rätt att ta ut planavgift för att täcka sina kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelse är avhängig att nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad (se 12 kap. 9 § PBL). Om nämnden inte ger bygglov kan den alltså inte heller ta ut planavgift för planen. Kravet motverkar således att kommunen beslutar om undantag från bygglovsplikten.

Enligt förbundets uppfattning finns det en intressant förenklingspotential i att kunna ta bort bygglovsplikten vid ny exploatering av områden med småhusbebyggelse, jfr. Plan- och bygglagen, Didón m.fl. kommentaren till 9 kap. 7 § PBL samt prop. 1993/94:178 s. 58 f.

Genom att behålla möjligheten för kommunen att i denna typ av situation göra undantag från bygglovsplikten borde byggande av småhus eller helt nya småområden kunna underlättas.

Förbundet anser därför att bestämmelserna om undantag bör finnas kvar och/eller preciseras så att möjligheten finns kvar. Undantagsmöjligheten kan anges tydligt i lag, enligt den systematik som utredningen föreslagit. Byggbranschens behov av undantag bör vidare utredas samt varför reglerna inte använts i större utsträckning. Det bör även ses över om eller hur tillämpningen skulle kunna öka för att underlätta tillkomsten av nya bostäder. Justering av 12 kap. 9 § PBL kan behöva göras.

Det är vidare olämpligt att upphäva redan meddelade undantag från bygglovsplikt beslutade genom lagakraftvunna beslut att anta detaljplaner, jfr. 37 § förvaltningslagen (2017:900) om förbud mot ändring av gynnande beslut. Den typen av beslut kännetecknas av att de typiskt sett ger den enskilde rätt till något som hen inte hade innan beslutet fattades, till exempel tillstånd att bebygga en fastighet (Karnov lagkommentar). Villaägarna anser att befintliga bestämmelser om undantag ska få gälla även fortsättningsvis.

### **Områdesdifferentierad bygglovsfri pott**

Förslaget innebär att omfattningen av åtgärder i form av komplementbyggnader och tillbyggnader som inte behöver förprövas utökas jämfört med gällande rätt. Det införs en sk. pott som inte måste förprövas. Omfattningen av potten är större utanför område med detaljplan än inom sådant område. En viktig skillnad är att det blir mer fritt för byggherren att välja vad som ska byggas inom potten. Utrymmet för att göra fasadändringar utan förprovning utökas också. Även detta är till övervägande del en fördel jämfört med gällande rätt. Villaägarna instämmer i förslaget under förutsättning av att enskilda får tillräcklig information om reglerna och att effektiv tillsyn kan ske, se nästa avsnitt.

### **Förflyttning från förprovning till tillsyn**

Avsnitt 7, 9.4 och 9.8

Villaägarna instämmer delvis i förslaget. Småhusägare har successivt fått ökad frihet att göra lovfria komplementåtgärder på sina tomter. Förslaget med större frihet inom en pott i stället för preciserade undantag är en lämplig utveckling av detta. Det kan samtidigt innebära en utmaning för enskilda byggherrar att tillämpa regelverket korrekt men den utmaningen finns redan enligt gällande regler. En bygglovsfri byggnad måste vara förenlig med krav i 2 och 8 kap. PBL och får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser utöver vad undantagen anger.

Förslaget innebär att krav på nämndens förprovning av åtgärder kommer att minska. I stället kommer tillsyn i efterhand kunna ske i större utsträckning. Tillsynsärenden i

småhusområden kommer många gånger att initieras av en granne som till exempel anser att krav enligt 2 kap. PBL inte är uppfyllda.

För byggherren är det en nackdel att åtgärder prövas i efterhand när en åtgärd redan utförts eftersom ändring eller rivning medför onödiga kostnader. Kostnader som hade kunnat undvikas vid en förprovning. Det finns samtidigt möjlighet för en byggherre att ansöka om frivilligt lov för en åtgärd och därigenom få en förprovning av nämnden. Eftersom lovet vinner laga kraft blir byggherren då i princip fredad mot tillsyn i efterhand.

Förslaget innebär vidare ökad frihet för byggherren men på samma gång ett ökat ansvar för att säkerställa att reglerna i PBL uppfylls. Mängden tillsynsärenden kommer att öka om förslaget genomförs. Det kommer sannolikt mängden ansökningar om frivilliga lov också att öka. Småhusägarnas behov av rådgivning kommer säkerligen att öka.

Sammantaget anser Villaägarna att det är en fördel att minska andelen åtgärder som ska kräva förprovning av nämnden. Inte minst eftersom det generellt sett torde minska kostnaderna för enskilda att genomföra byggprojekt.

Några avgörande förutsättningar för att Villaägarna ska kunna instämma i förslaget är dock att byggnadsnämnderna och Boverket ger enskilda småhusägare tillräcklig information om det nya regelverket inklusive de positiva rättsverkningarna av ett lagakraftvunnet beslut om frivilligt lov. Det behöver också säkerställas att tillsynen blir lika effektiv som förprovningarna är. För att tillsynen ska bli effektiv krävs att tillräckligt med pengar avsätts för den verksamheten och att den prioriteras av byggnadsnämnderna. Det krävs vidare lagstadgade frister på handläggningstid för ett tillsynsärende, helst med en sanktion för att undvika långsam handläggning.

## **Tidsfrister för handläggningen**

### **Avsnitt 7.19.13**

Villaägarna är positiva till tidsfrister i lag som sätter krav på effektiv handläggning. Utöver dagens regleringar bör det ses över hur handläggningstiderna kan kortas ytterligare.

Vid införandet av förslaget enligt 9 kap. 62 § första stycket punkten 3 bör alltså samtidigt ses över hur det kan ställas krav på att Försvarsmakten och MSB lämnar besked snabbt. Villaägarna anser också att överprövande myndigheter bör ha tydliga tidsfrister att förhålla sig till. Om detta inte är lämpligt att lagstifta om bör det ske på annat sätt.

## Grannemedgivande

### Avsnitt 7.8.2

Villaägarna instämmer i förslaget om att utöka det antal åtgärder som grannemedgivande får omfatta. Dock ska medgivande få ges för maximalt 45 kvm inom detaljplan resp. 65 kvm utanför detaljplan. Förbundet instämmer också i förslaget om bygglovskrav när medgivande saknas för åtgärd som ska vidtas närmare än 4,5 meter från gräns.

Till skillnad från förslaget anser Villaägarna att grannemedgivanden ska få skrivas in i fastighetsregistret eftersom medgivandena har stor betydelse för både nuvarande och framtida fastighetsägare.

Typexempel på korrekt utformade skriftliga grannemedgivanden inklusive rekommendation om vilka handlingar som medgivandet ska avse bör tas fram av Boverket.

Enligt 9 kap. 16 § PBL punkten 3 kan grannemedgivande befria från bygglovsplikt i två olika fall. Antingen när åtgärden inte strider mot detaljplanen/områdesbestämmelser eller är en sådan åtgärd som avses i 10 kap. 2 § andra stycket.

I 10 kap. 2 § 2 stycket anges inga storleksbegränsningar i punkterna 1-3, se nedan.

1. Nybyggnad av en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus,
2. Tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad
3. Uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank

Förbundet anser att det är otydligt vilken åtgärd som ett grannemedgivande kan befria från bygglovsplikt.

9 kap. 16 § hänvisar till både 9 kap. 15 §, som i sin tur hänvisar till flera andra bestämmelser om bygglovsplikt, och 10 kap. 2 § 2 st. Det blir därför alltför komplext att försöka läsa ihop alla bestämmelserna och förstå vad som gäller.

Frågan som inställer sig är om ett grannemedgivande kan frita från bygglovsplikt oavsett storlek på de i 10 kap. 2 § andra stycket punkterna 1-3 uppräknade åtgärderna. Detta är särskilt intressant att veta avseende punkterna 1-2 när byggnadsarean för komplementbyggnad överstiger 45 resp. 65 kvm och rörande tillbyggnad överstiger 30 kvm.



Förslagsvis görs en uttömmande uppräknings i 10 kap. 2 § gällande exakt vilka åtgärder som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Jämför tydlig uppräknings som finns enligt nu gällande 10 kap. 2 § andra och tredje stycket PBL.

## **Lovplikt för komplementbostadshus och ytterligare bostad**

7.6, 7.6.2 och 7.6.7

Angående rättssäkerheten är det en fördel att införa lovplikt för komplementbostadshus och inredande av ytterligare bostad som idag kräver anmälan. Förslaget om lovplikt för samtliga bostadsbyggnader, för det som överskrider den fria "potten" samt för åtgärd nära gräns är ett lämpligt sätt att ge grannar tillfälle att yttra sig och få kännedom om förprovning av åtgärder på granntomter. De får möjlighet att ta tillvara sin rätt, ytterst genom att överklaga beslut om lov. För byggherren ger ett laga kraftvunnet lovbeslut fördelen att i princip skydda mot tillsyn mot åtgärden som omfattas av bygglovet. Den något ökade administrationen vid lovplikt för komplementbostadshus och inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus torde övervägas av att flera andra kompletteringsåtgärder samtidigt blir fria från förprovning av byggnadsnämnden. Dessutom behövde redan tidigare anmälan administreras av byggnadsnämnden.

## **Lovplikt för skyltar och ljusanordningar**

Avsnitt 7.7.7

För boende kan skyltar och ljusanordningar vara mycket störande. Inom detaljplanerat område bör därför stora skyltar, många skyltar i grupp eller skyltar med rörliga moment vara lovpliktiga och förprövas med hänsyn till främst planbestämmelser, stadsbild (2 kap. 6 § PBL) och omgivningspåverkan (2 kap. 9 § PBL).

## **Lovplikt och förutsättningar för lov nära gräns**

Avsnitt 7.8, 7.18.4 och 7.18.6

Villaägarna instämmer med förslaget om krav på bygglov nära gräns för de åtgärder som anges i 9 kap. 15 § PBL. Villaägarna anser dock att det dessutom är lämpligt att ha lovplikt för nya fönster mm. mot granne på grund av åtgärdens generella omgivningspåverkan. Krav på bygglov nära gräns bör omfatta fasadändring som innebär att nya fönster eller dörrar tas upp eller utökas.

Förslaget innebär ett utökat bygglovskrav för till exempel nybyggnad eller tillbyggnad av byggnad närmare gräns än 4,5 meter om inte grannemedgivande finns.

Rörande krav på planenlighet vid avsaknad av grannemedgivande instämmer förbundet inte i förslaget. För att få bygglov i den situationen bör åtgärden inte få strida mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna i dess helhet. Planenlighet för att få bygglov bör även gälla samtliga åtgärder som anges i 9 kap. 15 § PBL när grannemedgivande saknas för en placering närmare gränsen än 4,5 meter. Åtgärden kan vara t.ex. nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus. (Se förslaget 9 kap. 15 och 16 §§ samt 9 kap. 32-35 §§ samt 10 kap. 2 § PBL.)

Med tanke på att en detaljplan genom en lokal demokratisk process bestämt förutsättningarna för vad som får byggas inom ett område är det högst rimligt att detaljplanen ska gälla fullt ut vid gränsnära placering när grannemedgivande saknas.

Villaägarna anser därför att de föreslagna reglerna för byggande nära gräns behöver justeras så att dels grannars intressen beaktas något mer, dels krav ställs på förenlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser när en åtgärd vidtas nära gräns utan grannemedgivande.

### **Förutsättningar för bygglov, inreda ytterligare bostad**

Avsnitt 7.18, 7.18.4. och 7.18.6

Medlemmar har uppmärksammat Villaägarna på problem med byggföretag som sätter i system att skapa flerbostadshus (brf) genom undantag från krav på bygglov och planenlighet. Genom befintliga bestämmelser kan byggföretagen utan krav på planenlighet inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus och dessutom uppföra ett komplementbostadshus. Dessa tre bostäder kan sedan utgöra grunden för att bilda en bostadsrättsförening.

Eftersom förbundet vill motverka utvecklingen med omfattande och planmässigt ogenomtänkt förtätning av småhusområden bör krav ställas på att inredande av ytterligare en bostad inte får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser enligt huvudreglerna 9 kap. 32 och 34 §§ PBL. Åtgärden ska därför tas bort från bestämmelserna i 9 kap. 33 och 35 §§PBL.

## **Genomförandet enligt 10 kap. 2 § PBL**

Avsnitt 7.17.2

Villaägarna anser att det ur rättssäkerhetssynpunkt är viktigt att genomförandet av åtgärd avseende byggnadsverk, tomt och allmän plats ska ske så att åtgärden överensstämmer med lov, detaljplan eller områdesbestämmelser. För kompletteringsåtgärder ska finnas vissa tydligt angivna undantag.

I det nya andra stycket p. 1 och 2 behöver det därför förtydligas vilka storlekar och avstånd till gräns som får strida mot detaljplan och områdesbestämmelser.

Enligt Villaägarnas uppfattning ska undantaget i andra stycket endast gälla komplementbyggnader och tillbyggnader av bygglovfri storlek (BYA 45 resp. 65 kvm samt 30 kvm) som står som närmast 4,5 meter från gräns. Om grannemedgivande finns får åtgärden strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser även om åtgärden vidtagits närmare gränsen. Utan grannemedgivande ska åtgärd nära gräns inte få strida mot planen eller områdesbestämmelserna i dess helhet.

## **Förhandsbesked**

Avsnitt 7.18 och 7.18.15

Villaägarna instämmer inte i den del av förslaget som innebär att möjligheten att ansöka om förhandsbesked ska tas bort för åtgärd inom detaljplanerat område. Även om ansökningarna är få inom plan kan ett positivt förhandsbesked vara viktigt i det enskilda fallet. Särskilt när en detaljplans genomförandetid löpt ut och till exempel en köpare/säljare vill vara säker på att fastigheten kan bebyggas. Det kan knappast vara förenat med några nackdelar att ha kvar möjligheten till prövning även inom detaljplan.

## **Handläggningen av lov och förhandsbesked samt överklagande**

Avsnitt 7.19 och 7.21

Enligt förslaget ska kommunikeringen i ärendena förenklas bland annat genom att de svårtolkade begreppen "sakägare" och "annan part" tas bort från PBL och ersätts av andra mer lättolkade begrepp.

Det är förståeligt att reglerna om byggnadsnämndens handläggning i denna del behöver förenklas och förtydligas. Förslagen minskar inte själva klagorätten i sig men

innebär att kretsen sakägare som ska underrättas om ansökan om lov, beslut om lov och meddelande om kungörelse konkretiseras och snävas in. Lagrådet har i en tidigare utredning om detta (se prop.1985/86:1 s. 458 samt nu aktuellt betänkande s.756) inte ansett det lämpligt att precisera begreppet sakägare eftersom förändrade och oförutsebara förhållanden kan uppstå där det blir naturligt att inrymma nya kategorier i sakägarbegreppet. Utifrån detta är det alltså inte en bra lösning att helt ta bort begreppen ”sakägare” och ”annan part” och ange en mer konkret och avgränsad krets personer.

Om begränsning sker av vilka som byggnadsnämnden ska kommunicera ansökan och beslut med ökar i risken för att andra berörda sakägare inte får kännedom om en ansökan eller lovbeslut och därigenom går miste om möjligheten att ta till vara sin rätt genom att yttra sig och överklaga. Utifrån detta motsätter sig förbundet förslaget.

Om begränsningen ska genomföras är ett absolut krav att meddelande om kungörelsen på kommunens anslagstavla kompletteras med att en annons även förs in i ortstidning (jfr. nuvarande 5 kap. 35 § PBL och förslag om ny 9 kap. 57 och 71 §§ PBL). Det behöver vidare säkerställas att medborgarna genom en digital prenumeration kan få meddelanden om när byggnadsnämnden beslutat om lov till exempel i ett visst kvarter eller stadsdel.

Förbundet instämmer i förslaget att inte införa någon aktivitetsplikt för att få rätt att överklaga beslut om lov. Villaägarna anser att rätten att överklaga ska ligga kvar på samma nivå som enligt gällande rätt.

## **Informationsinsatser krävs**

### **Avsnitt 7.26**

Villaägarna vill understryka vikten av att småhusägare får tillräcklig information av främst Boverket och kommuner/byggnadsnämnder om hur regelverket förändras och fungerar. Detta gäller särskilt byggherrens ansvar för hur plan-och byggreglerna tillämpas på bygglovfria åtgärder. Det behövs omfattande information om vilka hänsyn och bedömningar som en byggherre behöver göra och de konsekvenser (tillsyn) som kan bli aktuella för åtgärder som inte förprövas. Det behöver också komma ut information till enskilda rörande reglerna om grannemedgivande samt fördelarna med att ansöka om frivilligt lov. Villaägarna kommer naturligtvis ge sina medlemmar information om de nya reglerna.

## **Författningsförslag**

### Avsnitt 1

Regleringen av bygglovsplikten skulle kunna formuleras rakare och mer begripligt. Detta är särskilt viktigt för enskilda som ska tillämpa reglerna.

Villaägarnas synpunkter och förslag på ändringar i sak framgår under respektive rubrik ovan.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Kenneth Kanckos  
*Förbundsdirektör*