

Vägledning till SKR:s exempelsamling

En introduktion och ordlista till exempelsamlingen för lov och förhandsbesked



Sveriges
Kommuner
och Regioner

Allmänt om exempelsamlingen

Exempelsamlingen är tänkt att kunna användas som underlag för varje kommun att ta fram sina egna mallar för beslut och kommunikation i ärenden om lov och förhandsbesked. Dokumenten i exempelsamlingen behöver i de flesta fall anpassas till lokala förutsättningar innan de kan användas. Exempelsamlingen uppdateras inte löpande och i takt med eventuella förändringar av plan- och bygglagen, eller annan relevant lagstiftning, varför det är upp till varje användare att försäkra sig om att de egna mallarna är uppdaterade med hänsyn till förändrad lagstiftning.

Utgångspunkten för exemplen är att besluten fattas med stöd av delegering från byggnadsnämnden med undantag för ärenden om förhandsbesked och beslut om avslag. Exemplet för nämndbeslut innefattar dock inte separata tjänsteskrivelser till byggnadsnämnden. En annan utgångspunkt är också att startbesked meddelas separat från lovbeslutet. Se dokument *Lov T1 – Tillägg startbesked* för komplettering av lovbeslut med beslut om startbesked för det fall beslut om startbesked fattas i samband med beslut om lov.

Vidare utgår exemplen från en avstyckad mindre fastighet. För till exempel fritidshus på arrendetomter kan beslutet behöva preciseras med tomtnummer eller uppgifter om att platsen och inte fastigheten omfattas av detaljplan o.s.v.

All kursiverad text behöver anpassas eller tas bort, t.ex. genom att byggnadsnämnden ersätts med namnet på nämnden i den aktuella kommunen.

Röd text är instruktionstext som ska tas bort vid användning av underlaget.

På följande sidor hittar du också en ordlista med förklaringar och vägledning rörande ett antal viktiga begrepp och frågor kopplade till handläggningen av lov och förhandsbesked. Om du har frågor eller hittar felaktigheter i underlaget är du alltid välkommen att kontakta oss på SKR.

Ordlista

Anmälan enligt annan lagstiftning

Av 9 kap. 23 och 40 §§ plan- och bygglagen (PBL) framgår att om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med ansökningen också kräver tillstånd av eller anmälan till någon annan myndighet, ska nämnden upplysa sökanden om detta. [Boverket har på PBL kunskapsbanken en lista över dispenser, tillstånd och krav på anmälan](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/) som kan behövas.

(<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>)

Anstånd

Av 9 kap. 28 § PBL framgår att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

Tvåårsgränsen för anstånd gäller fram till kommunens beslut att *anta* detaljplanen eller områdesbestämmelserna. Vid överklagande av antagandebeslutet kan nämnden vänta med att fatta beslut i lovärendet tills planärendet är slutligt avgjort även om det innebär att tiden överstiger två år. Se t.ex. regeringens beslut den 22 augusti 1996 (In 96/1237/PL). Tvåårsgränsen gäller inte vid fråga om expropriationstillstånd.

Det är viktigt att beslut om anstånd inte fattas slentrianmässigt. Det ska vara troligt att beslut har tagits i planärendet/ärendet om områdesbestämmelser inom två år från ansökan. Det behöver också belysas på vilket sätt de sökta åtgärderna kan komma i konflikt med innehållet i

den kommande planen om ärendet avgörs direkt istället för att anståndsförklaras. Om det finns skäl att anta att den sökta åtgärden varken strider mot nuvarande eller kommande reglering kan lov normalt ges.

Vårt exempel är skrivet som ett delegationsbeslut men behöver givetvis anpassas till den egna nämndens delegationsordning. Även om delegationsordningen medger att anstånd tas som delegationsbeslut är det viktigt att löpande ha en dialog med byggnadsnämnden i varje planprojekt om i vilka ärenden det bör beslutas om anstånd.

Ansökan

Se Ansökningshandlingar.

Ansökningshandlingar

Av 9 kap. 21 § PBL och 6 kap. 8 § plan- och byggförordningen (PBF) framgår vilka handlingar och uppgifter som byggnadsnämnden ska och får kräva in av sökanden/anmälaren i ett ärende.

Begär inte in mer än nödvändigt. Interna mallar och lathundar kan fungera som stöd men ska inte ses som absoluta krav. Krav på handlingar och uppgifter bör anpassas utifrån ärendets komplexitet och omgivningspåverkan. I ärenden som gäller åtgärder med stor omgivningspåverkan eller av stor betydelse för kulturmiljön kan exempelvis färg- och materialprover begäras in.

Vad gäller krav på nybyggnadskarta har kommunen ofta egna rutiner. Tänk på att kartor är färskvara med mycket varierande hållbarhet. Även en förhållandevis aktuell nybyggnadskarta kan leda till felaktiga bedömningar avseende exempelvis utsikt och betydande olägenhet om nya byggnader tillkommit i området efter att kartan upprättades.

Avvikelseförklaring

Se Planstridigt utgångsläge.

Avvikelser

Lov med avvikelser får inte ges om det begränsar rättigheter eller pågående verksamhet i omgivningen, se 9 kap. 31 d § PBL. Därför är det viktigt att kontrollera t.ex. servitut vid prövning av lov med avvikelser från detaljplanen.

Byggnadsstadgan 39 § 39 § byggnadsstadgan gäller enbart för byggnader.

Om den högsta byggnadshöjden som anges i stadsplanen eller byggnadsplanen överstiger 9,0 meter så gäller halva byggnadshöjden istället för 4,5 meter som minsta avstånd till gräns.

39 § byggnadsstadgan gäller endast mot tomt, ej mot allmän platsmark enligt detaljplan och inte heller mot mark utom detaljplan som är avsedd som något annat än tomt till en eller flera byggnader, t.ex. skog, vägar eller jordbruksmark, se RÅ 1971 ref. 29 och RÅ 1973 c 136. Den sistnämnda situationen kan uppstå när ansökan avser en åtgärd inom detaljplan men angränsande mark är belägen utom detaljplan. Det minsta avståndet om 4,5 meter eller halva byggnadshöjden gäller alltså endast om det finns en tomt på andra sidan gränsen. Principen blir alltså den omvända jämfört med lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. PBL och gräns mot allmän plats.

Dåvarande Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) har i RÅ 1994 ref. 8 klargjort att dispensmöjligheter inom planbestämmelser ska hanteras utifrån sina egna kriterier som en tillämpning av gällande detaljplan och inte som mindre avvikelser enligt 8 kap. 11 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) (ÅPBL). En placering 2,0 meter från gräns kan därmed vara planenlig i det fall den uppfyller kraven i byggnadsstadgan. I sådant fall är det bara den berörda grannen som ”ska höras i saken”, alltså en annan hantering än vid liten avvikelse.

Begreppet ”men” är ett äldre begrepp för olägenhet/nackdel. Detta ska dock inte likställas med betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL, se MÖD P 2693-12.

De särskilda skälen vid placering i strid med 39 § byggnadsstadgan behöver motiveras i beslutet.

Se mer om [39 § byggnadsstadgan i Boverkets PBL nano 12 februari 2019](#).

(<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/pbl-akademin/nyhetsbrev-pbl-nano/>)

- Delegationsordning** Delegationsordningen är ett beslut av byggnadsnämnden om vilka beslut som får tas av andra än nämnden. Bestämmelserna om delegering av ärenden inom byggnadsnämnden finns dels i 12 kap. 6 § PBL och dels i de föreskrifter i kommunallagen som bestämmelsen hänvisar till. [SKR tar fram underlag till delegationsordningar för byggnadsnämnders verksamhet](#), se mer på skr.se.
(<https://skr.se/samhallsplaneringinfrastruktur/planera/byggabo/lovbyggandetillsyn/delegationsordning.4700.html>)
- Delgivning** Delgivning krävs inte om det är uppenbart obehövt. Vid avslag och lov är t.ex. delgivning med sökanden många gånger obehövt. Eventuella grannar som har haft synpunkter när lov ges behöver nästan alltid delges så att tiden för att överklaga börjar löpa. Se även Förenklad delgivning.
Om sökanden har ett ombud med fullmakt att ta emot delgivning ska delgivning i första hand ske med ombudet. Läs dock fullmakten noga då det är vanligt förekommande att just delgivning inte omfattas.
- Fastighetsplan** Fastighetsplan hade innan ÄPBL benämningen tomtindelning. Den var en plankarta vid sidan av övriga plankartor som angav hur fastighetsindelningen inom planområdet skulle se ut. Numera gäller äldre fastighetsplaner och tomtindelningar som planbestämmelser som ska vara uppfyllda för att s.k. planenligt utgångsläge ska gälla. Det är således viktigt att eventuella tomtindelningar och fastighetsplaner redovisas i digitala kartprogram på samma sätt som övriga planer.
- Förenklad delgivning** Förenklad delgivning regleras i 22–26 §§ delgivningslagen. För att förenklad delgivning ska kunna användas behöver delgivningsmottagaren vara dokumenterat informerad om att förenklad delgivning kan komma att användas. Om information om detta ges i underrättelsen enligt 9 kap. 25 § PBL så är de som framför synpunkter, som en följd av underrättelse, också informerade om förenklad delgivning. Förenklad delgivning sker genom att handlingen som ska delges skickas till delgivningsmottagaren och att det närmast följande arbetsdag skickas ett kontrollmeddelande om att handlingen har skickats. I sådant fall behöver det tydligt framgå av byggnadsnämndens diarium att beslutet skickats två gånger och på två arbetsdagar i följd.

Förhandsbesked om bygglov

Även om kommunen inte har några planer på att ta fram en detaljplan för området kan förhandsbesked nekas enbart p.g.a. att byggnationen behöver föregås av en detaljplan. Kravet på detaljplan för ny enstaka byggnad i ett område med högt bebyggelsetryck (stor efterfrågan på området för bebyggande, 4 kap. 2 § 3 a PBL) blir aktuellt vid en successiv utbyggnad som på sikt kan leda till att ny sammanhållen bebyggelse uppkommer. I förarbetena (prop. 1985/86:1 sid. 557) anges att omfattningen av den aktuella åtgärden och behovet av samordning med befintlig bebyggelse och befintliga anläggningar måste vara avgörande.

Krav på att bebyggelse ska regleras i ett sammanhang (4 kap. 2 § 2 PBL) kan också uppstå om det i det aktuella området finns flera närliggande fastigheter som kan påverkas eller om området har vuxit fram utan egentlig samordning mellan olika byggnadsåtgärder, vilket gör att ytterligare bebyggelse kan hindra arbetet med att skapa en ändamålsenlig struktur.

Om det saknas möjlighet att ordna vatten och avlopp uppfylls inte 2 kap. 5 § 3 PBL och förhandsbesked kan inte ges. Det är dock *möjligheterna* att ordna vatten och avlopp som ska utredas och bedömas i ärendet och inte själva anläggningarna som sådana.

Om ansökan om förhandsbesked avser ny huvudbyggnad inom strandskyddat område anses enligt rättspraxis möjligheten att få strandskyddsdispens vara en förutsättning för att ge förhandsbesked, se bl.a. MÖD 2013:29. Bedöms det saknas förutsättningar för strandskyddsdispens kan ansökan om förhandsbesked avslås med hänvisning till 2 kap. 2 § PBL med motiveringen att förutsättningar för strandskyddsdispens saknas.

Det är möjligt att söka förhandsbesked inom detaljplanelagt område även om det är mycket ovanligt. Det kan t.ex. göras för att på enkla handlingar undersöka hur byggnadsnämnden ställer sig till en ovanlig utformning av en byggnad eller en viss planavvikelse.

Förlängd handläggningstid	Av 13 kap. 2 § 5 PBL framgår att beslut om förlängd handläggningstid inte kan överklagas. Därför innehåller exemplet inte någon information om överklagande. Om det ändå kommer in ett överklagande av ett beslut om förlängd handläggningstid är det viktigt att överklagandet hanteras på samma sätt som andra överklaganden. Överklagandet ska rättidsprövas och överlämnas till länsstyrelsen eller avvisas. Byggnadsnämnden ska inte hantera överklagandet annorlunda p.g.a. att beslutet inte kan överklagas – frågan om beslutets överklagbarhet prövas av länsstyrelsen.
Grannhörande områdesbestämmelser	Se Områdesbestämmelser.
Kommunicering	Det finns inget krav på att tjänsteskrivelser ska kommuniceras med sökanden, se t.ex. JO 3337-2001. Däremot ska sökanden och fastighetsägaren underrättas om vad andra, t.ex. grannar och remissinstanser, tillfört ärendet enligt 9 kap. 26 § PBL. Detta gäller inte om det är uppenbart onödigt och saknar betydelse för beslutet, t.ex. positiva remissvar.
Motivering	Alla beslut ska motiveras om det inte är ”uppenbart obehövligt”, enligt 32 § förvaltningslagen. Uppenbart obehövligt kan det t.ex. vara om åtgärden enkelt kan konstateras uppfylla alla krav i PBL och det inte framförts några synpunkter på åtgärden från t.ex. grannar, andra sakägare eller remissinstanser. I de flesta övriga fall behövs någon form av motivering till beslutet. Om beslutet innehåller villkor behöver dessa motiveras även om lov ges.
Nybyggnadskarta	Se Ansökningshandlingar.
Nämndbeslut motivering	När byggnadsnämnden fattar beslut med tjänsteskrivelse som underlag och enligt förvaltningens förslag behöver det framgå av beslutsprotokollet att nämnden gör samma bedömning som framgår av tjänsteskrivelsen. Det är inte tillräckligt att enbart ange tjänsteskrivelsen som underlag till beslutet, se t.ex. JO 1048-2020.

Ombud

Se Delgivning.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser ger inte någon byggrätt, till skillnad mot detaljplaner.

Utgångspunkten vid handläggning av lov där områdesbestämmelser gäller är att hanteringen sker på samma sätt som vid handläggning utom detaljplanelagt område. Detta framgår av 9 kap. 31 § PBL. Frågor som redan har hanterats i områdesbestämmelserna ska dock inte prövas igen, se 9 kap. 31 § 3 PBL. Åtgärder som är reglerade i områdesbestämmelser kräver inte heller hörande av grannar m.m. enligt 9 kap. 25 § PBL.

Planenligt utgångsläge

En förutsättning för att bygglov ska kunna ges är att den fastighet där åtgärden ska utföras följer gällande detaljplan, se även Fastighetsplan. Om den sökta åtgärden ska utföras på ett befintligt byggnadsverk gäller att även det befintliga byggnadsverket ska följa gällande planbestämmelser. Kravet på planenligt utgångsläge gäller inte om ansökan avser ytterligare bostad eller lokal för verksamhet eller utvändig ändring, se 9 kap. 30 § andra stycket PBL.

Läs mer om [planenligt utgångsläge på Boverkets PBL kunskapsbanken](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planlighet/planenligt-utgangslage/).

([https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planlighet/planenligt-utgangslage/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planlighet/planenligt-utgangslage/))

Planstridigt utgångsläge

Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt kan bygglov under vissa förutsättningar ändå ges. Kravet på planenligt utgångsläge gäller inte om ansökan avser ytterligare bostad eller lokal för verksamhet eller utvändig ändring, se 9 kap. 30 § andra stycket PBL.

Bygglov kan också ges om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits i en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning

Om byggnaden eller fastigheten avviker från detaljplanen p.g.a. antagandet av en detaljplan enligt PBL eller äldre lagstiftning eller p.g.a. dispenser enligt äldre lagstiftning kan byggnadsnämnden i vissa fall förklara avvikelsen som en godtagen avvikelse. En sådan förklaring får endast avse en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte. Se *Lov T2 – Tillägg avvikelseförklaring* för lämpliga beslutsmeningar vid avvikelseförklaring.

Påbörjande

9 kap. 42 a § PBL om verkställighetsförbud gäller även om startbesked har getts.

Rättidsprövning

När ett beslut om lov eller förhandsbesked överklagas ska beslutsmyndigheten endast bedöma om det finns skäl att ändra beslutet samt om överklagandet har kommit in i rätt tid. Andra frågor prövas av den överprövande instansen, till exempel om den klagande har rätt att överklaga.

Om beslutsmyndigheten upptäcker att det överklagade beslutet är uppenbart oriktigt, på grund av nya omständigheter eller någon annan anledning, är kommunen skyldig att ändra beslutet. Detta gäller dock enbart om det kan ske snabbt och enkelt och utan att det blir till nackdel för någon enskild part. Skyldigheten gäller även om beslutet överklagas, såvida inte klaganden begär att beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition). Skyldigheten gäller inte om myndigheten har överlämnat handlingarna i ärendet till en högre instans eller om det i annat fall finns särskilda skäl mot att myndigheten ändrar beslutet.

Samtliga handlingar som hör till ärendet ska skickas till den överprövande instansen så att dess prövning kan genomföras så snabbt som möjligt.

Tidsbegränsat bygglov

Tidsbegränsat lov kan bli aktuellt när två förutsättningar är uppfyllda. Dels ska förutsättningar inte finnas att ge permanent lov och dels ska sökanden ha begärt det. Det finns två typer av tidsbegränsade bygglov, se 9 kap. 33 resp. 33 a §§ PBL.

Tillstånd enligt annan lagstiftning	Se Anmälan enligt annan lagstiftning.
Tomtindelning	Se Fastighetsplan.
Upplysningar	Se Anmälan enligt annan lagstiftning.
Verkställighet	Se Påbörjande.
Villkor	<p>Möjligheten att ställa upp villkor i lov och förhandsbesked ska användas med försiktighet. Villkora endast sådant som är nödvändigt för att uppfylla krav i PBL.</p> <p>Möjligheten att ställa upp villkor i beslut om lov och förhandsbesked regleras i 9 kap. 36–40 §§ PBL, d.v.s. inte bara de bestämmelser som anges under rubriken ”Villkorade lov”. Även under rubriken ”Beslutets innehåll” finns möjligheter till villkor enligt 9 kap. 39 § 3 och 9 kap. 40 § andra stycket PBL.</p> <p>För övriga villkor enligt 9 kap. 39–40 §§ PBL gäller att det endast får vara sådana villkor som sökanden eller fastighetsägaren helt råder över. Exempelvis får krav på att lösningar för vatten och avlopp ska godkännas av miljönämnden inte ställas i lov eller förhandsbesked. Möjligheten att lösa vatten- och avloppsfrågan ska utredas och bedömas i handläggningen av ansökan.</p>
Överklagandeförbud	Vissa beslut får inte överklagas enligt PBL. Om det ändå kommer in ett överklagande av ett sådant beslut till byggnadsnämnden ska det hanteras som ett vanligt överklagande d.v.s. rättidsprövas och skickas vidare till den överprövande instansen. Byggnadsnämnden får inte avvisa ett sådant överklagande p.g.a. att det råder överklagandeförbud för den aktuella beslutstypen.



Vägledning till SKR:s exempelsamling

Upplysningar om innehållet

Love Edenberg, love.edenberg@skr.se

© Sveriges Kommuner och Regioner, 2021

Text: Love Edenberg och Johan Larsson, SKR samt Henrik Höglund, Haninge kommun