

Förändringar i Plan- och bygglagen

Den 2 maj 2011 trädde den nya Plan- och bygglagen i kraft. Den nya lagen innehåller ett flertal nyheter som kommer att underlätta för fastighetsägare. Flera av nyheterna kommer även att göra fastighetsmäklarens vardag lite lättare.

De materiella reglerna i den nya Plan- och bygglagen ändras på en rad punkter, bland annat ställs högre krav på byggkontrollen. Systemet med en kvalitetsansvarig försvinner och ersätts med en kontrollansvarig. Frågor som klimat och miljöpåverkan, samt tillgänglighet för rörelsehindrade ska numera även beaktas vid bygglovsprövningen.

Syftet med förändringarna i kontrollsystemet är främst att man förhoppningsvis ska minimera förekomsten av byggfel och även säkerställa att det blir ”rätt från början”. Ytterligare en nyhet är att de så kallade friggebodarna numera får vara 15 kvadratmeter istället för som tidigare 10 kvadratmeter.

För fastighetsmäklare är det dock främst de processuella förändringarna i den nya lagen som kommer att vara av betydelse. Nedan följer en redogörelse av några av de viktigaste processuella förändringarna samt en analys av hur förändringarna kan påverka fastighetsmäklarens arbete.

Handläggningstiden förkortas

Enligt 9 kap 27 § Plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden fatta beslut i bygglovsärenden inom tio veckor från det att en komplett ansökan kommit in till nämnden. Om ärendet är komplicerat finns dock möjlighet att förlänga beslutstiden med ytterligare tio veckor. Den lagstadgade handläggningstiden innebär att det numera kommer att vara möjligt att inom rimlig tid få besked om huruvida bygglov beviljas eller ej. Detta kommer förhoppningsvis innebära en stor förbättring jämfört med hur läget varit tidigare.

Av erfarenhet vet vi att det ibland uppstår komplikationer när man villkorat fastighetsköp med att bygglov beviljats senast vid ett visst datum.

Det förefaller inte heller vara helt ovanligt att köpare upptäcker att bygglov saknas först efter det att köpekontrakt faktiskt undertecknats.

I normala fall brukar detta leda till att fastighetsmäklaren tvingas deponera en viss summa på klientmedelskontot i avvaktan på att frågan löses. En omständighet som av naturliga skäl innebär merarbete för fastighetsmäklaren, och i många fall osäkerhet för parterna.

I de fall då man deponerat en viss summa, vilken ska tillfalla köparen om bygglov inte beviljats senast ett visst datum, kan resultatet i vissa fall bli direkt stötande. Särskilt i de fall då den långa handläggningstiden leder till att de deponerade medlen tillfaller köparen trots att köparen kort därefter faktiskt beviljas bygglov.

Med den nya lagstiftningen vet parterna vilka tidsramar de har att förhålla sig till, och det blir därför lättare att upprätta balanserade och trygga överenskommelser.

Med tanke på att tiden mellan kontrakt och tillträde många gånger kan vara flera månader kommer det dessutom bli möjligt att lösa frågan om avsaknad av bygglov innan det är dags för tillträdet.

Möjlighet att få besked om vilka villkor som kommer att gälla för bygglovet

Ytterligare en nyhet är att det enligt 9 kap 19 § Plan- och bygglagen kommer att finnas möjlighet att få så kallat villkorsbesked. Detta innebär att sökanden kan begära besked från byggnadsnämnden om huruvida en bygglovspliktig åtgärd är förenad med särskilda villkor avseende byggnadens utformning eller inte. Beskedet från nämndens sida är visserligen inte

bindande men man kan i vart fall få en snabb indikation på om det krävs särskilda åtgärder eller inte.

Beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft

Den kanske största nyheten i sammanhanget är dock att bygglov numera kan vinna laga kraft. Att ett bygglov vinner laga kraft innebär att det inte längre kan överklagas. Denna förändring i lagstiftningen innebär en fundamental förändring jämfört med vad som gällt tidigare.

Genom att den nya Plan- och bygglagen föreskriver att nämnden ska kungöra beslut rörande bygglov i post- och inrikes tidningar innebär detta att okända sakägare, det vill säga avlägsna grannar eller sådana som anser sig vara berörda av beslutet, anses ha fått del av beslutet. I och med att sakägarna fått del av beslutet kan beslutet vinna laga kraft.

Förändringarna medför att rättssäkerheten i bygglovsärenden kommer att öka dramatiskt, och dessutom underlätta utformning av klausuler i köpekontrakt och depositionsavtal.

På grund av att bygglov tidigare inte kunde vinna laga kraft var den vanliga skrivningen i klausuler och tilläggsavtal att "... bygglov ska föreligga senast den...". Denna skrivelse har varit, och är fortfarande, en källa till ett flertal tvister mellan köpare och säljare. Detta eftersom det inte allt för sällan inträffat att bygglovet överklagats av grannar eller liknande. Särskilt besvärligt har det blivit i de fall då köparen varit berättigad till återgång för det fall att bygglov inte beviljats vid ett visst datum.

Visserligen har man kunnat skriva att det ska föreligga ett icke överklagat bygglov, men eftersom överklagandefristen börjar löpa först då den klagande fått del av beslutet har det alltid funnits ett visst osäkerhetsmoment rörande denna fråga.

Denna osäkerhet ska numera kunna elimineras om fastighetsmäklaren skriver in att det senast vid ett visst datum ska föreligga ett lagakraftvunnet bygglov avseende fastigheten.

Ytterligare nyheter i den nya lagen

I och med införandet av den nya Plan- och bygglagen ändras instansordningen. Beslut om bygglov ska inte längre överklagas till länsstyrelsen utan istället till de nyinstituerade mark- och miljödomstolarna. En annan förändring är dessutom att avgifterna för ansökan om bygglov och andra ärenden kommer att förändras. Enligt uppgift kommer taxorna öka högst avsevärt, och för enklare ärenden kommer avgiftshöjningen sannolikt att innebära en fördubbling i förhållande till tidigare.

Sammanfattning

Genom de processuella förändringar som gäller i den nya Plan- och bygglagen kan fastighetsmäklarens vardag förhoppningsvis underlättas. Den lagstadgade handläggningstiden om tio veckor innebär att möjligheten att skriva säkra villkor och depositionsavtal ökar. Möjligheten till villkorsbesked innebär att en säljare snabbt kan få reda på om åtgärden är förenad med särskilda villkor, och slutligen innebär möjligheten att få ett lagakraftvunnet bygglov att man nu kan skriva klara klausuler. Alla dessa förändringar innebär att antalet tvister mellan köpare och säljare rörande bygglovsbeslut förhoppningsvis ska minska högst avsevärt i framtiden.

Fredrik Aldmo

Bitr. förbundsjurist Mäklarsamfundet