

Ordförandens ruta

Om några månader har det gått ett år igen. Årets högtid närmar sig för oss PBL:are. I år ses vi i Sundsvall 17-19 september. Ingen har väl missat att föra in detta i almanackan. Vi i styrelsen har nu som vanligt vid denna tidpunkt på året format programmet, anlitat föredragshållare och för länge sedan bokat lokaler. Nu återstår finslipningen. Och här behöver vi er hjälp. I den ingår att ni alla anmäler er och bevisar er egen konferens.

Vi håller i år till i Tonhallen, Folkets Park i Sundsvall. Anläggningen är av högsta klass med perfekt utformning och med bästa teknik. De hotell vi förhandsbokat ligger i Centrum, vilket betyder en promenad på 20-30 minuter till Tonhallen utefter den vackra Selångersån som genomflyter staden. För er som tycker det tar för lång tid att gå har vi ordnat bussar mellan hotellen och Tonhallen.

Föreningen

Medlemsantalet ökar sakta men säkert. Vi kan nu räkna in ca 541 medlemmar från 261 kommuner, siffror som vi så klart är väldigt nöjda med. Vårt mål är givetvis att nå alla våra (numera) 290 kommuner. Här får ni alla medlemmar i hela Sverige gärna hjälpa till. Ser ni i vår nyligen utsända medlemsmatrikel någon grannkommuns byggnadsnämndskontor, som ännu inte upptäckt oss, ska ni omedelbart ringa och tala om för dom vad dom går miste om.

Programmet i Sundsvall

Som alltid på våra konferenser kommer vi att känna igen några av föreläsarna medan övriga är förstagångare- 9 nya och 5 gamla.

***Onsdagen** startar med att stadsbyggnadsnämndens ordförande Håkan Eriksson hälsar oss välkomna till Sundsvall och kommer då självfallet att beskriva en av Sveriges trevligaste och vackraste orter att bo och arbeta i. I det sammanhanget ska ni veta att ett gammalt ärofyllt bandytag kommer härifrån, nämligen Selånger.*

Därefter kommer ordföranden i PBL-kommittén Lars Eric Ericsson att redogöra för, hur långt man kommit med PBL-utredningen, ett arbete som alltså är beräknat att pågå i två år.

Eftermiddagen inleds av Peter Skoglund, enhetschef på Boverket. Förutom glimtar från det löpande regelarbetet, får vi förmodligen höra om några speciella remissarbeten Boverket arbetat med.

Efter P. Skoglund inträder arkitekt Reigun Thune Hedström, Sv.

Kommunförbundet på scenen. Hon är den person som ligger oss nära på förbundet och är närmast ansvarig för plan- och byggfrågor. Förslag på ny lovtaxa, PBL-utredningen och strandskyddsöversynen är några punkter som vi säkert får veta mer om.

Eftermiddagen fortsätter med passet Svar på skriftliga frågor. I år är den "gamla" expertpanelen med Annika Gustafsson, Kjell Sundström och Sven-Åke Sonesson förstärkt med expert Maria Lotz från Boverket. Maria är ganska ny på verket och ska fungera som expert på bygglov, dvs hon är kanske den person på verket som är oss närmast.

Frågestunden beror på oss själva vad vi gör den till. Vi har redan en del frågor på lager men här hoppas jag att många av er tänker till och medverkar. Se särskild påminnelse i bladet om detta.

Årsmöte

Direkt efter konferensen träffas vi medlemmar på vårt årliga årsmöte. Här ser vi i styrelsen, att så många som möjligt medverkar och visar sitt stöd för föreningen. Har ni frågor att ställa bör dessa lämnas till styrelsen senast 14 dagar före årsmötet. Allmänna frågor av enklare art och som inte behöver beredas av styrelsen kan givetvis diskuteras i friare former under årsmötet.

När det gäller styrelsen och föreningen vädjar vi till er alla om hjälp med tips på styrelseledamöter. Flera i styrelsen har aviserat avgång de närmaste åren. Styrelsen har ju i en lång följd av år varit förskonad från avhopp från flera samtidigt, vilket gett arbetsro och stabilitet. Men nu ser vi att en avgångs- och förnyelsevåg är på gång. Så än en gång, fundera och hör av er antingen till styrelsen eller valberedningen.

***På torsdagsmorgonen** som i vanlig ordning infaller nästan direkt efter vår årsmiddag (med dans), kommer socionom Göran Wimmerström från Stockholm att ge oss många tänkvärda ord under punkten Den kreativa Olikheten- låt Motsättningarna bli en tillgång. Göran Wimmerström är en av Sveriges mest efterfrågade föreläsare och är känd för att trollbinda sin publik. Här kommer allvarsord att blandas med lustigheter. Vi kommer alla att känna igen oss och vår levnadssituation.*

Därefter inträder föreningens ständiga föreläsare advokat Annika Gustafsson, adv. firman Fylgia. Här får vi som vanligt nya aha-upplevelser, när nya rättsfall både inom förvaltningsrätt och kommunalrätt presenteras. JO-utlåtanden från senare tid kommer Annika också att informera om.

Efter lunch kommer under ett dubbelpass de båda rikskända arkitekterna Laila Reppen och Cecilia Björk att tala om och beskriva Så byggdes staden. Här kan ni som önskar förbereda er, läsa deras bok med samma namn.

Utflykten eller studieresan under torsdagens eftermiddag kommer att visa Sundsvall från sin allra vackraste sida. Stenstaden som på senare tid rustats upp rejält utifrån tidstypiska aspekter kommer vi att få se en hel del av. Liksom i Västerås senast kommer utflykten att delas i lika delar bussresa och promenad. Torsdagen avslutas med buffé, underhållning och ev. dans i Tonhallen.

***Fredagen** startar med Axel Danielsson, Sollentuna, som ska beskriva något om offentlighet, sekretess, registrering, PUL med senaste rättsfall. Efter detta föredrag tror jag vi känner, att vi vill hem och ta tag i och ändra på vissa rutiner som inte har varit så riktiga.*

Men innan vi åker hem har vi ett par föredrag ytterligare att höra på. Eftersom 2003 är ett utsett handikappår, har vi valt, att anlita en person med stort kunnande och engagemang i sådana frågor. Pelle Forsberg, handikappsamordnare från Västerås kommer att beskriva för oss hur en genomförandeinriktad tillgänglighetsplanering går till. Alltför ofta vet vi att det

tas fram program och planer som antas, men som aldrig följs upp eller ännu mindre genomförs. Med tanke på lagändringen vi fick i PBL för en tid sedan, att alla enkelt avhjälpta hinder på allmän platsmark samt lokaler dit allmänheten har tillträde ska vara avhjälpta senast 2010 vill det kanske till, att kommunerna tar ett krafttag för planering och genomförande.

Konferensen avslutas med att Gunnar Wetterberg, samhällspolitisk chef på SACO, ger oss en tankeväckande beskrivning om Kommunernas rötter och Framtid.

Sammanfattningsvis vågar jag lova er en mycket spännande och innehållsrik konferens.

NÄSTAN NYTT

Liksom de senaste två åren får ni själva kontakta hotellen och ordna logi under konferensvistelsen. Vi i styrelsen har kommit överens med sex hotell, om att hålla ett antal rum för vår konferens. Vidare har vi förhandlat om pris till deltagarna. Men för att överenskommelsen ska gälla krävs att ni kontaktar hotellet senast 2 juni. Som alltid gäller det att vara ute i god tid om ni önskar bo på ett speciellt hotell. Särskild information om ovan beskrivna hotellbokning bilägges konferens-inbjudan. Som sagt, sätt fart med hotellbokningen.

Väl mött i Sundsvall 17-19 september 2003

önskar

*Styrelsen för Sveriges Bygglövsgranskare och Byggnadsnämndssekreterare
genom*

Yngve Käck

Ordförande

RÄTTSFALL

I sista numret av Planera Bygga Bo finns två rättsfall refererade som gäller varsamhet och förvanskning. Det ena avser utbyte av balkongfronter på flerbostadshus och det andra byte av panel i radhuslänga. Boverket konstaterar att det tycks som om syftet med arkitekturpropositionen 1997/98:117, att lyfta fram vardagslandskapets värden och ge dem ökad tyngd, har fått genomslag i rättstillämpningen.

Nedan finns ytterligare två exempel på detta. Tiden får utvisa om det håller i sig.

Tilläggsisolering utan att flytta ut fönster i fasadliv.

BN avslöjde en ansökan om bygglov som avsåg tilläggsisolering av fasaden. Isoleringen skulle bygga 8 cm utan att i motsvarande grad flytta ut takfot, fönster och grund. Byggnaden ligger i ett småhusområde som enligt riksantikvarieämbetets beslut 1987 är av riksintresse för kulturminnesvård. Detaljplanen innehåller ingen reglering avseende den sökta åtgärden. Beslutet överklagades.

Kammarrätten i Stockholm (**dom 2003-01-17 mål nr 5333-01**) anför att den aktuella byggnaden får anses ingå i ett bebyggelseområde där 3 kap 12§ PBL ska tillämpas. ”I lagtext eller förarbeten definieras inte vad som anses med att byggnaden inte får förvanskas om åtgärder vidtas med den som går ut över byggnadens och därmed också i åtminstone någon mån bebyggelseområdets särart (jfr RÅ 1997 ref 77).” Att tilläggsisolera så att fönstersmygar och fasadutsprång vid sockeln fördjupas och att taktutsprången minskar innebär en sådan åtgärd som enligt kammarrättens mening är förvanskning av byggnaden. Överklagandet avslås.

Byte av fasadmateriäl

Detta är ett länsstyrelsebeslut från 2003 och får tas för vad det är. Sökande överväger att överklaga beslutet.

BN avslöjde en ansökan om byte av fasadmateriäl från liggande stockpanel till stående lockpanel.

Beslutet överklagades och sökande hänvisar bl a till att en takkupa försedd med lockpanel fick bygglov 1996 och att en tillbyggnad (verandatyp) fick bygglov 2000. Av bygglovet framgår att förändringarna är utförda med stående lockpanel.

Kommunen anför bl a att villan som är uppförd 1933 har drag av nationalromantik med timmerstugan som förebild. De delar som är väsentliga för byggnadens karaktärsdrag är, förutom takformen och färgsättningen, stockpanelen och fönstren samt deras möte. För att leva upp till PBL 3 kap 10§ måste därför dessa delar bevaras, alternativt om underhållet så kräver bytas till lika befintliga.

Länsstyrelsen i Stockholm (**1942-2001-45789**) anför att husets ursprungliga karaktär har ett kulturhistoriskt egenvärde och är ett värdefullt inslag i området. Man konstaterar vidare att husets karaktär har förändrats genom tillbyggnaderna men att karaktärsförändringen inte legitimerar att hela husets karaktär förändras. Överklagandet avslås.

Tillåtet att bygga över tomtgräns.

I en radhuslänga beviljades bygglov för ombyggnad av tak med negativt fall till ett åstak. Det visade sig att vindsgavelväggen inkräktar på grannen tak med 4-6 cm. Takutsprånget har uppmätts skjuta in över den förutsatta tomtgränsen med ca 20 cm.

Grannen överklagade och krävde att den del av taket som sträcker sig över fastighetsgränsen skulle undanröjas. De anser att byggnationen har medfört ett försämrat brandskydd, ljudtörningar i form av s k stomljud, merkostnad vid framtida påbyggnad av deras eget tak och allmänna skötselproblem.

Länsstyrelsen anser att det intrånget som skett på grannfastigheten är betydelselöst så länge inte ombyggnad av taket sker även på den fastigheten. Vid en ombyggnad innebär inte heller takutsprånget någon nackdel utan är lätt att bygga in. Länsstyrelsen anför vidare att det takutsprång som blivit byggt ligger inom vad som är tillåtet mätffel vid uttolkning av bygglovsritningen. Några sanktioner mot byggherren kan därmed inte bli aktuella.

Länsrätten konstaterar i sin dom att det vid en bygglovsprövning aldrig kan tillåtas att en byggnad placeras på en annan fastighet. När det däremot är fråga om ett eventuellt ingripande enligt 10 kap PBL är ramen för prövningen något vidare i den meningen att mindre avvikelser från bygglov kan tillåtas.

Kammarrätten i Stockholm (**dom 2002-06-27 mål nr 9269-1999**) finner att det inte framkommit omständigheter som ger anledning till antagandet att utförandet av den aktuella påbyggnaden med sadeltak inte skett i enlighet med gällande brandskyddsbestämmelser eller att konstruktionen på annat sätt skulle innebära någon risk från brandskyddssynpunkt. En sakkunnig granskning hade skett av brandkonsulter.

Det har enligt kammarrättens mening inte heller framkommit tillräckligt stöd för påståendet att vägghöjningens placering skulle innebära ökade ljudstörningar eller att en framtida utbyggnad skulle komma att fördyras eller att byggnationen skulle medföra ökade skötselproblem. Överklagandet avslås.

Rättsinstansernas olika syn på vad som är ”väsentligt annat ändamål”.

Ansökan om bygglov avslogs för ändrad användning från möbelförsäljning till försäljning av båtar, bilar och däck. Detaljplanen angav småindustri och handverk som användningssätt.

Byggnadsnämnden beviljade bygglovet för båtförsäljning men avslög ansökan för den del som innebar bil- och däckförsäljning. Försäljning av båtar passade enligt nämndens uppfattning in i hamnområdet och kunde inrymmas i gällande detaljplan. Däremot ansågs inte bil- och däckförsäljningen vara förenlig med planens syfte.

Beslutet överklagades och länsrätten fann att det ändrade användningssättet inte kunde anses utgöra väsentligen annat ändamål enligt 8 kap 1§. Byggnadsnämndens beslut upphävdes.

Kammarrätten (**dom 2002-10-15 mål nr 3923-2000**) fann att handel med bilar och däck inte kunde ha en naturlig anknytning till handeln med båtar och möbler. Kammarrätten anser att försäljning av bilar och däck inte kunde anses rymmas inom gällande detaljplan och den ändrade användningen krävde bygglov. Det kunde inte heller anses vara fråga om en mindre avvikelse. Bygglov beviljades ej.

Kan sökande själv höra grannar vid avvikelser eller ...?

Att låta byggherren själv ombesörja grannemedgivande kan ha sina risker. Så här har man resonerat på länsstyrelsen och länsrätten i Stockholm.

Bygglov beviljades för enbostadshus och garage. Förslaget avvek från detaljplanens bestämmelser genom att bostadshuset har en avvikelse på 3 grader när det gäller taklutningen. Uthuset placerades 2,5 m från tomträns istället för de 4,5 som planen föreskrev och överskred byggnadshöjden med ca 30 cm. Byggherren ombesörjde själv grannetrytande. Samtliga grannar skrev på nybyggnadskartan och fasadritningar. På ritningarna fanns även de avvikelser det var fråga om angivna.

En granne ångrade sig efter givet lov och överklagade. De ansåg sig bl a inte blivit hörda av kommunen på sätt som föreskrivs i 8 kap 22§.

Länsstyrelsen gör denna bedömning:

”Av handlingarna i ärendet framgår att klagandena delgetts och undertecknat de ritningar som omfattas av förekommande avvikelser från detaljplan. Det är sökande själv som ombesörjt yttrandena från sina grannar. Även om byggnadsnämnden har det yttersta ansvaret för att kommunikationsskyldigheten blir fullgjord är det inget som hindrar att sökanden ombesörjer denna. Då sökandes grannar fått ta del av de avvikelser från detaljplan som förkommer får byggnadsnämnden anses ha handlagt ärendet, i denna del, på ett formellt riktigt sätt.”

Länsrätten i Stockholm (**dom 2002-04-08 mål nr 19550-01**) har en annorlunda syn på detta:
”I målet är fråga om bygglov som innefattar avvikelser från detaljplan. Underrättelseskyldighet föreligger därmed enligt 8 kap 22§ PBL. Byggnadsnämnden har det yttersta ansvaret för att underrättelseskyldigheten gentemot berörda grannar m fl görs på föreskrivet sätt. Förvaltningslagen garanterar att denna underrättelseskyldighet fullgörs på ett korrekt sätt. Något nämndvärt utrymme för diskussion om denna myndighetsuppgift fullgjorts på ett korrekt via enskilda berörda parter i stället för genom myndighetskontakt kan inte uppkomma utan att nämndens yttersta ansvar härför aktualiseras. Med hänsyn till vad som anförts i överklagandet har underrättelseskyldigheten inte fullgjorts i överensstämmelse med nyssnämnda lagrum” Skäl föreligger för upphävande av bygglovet.

Fortsättning följer eftersom ärendet nu ligger på kammarrätten. Prövningstillstånd beviljat.

Kan 21% överskridande av byggrätt vara en mindre avvikelse? Det anser i alla fall kammarrätten.

Bygglov beviljades för bostadshus 114 kvm samt garage 31 kvm. Planen var av äldre datum och angav en total byggrätt på 120 kvm. Avvikelsen blev 25 kvm eller 21%. Grannar överklagade..

Byggnadsnämnden motiverade sitt beslut med att hänvisa till den omfattande dispensgivning som gjorts före PBLs ikraftträdande inom planområdet och att bebyggelsen inte strider mot planens syfte.

Länsstyrelsen undanröjde bygglovet för garaget och anför att avvikelser upp till 15% över tillåten byggnadsyta har i praxis godtagits.

”Som tillsynsmyndighet vill Länsstyrelsen påpeka att om stadsbyggnadsnämnden tillåter för stora avvikelser leder det till en slumpartad och orättvis behandling av fastighetsägarna eftersom ett bygglovs giltighet blir beroende av att lovet inte överklagas. Fastighetsägare inom samma planområde ska kunna ställa krav på att det behandlas på ett förutsebart och likformigt sätt. De skall vidare kunna räkna med att bebyggelseutvecklingen sker på det sätt som föreskrivs i planen. Det är kommunens skyldighet att anta nya detaljplaner när de gamla blir föråldrade. Om en enskild fastighetsägare dabbas av ekonomiska skador till följd av bristfällig myndighetsutövning riskerar kommunen att bli skadeståndsskyldig.”

Länsrätten höll med länsstyrelsen.

Kammarrätten i Stockholm (**dom 2001-06-05 mål nr 3866-2000**) gick på kommunens motivering och anför att eftersom avvikelser, av det slag det nu var fråga om, regelmässigt godtagits inom området och att avvikelserna får anses förenliga med planens syfte kan hinder mot det sökta bygglovet inte anses föreligga. Kammarrätten fastställer byggnadsnämndens beslut.

Skadestånd på grund av felaktig myndighetsutövning.

Högsta Domstolen meddelade dom den 19 februari i ett synnerligen komplicerat skadeståndsärende. Mål T 4956-99.

Tillfälligt bygglov för livsmedelsförsäljning hade beviljats 1991 i strid mot detaljplan. Av planen framgick att handel får bedrivas på fastigheten dock inte livsmedel. Tidigare under samma år hade fullmäktige antagit ett förslag till ändring av detaljplanen, ett beslut som överklagades och som så småningom upphävdes av regeringen. Drygt 2 km ifrån detta centrum finns en annan stormarknad som gjorde gällande att beslutet om bygglov orsakat en värdeminskning och negativ påverkan på omsättningen.

Då beviljade kommunen bygglov med skäl att avvikelsen från detaljplanen var att anses vara en mindre avvikelse från planen. Kort därefter antog kommunen ånyo ett planändringsförslag som innebar att förbudet mot livsmedelsförsäljningen upphörde att gälla på den aktuella fastigheten. Övriga industriområdet ändrades inte. Även detta beslut kom så småningom att upphävas av regeringen. Även bygglovet som meddelats upphävdes samma år av länsstyrelsen.

Den livsmedelsaffär/stormarknaden, som ansåg sig vara drabbad av den felaktiga myndighetsutövningen stämde kommunen och begärde skadestånd på 33 000 000 kr. Skadeståndet gäller vad de båda byggloven orsakat företaget som klagat.

Efter att ha passerat tingsrätten och hovrätten tas ärendet upp i HD. Vid det laget har kommunen begränsat sitt överklagande till frågan om stormarknaden som överklagat beslutet ingår i den ersättningsberättigade kretsen. Det gäller således om bygglovsbesluten utgör grund för skadestånd på grund av felaktig myndighetsutövning.

HD konstaterar att kommunen beviljat bygglov, som gör det möjligt med livsmedelsförsäljning i strid mot planbestämmelsen. Beslutet förde med sig att den klagande stormarknaden gick miste om det skydd som förbudsbestämmelsen i detaljplanen innebar för bolagets del. Eftersom stormarknaden vid tiden för bygglovsbesluten alljämt hade ett väsentligt intresse av förbudsbestämmelsen (att inte få sälja livsmedel inom industriområdet), måste bolaget anses berättigt till ersättning för skada som de båda besluten orsakat. Detta gäller oavsett om de haft rätt att överklaga bygglovsbesluten. Kommunens överklagande kan därför inte vinna bifall.

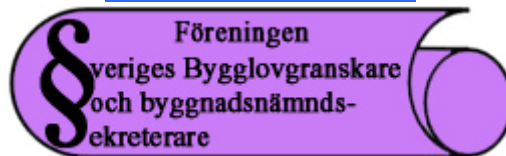
Rättsfallet är alltså synnerligen komplicerat, men ytterligt intressant. Det måste läsas i sin helhet. Intressant är hur de olika rätterna och domstolarna resonerar om vilka som har rätt att yttra sig i ett ärende enligt plan- och bygglagen, liksom vem som har rätt att överklaga ett ärende enligt förvaltningslagen. Kopplingen till skadeståndslagen visar också att vi som arbetar med myndighetsutövning måste vara synnerligen noggranna i de bedömningar vi gör. Skadeståndet ligger inte så långt borta.

Vi får nog be adv. Annika Gustafsson att närmare gå igenom fallet i Sundsvall vid vår konferens.

Marianne

Besök FSBS hemsida!

www.fsbs.h.se



Föreningens hemsida har funnits sedan hösten 1997 och kom till i samband med utbildningsdagarna i Kalmar. Sedan dess har drygt 29 000 besökt hemsidan. Besöksfrekvensen ökar stadigt.

Hemsidan är något förändrad sedan årsskiftet, bl. a. har menystrukturen ändrats. Enkät om avgifter för 3G-master och grundbeloppet för 2003 genomförs för närvarande. Under våren kommer nästa enkät att handla om nämndens/kontorens organisation.

I tabellerna för enkätsvaren kan man välja vilken information som skall visas. T ex kan resultatet visas länsvis eller urval på antal kommuninvånare.

Visa kommuner från

Minst antal invånare Max antal invånare

<u>Kommun</u>	<u>Antal invånare (2002-07-30)</u>	<u>Skriv beloppet 00.00 (punkt)</u>
Eskilstuna	89618	37,00 kr
Flen	16416	37,00 kr
Gnesta	9788	33,00 kr
Katrineholm	32413	39,00 kr
Oxelösund	11048	36,00 kr
Strängnäs	29888	37,00 kr
Trosa	10426	44,00 kr
Vingåker	9172	33,00 kr
Totalt har 237 kommun(er) skickat in svar.		

Sortera tabellen kan man göra genom att klicka på resp. kolumnrubrik. Första klick ger stigande ordning, nästa klick fallande ordning. Tabellen visas i grundläget med kommuner sorterade i bokstavsordning.

På sidan för ”Diskussioner” kan man ställa egna frågor eller göra inlägg på de frågor som ställts. De aktiva på sidan efterlyser fler diskussionsbenägna.

Hasse/Web-master

Ändring i Kommunallagen

Enligt vad som sägs på Miljödepartementets hemsida har ett förslag till ändring av kommunallagen nu lämnats till lagrådet för yttrande.

Jävsbestämmelserna i kommunallagen föreslås kompletteras så, att en förtroendevald eller anställd hos kommunen ska anses jävig i ärenden om tillsyn över en kommunal verksamhet som han/hon själv är knuten till. Bestämmelsen ska förhindra att drift och tillsyn över kommunal verksamhet utövas av samma personer eller samma nämnd inom den kommunala förvaltningen.

Efter de senaste årens omorganisationer med hopslagna förvaltningar och nämnder verkar det vara dags för en ny organisationsrunda i landet.

Yngve Käck

Programpunkten "Svar på skriftliga frågor"

Som ni ser i programmet kommer vi på onsdagen att ha en programpunkt där advokat Annika Gustafsson, Stockholm, expert Maria Lotz, Boverket, bygglovchef Kjell Sundström samt bygglovchef Sven-Åke Sonesson, Skövde kommer att svara på i förväg insända skriftliga frågor.

Ni får självfallet ställa frågor, som ni kanske själva har svaren på, men som ni vet har ett allmänt intresse för era kollegor.

Vi ber er nu att fundera till och komma in med era frågor senast 2 juni. Frågorna skickar ni till vår sekreterare Christina Johansson, Valdemarsviks kommun, Plan och Bygg,
615 80 Valdemarsvik.

Efter 2 juni sammanställer vi frågorna och översänder dem till de ovan nämnda.