



Juridiska aspekter på inventeringsförfrågan i regeringsuppdraget

Regeringsuppdraget

Länsstyrelserna ska inventera befintliga lokaler, anläggningar och även andra enklare boendeformer som kan användas som tillfälliga boenden på såväl kort som något längre sikt för personer som är i behov av skydd med anledning av kriget i Ukraina.

I första hand ska inventeringen avse platser för tillfälliga bostäder i kommunal och statlig regi inom respektive län.

I andra hand ska inventeringen även omfatta tillfälliga platser i privat regi i samverkan med t.ex. branschorganisationer.

Syftet är att identifiera så många nya tillfälliga boendeplatser som möjligt på både kort och lång sikt.

Inventeringen ska också omfatta mark som kan vara aktuell för inrättande av tillfälliga boenden.

Övergripande juridiska aspekter på inventeringen

Befintliga bostäder och byggnader för bostadsändamål

Byggnader med bostäder och för bostadsändamål kan kräva avtal/överenskommelser för att bli tillgängliga.

Det finns krav inom bland annat brandskydd och räddning samt miljö- och hälsoskydd på bostäder som också måste vara uppfyllda. Här finns kunskap hos de kommunala tillsynsmyndigheterna (räddningstjänsten och miljö- och hälsoskyddsnämnden) om de faktiska objekten.

Om det ska skapas fler (tillfälliga) bostäder i en byggnad med bostäder krävs dock bygglov för det (9 kap. 2 § första stycket 3 b plan- och bygglagen). I bygglovsprövningen beaktas brand och räddning samt miljö- och hälsoskydds krav.

2022-03-15

Enbostadshus (privatbostad)

I ett enbostadshus kan det inredas en ytterligare bostad utan bygglov om enbostadshuset inte är ett komplementbostadshus (9 kap. 4 c § plan- och bygglagen). I detaljplan kan dock kommunen bestämma att det ska krävas bygglov ändå, och således upphäva undantaget för det område som detaljplanen gäller för.

Om lov inte krävs ska sådan inredning av ytterligare bostad ändå först anmälas till byggnadsnämnden innan den får utföras (9 kap. 16 § plan- och bygglagen och 6 kap. 5 § första stycket 14 plan- och byggförordningen). Anmälan ska innehålla uppgifter om åtgärden så att nämnden kan besluta om start- och slutbesked.

Befintliga byggnader och anläggningar som inte är för bostadsändamål

För att använda byggnader som inte har använts till bostäder eller inte har bygglov för bostadsändamål samt anläggningar krävs det bygglov för ändrad användning till bostadsändamål för att kunna användas som (tillfälliga) bostäder (9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen).

De krav som finns inom bland annat brandskydd och räddning samt miljö- och hälsoskydd på bostäder prövas vid bygglovsprövningen.

Bygga nya tillfälliga bostäder för personer som behöver skydd

Nybyggnation av byggnader kräver bygglov (9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen). För att bygglov ska beviljas ska ett antal förutsättningar vara uppfyllda (9 kap. 30 - 32 a §§ plan- och bygglagen)

Det finns möjlighet att ge tidsbegränsade bygglov (upp till 10 år och som kan förlängas under vissa förutsättningar) om inte alla förutsättningar för bygglov kan uppfyllas (9 kap. 33 § och 33 a § plan- och bygglagen).

Komplementbostadshus (privatbostäder)

Det finns en möjlighet att under vissa förutsättningar uppföra så kallade komplementbostadshus i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus utan att det krävs bygglov (9 kap. 4 a § plan- och bygglagen, så kallade Attefalls-hus som får vara högst 30 kvm och ska utgöra en självständig bostad). Även ändring av en komplementbyggnad (byggnad för annat ändamål än bostad, tex garage, gäststuga eller förråd) kan ändras till komplementbostadshus utan att det krävs bygglov. I detaljplan kan dock kommun bestämma att det ska krävas bygglov ändå, och således upphäva undantaget för det område som detaljplanen gäller för. Om lov inte krävs ska uppförandet av ett sådant komplementbostadshus eller sådan ändring av en komplementbyggnad anmälas till

2022-03-15

byggnadsnämnden innan den får utföras (9 kap. 16 § plan- och bygglagen och 6 kap. 5 § första stycket 9 och 11 plan- och byggförordningen).

Tidsbegränsat bygglov för bostäder

Efter flyktingkrisen 2015 tillkom 9 kap. 33 a § plan- och bygglagen avseende tidsbegränsat bygglov för bostäder.

9 kap. 33 a § plan- och bygglagen ger varje kommun möjlighet att bevilja tidsbegränsat bygglov i upp till 10–15 år för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder. Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att använda tillfälliga bostäder som ett komplement när bostadsbehovet inte kan tillgodoses genom den vanliga plan- och byggprocessen. Till skillnad från den ordinära bestämmelsen i 33 § samma kapitel om tidsbegränsat bygglov, finns här inte något krav på att åtgärden verkligen är tillfällig eller att åtgärden avses pågå under begränsad tid. Tillåten varaktighet ska dock bestämmas i lovet.

9 kap. 33 a § plan- och bygglagen upphör att gälla den 1 maj 2023. Vissa övergångsbestämmelser finns (bland annat att paragrafen fortsätter att gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 1 maj 2023 och för fråga om förlängning upp till 15 år av ett sådant lov som har getts med stöd av bestämmelsen).

Mark för att bygga

Viktigt att beakta är att marken är lämplig att bebygga med bostadshus. Mark som är förorenad, som innebär skred- eller översvämningsrisker ska inte användas till bostadsbyggande av någon form. Att bebygga mark kräver bygglov.

En ansökan om bygglov för att bygga en byggnad ska innehålla platsen för var bygganden ska uppföras. För att det faktiskt ska kunna byggas på den platsen krävs tillåtelse från den som äger marken, vilket kräver avtal/överenskommelse om den som fått bygglovet inte själv äger marken men detta prövas inte i bygglovsprövningen.

Vid bygglovsprövning av bebyggelse ska bebyggelsen utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till ett antal krav, bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall (9 kap. 30 § första stycket 4 och 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 plan- och bygglagen). Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas (9 kap. 30 § första stycket 4 och 2 kap.

2022-03-15

6 § tredje stycket plan- och bygglagen). Om det är fråga om mark som inte är detaljplanelagd gäller bland annat att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (9 kap. 31 § 3 och 2 kap. 4 § plan- och bygglagen).

Bygglovsprocessens tidsfrister

Det är de nu gällande reglerna för byggande av byggnader och ändrad användning av byggnader som gäller.

Byggandet (gäller både nybyggnad och ändring av byggnad oavsett om det kräver bygglov eller bara ska anmälas) får inte börja förrän kommunen gett ett startbesked (vilket kan göras i samband med att bygglovet beslutas) och byggnaden får inte börja användas förrän kommunen gett ett slutbesked (när byggnaden är färdigbyggd) eller beviljat att den får tas i bruk före slutbesked getts.

Bygglov

Beslut om bygglov får enligt huvudregeln verkställas fyra veckor efter att beslutet om bygglov kungjorts. Kommunen får dock bestämma att ett bygglov får verkställas tidigare om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det (9 kap. 42 a § andra stycket plan- och bygglagen). Akut behov av bostäder för personer som behöver skydd från kriget i Ukraina måste anses vara ett sådant intresse att undantaget bör tillämpas.

Av 9 kap. 27 § plan- och bygglagen framgår att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov skyndsamt, och att beslut om lov ska meddelas inom tio veckor från den dag ansökan kom in till nämnden eller den senare dag då sökande på eget initiativ lämnade in ytterligare underlag till nämnden. Nämnden har dock möjlighet att en gång förlänga handläggningstiden med ytterligare högst tio veckor.

Anmälan för bygglovsbefriade åtgärder

Av 9 kap. 45 § plan- och bygglagen framgår att ska handlägga en anmälan om bygglovsbefriad åtgärd skyndsamt och nämnden ska meddela startbesked inom fyra veckor från den dag ansökan kom in till nämnden eller den senare dag då anmälaren på eget initiativ lämnade in ytterligare underlag till nämnden. Nämnden har dock möjlighet att en gång förlänga handläggningstiden med ytterligare högst fyra veckor.

Alla ansökningar om lov och anmälningar om bygglovsbefriade åtgärder ska hanteras skyndsamt och inom de tidsfrister som anges i bestämmelserna. Kommunen kan inte låta andra kategorier av lovansökningar eller anmälningar ta längre tid än vad bestämmelserna medger. Dock bör det vara möjligt att nämnden utnyttjar möjligheten till

2022-03-15

förlängning av handläggningstiden för andra lov eller anmälningar än de som avser tillfälliga bostäder till skydd och därmed skapar visst tidsmässigt utrymme att kunna hantera lovansökningar och anmälningar om tillfälliga bostäder för skydd mer skyndsamt.

Ändringar i lagstiftning som är på gång

Några andra lättnader avseende tillfälliga bostäder finns för närvarande inte. Det finns dock uppgifter (från Finansdepartementet) om att regeringen har inlett ett arbete med förenklingar i lagstiftningen kring asylboenden och att förslag inom kort kommer gå ut på snabb remiss för att därefter beslutas om. För närvarande finns inga detaljer om vad som föreslås.

Mia Lindström, jurist