

Ny plan- och bygglag (PBL)

Beslut inom tio veckor

Ifråga om bygglovsansökan så innebär den nya lagen inga stora förändringar. Precis som i den gamla PBL så ansöker byggherren (beställaren) skriftligen om bygglov hos kommunens byggnadsnämnd. Nytt är att byggnadsnämnden har fått ett skyndsamhetskrav på sig ifråga om handläggningen av ärendet. Nämnden har nu tio veckor på sig att meddela beslut om bygglov. Om ärendet kräver mycket utredning så kan tiden förlängas med ytterligare tio veckor.

Fullständig ansökan

De tio veckorna börjar inte löpa förrän kommunen har fått in en fullständig ansökan. Kommunerna arbetar för närvarande med att förtydliga vad som avses med en "fullständig ansökan". Klart är att den måste vara tydlig, och vara försedd med ritningar av god kvalitet. Den ska innehålla kontaktuppgifter till byggherren och allt annat som sakägare kan behöva känna till för att kunna ta ställning i ärendet.

Bygganmälan slopas

Systemet med bygganmälan har också förändrats. Det finns fortfarande en anmälningsplikt för flertalet åtgärder som inte kräver lov, till exempel installation av hissar och eldstäder. Men byggherren behöver inte längre göra någon bygganmälan för de åtgärder som kräver lov.

Delgivningsreglerna har ändrats

Efter att nämnden har beslutat om lov så ska sökanden, annan part och de sakägare som har haft invändningar som inte har blivit tillgodosedda delges beslutet. Nämnden ska även skicka ett meddelande om beslutet till övriga sakägare och kungöra det i Post- och Inrikestidningar. Sakägare som har fått ett meddelande om beslutet har tre veckor på sig att överklaga det. Övriga berörda har fyra veckor på sig. Därefter vinner beslutet laga kraft, vilket innebär att det inte längre kan överklagas.

Byggjuridik har tidigare redovisat de viktigaste nyheterna i ny lagstiftning som berör byggföretagen. Denna gång har turen kommit till den nya plan- och bygglagen (PBL) som trädde i kraft den 2 maj 2011.

Trots den nya lagen kvarstår ett antal frågeställningar, som exempelvis innebörden av att den kontrollansvarige ska vara "självständig" eller hur slutbesked ska gå till vid etappvis inflyttning. Här har dock Boverket utlovat tydliga allmänna råd under vårvintern.

Till dess får ni se detta nummer som en sammanfattning av de viktigaste nyheterna utifrån byggföretagens perspektiv.

Claes Sahlin

Daniel Modéus

Louise Wibert Ugglå

Emma Wasberg



Entreprenadjuridik, grundkurs
Nästa kursstart: 1 februari 2012

Kursen ger dig grundläggande kunskaper om arbetsplatsens entreprenadjuridiska frågor.

Entreprenadjuridik, fördjupningskurs
Nästa kursstart: 18 maj 2012

Fördjupningskurs för dig som har gått grundkursen i entreprenadjuridik.

Lagen om offentlig upphandling LOU
Nästa kursstart: 12 april 2012

Kursen går igenom de principer som LOU bygger på, rikligt illustrerat med konkreta exempel.

Kontrollansvarig istället för kvalitetsansvarig

Reglerna för byggprocessen har utvidgats och nya åtaganden har införts, såväl för byggnadsnämnden som för byggherren. Det som tidigare hette kvalitetsansvarig heter numera kontrollansvarig. Denne måste vara certifierad och har fått utökade arbetsuppgifter. Byggherren måste redan i bygglovsansökan föreslå en eller flera kontrollansvariga. Undantag från kravet på kontrollansvarig kan göras om projektet rör vissa små ändringar av en- eller tvåbostadshus. Den kontrollansvarige ska stå i en självständig ställning i förhållande till byggherren. Vad som menas med "självständig" är inte specificerat i lagtext, men Boverket anger som exempel att den kontrollansvarige inte ska vara en nära släkting till byggherren eller anställd hos denne, och den kontrollansvarige får inte ha några andra förpliktelser i projektet. Det innebär att den kontrollansvarige inte heller får vara anställd i entreprenörens organisation.

Kontrollplan

I samråd med byggherren ska den kontrollansvarige hjälpa till med att upprätta en kontrollplan för projektet, vilkens innehåll regleras i 10 kap 6-7 §§. Kontrollplanen ska till exempel innehålla uppgifter om vilka arbetsplatsbesök byggnadsnämnden bör göra samt hur eventuellt farligt avfall ska hanteras.

Tekniskt samråd har ersatt byggsamråd

En annan nyhet är att byggsamrådet har ersatts av ett tekniskt samråd, där man bland annat diskuterar arbetets planering, behovet av utstakning, behovet av byggfelsförsäkring, och om anmälningar behöver göras till andra myndigheter. Det är upp till byggherren att under det tekniska samrådet visa att byggåtgärderna kommer att uppfylla PBL:s krav.

Startbesked - då får man börja bygga

Efter det tekniska samrådet kan byggnadsnämnden meddela ett startbesked i ärendet. Arbetet får inte påbörjas förrän byggherren har fått ett sådant besked.

Byggnadsnämndens arbetsplatsbesök

Under projektets gång så kommer byggnadsnämnden även att göra ett eller flera arbetsplatsbesök för att se till att bygglovet följs och att inget uppenbart strider mot byggreglerna. Besöken protokollförs. Om nämnden upptäcker några brister så kommer den att kalla till ett nytt samråd och förelägga byggherren att åtgärda dessa.

Slutsamråd och slutbesked - då får byggnaden tas i bruk

När byggprojektet avslutas så har byggnadsnämnden ett slutsamråd på byggarbetsplatsen. Där kontrollerar nämnden hur kontrollplanen har följts samt det utlåtande som den kontrollansvarige har lämnat. Nämnden kontrollerar också dokumentationen över arbetets utförande, att alla villkor i bygglovet eller i startbeskedet har uppfyllts, samt huruvida andra åtgärder behövs innan slutbesked (tidigare slutbesked) kan lämnas. Byggnadsverket får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har lämnat ett slutbesked och godkänt att åtgärderna är slutförda. Detta kan nämnden göra först då byggherren har visat att de krav eller villkor som följer av lovet eller startbeskedet är uppfyllda. Handläggningen av slutbeskedet ska ske skyndsamt. Kommunerna har ännu inte bestämt hur systemet med slutbesked ska se ut vid etappvis inflyttning, då hela byggnadsverket inte färdigställs vid samma tidpunkt. För tillfället varierar rutinerna mellan olika kommuner och det återstår att se hur kommunerna kommer att hantera etappvis inflyttning.

Starkare fokus på lagens övergripande mål

Förutom att språket har moderniserats och att många begrepp har bytts ut, så finns nu ett tydligare fokus på de allmänna kraven på byggnadsverk i 8 kap, vilka utgörs bland annat av miljökrav, tekniska krav och krav på att byggnadsverket ska vara ändamålsenligt och anpassat för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Byggsanktionsavgift

En ny byggsanktionsavgift har införts, vilken kan uppgå till 50 prisbasbelopp (ett prisbasbelopp är 42 800 kr år 2011 och 44 000 kr år 2012). Byggnadsnämnden får ta ut sanktionsavgiften om byggherren bryter mot någon av bestämmelserna i 8-10 kap, till exempel genom att börja bygga innan nämnden har lämnat startbesked, eller genom att ta byggnadsverket i bruk innan nämnden har lämnat slutbesked.

Byggnadsnämnden har fått en utökad rätt att ta ut avgifter

Byggnadsnämnden har även fått en utökad rätt att ta ut avgifter för sin handläggning och tillsyn, exempelvis för de tekniska samråden och för arbetsplatsbesöken. Avgifterna får inte motsvara mer än nämndens egna kostnader för arbetet.

Ny instansordning för överklaganden

Slutligen så har instansordningen ändrats för den som vill överklaga ett beslut om bygglov. Tidigare överklagade man först till länsstyrelsen, sedan till förvaltningsrätten, sedan till kammarrätten och sist till Högsta förvaltningsdomstolen. Nu överklagar man först till länsstyrelsen, sedan till mark- och miljödomstol, sedan till Mark- och miljööverdomstolen och i sista hand till Högsta domstolen. Det krävs prövningstillstånd för att få överklagandet prövat i någon av de två sistnämnda domstolarna. Instansordningen illustreras här:



Fakta PBL!

Den första plan- och bygglagen trädde i kraft år 1987, och ersatte då byggnadslagen från år 1947.

Plan- och bygglagen reglerar beställarens ansvar gentemot kommunen för att byggnadsverket motsvarar samhällets krav.

Den innehåller även regler för rivningslov och marklov. Lagen skyddar också grannar och andra enskilda, och ger dessa möjlighet att överklaga oönskade bygglovsbeslut.

Kurser

Stockholms Byggmästareförening erbjuder aktuella och relevanta kurser som utvecklar både de anställda och företagen i byggbranschen. Det breda utbudet av kurser är ett resultat av vårt nära samarbete med medlemsföretagen. Vår goda förankring i branschen gör även att kurserna direkt speglar de krav som myndigheter ställer på företagen.

Du kan läsa om våra kurser på www.stockholmsbf.se/kurser och där kan du även boka din kursplats. Här nedan finns våra kurser för dig som vill bli kontrollansvarig enligt PBL.

Kontrollansvarig enligt PBL

Den nya plan- och bygglagen ställer högre krav på kompetensen för kontrollansvarig, och utbildade och certifierade kontrollansvariga kommer att efterfrågas allt mer. Den kontrollansvarige ska träda in i ett tidigare skede i byggprojektet än vad som tidigare har krävts. Stockholms Byggmästareförening tillhandahåller en kurs där du lär dig det du behöver veta för att uppfylla kommunens krav.

Kontrollansvariga måste vara certifierade. Med din personcertifiering företräder du byggherren och ansvarar för att det finns kunskap och erfarenhet som säkerställer att samhällets krav på byggnads-, rivnings- eller markarbeten uppfylls.

Vid kursen får du en genomgång av gällande lagar och regler och du får kunskap om bygglagstiftning, kvalitetssystem och kvalitetssäkring. Kursen avslutas med en tentamen som är framtagen av ett certifieringsorgan.

Innehåll

- Kraven på kvalitetssäkring i plan- och bygglagen (PBL)
- Bygglagstiftningen med tillhörande föreskrifter och beslut
- ISO 9001 och ISO 14001
- Krav för att upprätta kontrollplan enligt PBL

Upplägg

Kursen omfattar fyra kursdagar kl. 8-16 och en tentamensdag med en kursdag per vecka

Kursstart 30 januari och 16 april.

Plats

Wennerbergsgatan 10, Kungsholmen

Pris (exkl. moms)

13 600 kr för BF9K-företag

14 450 kr för medlemmar i Byggmästareföreningen

17 000 kr övriga

Kontrollansvarig enligt PBL, kompletteringskurs

Denna kurs är för dig som tidigare varit kvalitetsansvarig och nu behöver uppdatera dina kunskaper och skaffa dig certifiering enligt nya PBL för att kunna agera som kontrollansvarig.

Lokala tillstånd för kvalitetsansvariga som tidigare har gällt är ersatta med krav på certifierad riksbehörighet som kontrollansvarig. Fram till utgången av 2012 kan kommuner göra undantag från kravet på att den kontrollansvariga måste vara certifierad. Men efter det måste det finnas en eller flera kontrollansvariga i samband med byggande eller rivning.

Upplägg

Kursen omfattar en kursdag kl. 8-16.

Kursstart 14 mars och 30 maj.

Plats

Wennerbergsgatan 10, Kungsholmen

Pris (exkl. moms)

2 900 kr för BF9K-företag

3 100 kr för medlemmar i

Byggmästareföreningen

3 600 kr för övriga

Kontrollansvarig enligt PBL

Nästa kursstart: 30 januari 2012

Kursen för dig som vill skaffa certifiering för att bli kontrollansvarig enligt nya PBL.

Kontrollansvarig, kompletteringskurs

Nästa kursstart: 14 mars 2012

För dig som tidigare varit kvalitetsansvarig och behöver skaffa certifiering enligt nya PBL.

Mer information och kursutbud

hittar du på www.stockholmsbf.se

Du kan också nå oss på info@stockholmsbf.se.