



REGERINGEN

Regeringsbeslut

IV:8

2014-09-04

S2014/2300/PBB

S2014/6519/PBB

Socialdepartementet

Boverket

Box 534

371 23 Karlskrona

## Uppdrag att utreda och föreslå åtgärder avseende ovardade tomter och förfallna byggnader

---

### Regeringens beslut

Regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda de frågor som är förknippade med de problem som många kommuner har med att komma till rätta med ovardade tomter och förfallna byggnader, i synnerhet i glesbygd. Boverket ska i detta sammanhang även belysa de problem att komma i kontakt med fastighetsägaren som kan finnas samt de ekonomiska konsekvenserna av att fastighetsägaren saknar medel och det saknas värde i fastigheten. Vidare ska Boverket analysera om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket med avseende på hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter. Boverket ska i samband med uppdraget inhämta synpunkter från berörda myndigheter och andra relevanta aktörer.

Boverket ska redovisa uppdraget i form av en rapport med analys och förslag till åtgärder och vid behov de ändringar på lag-, förordnings- och föreskriftsnivå som behövs med anledning av uppdraget samt beskriva konsekvenserna av om förslagen genomförs, även utifrån den kommunala självstyrelsen och kostnader för kommuner. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 30 september 2015. Redovisningen ska hänvisa till diarienummer S2014/6519/PBB.

### Ärendet

Det har, bl.a. genom en skrivelse från länsstyrelsen i Värmlands län den 7 mars 2014, kommit till regeringens kännedom att många kommuner har betydande problem att komma tillrätta med ovardade tomter och förfallna byggnader. Karaktären på olägenheterna varierar bland annat beroende på om fastigheten är belägen i stadsbebyggelse eller glesbygd. Särskilt i sammanhållen bebyggelse kan störningarna för enskilda, främst i form av förfulad närmiljö men även rent sanitära olägenheter med

skadedjur etc., bli stora. Detta leder i sin tur till minskade fastighetsvärden och att kringliggande fastigheter blir svåra att sälja.

Vård- och underhållsplikten regleras i 8 kap. 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, varav följer att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Vidare ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer. Kommunen har i sin roll som tillsynsmyndighet möjlighet att ingripa mot en fastighetsägare som inte följer dessa regler. Sanktionsmedlen för att få den ansvarige att vidta rättelse är främst föreläggande om åtgärd vid äventyr av vite.

Hur omfattande förfallet eller störningarna måste vara för att kommunen ska kunna ingripa med stöd av PBL kan vara svårt för en kommun att avgöra. Enskilda kan uppleva att störningarna som de tvingas tåla är alltför stora. Det finns därför skäl att utreda om gällande regler kan förtydligas och om kraven på fastighetsägare och andra ansvariga bör skärpas.

I de fall en kommun bedömer att det finns grund för ingripande är nästa problem ofta att få tag på fastighetsägaren och få denne att åtgärda bristerna. Ibland kan det på grund av överlåtelse eller annan orsak vara svårt att fastställa vem som är ägare till en fastighet eller är ansvarig för bristerna. Det kan också vara svårt att komma i kontakt med fastighetsägaren och delge denne.

Även i de fall när kommunen får tag på den ansvarige kan det visa sig att denne till följd av sjukdom eller otillräcklig ekonomi helt saknar möjlighet att vidta de åtgärder som krävs. Problemen är också nära förknippade med avfolkningen i vissa delar av landet där fastighetsvärdena är låga och det ofta saknas ekonomiska incitament för upprustning och underhåll. Detta innebär att det är svårt att nå fram med de medel som finns, främst vitesföreläggande, sanktionsavgifter och handräckning av Kronofogdemyndigheten samt att utföra åtgärder på den försumliges bekostnad. I det sistnämnda fallet riskerar kommunen att få bära alla kostnader om den ansvarige saknar utmättningsbara tillgångar och fastigheten har lågt eller försumbart värde.

En annan närliggande fråga är hur vegetation ska få växa på fastigheter. Som ovan nämnts ska en tomt skötas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer (8 kap. 15 § PBL). Träd och buskar som placerats nära eller i direkt anslutning till angränsande fastighet kan, i synnerhet i tätbebyggda områden, medföra olägenheter för grannfastigheten t.ex. om stora delar av den fastigheten skuggas av

vegetationen. Detta kan ibland leda till osämja och konflikt grannar emellan.

### **Skälen för regeringens beslut**

Mot bakgrund av vad som ovan anförts rörande förfallna fastigheter anser regeringen att det finns ett behov av att närmare belysa den problematik som är förknippad med kommunernas hantering av tillsyns-ärenden rörande förfallna eller ovårdade byggnader och tomter. Det är viktigt att de möjligheter till ingripanden som kommunerna har fungerar i praktiken, detta för att systemet med tillsyn och sanktioner ska uppfattas som rättvist, rättssäkert och effektivt. Det är också viktigt att det finns förutsättningar för harmoniserade bedömningar av hur stor grad av förfall och misskötsel som ska anses acceptabelt och vad som bör föranleda ett ingripande. Boverket bör därför ges i uppdrag att närmare belysa dessa frågor samt ge förslag på åtgärder för att förenkla kommunernas hantering samt, om så bedöms lämpligt, förslag på författningsändringar, i första hand på PBL-området.

Gällande rätt ger vissa möjligheter att ingripa mot vegetation som skymmer eller orsakar andra oönskade följder för omgivande fastigheter. Boverket bör analysera om gällande rätt innebär en lämplig avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande eller om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket med avseende på hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter.

En utgångspunkt för uppdraget är det av riksdagen beslutade miljö-kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Målet innebär bl.a. att den bebyggda miljön ska ge skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur. Boverket ska i utförandet av uppdraget samråda med berörda myndigheter såsom Lantmäteriet, Jordbruksverket, Kronofogdemyndigheten, Sveriges Kommuner och Landsting och länsstyrelserna samt med andra relevanta aktörer.

På regeringens vägnar

Ulf Kristersson

Ludvig Lundgren

Kopia till

Jordbruksverket

Kronofogdemyndigheten

Lantmäteriet

Länsstyrelserna

Sveriges Kommuner och Landsting