

# Regeringens proposition 2012/13:XX

Prop. 2012/13:XX

Förlängning av övergångsperiod för krav på  
kontrollansvariga enligt plan- och bygglagen  
m.m.

---

Prop.  
2012/13:XX

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den XX oktober 2012

*Fredrik Reinfeldt*

*Stefan Attefall*  
(Socialdepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås dels en justering av punkt 17 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) och dels en rättelse av en felaktig hänvisning i lagen.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013.

## Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

## 2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Prop. 2012/13:XX

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

*dels* att 15 kap. 10 § ska ha följande lydelse,

*dels* att punkt 17 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 15 kap.

#### 10 §

En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 37 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 33 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Om fastighetsägaren förlorar ett mål om jämkning på grund av att fastighetsägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader. Om fastighetsägaren inledde rättegången trots att det måste ha varit uppenbart för fastighetsägaren att talan väcktes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta fastighetsägaren att ersätta kommunens rättegångskostnader.

---

17.<sup>1</sup> Trots de krav som en ny kontrollansvarig ska uppfylla enligt 10 kap. 9 § får den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen utses till kontrollansvarig före utgången av 2012, om det finns *särskilda* skäl för det.

17. Trots de krav som en ny kontrollansvarig ska uppfylla enligt 10 kap. 9 § får den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen utses till kontrollansvarig före utgången av *juni månad* 2013, om det finns *synnerliga* skäl för det.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2011:335.

### 3 Ärendet och dess hantering

Plan- och bygglagen (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011. Boverket bevakar kontinuerligt lagens tillämpning och noterar uppkomna problem och otydligheter i denna tillämpning. Genom denna kontinuerliga uppföljning har en fråga aktualiserats avseende övergången till nytt system för kontrollansvariga. Vidare har Boverket i en skrivelse den 10 maj 2012 samlat ett antal förslag till ändringar. Merparten av dessa avses bli behandlade i senare proposition. En av de föreslagna ändringarna har dock befunnits vara av brådskande art. Denna ändring, som rör en felaktig hänvisning, behandlas därför i föreliggande proposition.

**Förslagen är remitterade...**

#### *Lagrådet*

Regeringen bedömer att de föreslagna ändringarna, som endast en ändring av en övergångsbestämmelse och en rättelse av en hänvisning, är av så enkel beskaffenhet att Lagrådets hörande skulle sakna betydelse.

## 4 Förslag till lagändringar

### 4.1 Förlängning av övergångsperiod för krav på kontrollansvariga

**Regeringens förslag:** Övergångsperioden avseende kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § plan och bygglagen (2010:900) ska förlängas till utgången av juni månad 2013. Samtidigt ska möjligheten till undantag begränsas till fall där det finns synnerliga skäl.

**Promemorians förslag överensstämmer med regeringen.**

**Remissinstanserna:**

**Skälen för regeringens förslag:** Plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, medförde relativt stora förändringar avseende ansvarsfördelningen vid genomförande av bygg-, rivnings- och markåtgärder. Bland annat förändrades rollen för det som i 1987 års plan- och bygglag kallades kvalitetsansvarig och som sedermera benämns *kontrollansvarig*. Den kontrollansvariga ska biträda byggherren bl.a. med att upprätta förslaget till kontrollplan, närvara vid samråd, besiktningar och kontroller samt avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked. Medan den kvalitetsansvarige i tidigare lagstiftning inte hade några befogenheter gentemot byggherren, har den kontrollansvarige enligt PBL utvidgade uppgifter och en ökad självständighet. Detta ställer högre krav på den kontrollansvariges kompetens, vilken ska säkerställas genom obligatorisk certifiering. De

som har varit kvalitetsansvariga enligt 1987 års plan- och bygglag har betydande kunskap och erfarenhet av kontrollarbete. Ett stort antal personer behöver dock utbildas så att de nya kraven kan uppfyllas.

Efter förslag i proposition 2010/11:63 infördes en tidsbegränsad övergångsbestämmelse i PBL som ger kommunen möjlighet att göra undantag från kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 § PBL. Det hade då konstaterats att det inte var möjligt att före den 2 maj 2011, då de nya kraven skulle börja gälla, genomföra utbildningen av tillräckligt många personer för att täcka behovet av kontrollarbete i alla nya byggprojekt, och att det därför skulle uppstå en betydande brist på kontrollansvariga som uppfyllde de nya kompetenskraven. Konsekvensen av detta skulle ha blivit ett omfattande byggstopp i många kommuner. Övergångsbestämmelsen ger möjlighet till undantag fram till utgången av 2012.

I dagsläget kan konstateras att drygt 2 100 personer har certifierats som kontrollansvariga enligt de nya kraven. En uppskattning från certifieringsorganen är att det kan vara ca 3 000 vid årsskiftet 2012/13. Uppskattningar av det totala behovet av certifierade kontrollansvariga skiljer sig starkt åt. Boverket har uppskattat behovet till 4 000–8 000, men företrädare för certifieringsföretagen har också talat om ett behov närmare 10 000 kontrollansvariga.

Även om det totala behovet skulle vara runt 4 000–5 000 kan det konstateras att det med största sannolikhet inte kommer att finnas tillräckligt många vid utgången av 2012, då möjligheten till undantag med nuvarande övergångsbestämmelse upphör. Under första halvåret 2013 bör dock ett tillräckligt antal kunna ha certifierats, om inte annat med hjälp av särskilda stödåtgärder från ansvariga myndigheter. Regeringen avser att uppdra åt Boverket att kartlägga omfattningen av behovet av kontrollansvariga och hur detta ska tillgodoses innan övergångsperioden är till ända.

Det är viktigt att det finns ett starkt incitament för att öka, eller åtminstone upprätthålla, takten i utbildningen av kontrollansvariga. Trots förlängningen av övergångsperioden ska det vara tydligt att den ursprungliga avsikten med systemet med kontrollansvariga och de krav som ska ställas på dessa kvarstår, eftersom det är angeläget att det nya systemet snarast införs utan undantag. Av denna anledning skärps övergångsbestämmelsen så att undantag bara medges om det finns *synnerliga skäl* för det. Med synnerliga skäl avses exempelvis situationer när det inte finns någon certifierad kontrollansvarig att tillgå inom rimligt avstånd och inom rimlig tid samt kostnad för att få tillgång till en kontrollansvarig i en sådan situation skulle bli oskäligt hög i förhållande till byggkostnaderna.

## 4.2 Rättelse av hänvisning i bestämmelse om jämkning av ersättning

**Regeringens förslag:** Bestämmelsen i 15 kap. 10 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900) om jämkning av ersättning ska rättas på så sätt att hänvisning sker till 6 kap. 33 § i stället för 6 kap. 37 §.

**Promemorians förslag överensstämmer med regeringen.**

**Remissinstanserna:**

**Skälen till regeringens förslag:** I 15 kap. plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, återfinns bl.a. processuella regler som gäller vid inlösen av mark och gatukostnadstvister m.m. I 10 § behandlas tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning. Enligt paragrafens andra stycke ska i ett sådant mål lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 37 § PBL ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

I 6 kap. 37 § PBL finns en bestämmelse om jämkning av *betalningsvillkoren* enligt 6 kap. 36 § PBL. Vidare finns i 6 kap. 33 § PBL en bestämmelse om jämkning av en fastighetsägars *betalningsskyldighet*. Bestämmelserna i 15 kap. 10 § PBL fanns tidigare i 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL. I 15 kap. 8 § andra stycket ÄPBL fanns en hänvisning till 6 kap. 33 § ÄPBL, vilken i sak handlade om jämkning av fastighetsägars *betalningsskyldighet*. Av författningskommentaren till 15 kap. 10 § PBL (prop. 2009/10:170 s. 511) framgår dock att någon ändring i sak i förhållande till 15 kap. 8 § ÄPBL inte har varit avsikten.

I lagrådsremissen i december 2009 om en enklare plan- och bygglag fanns nuvarande 15 kap. 10 § PBL i förslaget 15 kap. 9 §. Hänvisningen i andra stycket var densamma som i nuvarande bestämmelse, dvs. till 6 kap. 37 §. Däremot var innehållet i 6 kap. 37 § ett annat. I denna paragraf reglerades nämligen frågan om jämkning av en fastighetsägars *betalningsskyldighet*, dvs. nuvarande 6 kap. 33 § PBL. Efter lagrådsremissen disponerades paragraferna i 6 kap. om men ingen ändring gjordes av hänvisningen i 15 kap. 10 § PBL, vilket har resulterat i en oavsiktlig och felaktig hänvisning.

Att bestämmelsen i 15 kap. 10 § PBL hänvisar till 6 kap. 37 § PBL i stället för till 6 kap. 33 § PBL kan få stor praktisk betydelse eftersom detta skapar en otydlighet i ersättningsfrågor som kan gälla stora belopp och få stora konsekvenser för såväl fastighetsägare som kommuner. Rättelse bör därför göras av den felaktiga hänvisningen.

## 5 Konsekvenser

Redovisningen av konsekvenser utgår från en jämförelse mellan de föreslagna lagändringarna och innehållet i plan- och bygglagen

(2010:900), förkortad PBL. Då propositionen endast omfattar två ändringsförslag redovisas konsekvenserna uppdelade på dessa två. Prop. 2012/13:XX

#### *Ändring av övergångsbestämmelse*

Förlängningen av den tid då undantag från bestämmelserna om kontrollansvarig är möjlig innebär framför allt en lättnad för företagen i byggbranschen men även för privatpersoner och andra som utför byggåtgärder. Konsekvensen av en oförändrad lag är att möjligheten för kommunerna att göra undantag från kraven på kontrollansvariga upphör vid årsskiftet 2012/13. Detta skulle i sin tur leda till en omedelbar brist på kontrollansvariga vilket kan få omedelbara följder för många byggprojekt eftersom en kontrollansvarig är ett direkt krav för att byggen ska kunna påbörjas. Detta är olyckligt även ur ett bostadspolitiskt perspektiv där åtgärder för ökat byggande och snabbare byggprocess är viktigt mål.

Att villkoren för undantag skärps så att de endast omfattar situationer då synnerliga skäl föreligger, bedöms kunna innebära ett förstärkt incitament för en ökad takt när det gäller utbildning och certifiering av fler kontrollansvariga. Detta bör kunna påverka den framtida tillgången på kontrollansvariga i positiv riktning.

#### *Rättelse av hänvisning*

Ändringen är en ren korrigerings av en felaktig hänvisning. Den har betydelse för de domstolar som i enlighet med expropriationslagen (1972:719) hanterar tvister om ersättning enligt 15 kap. 10 § PBL. Nuvarande lydelse kan leda till missförstånd och otydlighet i tillämpningen, vilket i slutskedet kan drabba båda parter i tvisten, dvs. såväl kommuner som fastighetsägare och exploatörer. I längden kan den felaktiga hänvisningen även leda till en missvisande rättspraxis.

## 6 Författningskommentar till förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

### **15 kap. 10 §**

Andra stycket rättas på så sätt att hänvisning sker till 6 kap. 33 § i stället för 6 kap. 37 §.

De närmare övervägandena finns i avsnitt 4.2.

### **Övergångsbestämmelsen i punkt 17**

Bestämmelsen ändras på så sätt att övergångsperioden förlängs för undantag från kraven på kontrollansvariga enligt 10 kap. 9 §. Vidare begränsas möjligheten till undantag till fall då det finns synnerliga skäl.

Prop. 2012/13:XX Med synnerliga skäl avses exempelvis situationer när det inte finns någon certifierad kontrollansvarig att tillgå inom rimligt avstånd och inom rimlig tid samt kostnaden för att få tillgång till en kontrollansvarig i en sådan situation skulle bli oskäligt hög i förhållande till byggkostnaderna.

De närmare övervägandena finns i avsnitt 4.1.