

## NYA LAGAR MED MERA SOM BERÖR BYGGHERRAR FRÅN HALVÅRSSKIFTET 1 JULI 2017

Vid halvårsskiftet trädde ett antal nya lagar och förordningar i kraft. Här redovisas några av de viktigaste från byggherresynpunkt.

- 1. Nya utstationeringsregler.** Ändringarna innebär bland annat att möjligheterna att uppnå kollektivavtal som reglerar villkoren för utstationerade arbetstagare, ytterst med stöd av stridsåtgärder, utvidgas genom att det införs ett system med kollektivavtal med begränsade villkor och verkningar. Utanförstående utstationerade arbetstagare får rätt till vissa kollektivavtalsvillkor.
- 2. Ändrade skatteregler för vattenkraft, kärnkraft och el.** Skatten på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer ska fasas ut under en tvåårsperiod med start 2017. Fastighetsskatten för vattenkraftverk ska stegvis sänkas till 0,5 procent av taxeringsvärdet under en fyraårsperiod med start samma år. Dessa åtgärder ska finansieras genom en höjning av normalskattenivån för energiskatten på el.
- 3. Ändrade regler kring beskattning vid överlåtelse av fastighet till juridisk person.** Genom ändringen ska en fastighet anses avyttrad om den överlåts till en juridisk person eller ett svenskt handelsbolag mot ersättning som överstiger ett visst värde. Detta värde ska vara fastighetens skattemässiga värde om fastigheten är en näringsfastighet och dess omkostnadsbelopp om den är en privatbostadsfastighet. Ändringen tillämpas på överlåtelser av fastigheter som sker efter den 27 oktober 2016.
- 4. Utvidgad skattebefrielse för egenproducerad el.** En ny skattenedsättning införs som innebär att energiskatten på förnybar el, inklusive solel, som framställs i små anläggningar på den plats där elen förbrukas, sänks till 0,5 öre per kilowattimme, det vill säga med över 98 procent. Skattebefrielsen uppnås genom ett avdrag för energiskatt på el.
- 5. Arbetsrättsliga villkor vid upphandling.** Ändringarna innebär att upphandlande myndigheter och enheter i upphandlingar ska ställa villkor avseende lön, semester och arbetstid, om det är behövligt och villkoren går att fastställa. Villkoren ska anges enligt den lägsta nivå som följer av ett centralt kollektivavtal som tillämpas i hela Sverige. Innan villkoren bestäms ska berörda centrala arbetstagar- och arbetsgivarorganisationer ha fått tillfälle att yttra sig om det inte är obehövligt. Bestämmelserna ska endast tillämpas för upphandlingar vars värden uppgår till minst gällande tröskelvärden. När svensk rätt inte är tillämplig ska villkoren ställas enligt ILO:s kärnkonventioner.
- 6. Effektivare och mer ändamålsenlig mark- och miljöprocess.** Lagändringarna innebär att prövningen i första instans av särskilda rättsmedel som gäller vissa kommunala beslut flyttas från Högsta domstolen till Mark- och miljööverdomstolen. Ändringarna innebär också att det införs bestämmelser för prövningen av särskilda rättsmedel som gäller de tidigare fastighetsdomstolarnas avgöranden och bestämmelser för gemensam handläggning av mål

och ärenden och sammansättningsregler för bland annat prövningen av särskilda rättsmedel i mark- och miljödomstol.

7. **Nya regler om fakturabedrägerier och andra förmögenhetsbrott.** Det införs en straffbestämmelse om grovt fordringsbedrägeri i brottsbalken, som innebär att det blir straffbart att i vilseledande syfte rikta betalningsuppmaningar till en vidare krets av mottagare.
8. **Ny elsäkerhetslag.** Den nya lagen innebär i huvudsak att alla företag som utför elinstallationsarbete ska ha en auktoriserad elinstallatör och ett egenkontrollprogram som säkerställer att arbetet utförs på rätt sätt och av personer med rätt kompetens. Företaget som utför elinstallationsarbete på någon annans anläggning måste anmäla sin verksamhet till tillsynsmyndigheten. Det är tillsynsmyndigheten som beslutar om auktorisation för elinstallatörer efter ansökan. Det är bara auktoriserade elinstallatörer och personer som omfattas av ett företags egenkontrollprogram som får utföra elinstallationsarbete, med vissa specificerade undantag.
9. **Planeringsbesked och fler bygglovsbefriade åtgärder.** Ändringarna innebär att en kommun, under arbetet med att ta fram en detaljplan, ska kunna begära ett planeringsbesked från länsstyrelsen i de frågor som staten råder över. En tidsfrist på två månader införs för länsstyrelsens beslut att upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser efter överprövning. Ändringarna innebär även att fler detaljplaner ska kunna antas av kommunstyrelse eller byggnadsnämnd. Dessutom undantas fler åtgärder från bygglovskravet både inom och utanför detaljplanelagt område. Slutligen innebär ändringarna att bygglovsbefriade åtgärder som får vidtas i strid med detaljplan inte ska beaktas vid en senare bedömning av ett byggnadsverks eller en åtgärds förenlighet med detaljplanen.
10. **Ändrade riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader.** Riktvärdet för buller från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader höjs. Ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad höjs från 55 dBA till 60 dBA och för en bostad om högst 35 kvadratmeter höjs den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad från 60 dBA till 65 dBA. De nya riktvärdena får tillämpas på planärenden som har påbörjats från och med den 2 januari 2015.
11. **Värdeåterföring vid satsningar på transportinfrastruktur.** Ändringar i plan- och bygglagen syftar till att göra det möjligt att på frivillig väg återföra till samhället delar av den värdeökning för fastigheter som uppstår till följd av stora investeringar i transportinfrastruktur (värdeåterföring). Värdeåterföring kan ske genom att en kommun som medfinansierar statlig eller landstingskommunal transportinfrastruktur får förhandla med en byggherre eller fastighetsägare om att ersätta kommunen för en del av den medfinansiering som kommunen lämnar (medfinansieringsersättning). Ändringar i lagen om vissa kommunala befogenheter förtydligar att kommuner även får medfinansiera byggande av järnväg, vilket innefattar tunnelbana och spårväg, som ett landsting är huvudman för.

12. **Tidsbegränsade bygglov för bostäder.** En ny bestämmelse införs i plan- och bygglagen som gör det enklare att använda tidsbegränsade bygglov för byggnader för bostadsändamål. Syftet med den nya bestämmelsen är att göra det möjligt att använda tillfälliga bostäder som ett komplement till permanent byggande där bostadsbehovet inte fullt ut kan tillgodoses genom ordinarie plan- och byggprocesser. Kravet på att behovet av åtgärden är tillfälligt ersätts med ett krav på att platsen kan återställas. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för sammanlagt högst 15 år. Den nya bestämmelsen är tillfällig och upphör att gälla den 1 maj 2023.

[Läs hela listan med nya lagar och förordningar.](#)

## YTTERLIGARE OM ÄNDRINGAR I PBL, PBF OCH BBR MED MERA

Den 1 juli 2017 trädde om ovan nämnda ett antal ändringar i plan- och bygglagen, PBL, plan och byggförordningen PBF, Boverkets byggregler, BBR med mera i kraft. Nedan förtydligas detta.

1. **Planeringsbesked införs.** Om kommunen begär det ska länsstyrelsen ge ett planeringsbesked där de bedömer om en detaljplan omfattar ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § andra stycket PBL. En begäran om planeringsbesked kan göras när som helst under planprocessen, men lämpligen sker det tidigt i processen. Planeringsbeskedet ska ges inom sex veckor från det att en fullständig begäran kommit in till länsstyrelsen, om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter. Det är enbart kommunen som får överklaga ett planeringsbesked. Överklagandet ska ske inom tre veckor till regeringen.
2. **Kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden kan anta fler planer.** Kommunfullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Samma uttryck gällande principiell beskaffenhet eller annars av större vikt används i kommunallagen.
3. **Fler möjligheter till utökad lovplikt.** Tidigare kunde lovplikten för vissa åtgärder enbart utökas inom områden som utgör en värdefull miljö. Kommunen ges nu möjlighet att utöka lovplikten för vissa åtgärder inom alla typer av miljöer. Inom detaljplan kan lovplikten utökas för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial för alla byggnader. Det är även möjligt att utöka lovplikten för en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel på en- och tvåbostadshus. Inom områdesbestämmelser kan lovplikten utökas för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.
4. **Tidsfrist för länsstyrelsens beslut efter överprövning.** En tidsfrist införs för länsstyrelsens överprövning av detaljplan, områdesbestämmelser, lov och förhandsbesked. Länsstyrelsen ska fatta beslut om upphävande inom två månader från det att beslut om överprövning fattats.

5. **Undantag från lovplikt för fasadändringar mot kringbyggd gård.** För andra byggnader än en- och tvåbostadshus och deras komplementbyggnader krävs det inte bygglov för att byta färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård. Undantaget gäller enbart inom område med detaljplan och fasadändringen får inte strida mot detaljplanen.
6. **Undantag från lovplikt för väderskydd för kollektivtrafiken.** Det krävs inte bygglov för nybyggnad av väderskydd för kollektivtrafiken. Exempel på sådana byggnader är busskurer, spårvagnskurer och båtkurer.
7. **Undantag från lovplikt för containrar på industriområde.** Det krävs inte bygglov för att anordna, flytta eller väsentligt ändra ett upplag eller en materialgård i liten omfattning i form av en eller flera containrar. För att en sådan anläggning ska vara undantagen från bygglov måste den placeras i omedelbar närhet till en pågående verksamhet inom ett industriområde.
8. **Förtydligande om planlighet vid prövningen av bygglov.** Det förtydligas att vid bygglovsprövning ska vissa redan utförda lovbefriade åtgärder inte beaktas vid bedömningen av om ett befintligt byggnadsverk eller en sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Det gäller alla de åtgärder som får utföras i strid mot detaljplan, det vill säga skyddad uteplats, skärmtak, friggebod, attefallshus, tillbyggnad högst 15 kvm, takkupor och inredande av en ytterligare bostad. Förtydligandet gäller bara för bygglovsprövning inom detaljplan och inte inom områdesbestämmelser.
9. **Nära-nollenergieregler införs i BBR.** Ändringarna i BBR är främst att byggnadens energiprestanda fastställs på ett nytt sätt. Energikraven behålls oförändrade.
  - Systemgränsen ändras till primärenergi och energiprestanda anges i primärenergital (EPpet) som en följd av ändringar i plan- och byggförordningen. Byggnadens energiprestanda avspeglar då mer resursanvändningen i energisystemet än gällande regler där gränsen går vid huset.
  - Primärenergital ersätter specifik energianvändning som mått på byggnadens energiprestanda och primärenergifaktorer införs för el, fjärrvärme, fjärrkyla, biobränsle, olja och gas.
  - Elvärmda byggnader tas bort som kategori. En högre primärenergifaktor för el får samma innebörd som den tidigare uppdelningen i elvärmda och inte elvärmda byggnader.
  - Klimatzonerna ersätts av geografiska justeringsfaktorer på kommunnivå. Det ger en mer detaljerad beskrivning av klimatet i Sverige.

BEN anpassas i huvudsak till ändringarna i BBR.

En annan viktig ändring är att normal innetemperatur för flerbostadshus ändras från 22°C till 21°C, med undantag för äldreboenden. Detta gäller indata i beräkningar och vid normalisering av uppmätta data.

[Läs mer om ändringarna i PBL, PBF, BBR med mera här.](#)