



Remiss av Boverkets Rapport 2015:32 – Ovärdade tomter och förfallna byggnader
(N2015/06680/PUB)

Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala Universitet har beretts möjlighet att yttra sig över de förslag till lagändringar med anledning av Boverkets uppdrag att utreda problem med ovärdade tomter och förfallna byggnader. Juridiska fakulteten anför följande.

Allmänt

Enligt Juridiska fakultetsnämnden har Boverket i sin rapport identifierat en rad relevanta problem angående dagens regelverk, i synnerhet avseende förfallna byggnader, men även rörande ovärdade tomter. Nämnden instämmer i behovet av att effektivisera processen för förelägganden om upprustning och verkställighet av beslut.

I det följande lämnas några synpunkter som enligt Juridiska fakulteten bör leda till justering av förslaget men även att vissa frågor utreds närmare.

En effektivare ordning

Av rapporten framgår att verkställighet av beslut rörande förfallna byggnadsverk försvåras av att fastigheten kan ha överlåtits till ny ägare innan verkställighet hunnit ske. Därmed behöver hela processen tas om från början i förhållande till den nya ägaren, vilket, med båda processerna inräknat, innebär avsevärd tidsutdräkt. Fakultetsnämnden ser det som en möjlighet att beslut rörande förelägganden och verkställighet skrivs in i fastighetsregistret som en belastning på fastigheten, varvid besluten skulle kunna göras gällande även mot ny ägare. Det kan hävdas att en sådan möjlighet kan förefalla främmande för jordabalkens sakrättsliga system men inte desto mindre föreslår fakultetsnämnden att denna fråga utreds närmare.

En del problem i handläggande och verkställighet av beslut rörande ovärdade tomter och förfallna byggnader är att den föreslagna åtgärden inte blir effektiv dels därför att det tillkommer egendomsmassa efter att beslutet fattats, dels att det vid rivning inte framgår av exekutionstiteln att rivningsmaterialet också ska forslas bort. Juridiska fakultetsnämnden föreslår att utredningen tittar närmare på möjligheten att ett åtgärdsföreläggande inriktas på vilket resultat som ska uppnås med föreläggande, snarare än att peka ut egendom



som ska tas bort. Därmed skulle även efter beslutet tillkommande eller utbytt egendom kunna ingå i åtgärden. Att fokusera på det resultat man vill uppnå med åtgärden borde kunna kombineras med rättssäkerhetskravet att det av ett åtgärdsföreläggande tydligt ska framgå vilka åtgärder som ska utföras. Möjligen är detta ett tillämpningsproblem och inte något som kräver en lagändring. Det sist angivna problemet bör kunna undvikas utan att en lagändring kommer till stånd, helt enkelt genom att det i föreläggandet anges att åtgärden även ska omfatta bortforsling av rivningsmaterial.

Den utvidgning av tillsynsmyndighetens rätt att få upplysningar och handlingar som föreslås synes vara av värde i ett effektivitetsperspektiv och fakultetsnämnden ställer sig bakom förslaget i denna del. På motsvarande sätt förhåller det sig, i sig, med att åtgärden bortforsling av rivningsmaterial skall kunna ingå i ett rivningsföreläggande, även om, som nyss framgick, en annan ordning kan övervägas.

Växtlighets påverkan på omgivning

Juridiska fakultetsnämnden framhåller att den instämmer i Boverkets synpunkter att det är tveksamt om PBL är rätt lagstiftning för att *mer ingående än vad som är fallet idag*, hantera problem rörande hur växtlighet på en fastighet kan störa en grannfastighet. Den typen av grannerättsliga frågor är mer av civilrättslig karaktär och bör som huvudregel inte hanteras av byggnadsnämnderna. Huruvida utrymme ska finnas för att som idag, utifrån en *kvalifikationsgräns om betydande olägenhet*, via PBL ålägga en ägare att vidta åtgärder när en granne klagat på växtlighet är en fråga som bör utredas vidare. Håri ingår att utvärdera om kommunerna *över huvud taget ska hantera* frågor av grannelagskaraktär. Frågan bör ställas om det finns ett tillräckligt starkt allmänt intresse att upprätthålla en offentligrättslig reglering av i frågan. Samtidigt kan konstateras att frågan om växtlighetens påverkan på trafiken är av offentligrättslig karaktär och att det kan finnas en nytta i att samordna de båda perspektiven. I vad avser den civilrättsliga frågan kan det möjligen finnas ett tillräckligt starkt offentligrättsligt intresse om det till exempel föreligger beaktansvärda skäl av plankaraktär. Saken bör under alla omständigheter utredas närmare. I anslutning härtill vill fakultetsnämnden, precis som Boverket, framhålla att det kan vara lämpligare att reglera de civilrättsliga frågorna inom ramen för jordabalken 3 kap.

När det gäller frågan om växtlighetens påverkan på trafiken uttalar Boverket att det inte fått signaler om tillämpningsproblem, men ändå planerar verket att ta fram allmänna råd i frågan. Fakultetsnämnden vill här kort uttala att detta inte synes behövas.

Skyddet för äganderätten

Det område som Boverket haft i uppdrag att utreda rör en enskild fastighetsägares rätt att själva råda över sin egendom. Det är en i svensk rätt etablerad princip att den enskildes bestämmanderätt över sin egendom kan inskränkas med hänvisning bl.a. till allmänna intressen av särskild karaktär. En del av de



åtgärder som Boverket föreslår i sin rapport aktualiserar frågor om skyddet för äganderätten. Det gäller bland annat förslaget om att en ägare inte ska ges möjlighet att rusta ett byggnadsverk innan det föregås av ett rivningsförläggande. Att inte ge en fastighetsägare möjligheten att få rusta sin fastighet utan istället åläggas rivning kan utgöra en kränkning av äganderätten. Vidare gör sig samma aspekt gällande i de delar Boverket föreslår enklare delgivningsregler. Förslaget innebär bland annat att vid en åtgärd som avser en fastighet där ägaren antas sakna känd hemvist, det finns anledning att anta att fastighetsägaren har avvikit eller på annat sätt håller sig undan kungörelse-delgivning alltid få ske, något som i sig kan ifrågasättas. Därtill föreslås att kommun inte ska behöva utreda om ägaren verkligen inte går att nå. Fakultetsnämnden ställer sig mycket tveksam till en sådan ordning.

Fler exempel finns på när förslagen på ändringar innebär att äganderätten inskränks. Fakultetsnämnden saknar en utvärdering av i vilken utsträckning de i rapporten lämnade förslagen på lagändringar innebär en inskränkning av den enskildes skydd för ägandet och om så är fallet, om en inskränkning kan vara motiverad från allmän synpunkt. Fakultetsnämnden har inte uppfattat några sådana överväganden över huvud taget i rapporten. I nu föreliggande form är rapporten förvisso i viss mening väl avvägd med avseende på att skapa ett ändamålsenligt tillvägagångssätt för kommuner i sin hantering av problemen, men den äganderättsliga aspekten av problem bör enligt Juridiska fakultetsnämnden också utredas, utvärderas och beaktas.

Avslutningsvis vill fakultetsnämnden ifrågasätta kritiken mot begreppet ”vårdat skick” och därmed sammanhängande förslag. Visserligen kan hävdas att begreppet är otydligt men samtidigt innebär det en motsvarande frihet i tillämpningen. Begreppet är knappast mer otydligt än många andra motsvarande begrepp som lagsfiftaren nyttjar bl.a. i avsikt att ge rättstillämpningen visst handlingsutrymme och därmed inbegripen möjlighet att styra rättsutvecklingen.

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av docenterna Erika P. Björkdahl och Richard Hager. Yttrandet har på delegation avgetts av fakultets dekanus, professor Mattias Dahlberg.

Mattias Dahlberg