

Är tomten eller byggnaden ovårdad?



Länsstyrelserna

Fastighetsägare är ansvarig att hålla sin tomt i vårdat skick.

Det gäller både trädgård och byggnader. Byggnadsnämnden är den myndighet som har tillsyn över att fastighetsägare håller sina byggnader, byggnadsverk och tomter i vårdat skick. Byggnadsnämnden kan göra en utredning för att bedöma om fastigheten är så illa skött att det kan bli påföljder för dig som fastighetsägare.

Maskrosor som växer vilt eller en oklippt gräsmatta är inte att betrakta som ovårdad tomt.

Om byggnaden till exempel däremot förfaller eller om tomten är dåligt skött och fylld med diverse föremål (upplag) är byggnadsnämnden skyldig att inleda ett tillsynsärende. Andra lagar än plan- och bygglagen (PBL) kan också vara aktuella, exempelvis jordabalken (JB) när det gäller tvister mellan grannar, eller ordningslagen om det är ett polisärende på grund av säkerhetsrisker, exempelvis istappar. Miljöbalken (MB) gäller till exempel när det som förvaras på tomten är av miljöfarlig karaktär eller innebär nedskräpning.

OVÅRDAD BYGGNAD

Med ovårdad byggnad menas att fastighetsägaren inte underhållit byggnaden på rätt sätt. I 8 kap. 4 § PBL står vilka tekniska egenskaper ett byggnadsverk ska ha. Det handlar till exempel om byggnadens bärförmåga, skydd mot brand och säkerhet vid användning. Skyldigheten att hålla sin byggnad vårdad beskrivs i 8 kap 14 § PBL. Detta innebär bland annat att renovering och underhåll ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens historiska eller miljömässiga värde. Alla byggnader har vissa stildrag som du som byggnadens ägare behöver ta hänsyn till. Kontakta din kommun innan du sätter i gång med renovering och arbeten på din byggnad eller tomt.

Det är du som byggnadens ägare som ska se till så att din byggnad inte förfaller! Det gäller även om du inte bor på adressen själv.



Upplag på tomten. Foto: Krister Frick

OVÅRDAD TOMT

Skräpiga tomter fyllda med saker, exempelvis gamla bilar, gammalt byggnadsmaterial och skrot är att betrakta som ovårdade. Det krävs bygglov för upplag av material enligt 6 kap 1 § 2 plan- och byggförordningen (PBF). Har du inte sökt bygglov för ditt upplag kan du bli tvingad av byggnadsnämnden att ta bort det. Då samlar byggnadsnämnden in underlag om tomten och det material du förvarar där för att sedan informera dig om vilka material du ska ta bort. Att ta bort eller rätta till sådant som man gjort utan bygglov kallas att vidta rättelse.

Fastighetsägaren är skyldig att underhålla sin tomt enligt 8 kap 15 § PBL. Det innebär att den ska hållas i vårdat skick och skötas så att inte olycksfall kan

ske och så att inte betydande olägenheter (störningar) för omgivningen eller för trafiken uppkommer.

Det är du som fastighetsägare som ansvarar för din tomt!

PÅFÖLJDER OCH AVGIFTER

Om en byggnad eller tomt inte underhålls enligt bestämmelserna i PBL ska byggnadsnämnden förelägga ägaren att vidta de åtgärder som behövs för att laga och reparera huset eller röja på tomten. **Om huset är väldigt skadat, kan byggnadsnämnden besluta om förbud att använda det eller så kan du bli tvungen att riva huset.** Förelägganden kan förenas med viten, som är en avgift som döms ut av domstol om du inte gör det som byggnadsnämnden bestämt. **Dessa viten kan bli mycket höga.**

Om det behövs kan byggnadsnämnden **genomföra åtgärderna på ägarens bekostnad eller lämna ärendet till Kronofogdemyndigheten för handräckning.**

Byggnadsnämnden kan även uppdra åt en sakkunnig att utreda vilka åtgärder

som behöver göras för att få fastigheten i vårdat skick. Dessutom kan byggnadsnämnden låta upprätta ritningar och handlingar som behövs för att bedöma ditt ärende. Sådant arbete kan du som byggnads- eller fastighetsägare behöva betala. Bestämmelser om tillsyn och byggnadsnämndens ingripanden finns i 11 kap PBL.



Ovårdad byggnad. Foto: Anette Klang

MER INFORMATION:

Plan- och bygglagen, PBL.

Plan- och byggförordningen, PBF.

Kontakta din kommun för att få veta vad som gäller där du bor.

Boverkets har information på PBL kunskapsbanken:

[Ovårdade och förfallna byggnadsverk - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

[Ovårdad tomt - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Tillsynsvägledning uppdaterad februari 2025.



Länsstyrelserna

www.lansstyrelsen.se