

# Länsstyrelsens tillsyns- vägledningsplan

Enligt PBL 2025-2027 för Kalmar län



Länsstyrelsen  
Kalmar län

Titel: Länsstyrelsens tillsynsvägledningsplan enligt PBL 2025-2027  
Författare: Länsstyrelsen Kalmar län  
Ansvarig enhet: Samhällsbyggnadsenheten  
Diarienummer: 404-8437-2024  
Utgivningsår: 2024  
Omslagsbilder: Mostphotos

# Förord

Den byggda miljön är ramen för vårt dagliga liv. Det är därför viktigt att vår bebyggda miljö och bebyggelse är säker, långsiktigt hållbar, användbar, hälsosam och tillgänglig. Det kan handla om att förebygga olyckor/olägenheter i bostäder, byggarbetsplatser och på lekplatser, att hissar är säkra, att ventilationen kontrolleras i våra skolor, att tillgängligheten i publika lokaler och allmänna platser håller en tillräckligt god nivå. Det handlar också om att säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs så att samhällets lagar och regler följs. För allmänheten är tillsyn också viktigt för att fastigheter inte är nedskräpade eller att fallfärdiga byggnader förfular omgivningen.

För att säkerställa dessa krav behövs det tillsyn. Tillsyn är en granskning av lagar och föreskrifter som sker i efterhand och som syftar till att överträdelser ska rättas och följas. Ett aktivt tillsynsarbete har en avhållande effekt och minskar risken för olovligt byggande. En fungerande tillsyn bidrar till att skapa förtroende för att de regler som har beslutats också gäller i praktiken. Kommunernas möjlighet att avsätta tid, resurser och engagemang är en avgörande framgångsfaktor.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), har Boverket och länsstyrelserna ett gemensamt ansvar att vägleda kommunernas byggnadsnämnder i deras tillsynsarbete. Länsstyrelsen har därför i uppdrag att ta fram en treårig tillsynsvägledningsplan för det arbetet. Det här är Länsstyrelsens Kalmar län tillsynsvägledningsplan för åren 2025–2027.

Kalmar, den 27 november 2024

Pär Hansson  
Länsarkitekt

Sayf Noel  
Planarkitekt

# Innehåll

FÖRORD.....	3
Kort om Kalmar län .....	5
Bakgrund .....	5
Syfte och mål .....	5
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL .....	6
Kommunen har planmonopol .....	7
Byggnadsnämndens tillsynsansvar enligt PBL.....	7
Rättslig reglering av tillsynsansvaret.....	7
11 kap. PBL .....	7
8 kap. PBF .....	8
Länsstyrelsens metoder för tillsynsvägledning .....	8
Bygg- och nätverksträffar.....	9
Byggnadsnämndsbesök & enskild dialog .....	9
Länsstyrelsesamarbete inom tillsynsvägledningsnätverket.....	9
Regeringsuppdrag och PBL-enkäter .....	10
Löpande rådgivning.....	10
Former för arbetet med uppföljning och utvärdering.....	11
Uppföljning .....	11
Utvärdering.....	11
Planerade tillsynsvägledningsaktiviteter .....	12
År 2025–2027.....	12

## Kort om Kalmar län

Kalmar län är det nionde största länet i Sverige sett till landytan och har en landareal på cirka 11 160 kvadratmeter. Länet består av tolv kommuner; Kalmar, Borgholm, Mörbylånga, Torsås, Oskarshamn, Mönsterås, Högsby, Västervik, Emmaboda, Nybro, Hultsfred och Vimmerby. Det finns i länet elva byggnadsnämnder som har ansvaret för att plan- och bygglagen följs beträffande byggande. Residensstad är Kalmar. Länet gränsar i söder till Blekinge län, i väster till Kronobergs län och Jönköpings län samt i norr till Östergötlands län. I Kalmar län bor 2,5 procent (250 000 personer, 2023) av Sveriges befolkning. På sommaren ökar kraftigt befolkningen på många orter och platser i länet till följd av turism och säsongsboende.

## Bakgrund

Länsstyrelsen hade tillsyn över plan- och byggväsendet i länet och skulle samverka med kommunerna i deras planläggning. Detta enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Boverket hade både den allmänna uppsikten över plan- och byggnadsväsendet i riket. En förändring i bygglagstiftningen 2011 gav Boverket och länsstyrelserna ett nytt gemensamt ansvar att vägleda kommunernas byggnadsnämnder i deras tillsynsarbete. I PBL, görs en distinkt åtskillnad mellan tillsyn, tillsynsvägledning samt uppföljning.

## Syfte och mål

Syftet med länsstyrelsens plan för tillsynsvägledningen är att redovisa vad tillsyn innebär och precisera åtgärder för att stödja byggnadsnämnden i deras tillsynsarbete samt möjlighet till återkommande uppföljning och utvärdering av tillsynsarbetet.

Målet är att medverka till att tillsynsarbetet i länets byggnadsnämnder blir effektivt, tydligt, enhetligt, ändamålsenligt och rättssäkert.

Tillsynsarbetet ska bidra till ett samhällsbyggande som följer regelverk och därmed blir långsiktigt hållbart och utformat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Kommunernas tillsyn inom byggområdet kan delas in i tre delar:

- förebyggande insatser,
- tillsynsbesök, och
- ärenden initierade av allmänheten

Tyngdpunkten behöver läggas på den förebyggande tillsynen, för att på sikt minska behovet av insatser inom de andra delarna. En följd av en

sådan prioritering kan bli att länsstyrelsens arbete med överklagande beslut enligt PBL minskar.

## **Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL**

- ❖ Allmänheten brukar det byggda och kan anmäla förhållanden som de anser inte stämmer överens med lagstiftningen till de myndigheter som har tillsyn. Om någon är missnöjd med kommunens hantering av ett tillsynsärende kan det anmälas till Justitieombudsmannen (JO).
- ❖ Byggherren ansvarar för att arbetet utförs enligt de lagar och föreskrifter som gäller. Byggherren ansvarar för att arbetet planeras och utförs så att personer och egendom inte skadas, och så att minsta möjliga obehag uppstår för omgivningen.
- ❖ Fastighetsägaren ansvarar för att byggnader och anläggningar underhålls, att enkelt avhjälpna hinder undanröjs, att nödvändiga besiktningar genomförs så som hissbeskrivningar, obligatorisk ventilationskontroll och energideklaration.
- ❖ Byggnadsnämnden ansvarar för att felaktigheter och brister åtgärdas och att lagstiftningen följs. Byggnadsnämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller beslut om påföljd om det finns anledning att anta att tillsynsobjekt inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av sådana.
- ❖ Länsstyrelsen har ett ansvar att vägleda byggnadsnämnden i hur arbetet med tillsyn ska gå till, samt att följa upp och utvärdera byggnadsnämndens tillsynsarbete. Målet är att arbeta förebyggande och att stötta kommunerna i deras arbete. Länsstyrelsen ska ha en plan för sin tillsynsvägledning.
- ❖ Boverket ger tillsammans med länsstyrelserna, tillsynsvägledning till byggnadsnämnderna och följer upp, utvärderar och rapporterar regelbundet erfarenheterna från tillsynsarbetet och arbetet med tillsynsvägledning till regeringen.
- ❖ Mark- och miljödomstolarna prövar efter överklagande länsstyrelsens beslut gällande nämndens beslut om ingripande och påföljder.
- ❖ Högsta domstolen prövar i undantagsfall beslut från mark- och miljööverdomstolen för tillskapande av rättspraxis.
- ❖ Regeringen prövar efter överklagande länsstyrelsernas tillsynsbeslut att helt eller i en viss del upphäva detaljplaner, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked.

## Kommunen har planmonopol

Kommunerna har ensamt det lokala ansvaret för att planera. Med den makten följer ett ansvar, nämligen att använda de redskap man har för att bevara respektive varsamt förändra bebyggelsen.

## Byggnadsnämndens tillsynsansvar enligt PBL

Följande områden har byggnadsnämnden tillsyn över:

- Olovliga lov- och anmälningspliktiga åtgärder
- Bristande underhåll av byggnadsverk
- Ovårdade tomter och fastigheter
- Enkelt avhjälpna hinder, HIN
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Hissar och andra motordrivna anordningar
- Lekplatser
- Funktionskontrollant och kontrollansvarig
- Laddinfrastruktur
- Skyltar och ljusanordningar
- Individuell mätning och debitering, IMD

## Rättslig reglering av tillsynsansvaret

Arbetet med tillsyn regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och i plan- och byggförordningen (2011:338). Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för tillsynsansvaret.

### 11 kap. PBL

Bestämmelser om tillsyn finns i 11 kap. PBL och av 3 § framgår att tillsynen utövas av regeringen, länsstyrelsen och Boverket samt av byggnadsnämnden (tillsynsmyndigheterna) och att tillsynsmyndigheterna ska samarbeta med varandra.

Vidare ska en tillsynsmyndighet enligt 11 kap. 5 § PBL pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

De ingripanden och påföljder som byggnadsnämnden kan använda sig av är enligt 11 kap. PBL i huvudsak förelägganden om att vidta olika åtgärder eller rättelser, förbud mot fortsatt arbete eller förbud mot åtgärd eller att använda byggnadsverk, byte av funktionskontrollant eller kontrollansvarig samt att ta ut byggsanktionsavgifter.

## **8 kap. PBF**

Boverket och länsstyrelsen ska enligt 8 kap. 13 § PBF ge tillsynsvägledning när det gäller tillsynen enligt PBL och PBF på det sätt som närmare framgår av 14 och 15 §§ PBF, samt aktivt verka för samordning och samverkan i tillsynsvägledningen.

### **Enligt 8 kap. 14 § ska länsstyrelsen:**

1. ge tillsynsvägledning i länet genom att ge byggnadsnämnden råd och stöd i nämndens tillsynsarbete,
2. följa upp och utvärdera byggnadsnämndens tillsynsarbete, och
3. lämna uppgifter till Boverket om länsstyrelsens tillsynsvägledning och utvecklingen av byggnadsnämndens tillsynsarbete, om Boverket begär det.

### **Boverket ska enligt 8 kap. 15 § ge tillsynsvägledning till:**

1. länsstyrelsen i plan- och byggfrågor, och
2. byggnadsnämnden genom råd och stöd i dess tillsynsarbete.

Enligt 8 kap. 16 § PBF ska både Boverket och länsstyrelsen ha en plan för sin tillsynsvägledning. Planerna ska omfatta en period av tre år och vid behov revideras.

### **Vidare ska Boverket enligt 8 kap. 17 § regelbundet sammanställa erfarenheterna från:**

1. kommunens tillsynsarbete, och
2. länsstyrelsens och Boverkets tillsynsarbete och tillsynsvägledning. Sammanställningen ska lämnas till regeringen.

## **Länsstyrelsens metoder för tillsynsvägledning**

Nedan följer en översiktlig beskrivning av de olika arbetsmetoder som Länsstyrelsen Kalmar län använder i sin tillsynsvägledning till byggnadsnämnderna:

## **Bygg- och nätverksträffar**

Länsstyrelsen planerar kommande år att arrangera bygg- och nätverksträffar för kommunal bygglovsverksamhet för samtliga länets kommuner. Syftet med träffen är att diskutera arbetsmetoder och främja nätverksbildande. Dessa träffar är alltså en unik möjlighet för kommunernas bygglovshandläggare, byggnadsinspektörer, byggchefer och ansvariga förtroendevalda att hålla sig uppdaterade på gällande lagstiftning, skapa en samsyn över kommungränserna, få svar på många oklarheter och funderingar som många brottas med samtidigt som det skapas ovärderliga kontakter och relationer.

Det är också ett bra forum för länsstyrelsen att både ge tillsynsvägledning, utbyta information/erfarenheter, diskutera frågeställningar om tillämpningen av PBL/PBF och informera om nyheter inom PBL-området samt att följa upp nämndens tillsynsarbete.

## **Byggnadsnämndsbesök & enskild dialog**

Länsstyrelsens avser att med jämna mellanrum genomföra minst ett besök i respektive kommun men beslut om vilka kommuner/byggnadsnämnder som kommer att besökas arbetas fram från år till år. Syftet med kommunbesöken är att stärka den aktiva dialogen som förs med byggnadsnämnderna, diskutera aktuella tillsynsfrågor, resurstillgång, behov av stöd och andra aktuella ämnen.

Länsstyrelsen tar också emot besök från representanter från byggnadsnämnderna för att föra samtal om sådant som byggnadsnämnderna känner behov av att lyfta, fråga och diskutera.

## **Länsstyrelsesamarbete inom tillsynsvägledningsnätverket**

Tillsynsvägledningsnätverket består av tillsynsvägledare från landets samtliga länsstyrelser, där vi tar del av varandras tillsynsvägledningsinsatser. Nätverksträffarna brukar avhandla allt från arbetssätt, frågor om tillgänglighet, brandskydd och kulturmiljö, till genomgång av rättspraxis och nya förordningar.

Tillsynsvägledningsnätverket har även tillsatt en expertgrupp som ska samverka med Boverket och Sveriges kommuner och regioner (SKR) i frågor om tillsynsvägledning och uppföljning av PBL. Expertgruppen håller möte en gång i månaden. Expertgruppen tolkar regleringsbrevsuppdrag, tar fram vägledningsmaterial, utarbetar länsstyrelsegemensamma enkäter, anordnar nätverksträffar för tillsynsvägledningsnätverket och stöttar nätverket i allmänhet etcetera.

## **Regeringsuppdrag och PBL-enkäter**

Regeringen tilldelar årligen länsstyrelserna uppdrag om att belysa hur byggnadsnämnders arbete med tillsyn fungerar inom PBL-området. Flera uppdrag rör både tillsyn och uppföljning av PBL.

Som underlag för att skapa en bild av hur kommunerna hanterar sin tillsynsroll skickar Länsstyrelsen årligen ut enkäter till länets alla byggnadsnämnder, inriktade efter aktuella ämnen. Alternativ till webbenkät kan vara intervjuer vid besök hos kommunerna.

I enkäterna ska byggnadsnämnden bland annat svara på vad de vill ha vägledning om i sitt tillsynsarbete och på vilket sätt tillsynsvägledningen behöver förmedlas i enlighet med regeringens regleringsbrevsuppdrag. Ett regleringsbrev talar om vilka mål myndigheten ska uppnå med en verksamhet. Förutom PBL-enkäten vilken länsstyrelsen ansvarar för, skickar Boverket årligen ut en egen enkät till länsstyrelserna och till kommunerna som en del i uppföljningen av deras arbete.

## **Löpande rådgivning**

Inom länsstyrelsens dagliga verksamhet finns inslag som kan ses som tillsynsvägledning. Länsstyrelsens webbplats kommer fortsatt att uppdateras med aktuell information om viktiga förändringar inom PBL/PBF, nya rättsfall och checklistor. Det kommer finnas länkar till information från Boverkets webbplats och kunskapsbank med flera. Ambitionen är att skicka ut nyhetsbrev två gånger per år till länets byggnadsnämnder med relevant information inom PBL-området.

Länsstyrelsen ska också vara behjälplig om handläggare vid byggnadsnämnderna vill ta upp rådgivande tillsynsfrågor över telefon, mejl eller möten.

Länsstyrelsen i samverkan med rättsenheten och kulturmiljöenheten jobbar ständigt och aktivt med insyn i överklagade bygglov-, förhandsbesked-, anmälnings- och tillsynsärenden för att få en inblick vad gäller brister i beslut och kommunernas handläggning av ärenden. Länsjuristerna på länsstyrelsen fyller även en viktig funktion vad gäller att förklara ändringar i rättsläget i bygglovsfrågor. Att förebygga upphävande av byggnadsnämndernas beslut är ett ömsesidigt intresse hos såväl byggnadsnämnderna som länsstyrelsen.

Även begreppet gestaltad livsmiljö kan vara viktigt vid dialog med länets byggnadsnämnder när det kommer till aktiviteter som kan komma att bli relevanta för tillsynsvägledningsuppdraget.

## Former för arbetet med uppföljning och utvärdering

### Uppföljning

Uppföljningen av byggnadsnämndens tillsynsarbete sker årligen och görs med hjälp av en enkät i tre delar som tas fram av länsstyrelsen i samverkan med Boverket och Sveriges kommuner och regioner (SKR) och som skickas ut till kommunerna vid två tillfällen. Med uppföljning avses att värderingsfritt samla in och registrera data.

Enkätens B- och C-del, som innehåller kvalitativa frågor om byggnadsnämndens tillsynsarbete, skickas ut till kommunerna av länsstyrelsen i slutet av sommaren.

Enkätens A-del, som innehåller kvantitativa frågor, skickas ut till kommunerna av länsstyrelsen i slutet av året.

När länsstyrelsen har sammanställt och analyserat svaren skickas dessa till Boverket. Boverket sammanställer erfarenheterna från kommunernas tillsynsarbete, men även länsstyrelsernas och Boverkets tillsynsarbete och tillsynsvägledning. Dessa uppgifter lämnas till regeringen.

### Utvärdering

Denna plan för tillsynsvägledning är översiktlig och syftar till att ange huvuddragen för den planerade tillsynsvägledning de kommande tre åren. Planen kommer att ses över årligen, utvärderas och revideras med hänsyn till nya riktlinjer såsom lagar, regleringsbrev med mera. Samt mot bakgrund av de erfarenheter, författningsändringar, insamlade data/enkät svar och behov inom kommunernas arbete inom byggtillsynen som framkommit under förevarande års tillsynsvägledning eller annat.

Det kan också uppstå behov och önskemål om oplanerade aktiviteter, liksom att det kan finnas andra inslag i tillsynsvägledningen som inte tagits med i denna plan, vilket länsstyrelsen kommer att ha beredskap för.

## Planerade tillsynsvägledningsaktiviteter

### År 2025–2027

- Länsstyrelsen anordnar minst en byggträff för bygglovshandläggare, byggnadsinspektörer, byggchefer och ansvariga politiker fysiskt eller digitalt. Tema enligt de behov och önskemål som byggnadsnämnderna i länet lyft, alternativt enligt nya lagar eller ändringar som skett.
- Länsstyrelsen ska löpande föra vägledningssamtal på plats, via telefon eller digitalt samt svara på skriftliga förfrågningar om tillsynsvägledning. Vi ska även uppmärksamma och informera kommunerna om viktigare förändringar i PBL/PBF, nya rättsfall samt vidareförmedla information från Boverkets webbseminarier med flera.
- Fysiskt eller digitalt kommunbesök hos länets kommuner enligt ett rullande schema.
- Länsstyrelsen ska verka för att få ut information om tillsyn och tillsynsvägledning till kommunerna på länsstyrelsens webbplats. Nyhetsbrev är också lämpliga för att sprida aktuell information till länets byggnadsnämnder och ansvariga tjänstemän.
- Länsstyrelsen ska hantera regleringsbrevsuppdrag för tillsynsvägledning. Delta i de länsstyrelsegemensamma träffarna som anordnas av expertgruppen. Sammanställa, rapportera och kommunicera med kommunerna med anledning av regleringsbrevsuppdrag och resultatet av enkätundersökningarna/enkätsvaren. Följa upp och utvärdera kommunernas tillsynsarbete. Sammanställa och utvärdera årets tillsynsvägledning samt revidera tillsynsvägledningsplanen.





Länsstyrelsen  
Kalmar län

[www.lansstyrelsen.se/kalmar](http://www.lansstyrelsen.se/kalmar)