



Allmänna och enskilda intressen.... ...en liten spaning om PBL:s utveckling

Boverkets kompetensdagar den 29-30 november 2018

Jesper Blomberg
Pontus Gunnarsson

Balans eller obalans?

- Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både **allmänna** och **enskilda** intressen (2 kap. 1 §)
- Balansen är inte så tydlig när man läser i lagtexten....

Balans eller obalans?

- Skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden (4 kap. 36 §)
- Om mark tas i anspråk ska de fördelar som kan vinnas med den överväga de olägenheter som planen orsakar enskilda (4 kap. 36 §)

Balans eller obalans?

I övrigt ganska fokuserat på allmänna intressen....

- Mark ska används till det den är mest lämpad för - företräde ska ges åt sådan användning som från **allmän synpunkt** medför en god hushållning (2 kap. 2 §)
- Hänsyn bl.a. till hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt regionala förhållanden (2 kap. 3 §)
- Får tas i anspråk endast om marken från **allmän synpunkt** är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 §)
- Människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena o.s.v. (2 kap. 5 §)
- Hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser o.s.v. (2 kap. 6 §)

Och så fortsätter det.....

Har vinden vänt....?

- Löpande nya regler om minskad lovplikt.... (men hur komplicerat får ett regelsystem bli?)
- Bestämmelser om längsta handläggningstid
- Reglerna i 6 kap. om exploateringsavtal – ger exploitören visst skydd (kostnaderna ska vara nödvändiga och stå i rimlig proportion till exploitörens nytta av planen)



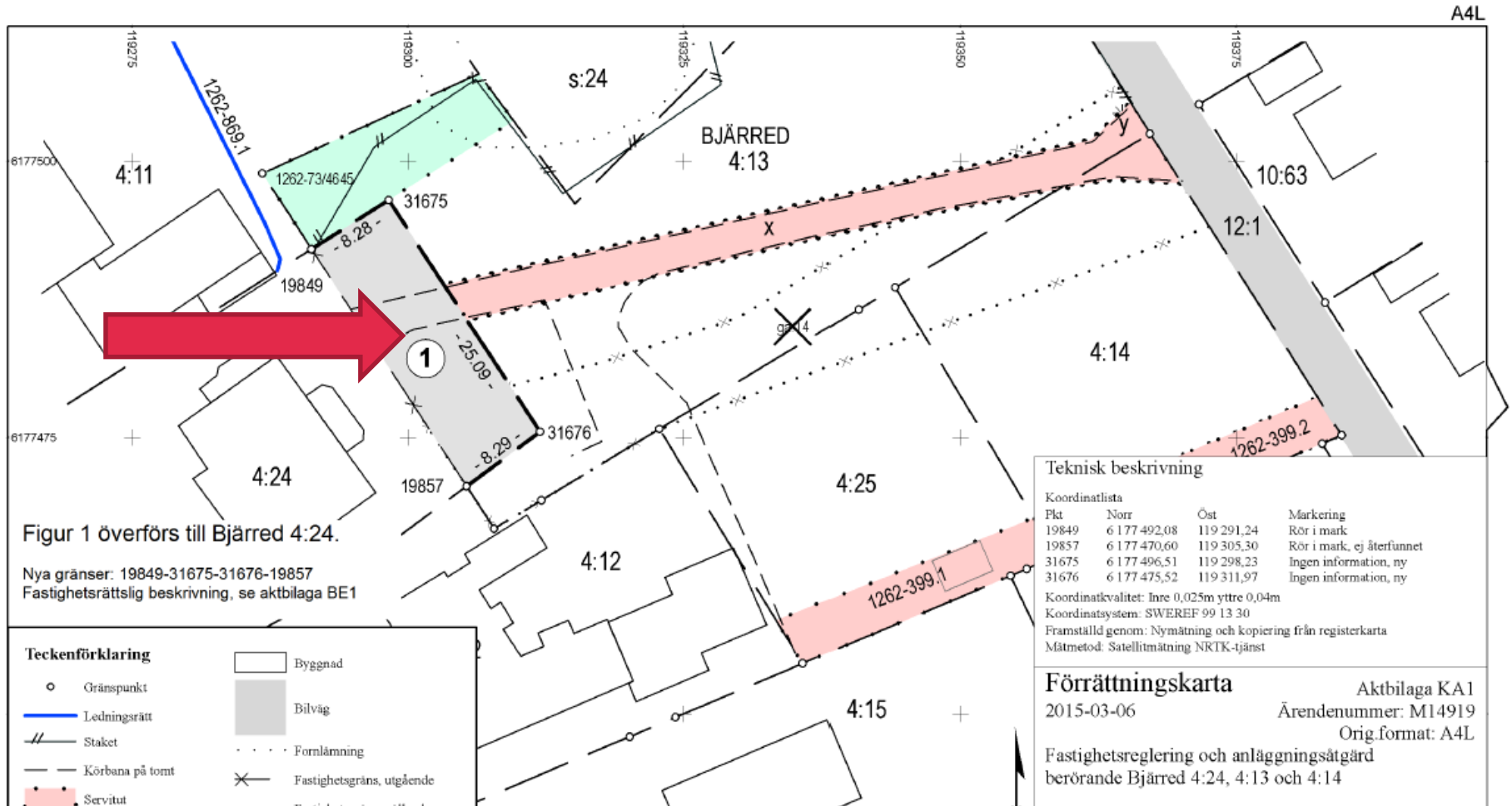
Har vinden vänt....?

- Förbudet mot kommunala särkrav i 8 kap. 4a § - får inte ställa egna tekniska egenskapskrav utöver lagstiftningen
- "Genombrott" i planmonopolet – planbesked och RÅ 2010 ref 90/NJA 2016 s. 868
- Reducerad lovavgift
- Och - har Högsta domstolen pekat ut en ny riktning med sin dom av den 9 oktober 2018 i mål T 1523-17?



Högsta domstolen 9 oktober 2018

LANTMÄTERIET



Högsta domstolen 9 oktober 2018

- Fastighetsbildningslagen: **förbättringsvillkor** som innebär att en fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att sökandens fastighet ska förbättras
- En bättre fastighetsindelning har – lite förenklat – setts som ett allmänt intresse
- Högsta domstolen hänvisar till Europadomstolens praxis och säger att egendomsskyddet innebär att **ingrepp ska vara proportionerliga**.
- **Det måste göras en prövning i det enskilda fallet av proportionaliteten mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse**

Högsta domstolen 9 oktober 2018

- **Att en bostadsfastighet är funktionsduglig och t.ex. har tillgång till parkering i skälig utsträckning kan i sig utgöra ett angeläget allmänt intresse.**
- I målet fanns redan plats för parkering av flera fordon. Fastigheten uppfyllde därför med marginal de krav som kan ställas på en bostadsfastighet, fastän svängraden var något begränsad när något av fordonen ska köras ut.
- Markägaren har ett **intresse av att inte utsättas för tvångsförfoganden avseende egendom.**
- Att egendomsintresset som sådant utifrån mer praktiska överväganden inte kan sägas vara väldigt starkt saknar i detta fall betydelse för prövningen. Detta eftersom graden av allmänt intresse för ökade parkerings- och vändningsmöjligheter på fastigheten är mycket låg.
- Trots att ersättning skulle komma att utgå måste marköverföringen därför anses vara **ett oproportionerligt intrång i fastighetsägarens egendomsskydd**

HD:s dom

- Får detta någon betydelse för oss som arbetar med PBL då....?
- Det blir allt viktigare att notera och dokumentera och argumentera för vilka intressen som står mot varandra!
- Man kan inte bortse från ägarintresset som sådant – oavsett om det är motiverat utifrån sakliga/praktiska förhållanden eller om det bara är just ett ägarintresse
- Detaljplaner får kanske större betydelse – hade Högsta domstolens dom rört ett plangenomförande hade kanske bedömningen blivit en annan (i detaljplanen ska ju avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen vara gjord)

...men å andra sidan...

- Visst, det måste göras en prövning i det enskilda fallet av proportionaliteten mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse
- Men PBL handlar ju inte bara om (2 kap. 1 §) **Allmänna intressen ./.** **Enskilda intressen**
- Även **Enskilda intressen ./.** **Enskilda intressen** (2 kap. 1 § och 4 kap. 36 §)
- Även grannar omfattas av egendomsskyddet
- *”När det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra påkallas en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena.” (MÖD 2012:14)*

Det kommunala planmonopolet m.m.

- Det kommunala planmonopolet (1 kap. 2 §)
- Kommunen ska avväga och balansera även motstående enskilda intressen – och bevaka att det slutliga resultatet blir proportionerligt och även i övrigt förenligt med egendomsskyddet i grundlag och europarätt
- *Är de processuella förutsättningarna optimala?*
- T.ex. **Bygglov**: Sökanden ./.. Byggnadsnämnden + Grannar
- T.ex. **Föreläggande**: Byggnadsnämnden (+ Grannar) ./.. Enskild
- **Detaljplaneläggning?**

Planintressenten och grannarna i planärende och domstol

- Hur ser planintressentens ställning ut i planärendet hos kommunen?
- Hur ser grannarnas ställning ut i planärendet hos kommunen?
- Hur ser planintressentens ställning ut i mark- och miljödomstolen?
- Hur ser grannarnas ställning ut i mark- och miljödomstolen?
- Vilka processuella förutsättningar gäller?

Sammanfattning

- Bakom allmänintresset av viss tvångsåtgärd kan ligga ett enskilt intresse
- Det måste dock alltid göras en prövning i det enskilda fallet av proportionaliteten mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse
- PBL handlar även om motstående enskilda intressen!
- Planintressentens och grannarnas ställning ser olika ut, både i planärendet och i mark- och miljödomstol
- Är förutsättningarna optimala?