

Får jag lov?

En förenkling av bygglovsreglerna

Oliver Búcaro, 2026-03-05



Årets
samhälls-
insats 2025

SVENSKA
UTBILDNINGSPRISET



Oliver Búcaro

Bolagsjurist, Allt om Juridik

Arbetar främst med entreprenad- och konsulträtt, men även offentlig upphandling, allmän avtalsrätt, skadeståndsrätt, m.m.

 **ALLT OM
JURIDIK**

Agenda

- Förändringarna i korthet
- Lovplikt för byggnader
- Lovplikt för anläggningar och markåtgärder
- Utökad lovplikt
- Anmälningssplikt
- Prövningsordning
- Tillsyn och sanktioner



Förändringarna i korthet

- Ett nytt 9 kap. PBL
- Huvudregel att bygglov krävs
- Tydligt angivna undantag
 - Undantag från undantagen
- Tydlighet kring olika måttgränser
- Anmälningssplikt och tillsyn
- Blev det enklare?
- Frivilliga bygglov

Lovfri nybyggnad

Inom detaljplan

- Högst 30 m²
- Högst 4 m till taknock
- Sammanlagd area tillsammans med andra komplementsbyggnader om högst 45 m²

Utanför detaljplan

- Högst 50 m²
- Högst 4,5 m till taknock
- Sammanlagd area tillsammans med andra komplementsbyggnader om högst 65 m²

Lovfri tillbyggnad av huvudbyggnad

- Lovfri om tillbygganden:
 - Får bruttoarea eller öppenarea, eller kombination av dessa, som är högst 30 m²
 - Inte överstiger byggnadens taknock
 - Tillsammans med andra tillbyggnader inte överstiger 30 m²
- Sammanräkning av area för tillbyggnader av huvudbyggnad sker separat från beräkning av komplementsbyggnader och komplementsbostadshus

Lovfri tillbyggnad av komplementsbyggnad

Inom detaljplan

- Sammanlagd area högst 30 m²
- Högst 4 m till taknock
- Sammanlagd area tillsammans med andra komplementsbyggnader om högst 45 m²

Utanför detaljplan

- Sammanlagd area högst 50 m²
- Högst 4,5 m till taknock
- Sammanlagd area tillsammans med andra komplementsbyggnader om högst 65 m²

Sammanräknad area för lovfria åtgärder

- För de sammanlagda gränsvärdena ska även existerande komplements- och tillbyggnader räknas.
- Tillbyggnad till huvudbyggnad är en separat "pott"
- Vid beräkningen ska även åtgärder som är lovfria enligt nuvarande eller tidigare regler ingå, exempelvis friggebodar och attefallshus

Exempel 1 – tillbyggnad av huvudbyggnad

- Existerande tillbyggd kontorsdel om 15 m²
- Vill bygga till ett nytt inglasat uterum

- **Lovfritt om:**
- Uterum högst 15 m², eftersom $15+15=30$

- **Krävs bygglov om:**
- Uterum 16 m² eller mer, eftersom $15+16=31$

Exempel 2 – tillbyggnad av komplementsbyggnad inom detaljplan

- Finns existerande komplementsbostad om 25 m², samt bod om 8 m² = sammanlagt 33 m²
- **Lovfritt att:**
- Bygga 5 m² till komplementsbostaden, eftersom $25+5=30$
- Bygga 12 m² till boden, eftersom $33+12=45$ och $8+12=20$
- **Krävs bygglov för:**
- Bygga 10 m² till komplementsbostaden, eftersom $25+10=35$

Exempel 3 – nybyggnad, detaljplan

- Vill bygga ateljé om 20 m²
- **Lovfritt om:**
- Det ej finns andra komplementsbyggnader, eller om dessa är högst 25 m² totalt, eftersom $20+25=45$
- **Krävs bygglov om:**
- Det redan finns komplementsbyggnad om 26 m² eller mer, eftersom $20+26=46$

Exempel 4 – nybyggnad, ej detaljplan

- Vill bygga generationsboende om 50 m²
- **Lovfritt om:**
- Det ej finns andra komplementsbyggnader, eller om dessa är högst 15 m² totalt, eftersom $50+15=65$
- **Krävs bygglov om:**
- Det redan finns komplementsbyggnad om 16 m² eller mer, eftersom $50+16=66$

Murar, staket och altaner

- Krävs bygglov för att inom detaljplan uppföra, flytta eller utöka

Lovfritt om:

- Inom 3,6 meter från byggnad
 - Högst 1,8 m
- Mer än 3,6 meter från byggnad
 - Högst 1,2 m

Parkeringar, upplag och materialgårdar

- Parkeringar kräver bygglov som:
 - Inom detaljplan är större än 50 m²
 - Utanför detaljplan är större än 100 m²
- Krävs bygglov för att anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra upplag, materialgård eller fast förvaringsanläggning som:
 - Är högre än 3 m
 - Inom detaljplan ensamt eller sammanlagt överstiger 15 m²
 - Utanför detaljplan ensamt eller sammanlagt överstiger 50 m²

Utökad lovplikt

- Trots att åtgärd är lovpliktig enligt föregående reglering kan bygglov krävas om åtgärden är nära:
 - Gräns (4,5 meter)
 - Järnväg (30 meter från spårets mitt)
 - Totalförsvaret
 - Särskilt värdefull byggnad eller särskilt värdefulla områden
 - Särskilt värdefull anläggning eller i särskilt värdefullt område
- Om nära gräns eller järnväg kan grannarna lämna medgivande och då krävs inte bygglov

Anmälningsplikt

- Trots att åtgärd är lovfri kan den vara anmälningspliktig om:
 - Konstruktion eller bärande delar påverkas väsentligt
 - Brandskydd påverkas väsentligt
 - Installation eller väsentlig ändring av hiss, eldstad, ventilation
 - Installation eller väsentlig ändring av vatten och avlopp
- Själva byggnaden i sig kan alltså vara lovfri och anmälningsfri, men åtgärden i byggnaden kan vara anmälningspliktig
 - Exempelvis installation av avlopp i en komplementsbostad
- Startbesked krävs för att påbörja åtgärden

Prövningsordning

1. Krävs bygglov för åtgärden?
2. Om nej, omfattas åtgärden av utökad lovplikt?
3. Om nej, är åtgärden anmälningspliktig?
4. Om nej, då är åtgärden fri från lov- och anmälningsplikt enligt PBL

Tillsyn

- Byggnadsnämnden i kommunen utövar tillsyn tillsammans med andra myndigheter
- Kan utöva självständig tillsyn
- Skyldiga att agera så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse
- Tillsynsärenden kan leda till
 - Förelägganden
 - Förbud
 - Byggsanktionsavgifter

Sammanfattning

- Utgångspunkten är att bygglov krävs för åtgärd
- Nya regler ska underlätta förståelsen för när undantag finns och en åtgärd är lovfri
- Tydligt angivna måttgränser
- Trots lovfrihet kan åtgärd omfattas av utökad lovplikt eller anmälningsplikt
- Om olovlig åtgärd så kan tillsynsärenden kan leda till
 - Förelägganden
 - Förbud
 - Byggsanktionsavgifter

Heldagskurs: Markdagen

27 mars

Som kursdeltagare får du bl.a. kunskap om:

- Lokaliseringsprövning av vägservitut
- Egendomsskyddet vid vägservitut för att kunna bebygga en bostadsfastighet
- Upphävande servitut gällande järnvägar
- Rätt till väg vid ledningsrätt

Vad tyckte du om dagens webinarium?

**Ta gärna 30 sekunder och svara på utvärderingen!
Efter det besvaras frågor i mån av tid**

Frågor?



**Årets
samhälls-
insats 2025**

 SVENSKA
UTBILDNINGSPRISSET

Tack!

För frågor om BG Institute och våra kurser,
mejla oss på kursinformation@bginstitute.se



**Årets
samhälls-
insats 2025**

SVENSKA
UTBILDNINGSPRISET