



# Att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2

Anna-Lotta Andersson    Emelie Andersson

## Förord

Med detta examensarbete avslutas nu våra tre lärorika år på lantmätariingenjörsprogrammet vid Högskolan Väst. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng, och sker vid institutionen för ingenjörsvetenskap. Vi har under dessa tio avslutande veckorna arbetat tillsammans med detta examensarbete, där båda författarna har varit lika mycket delaktiga under arbetsprocessen delar. Arbetet har varit jämnt fördelat.

Vi vill börja med att tacka David Jersenius som varit handledare för oss och Emma Rosenblom på Boverket som båda bidragit med mycket stöd och värdefulla råd under arbetets gång. Vi vill även tacka Marianne Carlbring, som trots att hon inte varit vår handledare varit till stor hjälp under bland annat utformningen av enkätfrågor samt givit oss mycket kunskap under vår utbildning på Högskolan Väst. För enkätens genomförande vill vi tacka Rebecka Sverker som med sitt stora engagemang och kunnighet i enkätverktyget Evasys funktioner har hjälpt oss framåt.

Vi vill till sist rikta ett stort tack till det stora antal kommuner som har varit delaktiga i enkätundersökningen och intervjuer, utan ert engagemang hade detta examensarbete varit svårt att genomföra.

Trollhättan, den 29 juni 2020

Anna-Lotta Andersson & Emelie Andersson

## Att neka rivningslov enligt PBL 9 kap 34 § 2

### Sammanfattning

För att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning används PBL 9 kap. 34 § 2 om byggnaden är placerad inom detaljplan eller områdesbestämmelser. Förarbeten till paragrafen är tydliga med att vad som definieras som kulturhistoriskt ska avgöras med hänsyn till lokala överväganden. När en ansökan om rivningslov inkommer till kommunen ska den prövas mot PBL 9 kap. 34 § 2. För att kunna neka rivning ska byggnaden uppfylla rekvisitet kulturhistoriskt värdefull. Det kulturhistoriskt värdefulla kan vara byggnaden i sig eller den helhetsmiljö byggnaden är en del utav. För att styrka det kulturhistoriska värdet används utlåtanden från muséer, kulturinventeringar, privata företag med bebyggelseantikvarisk kompetens och kommunens egna planer.

Kommunernas kulturhistoriska planer och program är inte alltid uppdaterade, vilket ställer högre krav på kunskapen om kulturhistoriskt värdefulla byggnader hos kommunernas tjänstepersoner. Studien tyder på att det finns en varierande kunskapsnivå bland tjänstepersonerna som deltagit i enkätundersökningen, i vissa fall förekommer feltolkningar av lagen. Det går inte att härleda kunskapsnivån till varken utbildning eller erfarenhet inom yrket. När tjänstepersonerna brister i kunskapen försvårar det kommunernas förutsättningar att följa lagens intentioner. För bedömning av en byggnads kulturhistoriska värde är bebyggelseantikvarisk kompetens till stor hjälp. Kommunerna bör uppdatera och utöka inventeringen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader för att kunna göra kvalificerade avvägningar när det gäller att neka eller bevilja rivningslov.

Studien visar på brister när det gäller kommunens information till fastighetsägare om fastighetsägarens rättighet till ersättning vid nekat rivningslov. Det är dessutom ovanligt att kommunerna budgeterar för denna ersättning. Det är svårt att avgöra varför kommunerna brister i informationen till fastighetsägarna och om bristen av budget leder till sämre information. Faktum kvarstår dock, kommunen är skyldig att ersätta fastighetsägaren om skadan av det nekade rivningslovet uppfyller kvalifikationsgränsen betydande skada i förhållande till värdet på berörd del av fastigheten.

Lagstiftningen är tydlig, men kunskapen behöver spridas bland Sveriges kommuner för att i större utsträckning möjliggöra bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Datum:	2020-06-29
Författare:	Anna-Lotta Andersson, Emelie Andersson
Examinator:	Universitetslektor Kristin Land
Handledare:	Universitetsadjunkt David Jersenius
Program:	Lantmåteriingenjörsprogrammet
Huvudområde:	Lantmåteriteknik
Kurspoäng:	15 högskolepoäng
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00, E-post: <a href="mailto:registrator@hv.se">registrator@hv.se</a> , Web: <a href="http://www.hv.se">www.hv.se</a>

# Denied demolition permit by Planning and Building Act chapter 9 section 34 p. 2

## Summary

To protect culturally valuable buildings from demolition Planning and Building Act chapter 9 section 34 p. 2 is used if the building is located within the detailed development plan or area regulations. Preparatory work on the section is clear that what is defined as cultural history must be decided regarding local considerations. When an application for demolition permit is submitted to the municipality, it must be tested against Planning and Building Act chapter 9 section 34 p. 2. To deny demolition, the building must meet the cultural heritage prerequisite. The cultural-historical value may be the building itself or the overall environment the building is part of. To prove the cultural-historical value, statements from museums, cultural inventories, private companies with building antiquarian competence and the municipality's own plans are used.

The municipalities' cultural history plans and programs are not always updated, which places higher demand on the knowledge of culturally valuable buildings in the municipal's officials. The study indicates that there is a varying level of knowledge among the officials who participated in the survey, in some cases there are misinterpretations of the law. It is not possible to deduce the level of knowledge neither to education nor experience in the profession. When the officials knowledge is not sufficient municipalities make desitions in conflict with the intentions of the law. The competence of conservation officers is of good help for the building committee in assessing the cultural historical value of a building. Municipalities should update and expand the inventory of culturally valuable buildings to be able to make qualified assesments when it comes to denying or granting demolition permits.

This study shows deficiencies in the municipality's information to property owners about their rights to compensation in the event of a denied demolition permit. Furthermore, it is unusual for municipalities to budget for this compensation. It is difficult to determine why the municipality's lack in information to property owners and whether the lack of budget leads to deficient information. However, the fact remains, the municipality is obliged to compensate the property owner if the damage of the refused demolition permit meets the qualification, significant damage in relation to the value of the affected part of the property.

The legislation is clear, but the knowledge needs to be spread among Sweden's municipalities in order to enable the preservation of culturally valuable buildings.

Date:	June 29, 2020
Authors:	Anna-Lotta Andersson, Emelie Andersson
Examiner:	Senior Lecturer Kristin Land
Advisor:	Lecturer David Jersenius
Programme name:	Engineering, Land surveying
Main field of study:	Surveying engineering
Course credits:	15 HE credits
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: +46 520 22 30 00, E-mail: <a href="mailto:registrator@hv.se">registrator@hv.se</a> , Web: <a href="http://www.hv.se">www.hv.se</a>

## Innehåll

<b>1 Inledning</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte och frågeställningar .....	1
1.3 Avgränsningar.....	2
1.4 Tidigare studier inom ämnet .....	2
<b>2 Metod</b>	<b>3</b>
2.1 Kvantitativa och kvalitativa studier .....	3
2.2 Rättsdogmatik och rättssociologi.....	3
2.3 Validitet, reliabilitet och objektivitet.....	4
2.4 Urval .....	4
2.5 Tillvägagångssätt.....	5
2.6 Metoddiskussion .....	7
<b>3 Rättslig bakgrund</b>	<b>8</b>
3.1 Plan- och bygglagstiftningens historia.....	8
3.2 Rivningslov .....	9
3.2.1 Förutsättningar för rivningslov .....	10
3.2.2 Ersättning vid nekat rivningslov.....	11
3.3 Anmälan om rivning.....	12
3.4 Rivningsprocessen .....	13
3.5 Kulturhistoriskt värde .....	14
<b>4 Resultat</b>	<b>16</b>
4.1 Rättsläget.....	16
4.1.1 Vad är gällande rätt? .....	18
4.2 Kommunernas hantering av rivningslov .....	24
4.2.1 Respondenternas bakgrund och erfarenhet av rivningslov.....	24
4.2.2 Antal ansökningar om rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och antal nekade rivningslov.....	25
4.2.3 Krävs en detaljplan med rivningsförbud för att neka rivningslov .....	27
4.2.4 Bebyggelseantikvarisk kompetens i kommunen .....	27
4.2.5 När byggnadsnämnden fattar ett annat beslut än det tjänstepersonen föreslagit	28
4.2.6 Har tjänstepersoner delegation på att neka rivningslov? .....	29
4.2.7 Ersättning vid nekat rivningslov.....	29
4.2.8 Hur påverkas beslutet av rätten till ersättning? .....	31
<b>5 Diskussion</b>	<b>32</b>
5.1 Kulturhistoriskt värde .....	32
5.2 Ansökningar om rivningslov.....	34
5.2.1 Varierad kunskapsnivå .....	34
5.2.2 Tjänstepersonernas samarbete med byggnadsnämnden.....	35
5.2.3 Hur bör kommunerna göra? .....	35
5.2.4 Hållbar utveckling .....	36
5.3 Slutsats .....	36
5.4 Framtida studier.....	37

## Bilagor

<b>A: Följebrev till enkäten</b>	<b>A:1</b>
<b>B: Enkätundersökningen</b>	<b>B:1</b>

## Figurer

<i>Figur 1. Figuren illustrerar hur de båda metoderna utvecklats var för sig och tillsammans. Resultatet av de två undersökningarna skapar tillsammans denna studie.....</i>	<i>7</i>
Figur 2 visar skillnaden i rivningsprocessen utom och inom detaljplan eller områdesbestämmelser.....	14
Figur 3. Utvecklingen av PBL 9 kap. 34 § från byggnadslagen till idag.....	16
Figur 4. Visar hur många ansökningar om rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse som kommunerna i enkätundersökningen hanterat under tidsperioden 1 januari 2018–31 december 2019. ....	25
Figur 5. Visar hur många ansökningar om rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse som nekats av kommunerna under tidsperioden 1 januari 2018–31 december 2019. ....	26
Figur 6. Informeras fastighetsägaren om rätten till ersättning? .....	30

## **Nomenklatur**

### **Författningar**

ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FL	Förvaltningslag (2017:900)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
MB	Miljöbalken (1998:808)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)

### **Andra förklaringar**

SOU	Statens offentliga utredningar
Prop.	Proposition
RAÄ	Riksantikvarieämbetet

# 1 Inledning

I denna del av rapporten presenteras bakgrund, syfte och frågeställningar, avgränsningar samt tidigare studier. Bakgrunden är till för att ge läsaren en inblick i ämnet och att skapa en helhetsbild. Syfte och frågeställningar är till för att presentera motivet till studien och dess inriktning.

## 1.1 Bakgrund

I Sverige finns det flera olika metoder för att skydda byggnader som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Att en byggnad skulle vara "K-märkt" är ett vardagligt använt begrepp, men begreppet saknar juridisk innebörd. K-märkt är ett allmänt använt samlingsbegrepp för många olika typer av lagstöd med syfte att skydda bebyggelse och miljöer av kulturhistoriskt intresse. De olika lagstöden innebär ofta att byggnaden inte får rivras eller förändras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet minskar. Många kulturhistorisk värdefulla byggnader är inte juridiskt skyddade, vilket innebär en större frihet för fastighetsägaren att förändra eller riva byggnaden.

Om byggnaden inte är skyddad med rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelse har kommunen ändå möjlighet att neka rivningslov av en sådan byggnad enligt PBL 9 kap. 34 § 2. Denna möjlighet finns om byggnaden bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I PBL 9 kap. 34 § står

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna rapport är att kartlägga hur kommunerna tillämpar PBL 9 kap. 34 § 2 och om paragrafen används på det sätt lagstiftaren avsåg.

För att uppnå syftet grundar sig rapporten på följande frågor:

- Hur ska PBL 9 kap. 34 § 2 tillämpas enligt gällande rätt?
- Hur tillämpar kommunerna PBL 9 kap. 34 § 2?



### 1.3 Avgränsningar

Arbetets begränsningar är följande:

- Enkätundersökningen omfattar nekade rivningslov med stöd av PBL 9 kap. 34 § 2 inom tidsperioden 1 januari 2018–31 december 2019. Tidsperioden bestädes med hänsyn till att undersöka kommunernas tillämpning i närtid och att underlätta för respondenterna att hitta relevanta ärenden.
- För att få en helhetsbild av tjänstepersonernas tillämpning och uppfattning av paragrafen genomfördes intervjuer med tjänstepersoner från fyra kommuner.

### 1.4 Tidigare studier inom ämnet

PBL 9 kap. 34 § 2 trädde i kraft 2 maj 2011 och dess föregångare äldre plan- och bygglagen<sup>1</sup> (ÄPBL) 8 kap 16 § trädde i kraft 1 juli 1987. I försök att hitta tidigare arbeten rörande PBL 9 kap. 34 § 2 eller dess föregångare ÄPBL 8 kap. 16 § har sökningar gjorts på Divaportalen, förfrågan till Boverket, kontakt med Marianne Carlbring på Högskolan Väst, kontakt med programansvarig på Byggnadsantikvarieprogrammet Campus Gotland, Uppsala Universitet och personal vid bebyggelseantikvarieprogrammet på Göteborgs Universitet. Samtliga parter uppger att de inte känner till vare sig forskning eller studentarbeten gällande aktuell paragraf.

---

<sup>1</sup> Plan- och bygglag (1987:10)

## 2 Metod

I denna del av rapporten redogörs studiens tillvägagångssätt samt teorin bakom de metoder som tillämpats för att utföra studien. Metodteorin är den vetenskapliga och juridiska grundstenen för studiens genomförande och avsnittet är till för att öka den vetenskapliga trovärdigheten. För att uppnå studiens syfte har kvalitativ och kvantitativ metod samt rättsdogmatisk och rättssociologisk metod kombinerats. Reliabilitet, validitet och objektivitet är centrala delar för studiens metodval.

### 2.1 Kvantitativa och kvalitativa studier

Det är främst studiens syfte som avgör valet mellan kvantitativa studier och kvalitativa studier.<sup>2</sup> Kvantitativa studier omfattar information som kan mätas eller värderas numeriskt. Kvantitativa studier omfattar ofta enkäter eller användning av matematiska modeller. I rapporten representeras den kvantitativa metoden av enkätundersökning. De kvalitativa studierna används för att skapa djupare förståelse för en specifik händelse, problem eller situation. Grundtanken är att den bästa metoden för att förstå någons situation är att sätta sig in i situationen. I rapporten representeras den kvalitativa metoden av intervjuer. Det är dock svårare att generalisera kvalitativa studier. Kvalitativa studier omfattar ofta intervjuer och observationer.<sup>3</sup>

### 2.2 Rättsdogmatik och rättssociologi

Juridik kan delas in i två delar, en del är praktisk juridik som är domstolarnas och myndigheternas tillämpning av rättsreglerna, samt privat tvistelösning genom exempelvis skiljedom och förlikning. Den andra delen som är den vetenskapliga juridiken som i sin tur delas in i flera underkategorier i form av rättshistoria, rättsfilosofi samt rättsdogmatik som omfattar studier av rättsreglerna och deras innebörd och rättssociologi som studerar rättsreglernas inverkan på samhällslivet.<sup>4</sup> Rättsdogmatiken och rättssociologin har ett gemensamt intresse för rättsordningen och besvarar på olika sätt frågan om hur rätten ska tillämpas. Rättsdogmatiken utgår från att det är rätten som bestämmer tillämpningen medan rättssociologin menar att det istället är utomrättsliga faktorer som bestämmer rättens tillämpning.<sup>5</sup> Rättsdogmatiken är en rättsvetenskaplig del som arbetar med systematisering och tolkning av rättsregler med hjälp av exempelvis lagregler, domstolsavgörande och juridiska arbeten.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Hartman. Vetenskapligt tänkande: från kunskapsteori till metodteori, s. 14–15

<sup>3</sup> Björklund & Paulsson. Seminarieboken, s. 65

<sup>4</sup> NE. Juridik

<sup>5</sup> Hydén. Rättssociologi som rättsvetenskap, s. 18

<sup>6</sup> NE. Rättsdogmatik

Rättssociologin studerar relationen mellan rätt och samhälle och intresserar sig i olika påverkansprocesser i samhället. Rättssociologin är ett komplement till juridiken genom att studera samhällsliga grunder och konsekvenser, men även informella normer är av intresse. Utomrättsliga faktorer är av stor vikt i samband med rättsligt beslutfattande och konfliktlösning. Rättssociologi ger ett samhällsvetenskapligt bidrag till den rättsteoretiska diskussionen om rättsutveckling, nya rättsliga former och rättens gränser.<sup>7</sup>

### 2.3 Validitet, reliabilitet och objektivitet

Validitet, reliabilitet och objektivitet kan beskrivas som tre olika mått som mäter trovärdigheten för studien. Målet med en studie bör vara att uppnå så hög validitet, reliabilitet och objektivitet som möjligt. Vid undersökningar måste trovärdigheten dock vägas mot resursåtgången. Validitet anger i vilken utsträckning det som är tänkt att mätas faktiskt mäts. Validiteten vid användningen av enkäter eller intervjuer kan ökas genom att precisera målgruppen samt formulera tydliga och begripliga frågor.<sup>8</sup>

Reliabilitet mäter graden av tillförlitlighet i mätinstrumentet. Den anger alltså i vilken utsträckning som samma värde uppnås vid upprepningar av undersökningen. En ökad reliabilitet genom att exempelvis använda sig av kontrollfrågor i enkäter och intervjuer där aspekterna blir undersökta ännu en gång.<sup>9</sup>

Objektiviteten anger i sin tur i vilken utsträckning som värderingar påverkar studien. Objektivitet ökas genom att tydliggöra och motivera de olika val som görs i studien, vilket möjliggör för läsaren att själv ta ställning till studiens resultat. För att uppnå en god objektivitet är det därför viktigt att återge källornas innehåll på ett objektivt sätt utan sakfel eller snedvridet faktaurval.<sup>10</sup>

### 2.4 Urval

För att skapa ett så stort underlag som möjligt har Sveriges samtliga 290 kommuner fått möjligheten att delta i enkätundersökningen. Enkätfrågorna avser beslut om rivningslov mellan datumen 1 januari 2018–31 december 2019. Valet av tidsperiod beror bland annat på att rapporten avser att undersöka frågan i närtid och för att underlätta för respondenterna att inhämta underlag till enkäten. Antalet rivningslov är heller inte särskilt högt, vilket kräver att undersökningen behöver avse ett något längre tidsspann. Enkäten skickades ut via mejl med en svarslink till kommunernas allmänna e-postlåda med en önskan om att vidarebefordra mejlet till den avdelning som hanterar bygglov och rivningslov. Enkäten var tillgänglig att besvara under perioden 14–29 april 2020.

---

<sup>7</sup> NE. Rättssociologi

<sup>8</sup> Björklund & Paulsson. Seminarieboken, s. 61–62

<sup>9</sup> Björklund & Paulsson. Seminarieboken, s. 62

<sup>10</sup> Björklund & Paulsson. Seminarieboken, s. 63

I enkäten söktes personer att intervjua, totalt 32 personer angav att de var villiga att delta i en intervju varav fyra personer från olika kommuner intervjuades. Valet av dessa fyra kommuner gjordes utifrån geografiska spridning i Sverige och förmodad frekvent användning eller behov av paragrafen baserat på de enkätsvar respondenten givit. En av kommunerna valdes utifrån att ha varit part i ett rättsfall rörande PBL 9 kap. 34 § 2.

## 2.5 Tillvägagångssätt

Den rättsdogmatiska undersökningen och den rättssociologiska undersökningen har skett parallellt och mynnade ut i denna studie (se figur 1). Arbetet inleddes med en djupgående inläsning för att skapa en förståelse för paragrafen och möjligheten att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2. I den rättsdogmatiska undersökningen har sedan lagstiftning, betänkande i SOU, propositioner, prejudicerande domar samt andra rättsfall och regeringsbeslut tolkats och studerats för att besvara hur PBL 9 kap. 34 § 2 ska tillämpas. Fyra prejudicerande domar från Mark- och Miljööverdomstolen har tolkats samt en dom från Mark- och Miljödomstolen. Domarna från Mark- och Miljööverdomstolen erhöles via tjänsten Juno. Domen från Mark- och Miljödomstolen kom till vår kännedom under intervjuer med kommunerna. För att skapa en bred förståelse för hur paragrafen tolkas har de utvalda domarna olika skäl till det sökt rivningslovet. De olika skälen är villabyggnad, slippa underhåll av byggnad, modernisera en fabrik, att bygga parkeringsplatser och en villas omfattande renoveringsbehov.

Den rättssociologiska utredningen baseras på en kvantitativ enkätundersökning som skickats ut till samtliga Sveriges kommuner och på kvalitativa intervjuer med fyra av deltagarna från enkätundersökningen. Den kunskap som inhämtades i den rättsdogmatiska undersökningen har legat till grund för den rättssociologiska undersökningen. Kunskapen som inhämtades har använts för att utforma enkätundersökningen och intervjufrågorna samt för att sammanställa svaren från de båda.

Med hjälp av enkätverktyget Evasys har enkäten skapats och genomförts. Enkäten finns i bilaga B. Svaren från enkätundersökningen är anonyma och behandlas konfidentiellt för att på så sätt öka svarsfrekvensen och möjliggöra för en så rättvisande enkätundersökning som möjligt. Frågorna utformades för att göra det enkelt för respondenterna att förstå och besvara enkäten, vilket också ger ett så korrekt resultat som möjligt. Enkäten inleds med fyra frågor om respondenternas utbildning, yrkesroll, erfarenhet samt vilken kommun respondenten arbetar på. Därefter följer fyra frågor om antalet ansökningar som inkommer angående rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2 följt av åtta frågor som berör skäl till att neka alternativt bevilja det sökta rivningslovet. Enkäten innehåller avslutningsvis frågor om respondenten är villig att delta i en uppföljande intervju eller vill ta del av den färdiga rapporten när arbetet är avslutat. Frågorna är till övervägande del utformade för att respondenterna snabbt ska kunna kryssa i färdiga svarsalternativ. Några frågeställningar ger möjlighet att svara ”annat” och därefter själv formulera sitt svar i nästkommande fråga om svaret skiljt sig från enkätens givna svarsalternativ.

Enkätundersökningen genomgick en kvalitetskontroll innan utskick då bland annat en verksam bygglovshandläggare fick besvara enkäten. Detta gjordes för att få respons på att enkätens omfattning, frågeställningar och frågestruktur var av god kvalitet och i rimlig omfattning. Enkäten skickades även till lärare på Högskolan Väst samt andra personer som stod författarna nära för att säkerställa att enkätverktyget fungerade korrekt.

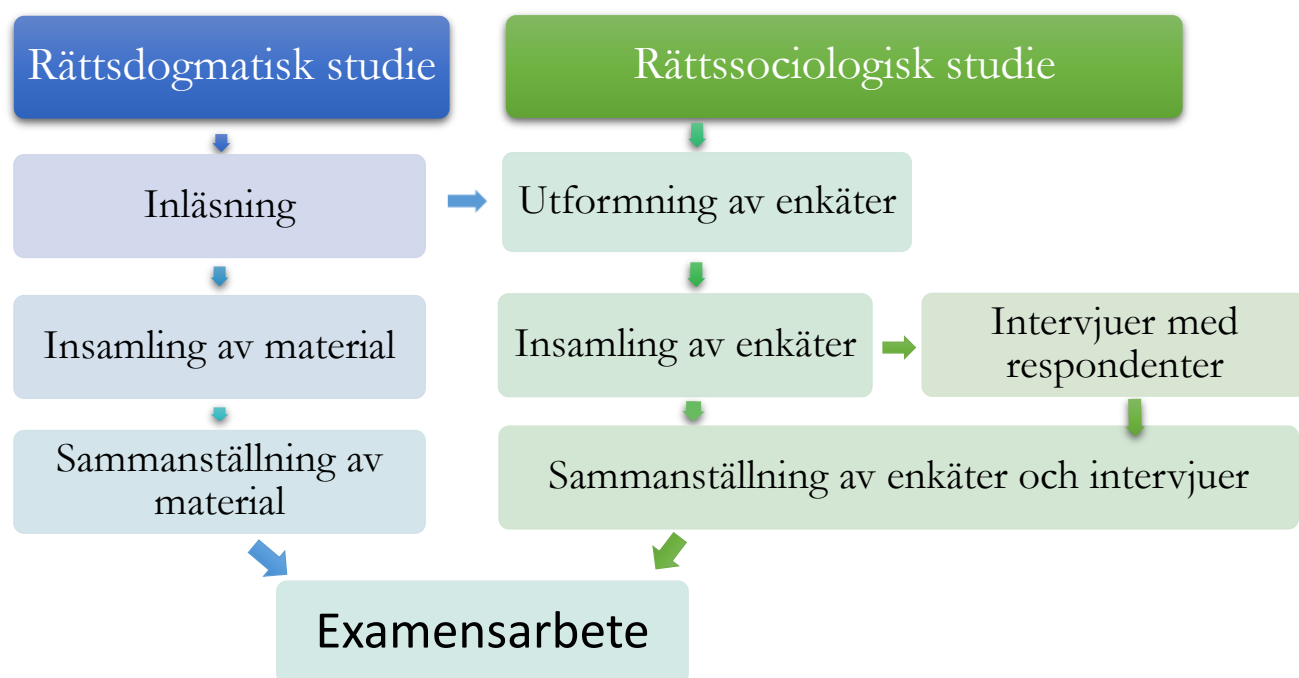
Mailadresser till Sveriges alla kommuner har erhållits efter telefonkontakt med Sveriges kommuner och regioner. Maillistan användes därefter till att skicka ut enkäten tillsammans med följebrevet till kommunerna. Följebrevet innehåller bland annat en kort presentation om studien och informerar respondenterna om att alla svar är anonyma. För att öka antalet svar skickades påminnelser. Första påminnelsen skickades efter åtta dagar och den andra påminnelsen skickades efter ytterligare fem dagar, då återstod tre dagar av svarstiden. Följebrevet finns i bilaga A.

Enkäterna gav en övergripande bild på hur verkligheten ser ut och intervjuerna är tänkta att ge utvalda respondenter möjlighet att berätta om deras syn på tillämpningen av PBL 9 kap. 34 § 2. Intervjuer gjordes med ett selektivt urval utifrån de kommuner som medverkade i enkäten och som var intresserade av att delta i en intervju. Även svaren från intervjuderna behandlas konfidentiellt, varför inga kommunnamn nämns i rapporten. Intervjuerna genomfördes med en person åt gången och utgick från frågorna i enkäten. På grund av covid-19-pandemi genomfördes intervjuerna på distans via videosamtal. För att minimera risken för att respondenter av tidsbrist skulle avböja att delta i intervjuer genomfördes intervjuer som krävde en tidsåtgång på maximalt 30 min. Under intervjuerna fördes anteckningar och av informationen som framkom har studiens teorier inom ämnet kunna styrkas eller avfärdats. Intervjuerna har även givit förslag på material att undersöka som exempelvis rättsfall, vilka har bidragit till en bättre helhetsförståelse. Den största vinsten från intervjuerna har varit en tydligare förståelse för verkligheten och hur PBL 9 kap. 34 § 2 används av kommunerna.

Metoden för intervju var ostrukturerad och ej standardiserad intervju. Utgångspunkten i intervjuerna har varit att låta den intervjuade själv berätta om vad som är intressant och viktigt i användningen av PBL 9 kap. 34 § 2. Ostrukturerad och ej standardiserad metod är en kvalitativ undersökning som karaktäriseras av att frågorna ej är förutbestämde och att den intervjuade tillåts formulera sina svar fritt. Som stöd under intervjun användas enkätfrågorna för att hålla ämnet till det som är relevant.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Hartman. Vetenskapligt tänkande: från kunskapsteori till metodteori, s. 281



Figur 1. Figuren illustrerar hur de båda metoderna utvecklats var för sig och tillsammans. Resultatet av de två undersökningarna skapar tillsammans denna studie.

## 2.6 Metoddiskussion

Valet av metod är en viktig del för att uppnå studiens syfte och därför har flera olika metoder tillämpats och kombinerats för att uppnå ett så bra resultat som möjligt. Att undersöka frågan ur ett rättsdogmatiskt och rättssociologiskt perspektiv ger en tydligare helhetsbild i frågan och ökar förståelsen för eventuella problem i lagstiftningen.

Författarna har kontinuerligt reflekterat över sitt förhållningssätt för att återge en korrekt bild av verkligheten och skapa en objektiv rapport. Rapporten är tänkt att ge en bild av hur några av Sveriges kommuner hanterar rivningslov och bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Rapporten har inte ett heltäckande underlag men en svarsfrekvens på 35 % för enkätundersökningen, vilket innebär att de resultat och slutsatser som dras i rapporten inte kan sägas vara av allmängiltig karaktär.

Optimalt vore att ha en mejllista med adresser direkt till avdelningen som handlägger bygglov och rivningslov i alla kommuner men i brist på sådan lista har istället enkäten och dess följebrev skickades ut till kommunernas allmänna e-postlåda. Detta ledde troligen till att ett antal enkäter aldrig nått fram till rätt personer.

Efter att enkäten skickades första gången sändes en påminnelse efter åtta dagar. I påminnelsen saknades länken till enkäten. Detta ledde till att sju kommuner kontaktade oss och ville besvara enkäten, men har inte kunnat delta på grund av problemet med länken.

### 3 Rättslig bakgrund

I följande avsnitt presenteras studiens rättsliga bakgrund för att ge läsaren förutsättningarna som krävs för att skapa sig en uppfattning kring rivningslov och en förståelse för studiens resultat. I detta avsnitt presenteras en kort sammanfattning av delar av plan- och bygglagstiftningens historia, rivningslov och anmälan om rivning. Därefter kommer en övergripande redogörelse för rivningsprocessen och kulturhistoriskt värde.

#### 3.1 Plan- och bygglagstiftningens historia

Sveriges första planlagstiftning infördes år 1874 i form av byggnadsstadgan vars främsta syfte var att motverka brand. Byggnadsstadgan reglerade bland annat gatornas bredd samt behovet av brandgator. Tidigare saknade stadsplanerna som var föregångaren till detaljplaner rättsligt stöd, men när 1907 års stadsplanlag – lagen om stadsplan och utveckling trädde i kraft ändrades detta. Byggnadsstadgan fortsatte att gälla, men kommunerna fick rätten och skyldigheten att lösa in mark för allmän plats och gatumark. Stadsplanerna fastställdes av kungen eller regeringen, ingen avvikelse fick ske av en fastställd plan utan kommunens medgivande. Detta var början på det så kallade kommunala planmonopolet, att det enligt PBL 1 kap. 2 § är kommunen som bestämmer om en detaljplan ska upprättas eller inte. Stadsplanen reformerades 1931 och möjliggjorde att mer detaljerat styra hur gator, byggnadskvarter och allmän plats skulle användas.<sup>12</sup>

Det kommunala inflytandet i planeringen av den fysiska miljön ökades med 1947 års byggnadslag<sup>13</sup>. Kommunerna fick rätten att bestämma när och var byggnadsplaner skulle upprättas och vad de skulle innehålla. Det var dock fortsatt regeringen som fastställde byggnadsplanerna. En fastställd stadsplan eller byggnadsplan var en förutsättning för att påbörja tätbebyggelse. År 1960 tillkom en ny byggnadsstadga med krav på en byggnadsnämnd i varje kommun. Det kommunala planmonopolet stärktes då ansvaret för att upprätta byggnadsplaner flyttades över från byggherre till byggnadsämnen i kommunen.<sup>14</sup>

Den äldre plan- och bygglagen<sup>15</sup> (ÄPBL) trädde i kraft 1 juli 1987 med fokus på planeringsprocessen och ersatte byggnadsstadgan, byggnadslagen och lagen om påföljder och ingripande mot olovligt byggande m.m. Genom införandet av ÄPBL minskade statens inflytande i planeringsprocessen. Ansvarsfördelningen förtydligades också mellan stat och kommun samtidigt som lagen möjliggjorde mer medborgarinflytande.

---

<sup>12</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Plan- och bygglagstiftningens utveckling

<sup>13</sup> Byggnadslag, (1947:385)

<sup>14</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Plan- och bygglagstiftningens utveckling

<sup>15</sup> Plan och bygglag, (1987:10)

Den nuvarande plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 2 maj 2011 med avsikten att förenkla plan och bygg-processen samtidigt som kontrollen av byggandet åter skärptes.<sup>16</sup> När tolkning sker av äldre planer ska det göras enligt den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs. Övergångsbestämmelserna anger om och hur äldre bestämmelser ska gälla enligt den idag gällande lagstiftningen.<sup>17</sup>

## 3.2 Rivningslov

Byggnad definieras enligt PBL 1 kap. 4 § som:

”byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”

När en byggnad rivs innebär det att en hel byggnad eller delar av en byggnad tas bort samt dess stomme. Så länge stommen står kvar räknas det inte som en rivning även om alla icke bärande delar tas bort både utvändigt och invändigt.<sup>18</sup>

Enligt PBL 9 kap. 10 § krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad som omfattas av en områdesbestämmelse där kommunen bestämt att rivningslov krävs. Det krävs också rivningslov för en byggnad som omfattas av en detaljplan, om inte kommunen har bestämt något annat i planbestämmelsen. Enligt övergångsbestämmelser i ÄPBL 17 kap. 4§ gäller också en äldre plan som exempelvis stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner fortsättningsvis som detaljplaner.

Enligt PBL 4 kap. 15 § 2 får kommunen bestämma omfattningen på kraven för rivningslov i en detaljplan. Kommunen kan därmed införa krav på rivningslov för byggnader som normalt inte kräver rivningslov alternativt undanta byggnader från kravet på rivningslov. Skärmtak och friggebodar är exempel på byggnad eller byggnadsdel som normalt inte kräver rivningslov. Det är även möjligt att på samma sätt bestämma omfattningen av lovplikten inom områdesbestämmelser enligt PBL 4 kap. 42 §.

Det krävs aldrig rivningslov för byggnader utanför detaljplan eller områdesbestämmelser, där krävs det istället en anmälan om rivning. Trots att rivningslov inte krävs är det möjligt att ansöka om att få rivningen prövad på samma vis som sker med övriga rivningslov enligt PBL 9 kap. 14 §.

Enligt PBL 9 kap. 15 § gäller inte bestämmelserna vid rivning av byggnader eller anläggningar som är av hemlig natur och avsedda för totalförsvaret. Istället ska samråd ske med länsstyrelsen som på lämpligt vis ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

---

<sup>16</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Plan- och bygglagstiftningens utveckling

<sup>17</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Äldre planer och deras giltighet

<sup>18</sup> Prop. 1985/86:1 s. 706



### 3.2.1 Förutsättningar för rivningslov

Av PBL 9 kap. 21 § framkommer att en ansökan om rivningslov ska vara skriftlig och innehålla ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Ansökan ska även innehålla byggherrens förslag till vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga samt de handlingar som krävs för beslut om startbesked. Ansökan om rivningslov ska prövas av byggnadsnämnden enligt PBL 9 kap. 20 §.

Rivningslov ska ges enligt PBL 9 kap. 34 § om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Om en byggnad eller byggnadsdel omfattas av ett rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelse krävs en ny detaljplan eller ny områdesbestämmelse utan rivningsförbud för att rivningslov ska kunna ges. Rivningsförbud i detaljplan bestäms då det finns ett allmänt intresse av att bevara en särskild värdefull byggnad eller om byggnaden ingår i ett bebyggelseområde av den karaktären. För att bevilja rivning måste en ny detaljplan tas fram genom ett utökat planförfarande.<sup>19</sup>

Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelse inte vunnit laga kraft finns möjligheten att ge ett villkorat rivningslov enligt PBL 9 kap. 36 §. Rivningslov ges då för en åtgärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelsen omfattar med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Beslutet ska då innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas förrän planbeslutet har vunnit laga kraft.

---

<sup>19</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Kulturvärden rivningslov

### 3.2.2 Ersättning vid nekat rivningslov

Om en fastighetsägare nekas rivningslov för en byggnad enligt PBL 9 kap. 34 § har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen enligt PBL 14 kap. 7 § för den skada som nekandet medför. Rätten till ersättning gäller endast för de skador som är betydande i förhållandet till värdet på berörd del av fastigheten. Vad som klassificeras som betydande skada preciseras inte med någon procentuell gräns i förarbetena till ÄPBL. Lagrådsremissen föreslog en kvalifikationsgräns på 20 % av oskadat värde, medan Lagrådet föreslog 10 % av oskadat värde. En diskussion fördes där departementschefen och bostadsutskottet menade att en procentuell gräns inte skulle anges. Istället skulle praxis för vad en fastighetsägare anses skyldig att tåla när det gäller begränsningar i byggrätten vara vägledande för bedömningen av vad som är betydande skada. Denna praxis innebar att fastighetsägare fick tåla ett större intrång ju starkare allmänt intresse som låg bakom planförslaget och pekar på att ersättning ska utgå vid en marknadsvärdesminskning om 10–20 %. Fri- och rättighetskommittén anförde att en rimlig tolkning av begreppet betydande skada bedöms vara en ekonomisk skada på 15 % av värdet av den berörda delen före det nekade rivningslovet. En fastighetsägare ska i alla fall inte behöva tåla en skada över 20 %.<sup>20</sup> Med begreppet berörd del avses den tomtplats där byggnaden är belägen, vilket i många fall är det samma som den aktuella fastigheten.<sup>21</sup>

Ersättning vid beslut om nekat rivningslov ska enligt PBL 14 kap. 23 § bestämmas enligt expropriationslagen (ExL) 4 kap.<sup>22</sup> Av PBL 14 kap. 24 § framkommer att fastighetens marknadsvärdesminskning ska bestämmas som skillnaden mellan marknadsvärdet före och efter beslutet att neka rivningslov. Ingen hänsyn ska tas till förväntningar om ändring av markanvändning. Om skadan uppnår kvalifikationsgränsen betalas endast ersättning för den del av skadan som överskrider kvalifikationsgränsen. Paragrafen anger också att ExL 4 kap. 1 § 2 är tillämplig vilket innebär att fastighetsägaren har rätt till ett påslag på ytterligare 25 % av ersättningsbeloppet.

Nuvarande ersättningsregler i PBL överensstämmer med ersättningsreglerna i ÄPBL förutom språkliga ändringar.<sup>23</sup> I förarbeten till ÄPBL anges att syftet med ersättningsreglerna för rivningsförbud eller nekat rivningslov är att kompensera fastighetsägare för den förlust som kan uppstå om byggnaden inte får rivas eller uppföra en motsvarande byggnad.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> SOU 2013:59 s. 54.

<sup>21</sup> Prop. 1985/86:1 s. 839.

<sup>22</sup> Expropriationslagen (1972:719)

<sup>23</sup> Prop. 2009/10:170 s. 507.

<sup>24</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2020-03-25 i mål nr P P 3165–18

### 3.3 Anmälan om rivning

Plan och byggförordningen<sup>25</sup> (PBF) 6 kap. 5 § 1 anger att vid rivning av en byggnad eller del av en byggnad som inte kräver rivningslov så krävs det en anmälan om rivning. Enligt PBL 9 kap. 16 § får en åtgärd som inte kräver rivningslov påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden.

En anmälan om rivning omfattas av kraven i PBL 9 kap. 21 § likt ansökan om rivningslov. Anmälan ska utöver det innehålla uppgifter om fastighetens beteckning, uppgifter om byggherren, tidpunkt då åtgärden är avsedd att påbörjas samt uppgifter om kontrollansvarig enligt PBF 6 kap. 8 §. Enligt PBL 9 kap. 45 § ska en anmälan om rivning handläggas skyndsamt av byggnadsnämnden och meddela sitt beslut inom fyra veckor från den dag då en fullständig anmälan inkom till nämnden.

Byggnadsnämnden godkänner att åtgärden får påbörjas genom att lämna ett startbesked om åtgärden kan antas uppfylla kraven enligt PBL 10 kap. 23 §. Ett av dessa krav är att åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har lämnats med stöd av lagen. För de fall där en hel byggnad tas bort bör prövningar göras av PBL 2 kap. 1 § och 10 §. Enligt PBL 2 kap. 1 § ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövningar av frågor enligt PBL. I prövningar av anmälan om rivning ska bedömning göras mellan det allmännas intresse av att rivningsmaterialet hanteras på bästa vis mot de kostnader som omhändertagandet av rivningsmaterialet medför för den enskilde så att oskäliga kostnader inte uppstår. PBL 2 kap. 10 § anger att miljö kvalitetsnormerna i miljöbalken<sup>26</sup> (MB) 5 kap. ska följas.

En anmälan om rivning av en hel byggnad är enligt Boverkets uppfattning endast en bedömning om hur åtgärden ska genomföras och inte en bedömning om att byggnaden får rivas.<sup>27</sup>

Det finns undantag då anmälan inte krävs enligt PBF 6 kap. 6 § vid rivning av byggnad eller del av byggnad som är en komplementbyggnad alternativt rivning av ett skärmtak eller en sådan tillbyggnad som avses i PBL 9 kap. 4 § och 6 §. Detsamma gäller även för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring.

---

<sup>25</sup> Plan- och byggförordningen (2011:338)

<sup>26</sup> Miljöbalken (1998:808)

<sup>27</sup> Nacka tingsrätt yttrande 2020-05-06 i mål nr P 75-20

### 3.4 Rivningsprocessen

Rivningsprocessen skiljer sig åt beroende på om aktuell byggnad är placerad utom eller inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser, se figur 2 för en illustration.

När fastighetsägaren beviljats rivningslov ska giltighetstiden för detsamma framgå enligt PBL 9 kap. 40 §. Det ska också framgå om åtgärden kräver en kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga. Fastighetsägaren ska också informeras om att rivningslovet inte innebär en rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden har lämnat startbesked. Ett rivningslov upphör enligt PBL 9 kap. 43 § att gälla om åtgärden inte är påbörjad inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Av PBL 10 kap. 3 § framgår att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver ett rivningslov eller anmälan om rivning. För att byggnadsnämnden ska ge startbesked krävs att åtgärden antas uppfylla kraven i PBL med tillhörande föreskrifter. Byggherren ska därför bland annat lämna in förslag till kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.<sup>28</sup>

Enligt PBL 10 kap. 5 § har byggherren ett ansvar att kontrollera att rivningsåtgärden genomförs enligt de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter och beslut som meddelats med stöd av PBL. Byggherren ska också ta fram en kontrollplan i enlighet med kraven i PBL 10 kap. 6–8 §§. I kontrollplanen ska det bland annat framgå vilket farligt avfall som rivningsåtgärden kan ge upphov till och hur det ska tas om hand.<sup>29</sup>

Vid åtgärder som kräver rivningslov eller anmälan om rivning ska det vanligtvis finnas kontrollansvarig. I vissa fall ska även ett tekniskt samråd hållas med byggnadsnämnden där det diskuteras hur arbetet ska planeras och organiseras, samt förslag till kontrollplan och handlingar i övrigt. När det inte finns någon kontrollansvarig för åtgärden krävs det heller inte något tekniskt samråd. Om ett tekniskt samråd har skett ska även ett slutsamråd genomföras, om det inte är uppenbart att det inte behövs. Slutsamråd sker i sådana fall innan slutbesked utfärdas. Slutbesked krävs för alla åtgärder som omfattas av startbesked.<sup>30</sup> Byggnadsnämnden ger slutbesked när byggherren visar att åtgärden uppfyller alla krav enligt rivningslov, startbesked, kontrollplan eller kompletterande villkor i särskilda beslut och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa.<sup>31</sup> Enligt PBL 10 kap. 4 § krävs ett slutbesked innan byggnadsverket får tas i bruk, om inte byggnadsnämnden har beslutat något annat.

Om en åtgärd som kräver rivningslov har vidtagits utan lov ska byggnadsnämnden i ett lovföreläggande ge fastighetsägaren eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden enligt PBL 11 kap. 17 §.

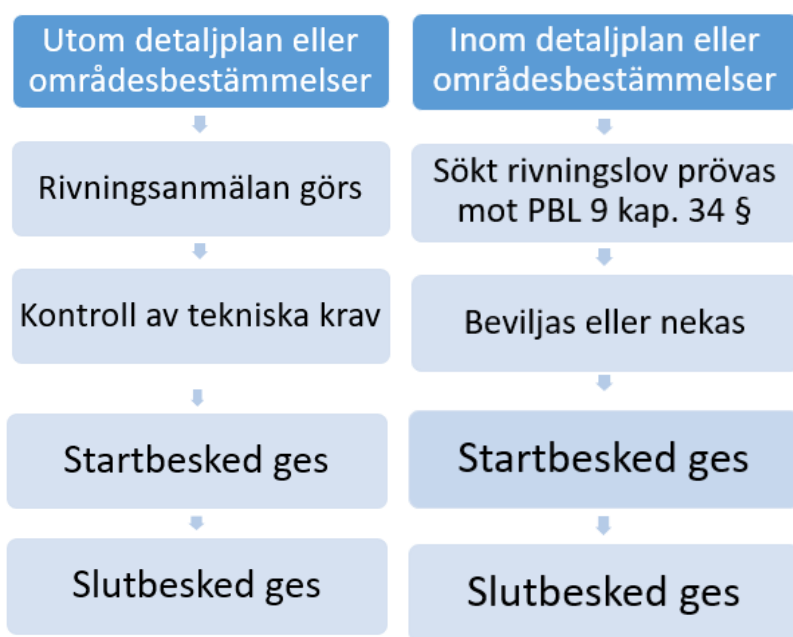
---

<sup>28</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Byggprocessen

<sup>29</sup> Prop. 2009/10:170 s. 305.

<sup>30</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Byggprocessen

<sup>31</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Slutbesked



Figur 2 visar skillnaden i rivningsprocessen utom och inom detaljplan eller områdesbestämmelser.

### 3.5 Kulturhistoriskt värde

Rivning kan förhindras genom tre olika paragrafer som i sin tur har tre olika kvalifikationsnivåer.

Vid nekad rivning enligt kulturmiljölagen<sup>32</sup> (KML) 3 kap. 1 § är kvalifikationsgränsen *synnerligen högt kulturhistoriskt värde*.

Kommunen kan igenom PBL 4 kap. 16 § bestämma om rivningsförbud i detaljplan om en byggnad är *särskilt värdefull*.

Vid nekad rivning enligt PBL 9 kap. 34 § 2 är kvalifikationsgränsen *kulturhistoriskt värdefull*.

Synnerligen höga kulturvärden är en högre kvalifikationsgräns än särskilt värdefull, kulturhistoriskt värdefull är i sin tur den lägsta kvalifikationsgränsen av de tre när det gäller införande av rådighetsinskränkningar på befintlig bebyggelse. Därför är det möjligt att en byggnad som inte uppfyller kvalifikationen för byggnadsminnesförklaring enligt KML ändå kan anses vara kulturhistoriskt värdefull och därmed nekas rivningslov.

<sup>32</sup> Kulturmiljölagen (1988:950)

Begreppet kulturvärde och kulturhistoriskt värde har ingen kort eller entydig definition. För att skapa en uppfattning av vad begreppet innebär presenteras här definitioner från Boverket, Kunskapsbanken, Boverkets Byggregler och Riksantikvarieämbetet (RAÄ).

Boverket. Kunskapsbanken definierar kulturvärde som följande:

”Kulturvärde är en sammanfattande benämning för vad som i den fysiska miljön bedöms som värdefullt ur kulturhistoriskt, estetiskt och socialt hänseende.”<sup>33</sup>

I Boverkets byggregler 1 kap. 6 § definieras kulturvärden som följande:

”När kulturvärden används i dessa föreskrifter och allmänna råd menas byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga, konstnärliga och arkitektoniska värden”<sup>34</sup>

Riksantikvarieämbetets definition för kulturvärde följande:

”Kulturvärde – avser samlingsbenämning för sådana värden som tillskrivs företeelser, med utgångspunkt i kulturhistoriska, sociala och estetiska aspekter.”<sup>35</sup>

Dessutom definierar Riksantikvarieämbetet begreppet kulturhistoriskt värde som följande:

”Kulturhistoriskt värde – avser de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag.”<sup>36</sup>

Det kan finnas många olika delar av en byggnad eller bebyggelse som lever upp till kvalifikationen. En byggnads utseende eller funktion och en byggnads kringliggande bebyggelse kan utgöra det bevarandevärda.

---

<sup>33</sup> Boverket. Kunskapsbanken. Vad är kulturvärde?

<sup>34</sup> Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd

<sup>35</sup> Riksantikvarieämbetet. Kulturvärden i planerings- och bygglovsprocesser – en utvärdering om kommuners förutsättningar att ta hänsyn till kulturvärden, s. 13

<sup>36</sup> Génétay & Lindberg. Rapport från Riksantikvarieämbetet Plattform Kulturhistorisk värdering och urval, s. 12

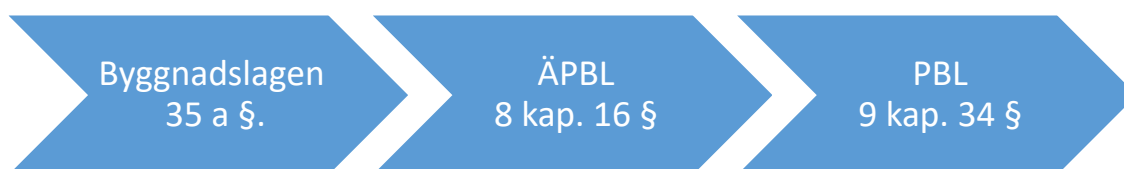
## 4 Resultat

Studien är uppdelad i två delar. Dessa delar är en rättsdogmatisk del och en rättssociologisk del. Nedan presenteras först resultatet av den rättsdogmatiska studien, följt av den rättssociologiska studien. I den rättsdogmatiska undersökningen presenteras den juridiska bakgrunden och syftet med paragrafen samt hur paragrafen används och tolkas av domstolarna. I den rättssociologiska undersökningens redovisas de svar som erhållits från enkätundersökningen samt i intervjuerna.

### 4.1 Rättsläget

För att undersöka hur PBL 9 kap. 34 § ska tolkas har dess föregångare ÄPBL 8 kap. 16 § studerats. Kommunens intresse av att reglera rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader är dock inget nytt, ämnet berörs redan i byggnadslagen 35 a §. Lydelsen av ÄPBL 8 kap. 16 § har sitt ursprung i 1981-års tillägg till byggnadslagen 35 a §.<sup>37</sup>

Figur 3 illustrerar av paragrafens utveckling.



Figur 3. Utvecklingen av PBL 9 kap. 34 § från byggnadslagen till idag

För att tydliggöra utvecklingen av PBL 9 kap. 34 § presenteras här lydelsen av de tre paragraferna.

I byggnadslagen 35 a § står:

Byggnadsnämnden får meddela förbud mot rivning av byggnad inom område med stadsplan eller inom område där förbud mot nybyggnad råder enligt 35 §, om förbud mot rivning är påkallat från bostadsförsörjningssynpunkt eller för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse.

Förbud enligt första stycket får meddelas för en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas eller förnyas med högst två år i sänder. Har byggnadslov för rivning av byggnad sökts, får dock förbudet för den byggnaden därefter ej gälla under längre sammanlagd tid än fem år.

---

<sup>37</sup> Prop. 1985/86:1 s. 724

I ÄPBL 8 kap. 16 § står:

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. behövs för bostadsförsörjningen eller
3. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I PBL 9 kap. 34 § står:

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Den rättsdogmatiska undersökningen av PBL 9 kap. 34 § grundar sig i dess föregångare, ÄPBL 8 kap. 16 §. Vid ändringen från ÄPBL till PBL togs andra punkten bort från ÄPBL 8 kap. 16 §, den angav att om en byggnad behövs för bostadsförsörjningen ska rivningslov nekas. Ändringen skedde på regeringens initiativ, utan invändningar från remissinstanserna. Enligt proposition 2009/10:170, Med förslag om en ny plan- och bygglag, framkommer precis som av lagen att det finns två kvarvarande möjliga grunder för att neka rivningslov. Antingen kan byggnaden omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, alternativt att byggnaden bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.<sup>38</sup>

I förarbeten preciseras ej hur bedömningen av vad som är kulturhistoriskt värdefullt ska göras. Det nämns att ett allmängiltigt uttalande om vad som räknas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte är möjligt att göra. Lokala överväganden ska däremot anses vara av största betydelse i avgörandet om huruvida den aktuella byggnaden är kulturhistoriskt värdefull eller inte.<sup>39</sup> Det är inte heller nödvändigt att den aktuella byggnaden i sig är värdefull, utan det kan röra sig om en viss typ av enhetlig bebyggelse inom ett område där området skulle gå miste om en del av sitt kulturhistoriska värde om byggnaden tillåts att rivas.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Prop. 2009/10:170 s. 291–292

<sup>39</sup> Prop. 1985/86:1 s. 298

<sup>40</sup> Prop. 1985/86:1 s. 290



Byggnadsnämnden eller handläggande tjänsteperson med delegation fattar beslut om att rivningslov ska nekas på grund av byggnadens kulturhistoriska värde. Till hjälp för att fatta rätt beslut kan byggnadsnämnden eller tjänstepersonen söka stöd i uttalanden från kulturminnesvårdande myndigheter<sup>41</sup> eller kulturhistoriska inventeringar.<sup>42</sup> Det är inte nödvändigt att aktuell byggnad är utpekad som bevarandevärd i beslut eller underlag, men det är lämpligt att kommunen har aktuella planer, program eller underlag som pekar ut de områden eller miljöer där kommunen anser att kulturvärden bör bevaras.<sup>43</sup>

Vid sidan av prövningen om byggnadens kulturhistoriska värde ska, vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap. 1 §. Den så kallade proportionalitetsprincipen. Avvägningen innebär att det finns ett krav på en rimlighet i balansen mellan nyttan i ett beslut och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilt intresse.<sup>44</sup>

#### 4.1.1 Vad är gällande rätt?

Syftet med rättsdogmatik är att skapa en välgrundad uppfattning om gällande rätt,<sup>45</sup> det görs genom att analysera hur domstolarna dömer och tolkar författningar. Rättskällor har olika dignitet och rangordningen brukar vara som följer; författningar, förarbeten, rättspraxis, doktrin och sist övriga rättskällor.<sup>46</sup> Domstolarna är bundna till att följa författningarna i sin rättstillämpning. Förarbeten och rättspraxis är inte bindande för domstolarna att följa men bör följas som vägledning. Domstolarnas olika instanser bör döma i linje med varandra där den högst dömande instansens har högst dignitet.<sup>47</sup>

Högsta domstolen har inte hanterat något ärende rörande PBL 9 kap. 34 § 2. Nedan sammanfattas och analyseras fyra rättsfall från Mark- och Miljööverdomstolen och ett från Mark- och Miljödomstolen för att utreda vad gällande rätt är. Domarna från Mark- och Miljööverdomstolen är prejudicerande, domen från Mark- och Miljödomstolen är inte prejudicerande och det går därför inte att dra några långtgående slutsatser av den domen.

---

<sup>41</sup> Prop. 1985/86:1 s. 290

<sup>42</sup> Prop. 1985/86:1 s. 290

<sup>43</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2017-10-18 i mål nr P 10511–16

<sup>44</sup> Prop. 2009/10:170 s. 160

<sup>45</sup> Olsen. *Rättsvetenskapliga perspektiv*, SvJT, 2004, s. 112

<sup>46</sup> Zetterström, *Juridiken och dess arbetssätt: en introduktion* s. 50–52

<sup>47</sup> Zetterström *Juridiken och dess arbetssätt: en introduktion* s. 53

### **MÖD P 10511–16 Härryda**

Fastighetsägaren sökte rivningslov för att möjliggöra nybyggnation av villor. Ansökan motiverades med att befintlig byggnad saknar kulturhistoriskt värde. Byggnadsnämnden anför att bestämmelsen om rivningslov inte bara omfattar byggnader som i förväg utsetts till särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Lokala överväganden ska tillmätas den största betydelsen. Byggnadsnämnden har låtit genomföra en kulturhistorisk undersökning och bedömt att byggnaden är värd att bevara utifrån dess kulturhistoriska värde. Byggnaden är inte omnämnd som värdefull i gällande detaljplan. Yttranden från Boverket och Riksantikvarieämbetet har inhämtats. Boverket ser ingen anledning att ifrågasätta den kulturhistoriska undersökning som har gjorts och med vilken byggnadsnämnden har grundat sin uppfattning. Vidare anføres att kulturhistoriskt värde kan uppstå efter att en detaljplan har antagits. RAÄ har anför följande; kommunen behöver inte i förväg ha försett en byggnad med rivningsförbud eller i förväg ha pekat ut byggnaden som värd att bevara i något underlag eller beslut. RAÄ bedömer att byggnadsnämnden har haft grund att neka rivningslov för byggnaden. Den kulturhistoriska utredningen nämner att byggnaden vittnar om det tidigare jordbrukssamhället, att den arkitektoniska utformningen visar på ett byggnadshistoriskt värde och trots att fasaden täckts med annat material än det ursprungliga finns troligen det ursprungliga materialet kvar under det nuvarande. I avvägning mellan allmänna och enskilda intresset anser domstolen att det allmänna intresset av att bevara byggnaden är större än det enskilda intresset av att riva. Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på platsen.<sup>48</sup>

### **MÖD P 10646–15 Malmbanan**

Ansökan berör ett järnvägsförråd med bostadsdel i Abisko. Trafikverket är ägare till fastigheten och anser sig inte ha något behov av byggnaden och vill därför inte bekosta nödvändigt underhåll. Byggnaden ligger mycket nära järnvägen och är därför heller inte möjlig att avstycka och sälja för annat ändamål. Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av en kulturhistorisk inventering utförd år 1988 på uppdrag av Kiruna kommun. Rapporten beskriver att stationshusen främst är intressanta i sin miljö och att bevara stationsområdet är viktigt för att skapa förståelse för hur stationsområdet en gång fungerat. På uppdrag av länsstyrelsen i Norrbottens län gjorde Norrbottens museum en inventering över kulturhistoriskt värdefulla miljöer utmed Malmbanan år 1998. Rapporten beskriver att intakta helhetsmiljöer behövs för att det kulturhistoriska värdet ska bestå och att dessa miljöer bör brukas varsamt. Enligt gällande områdesbestämmelser krävs rivningslov för den aktuella byggnaden.

---

<sup>48</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2017-10-18 i mål nr P 10511–16

I de två inventeringarna lyfts behovet av att bevara helheten i miljön på stationsområdet och för att behålla det kulturhistoriska värdet är mängden och sammansättningen av hus viktigt. I rapporten från år 1998 lyft speciellt byggnadens panel, eternittak och lastkaj som bevarandevärd. Mark- och miljööverdomstolen anser att enbart den motivering att Trafikverket vill undkomma att bekosta nödvändigt underhåll och renovering av byggnaden inte är skäl nog att bevilja rivning. Det allmänna intresset av att bevara byggnaden som en del i dess omgivande stationsmiljö är skäl nog att neka rivning.<sup>49</sup>

#### **MÖD P 6099–17 Vattentorn Ifö Bromölla**

IFÖ Aktiebolag har motiverat rivningsansökan med avsikten att modernisera och bygga ut sin produktionsanläggning. Vattentornet påstås vara nedgången och utgöra en säkerhetsrisk och dessutom i behov av kostsamma åtgärder för att kunna behållas. Vattentornet är inte byggnadsminnesförklarat eller omnämnt som speciellt värdefullt i områdesbestämmelser. Iföverkens Industrimuseum ansökte år 2016 om att byggnadsminnesförklara vattentornet enligt KML 3 kap. 4 § men länsstyrelsen avslag ansökan. Regionmuseet i Kristianstad har yttrat sig i frågan och angett att byggnaden bör bevaras med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Eftersom tidigare byggnader av liknande utformning har rivits är det extra viktigt att de kvarvarande byggnaderna behålls. Iföverken har spelat en avgörande roll i Bromöllas framväxt och tornet vittnar om utvecklingen på orten. Att tornet är placerat inom ett industriområde och därför inte tillgängligt för allmänheten är mindre viktigt då tornet sägs vara ett landmärke från Ivösjön. Den nekade byggnadsminnesförklaringen innebär inte att vattentornet saknar sådant kulturhistoriskt värde att rivning bör tillåtas. IFÖ Aktiebolag har motiverat rivningsansökan med avsikten att modernisera och bygga ut men inte förklarat varför behovet av moderniseringen behöver ske just där vattentornet är placerat. Det saknas stöd i utredningen för att vattentornet skulle vara en säkerhetsrisk och i behov av oskäligt kostsam renovering. Mark- och miljööverdomstolen är enig med länsstyrelsen om att det finns ett allmänt intresse av att bevara vattentornet och att Iföverkens intresse av att riva tornet inte är större än det allmänna intresset att bevara detsamma.<sup>50</sup>

#### **MÖD P 6600–16 Grindstuga Lidköping**

Fastighetsägaren vill riva en byggnad i stadsparken för att bereda plats åt parkeringsplatser inom området. Byggnaden ligger inom en stadsplan i nära anslutning till ett område som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap. 6 §. Området är även utpekade som kulturhistoriskt värdefullt i översiktsplanen för Lidköpings kommun. Det företag som utförde den kulturhistoriska bedömningen konstaterar följande; byggnaden uppskattas vara från 1800-talets senare del men undersökningar för att i detalj säkerställa byggnadens ålder har inte gjorts, dock finns byggnaden på 1915-års stadsplan.

---

<sup>49</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-11-10 i mål nr P 10646–15

<sup>50</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2018-02-16 i mål nr P 6099–17

Byggnaden har många originaldetaljer bevarade och dess exteriör är välbehållen, dessutom är den ett komplement till den trähusbebyggelse som finns kvar i stadsparken och det faktum att den har en arkitektonisk utsmyckning som är mycket sällsynt i Lidköping motiverar bevarandet av byggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att vad som anförts i den kulturhistoriska värderingen tillsammans med vad som står i översiktsplanen talar för att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Byggnadens kulturhistoriska värde påverkas inte av det faktum att det inte är fastslaget när byggnaden uppfördes. Det finns ett starkt allmänt intresse av byggnaden och att bevara kulturmiljön i området vilket överväger fastighetsägarens enskilda intresse av att riva.<sup>51</sup>

### **MMD P 6760–19 Danderyd, Djursholm**

Fastighetsägaren sökte rivningslov för byggnaden med motiveringen att nödvändiga reparationer skulle kosta drygt 30 miljoner kronor. Byggnaden är placerad inom ett område som är utpekad som särskilt värdefullt i Danderyds kommuns kulturhandbok. Området är dessutom utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården i Stockholms län enligt MB 3 kap. 6 §. Av den kulturhistoriska värdering byggnadsnämnden lät utföra framgår att byggnaden har högt kulturhistoriskt värde, både som enskild byggnad och som del i den bebyggelsemiljö den ingår i. Byggnaden har behållit sina arkitektoniska karaktärsdrag såväl interiört som exteriört. Även byggnadens nuvarande volym överensstämmer med den ursprungliga. Den kulturhistoriska värderingen beskriver vad byggnaden tillför i den kulturmiljö som finns bland villabyggnaderna i Djursholm. Område karaktäriseras av byggnader från olika tidsperioder och där olika stilideal bevarats. Att riva byggnaden vore att försämra läsbarheten bland områdets arkitektoniska utveckling.

Mark- och miljödomstolens bedömning är som följer. Det faktum att byggnaden inte pekats ut som särskilt värdefull betyder inte att den saknar sådana kulturhistoriska värden att den ej är värd att bevara. Det konstateras att en rivning skulle innebära negativ påverkan på dels stadsbilden i sin helhet men även genom en förlust av byggnadens egenskaper. Fastighetsägaren har visat utredningar som talar för att en renovering motsvarande drygt 30 miljoner kronor är nödvändigt för att byggnaden ska motsvara de krav som ställs på en modern bostad. Denna kostnad är inte oskäligen mot vad som är allmänt känt om prisbilden i området och har inte företräde framför det allmänna intresset av att bevara byggnaden.<sup>52</sup>

Fastighetsägaren har överklagat domen. Besked om prövningstillstånd för målet har ej givits vid mejlkontakt 2020-05-20 med Mark- och Miljööverdomstolen Svea hovrätt.

---

<sup>51</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2017-02-27 i mål nr P 6600–16

<sup>52</sup> Nacka tingsrätt dom 2020-04-15 i mål nr P 6760–19

#### **4.1.1.1 Analys utifrån rättsfallen**

Vid analysen av rättsfallen kan konstateras att ingen av byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i gällande detaljplan. Anledningen till att byggnaden inte är utpekad i förväg kan vara för att det kulturhistoriska värdet inte fanns vid planens antagande.<sup>53</sup> Det kulturhistoriska värdet av byggnaden har utretts av sakkunniga vid ett museum eller annat oberoende företag. Gemensamt för rättsfallen är att proportionalitetsprincipen har vägts in i samtliga fall. Observera att domarna är av olika dignitet. De från Mark och Miljööverdomstolen är prejudicerande och den från Mark- och Miljödomstolen är en underrättsdom vilken inte är prejudicerande.

Dessa fem rättsfall går i linje med varandra och stämmer också väl med förarbeten. Proportionalitetsprincipen vägs in vid bedömningarna i rättsfallen och det har dömts till fördel för det allmänna intresset, och nackdel för det enskilda intresset vid varje dom

#### **Härryda**

Domen bekräftar det redan konstaterade om att byggnaden inte behöver vara utpekad som särskilt värdefull i detaljplan. Yttranden från Boverket och RAÄ har inhämtats för bedömningen av det kulturhistoriska värdet samt för att säkerställa att nekandet har givits på skäligt grund.

#### **Malmbanan**

Fastigheten berörs av områdesbestämmelser med förhöjd lovplikt vid rivning av byggnader. Enligt utlåtanden från Kiruna kommun och Norrbottens museum är byggnaden i sig värd att bevara med dess panel, eternittak och lastkaj. Byggnaden är dessutom viktig för att bevara stationsmiljön i sin helhet. Som tidigare nämnts är det inte enbart kulturhistoriskt värdefulla byggnader i sig som utgör skäl att neka rivning. Allmänhetens intresse av att bevara området väger tyngre än fastighetsägarens önskan av att riva byggnaden.

#### **Bromölla**

Vattentornet är placerat inom ett industriområde där allmänhetens tillgänglighet är begränsad. Tornet är dock synligt från Ivösjön och är känt som ett landmärke för sjöfarten. Byggnaden nekades byggnadsminnesförklaring enligt Kulturmiljölagen men det utgör inte skäl att bevilja rivningslov. Kvalifikationsgränsen för byggnadsminnesförklaring är att byggnaden ska ha synnerligen högt kulturvärde men kvalifikationsgränsen för att neka rivning är kulturhistoriskt värdefull, en lägre kvalifikationsgräns än den som gäller för byggnadsminnesförklaring. Den nytta allmänheten har av tornet som landmärke är vad som utgör det allmänna intresset i sammanhanget.

---

<sup>53</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2017-10-18 i mål nr P 10511–16

### **Lidköping**

Byggnadens kulturvärde motiveras tydligt med hänsyn till dess utseende och till den kringliggande miljön. Området är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt i översiktsplanen. Nekandet grundar sig i byggnadens utseende, i den roll byggnaden har i närliggande bebyggelsemiljö, i ovanligheten av liknande hus på orten och dessutom att området är omnämnt som kulturhistoriskt värdefullt i översiktsplanen.

### **Djursholm**

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts men det är värt att notera att rätten med hänsyn till prisbilden i området anser att renovering för motsvarande 30 miljoner kronor är skäligt. Detta är en underrättsdom som har överklagats.

## 4.2 Kommunernas hantering av rivningslov

Den rättssociologiska studien genomfördes med stöd av enkäter och intervjuer där respondenterna garanterades anonymitet och att svaren behandlades konfidentiellt. För analysens skull efterfrågades vilken kommun varje respondent arbetar på.

Det inkom 101 enkätsvar från Sveriges 290 kommuner, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 35%. Kommunerna som besvarat enkäten har en geografisk spridning över hela landet. Tre av respondenterna har en gemensam samhällsbyggnadsförvaltning med en eller flera grannkommuner. Utöver de 101 kommuner som besvarade enkätundersökningen svarade elva kommuner via mejl att de tyvärr inte har förutsättningar att besvara enkäten. Orsaken har i vissa fall specificerats till att bero på pågående covid-19-pandemi eller på hög arbetsbelastning. En av kommunerna angav att de hade haft problem med konfigureringen av epost sedan de bytte domän.

Ett annat problem är att vissa kommuner sällan hanterar ansökningar om rivningslov och därför ansett att det inte är nödvändigt att svara på frågorna. Tre kommuner uppgav via mejl att de inte har handlagt några ärenden om rivningslov för byggnader med höga kulturhistoriska värden under tidsperioden.

Erhållna svar från enkätundersökningen har tolkats, kategoriserats och sammanställts. Utvalda svar för frågor med förvalda svarsalternativ presenteras i form av stapeldiagram, övriga presenteras i löpande text. Dessutom har ett urval gjorts för frågorna där respondenterna själva har fått möjligheten att formulera sina svar. De mest utmärkande och frekvent förekommande egenformulerade svaren presenteras. Detta för att möjliggöra en överblickbarhet av de egenformulerade svaren.

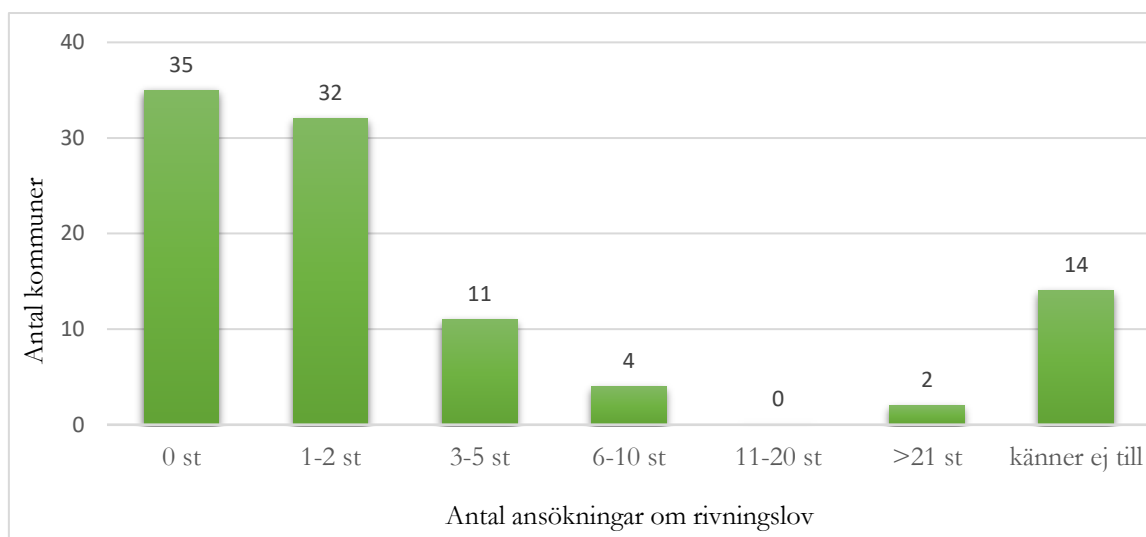
Av de 101 respondenterna har 32 personer varit intresserade av att kontaktas för en intervju varav fyra personer intervjuades. Enkätsvaren och ett urval av det som framkommit under intervjuerna presenteras nedan, följt av författarnas analys.

### 4.2.1 Respondenternas bakgrund och erfarenhet av rivningslov

Enkäten inleds med frågor kring respondentens bakgrund och erfarenhet. Respondenterna har olika typer av tjänster, men vanligast förekommande är bygglovshandläggare, bygglovschef och byggnadsinspektör. Av de personer som valde alternativet annat var det flera respondenter som hade en tjänst som var delad mellan flera olika roller. Majoriteten av personerna som svarat på enkäten har upp till 10 års erfarenhet av lovprövning. De vanligaste utbildningarna hos respondenterna är byggingenjör följt av yrkesutbildning för bygglovshandläggare och bebyggelseantikvarie.

#### 4.2.2 Antal ansökningar om rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och antal nekade rivningslov

För att undersöka hur vanligt det är att ansökan om rivningslov av detta slag inkommer till kommunerna ställdes följande fråga: *Hur många ansökningar om rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har inkommit till kommunen sedan 1 januari 2018?* Samtliga 98 svar redovisas i diagrammet nedan. Se figur 4.

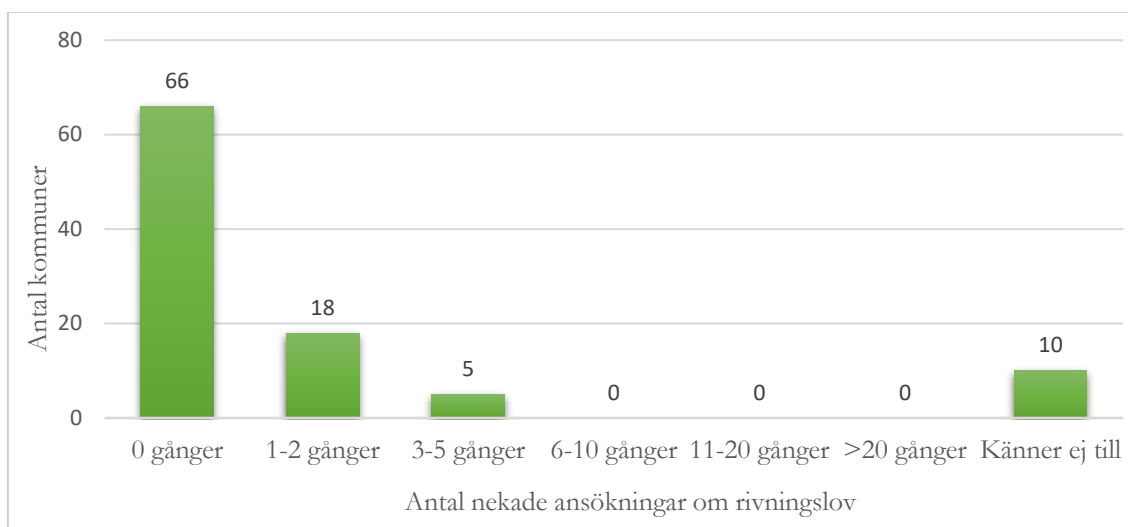


Figur 4. Visar hur många ansökningar om rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse som kommunerna i enkätundersökningen hanterat under tidsperioden 1 januari 2018–31 december 2019.

Av figur 4 framgår att 35 respondenter har svarat att kommunen inte har hanterat några ansökningar om rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Antalet kommuner som uppger att de har hanterat ett eller två sådana ärenden under tidsperioden är 32 samt 11 kommuner uppger att de har hanterat 3–5 ärenden. Sex kommuner svarade att de har hanterat 6–10 ärenden, medan ingen kommun uppgav att har hanterat 11–20 ansökningar. De två kommunerna som hanterar flest ärenden uppgav att de har hanterat över 21 ärenden medan fjorton kommuner uppger att de inte känner till antalet ansökningar. Totalt har 67 av 98 kommuner hanterat 0 till 2 fall under den aktuella tidsperioden, vilket visar att ansökningar av denna typ är ovanliga.

Nästa fråga var en följdfråga till den föregående för att undersöka hur många av de inkomna ansökningar om rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som nekades. Följande fråga ställdes: *Hur många gånger har kommunen nekat rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2 sedan den 1 januari 2018? Frågan gäller fastigheter som ej omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser.* Samtliga 99 svar är redovisade nedan. Se figur 5.





Figur 5. Visar hur många ansökningar om rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse som nekats av kommunerna under tidsperioden 1 januari 2018–31 december 2019.

Av figur 5 framgår att 66 respondenter svarade att kommunen inte har nekats någon ansökan om rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. 18 respondenter uppger att kommunen har nekats ett eller två rivningslov och fem respondenter uppger att kommunen har nekats 3–5 ansökningar om rivningslov. Ingen kommun har nekats fler än fem rivningslov under tidsperioden och 10 respondenter svarade att de inte känner till antalet. Trots att kommunerna har möjligheten att neka rivning beviljas de flesta ansökningarna.

För att undersöka på vilken grund som rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse blir beviljade ställs frågan: *Angående de beviljade rivningsloven av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vad är orsaken till att dessa beviljas?*

Av respondenterna uppgav 63 % att byggnaderna tidigare har haft ett högt kulturhistoriskt värde, men på grund av bristande underhåll har det kulturhistoriska värdet sjunkit och rivningslov har därför beviljats.

### Intervju

Under en intervju framkom att det finns svårigheter att finna information om antalet ansökningar som inkommer till kommunen gällande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detta på grund av det inte går att urskilja rivningslov som avser kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i arkivet utan att öppna varje beslut om rivningslov.

Inom detaljplan eller områdesbestämmelser finns lagstöd för att neka rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Tjänstepersonen uttryckte frustration över att inte ha lagstöd för att neka rivning av detsamma utanför detaljplan eller områdesbestämmelser.

## Analys

Utav enkäten framkommer att övervägande del av ansökningarna om rivningslov av kulturhistoriskt värdefulla byggnader beviljas. Anledningen till att rivningslov beviljas är främst att byggnadens kulturvärden har sjunkit så pass mycket att de inte längre är tillräckligt kulturhistorisk värdefulla. Att byggnader vanvårdas till den grad att det kulturhistoriska värdet sjunker så pass att rivning blir aktuellt borde ej ske, då fastighetsägaren har en skyldighet att underhålla byggnaden enligt PBL 8 kap. 14 §. Av paragrafen framgår att byggnadsverket ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och i byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

### 4.2.3 Krävs en detaljplan med rivningsförbud för att neka rivningslov

För att utreda om tjänstepersonen har vetskap om möjligheten att neka en ansökan om rivningslov för kulturhistorisk värdefull byggnad som ej omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser ställdes följande fråga. *Anser du att det krävs en detaljplan med rivningsförbud för att neka rivningslov?* Av samtliga 101 svar uppgav 14% av respondenterna att de anser att det krävs en detaljplan med rivningsförbud för att neka rivningslov. 80% anger att det inte krävs och övriga 6% angav vet ej på frågan.

## Analys

De personer som svarade att detaljplan med rivningslov krävs är tjänstepersoner med mer än tre års arbetslivserfarenhet av lovprövning och med olika utbildningsbakgrund. Även de respondenter som uppgav att rivningsförbud i detaljplan inte krävs för att neka rivningslov av kulturhistoriskt värdefulla byggnader har olika utbildningsbakgrund. Tolkningen och tillämpningen av regelverket kan vara olika beroende på vilken utbildningsbakgrund personen i fråga har, då utbildningarna har olika inriktningar. Enkätsvaren tyder dock inte på att det inte går att härleda den varierande kunskapsgraden till utbildningsbakgrunden.

### 4.2.4 Bebyggelseantikvarisk kompetens i kommunen

Syftet med frågan är att undersöka om tillgänglighet till bebyggelseantikvarisk kompetens finns på kommunen. För att neka rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader krävs kompetensen att bedöma om den byggnad som rivningslovet gäller har sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras. Frågan som ställdes var följande: *Har ni kontinuerlig tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens i egenskap av konsult eller som anställd på kommunen?*

Av samtliga 101 svarande har 58% kontinuerlig tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens i egenskap av konsult eller som anställd i kommunen. 41% av respondenterna har inte den tillgången medan resterande 1% angav att de ej känner till.

## Intervju

Under intervjuerna berättade tjänstepersonerna om sina respektive arbetssätt. Rivningslov handläggs genom att först kontrollera om fastigheten har kulturhistoriska värden. Detta görs genom att undersöka ifall fastigheten finns i någon kulturhistorisk inventering. Om så inte är fallet får tjänstepersonen rådfråga sina kollegor, kontakta ett museum eller liknande, alternativt i sista hand själv försöka göra en bedömning.

Ett problem som en av respondenterna uppgav är att det saknas kulturhistoriska inventeringar för vissa delar av kommunen. Det kan bero på att denna typ av inventering är kostsam och tidskrävande. En annan respondent uppgav att kommunen använder sig av ett kulturminnesvårdsprogram som inte är uppdateras sedan 1987 som underlag i bedömning av byggnaders kulturhistoriska värde.

## Analys

För att bedöma om en fastighet är kulturhistoriskt värdefull krävs kompetens i frågan. I de fall där tjänstepersonen inte har tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens krävs att den enskilde handläggaren har kunskap eller att det finns tillgång till utredningar eller annan typ av underlag för att avgöra om aktuell byggnad är kulturhistoriskt värdefull och bör bevaras. Dessutom finns det en risk att det kulturhistoriska värdet har ändrats sedan inventeringen gjordes och att gamla inventeringar missar sådana kulturhistoriska värden som har uppkommit sedan inventeringen genomfördes.

### 4.2.5 När byggnadsnämnden fattar ett annat beslut än det tjänstepersonen föreslagit

Det kan finnas tillfällen när kommunens tjänstepersoner och byggnadsnämnden gör olika bedömningar om vilka kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ska bevaras. Syftet med frågan är att kartlägga om byggnadsnämndens beslut överensstämmer med tjänstepersonernas beslutsförslag. Frågan som ställdes var följande: *Har du som tjänsteperson skrivit ett utlåtande/beslutsförslag om att neka rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2, där byggnadsnämnden sedan trots utlåtandet har beviljat rivningslov?*

17% av de 101 respondenterna svarade att de någon gång har skrivit ett utlåtande/beslutsförslag om att neka rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2 där byggnadsnämnden sedan valt att bevilja rivningslov trots utlåtandet. 78% uppger att detta inte har inträffat och 5% uppger att de ej känner till om det har skett.

## Intervjuer

Respondenterna framhäver vikten av att ha ”byggnadsnämnden med på tåget” för att öka sannolikheten att tjänstepersonens beslutsförslag antas. Vidare framkom att det ibland är problematiskt att byggnadsnämnden fattar beslut utan hänsyn till vad tjänstepersonen har föreslagit. Respondenterna upplevde att samarbetet mellan tjänstepersoner och byggnadsnämnden ibland inte fungerar som önskat och att byggnadsnämnden vid några tillfällen valt att bevilja rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

## Analys

Av de 17 % som anger att byggnadsnämnden har gått emot ett tjänsteutlåtande saknats bebyggelseantikvarisk kompetens i 12 av 16 kommuner vilket motsvarar 75 % av fallen. Detta tyder på att bebyggelseantikvarisk kompetens påverkar resultatet av en ansökan om rivningslov på ett positivt sätt gällande bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Den spetskompetens bebyggelseantikvarer besitter i förmåga att bedöma det kulturhistoriska värdet på en byggnad verkar påverka byggnadsnämnden till att bifalla tjänstepersonens utlåtande.

### 4.2.6 Har tjänstepersoner delegation på att neka rivningslov?

Frågan som ställdes var: *Har du som tjänsteperson delegation på att neka rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2?* Frågan ställdes då tjänstepersonen i normala fall endast lämnar sin syn på saken som ett utlåtande/beslutsförslag till byggnadsnämnden, som sedan fattar beslut i frågan.

12 % av samtliga 101 respondenterna har delegation med möjlighet att neka rivningslov medan 80 % uppgav att de inte har den möjligheten. Resterande 8 % svarade vet ej på frågan.

## Analys

Bland personer med delegation förekommer olika typer av chefsroller, en stadsarkitekt, en bygglovskoordinator och flertalet byggnadsinspektörer. En av tjänstepersonerna med delegation ansåg att detaljplan med rivningsförbud krävs för att neka rivningslov och en visste inte om det krävs detaljplan med rivningslov för att neka rivning.. Syftet med att ge en tjänsteperson delegation att fatta beslut utan att involvera byggnadsnämnden kan tyckas bortkastat i de fall kunskapsnivån hos tjänstepersonen är låg.

### 4.2.7 Ersättning vid nekat rivningslov

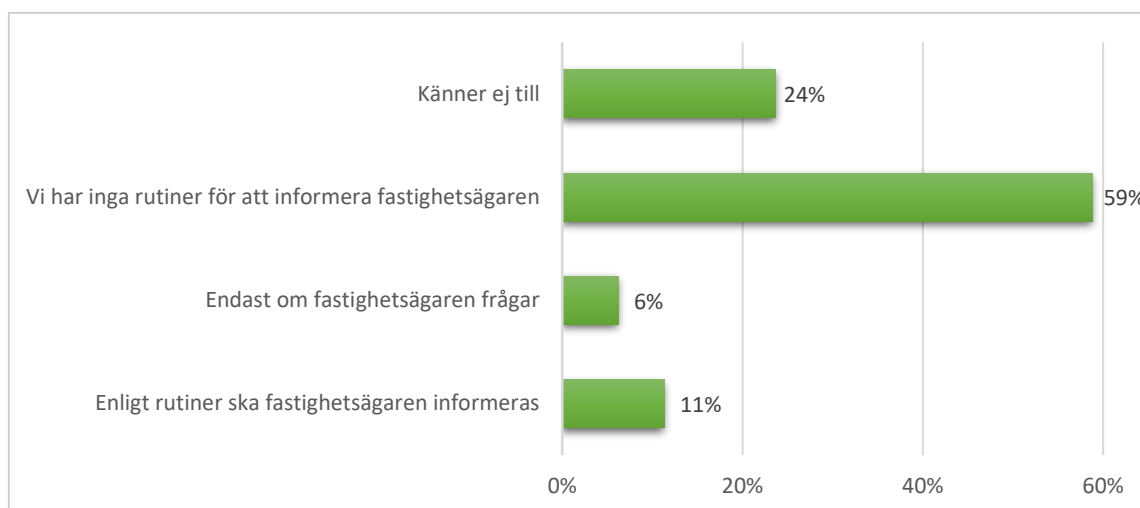
Enligt PBL 14 kap. 7 § har fastighetsägaren rätt till ersättning vid nekat rivningslov om skadan är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. För att undersöka om kommunerna budgeterar för denna ersättning ställdes frågan: *Budgeterar kommunen generellt för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse för privata fastighetsägare som söker ersättning enligt PBL 14 kap?*

## Att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2

En av de 101 respondenterna som svarade på frågan om kommunerna budgeterar för ersättning till privata fastighetsägare för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. 68 % av kommunerna uppger att de inte budgeterar och resterande 31 % känner ej till om kommunen budgeterar eller inte.

Om respondenten uppgav att kommun budgeterar för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ställdes följdfrågan: *Om du har svarat "Ja" på föregående fråga, räcker budgeten?* Ingen respondent uppgav att kommunens budget för ersättning vid nekad ansökan om rivningslov räcker till.

I enkäten undersöktes också om kommunerna upplyser fastighetsägarna om att de enligt PBL 14 kap. har rätt till ersättning för nekat rivningslov. Därför ställdes följande fråga: *Informeras fastighetsägare om möjligheten till ersättning enligt PBL 14 kap. vid nekat rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse?* (Se figur 6)



Figur 6. Informeras fastighetsägaren om rätten till ersättning?

Svaret på frågan går att utläsa i diagrammet ovan där det framgår att 11 % av de 97 kommunerna som svarat på frågan har rutiner där fastighetsägaren ska informeras om möjligheten till ersättning. 6 % uppgav att de endast informerar om fastigheten frågar och 59 % saknar rutiner om att informera fastighetsägarna om rätten till ersättning. 24 % har svarat att de ej känner till. Majoriteten av kommunerna saknar rutiner för att informera fastighetsägarna om möjligheten till ersättning.

## Analys

De respondenter som uppger att kommunen saknar rutiner för att informera fastighetsägaren om dess rätt till ersättning har fördelningen baserat på utbildning i stort sett samma som hur de olika utbildningarna representeras bland respondenterna i enkäten.

Bland de kommuner som informerar fastighetsägaren om dess rätt till ersättning har respondenterna annan utbildning än bygglovshandläggare. Respondenternas fördelning baserat på arbetslivserfarenhet är i stort sett samma som hur arbetslivserfarenheten representeras bland respondenterna av enkäten.

För den kommun där respondenten angett att kommunen budgeterar för bevarande saknas rutiner för att upplysa fastighetsägaren om dess rätt till ersättning.

### 4.2.8 Hur påverkas beslutet av rätten till ersättning?

Som följdfråga fick respondenterna svara på: *Har du som tjänsteperson tvekat på att neka eller avstått från att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2 på grund av kommunens skyldighet att ersätta fastighetsägaren ekonomiskt?*

Av de 98 respondenternas svar framkommer det att 8 % någon gång tvekat på att neka eller avstått att neka på grund av ersättningsfrågan medan 81 % uppger att det inte har skett. Övriga 11 % av respondenterna svarade att de ej känner till.

## Intervju

Under intervju framkom att det finns en oro för att ett nekat rivningslov ska leda till stora rättegångskostnader vid en eventuell överklagan från fastighetsägaren. Som exempel nämnde tjänstepersonen en dom i Mark- och Miljööverdomstolen där Malmö stad blivit skyldiga att ersätta fastighetsägaren med 500 000 kronor vid införandet av rivningsförbud. I samma dom ålades kommunen att betala motpartens rättegångskostnader på drygt fyra miljoner kronor.<sup>54</sup>

## Analys

Ingen av de respondenter som uppgav att de tvekat på eller avstått från att neka rivningslov har rutiner för att informera fastighetsägaren om dess rätt till ersättning vid nekat rivningslov.

Inga av de respondenter som säger att de tvekat på eller avstått från att neka uppger att kommunen budgeterar för bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

---

<sup>54</sup> Mark- och miljööverdomstolen dom 2020-03-25 i mål nr P 3165–18

## 5 Diskussion

Nedan presenteras diskussionen av resultatet av både den rättsdogmatiska studien och den rättssociologiska studien. Avsnittet avslutas med ett kort resonemang om hållbar utveckling följt av arbetets slutsats och förslag på framtida studier.

### 5.1 Kulturhistoriskt värde

Den rättsdogmatiska studien visar att det finns långtgående lagstöd när det gäller att neka rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom detaljplan eller områdesbestämmelser. Byggnader som tidigare omnämnts som bevarandevärda likväl som byggnader som inte tidigare omnämnts som bevarandevärda kan skyddas från rivning. Att byggnaden eller bebyggelsen inte i förväg behöver vara omnämnd som bevarandevärd kan få konsekvenser för både kommunen och fastighetsägaren. Det är till fördel för kommunerna som inte har en helt uppdaterad eller heltäckande inventering över värdefulla byggnader. Kommunerna har då möjlighet att ta ställning till byggnadens eller bebyggelsens kulturvärde i samband med att ansökan om rivningslov inkommer. Nackdelen kan vara att fastighetsägare har svårt att förutse utfallet av en ansökan om rivningslov.

Lokala överväganden ska tillmätas största betydelse vid byggnadsnämndens bedömning om en byggnad bör bevaras på grund av dess kulturhistoriska värde. Vad som utgör det bevarandevärda varierar och hur byggnaden eventuellt tidigare har omnämnts i rapporter eller inventeringar är olika. De olika typerna av underlag för bedömningen av det kulturhistoriska värdet kommer från muséer, kulturinventeringar, privata företag med bebyggelseantikvarisk kompetens och kommunens egna planer. Domstolen inhämtar även yttranden från sakkunniga myndigheter i form av Riksantikvarieämbetet och Boverket. Att lagen saknar definition på hur den kulturhistoriska värderingen ska göras är positivt. Olika typer av bebyggelsemiljöer kräver olika kunskap för att avgöra bebyggelsens kulturhistoriska värde. Att tillåta olika typer av underlag för att bedöma det kulturhistoriska värdet ökar sannolikheten att de lokala övervägandena får tillräckligt stor betydelse.

Byggnaden i Bromölla-rättsfallet (se MÖD P 6099–17 Vattentorn Ifö Bromölla, avsnitt 4.1.1) har tidigare nekats byggnadsminnesförklaring enligt KML 3 kap. Samma byggnader har sedan nekats rivning vilket kan förvåna men det är helt rimligt. Det är två olika kvalifikationsgränser för byggnadsminnesförklaring och för att neka rivningslov. För att en byggnad ska byggnadsminnesförklaras enligt KML 3 kap. krävs att byggnaden har *synnerligen höga kulturvärden*. För att en byggnad ska nekas rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2 krävs att byggnaden är *kulturhistoriskt värdefull*.

Kommunen har tre olika alternativ för att förhindra rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad (se 3.5). Dessutom har varje alternativ sin egen kvalifikationsgräns för att förhindra rivning av byggnaden. Utöver det finns ingen entydig definition av begreppet kulturhistoriskt värdefull, vilket gör det hela svårt att förstå för fastighetsägare.

Förståelse för de olika kvalifikationsgränserna är centralt för rättstillämpningen. Kommunen har förutsättningarna att sätta sig in i och förstå regelverket, fastighetsägaren har inte samma möjlighet och kan därmed anses vara en svagare part i sammanhanget. Som konstaterats i resultatet av enkätundersökningen informeras sällan fastighetsägaren om sin rätt till ersättning (se 4.2.7). Det kan inte vara rätt att fastighetsägarna ska behöva inhämta kunskap om regelverket och sin rättigheter till ersättning vid rådighetsinskränkningar. Kommunen har enligt FL<sup>55</sup> 6 § ett serviceansvar och skyldighet att ge den enskilde sådan hjälp att han eller hon kan ta till vara sina intressen. Denna paragraf ger skäl för kommunens ansvar att upplysa fastighetsägaren om rätten till ersättning.

Ingen respondent uppger att kommunen har en budget som räcker för att betala ersättning till fastighetsägarna. Det är värt att ställa sig frågan om var pengarna tas ifrån och om bristen på budget är anledningen till att fastighetsägaren inte blir informerad om rätten till ersättning. Oavsett om kommunen har en budget eller inte måste kommunen ersätta fastighetsägaren för inskränkningen. En privatperson utan utbildning har sämre förutsättningar till att förstå ersättningsreglerna, vilka kommunen därför bör informera om.

Det är till och med så illa att det finns tjänstepersoner som har tvekat alternativt avstått från att neka en ansökan om rivningslov på grund av fastighetsägarens rätt till ersättning (se 4.2.5). I förlängningen innebär det att kommunens brist på budget ställs mot bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Finns det egentligen ett pris på att bevara värdet av sådana byggnader?

---

<sup>55</sup> Förvaltningslag (2017:900)



## 5.2 Ansökningar om rivningslov

I enkätundersökningen framgår hur vanligt det är att ansökningar om rivningslov för kulturhistoriskt värdefulla byggnader inkommer (se 4.2.2). Resultatet visar på att det är oftast inkommer några enstaka ansökningar eller inga alls till kommunerna under den aktuella tidsperioden. Av de inkomna ansökningarna är det få byggnader som bedöms vara bevarandevärda och då nekas rivningslov. Det kan finnas ett mörkertal vad gäller antalet rivningslov som avser byggnader med högt kulturhistoriskt värde, då det finns en risk att tjänstepersonerna inte ser byggnadens värde utan handlägger ärendet som ett vanligt rivningslov. Anledningen till att rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ändå beviljas var enligt respondenterna oftast för att byggnaderna har förlorat sitt höga värde på grund av bristande underhåll. PBL 8 kap. 14 § 1 st är tänkt att förhindra bristande underhåll, men paragrafen efterföljs inte alltid som önskat. Detta kan tänkas bero på bristande kunskap hos fastighetsägarna eller svaga ekonomiska förutsättningar till att renovera på ett sådant vis att de kulturhistoriska värdena bibehålls. Fastighetsägare kan medvetet försumma sitt ansvar att underhålla byggnaden till den grad att byggnadsnämnden inte har något annat val än att ge rivningstillstånd. När byggnaden sedan är riven kan fastighetsägaren därefter bygga ett större hus och på det viset öka värdet på sin fastighet. Vi anser att det är orimligt att bristande underhåll ska löna sig ekonomiskt.

### 5.2.1 Varierad kunskapsnivå

För att inte riskera att kulturhistoriskt värdefulla byggnader går förlorade krävs dels att tjänstepersonerna kan det juridiska regelverket samt att det finns kunskap att kunna identifiera vilka byggnader som är bevarandevärda. I både enkätundersökningen och under intervjuer framkommer det påstående om lagstiftningen som är felaktiga. I enkätundersökningen framkommer att 14 % av respondenterna brister i tolkningen av PBL 9 kap. 34 § 2 (se 4.2.3). Det visar på att det finns en varierande kunskapsnivå bland respondenterna

En anledning till att kunskapen varierar kan vara att få ansökningar om rivningslov av kulturhistorisk värdefull bebyggelse inkommer, vilket gör att tjänstepersonerna sällan möter problematiken. Okunskapen skulle kunna förebyggas genom att uppdatera kunskapen med hjälp av fortbildning av tjänstepersoner som arbetar med lovprövning.

Det är viktigt att kommunen har kontinuerlig tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens eftersom bebyggelseantikvarierna har spetskompetensen att identifiera de kulturhistoriska värden som bör bevaras. I kommunerna som har kontinuerlig tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens i nära samarbete med handläggarna ökar möjligheterna till att upptäcka byggnader med höga kulturhistoriska värden. I de fall när samarbete med bebyggelseantikvarisk kompetens och inventeringar saknas finns risken att handläggaren inte uppmärksammar byggnadens kulturhistoriska värden och därmed inte utreder dessa (se 4.2.4). Regelverket är komplicerat, vilket ytterligare visar på behovet av bebyggelseantikvarisk kompetens som stöd i besluten.

Enkätundersökningen visar att i de kommuner där det finns kontinuerlig tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens väljer byggnadsnämnden i 75 % av fallen att fatta beslut i linje med tjänsteutlåtanden om att neka rivningslov. Bebyggelseantikvarierna har en positiv inverkan på att byggnadsnämnden följer tjänstepersonernas beslutsförslag (se 4.2.5).

### **5.2.2 Tjänstepersonernas samarbete med byggnadsnämnden**

Under intervjuer med tjänstepersoner kom värdet av ett bra samarbete mellan tjänstepersoner och byggnadsnämnden på tal flertalet gånger. Tjänstepersonerna ska bistå byggnadsnämnden med den sakkunskap som krävs för att fatta beslut om rivningslov och därför är det viktigt med ett bra samarbete. Kompetensen hos byggnadsnämnden spelar också in i beslutsfattandet, speciellt i de kommuner där samarbetet mellan tjänstepersoner och byggnadsnämnd inte fungerar optimalt. En hög kunskapsnivå och kvalitativa beslutsunderlag hos byggnadsnämnden ökar rättssäkerheten. Hos de kommuner där tjänstepersoner har givits delegation i att fatta beslut om att neka rivningslov ställs högre krav på byggnadsnämndens förtroende för tjänstepersonerna. Det går att fråga sig vad syftet är med att ge tjänstepersoner delegation att fatta beslut i frågan om uppfattningen är att det krävs rivningsförbud i detaljplan för att neka rivningslov.

### **5.2.3 Hur bör kommunerna göra?**

En bra metod för kommunerna att använda sig av är att göra inventeringar såväl inom som utom detaljplan och områdesbestämmelser. Inventeringarna visar vilka byggnader som är bevarandevärda ur kulturhistoriskt perspektiv. Dessa inventeringar görs av bebyggelseantikvarier. Uppdaterade inventeringar gör det enklare för tjänstepersoner som handlägger rivningsärenden att upptäcka byggnadens värde och då inhämta den kunskap som krävs för att kunna fatta beslut om rivningsansökan. Synen på vad som är kulturhistoriskt värdefullt kan ändras med tiden, vilket gör det viktigt att inventeringarna är uppdaterade.

När inventeringen är klar och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna är identifierade bör fastighetsägarna informeras om värdet av byggnaderna. Det skulle leda till fastighetsägare som får förståelse för innebörden av att ha en värdefull byggnad och som känner stolthet och är villiga att ta hand om sin byggnad.

PBL 9 kap. 34 § 2 gäller endast inom detaljplan eller områdesbestämmelser. För att riva byggnader utom detaljplan eller områdesbestämmelser krävs inte rivningslov utan det krävs endast en anmälan om rivning. Om kommunen vill skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna utom detaljplan eller områdesbestämmelser bör inventeringar göras. Då upptäcks de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna innan en eventuell anmälan om rivning inkommer. Kommunen kan då förhindra rivning genom att skapa områdesbestämmelse och höja lovplikten så att rivningslov krävs för att riva byggnaden. När rivningslov söks kan därmed PBL 9 kap. 34 § 2 tillämpas och rivningslov nekas.

### 5.2.4 Hållbar utveckling

Avvägningen mellan att renovera eller riva och bygga nytt är inte alltid helt enkel att göra. Det vore möjligt att bara se till om kostnaderna för att renovera överstiger kostnaderna för att riva och bygga nytt men riktigt så enkelt är det inte i sammanhang med kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Det byggnaderna representerar och tillför i miljön går kanske inte att återskapa med en ny byggnad med liknande utseende och funktioner. Kulturvärdena riskerar att helt eller delvis gå förlorade vid återskapandet av en liknande byggnad.

I begreppet social hållbarhet ingår att den byggda miljön ska ge skönhetsupplevelser och trevnad. Begreppen skönhetsupplevelser och trevnad är subjektiva men kulturhistoriskt värdefulla byggnader ger en bild av hur ett samhälle en gång såg ut.

Med denna rapport hoppas författarna ge kommuner nycklar till att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Förhoppningsvis innebär det att skönhetsupplevelser och trevnad bevaras och uppstår på många platser i Sverige.

## 5.3 Slutsats

### **Den ena frågan vi ställde oss i början av arbetet var: Hur skall PBL 9 kap. 34 § 2 tillämpas enligt gällande rätt?**

Paragrafen gäller inom detaljplan eller områdesbestämmelser. Byggnadsnämnden fattar beslut om att neka rivningslov. Som stöd till beslutet används kulturhistoriska inventeringar, planer, program eller utlåtanden från muséer, kulturinventeringar, privata företag med bebyggelseantikvarisk kompetens. I avgörandet av det kulturhistoriska värdet ska lokala överväganden tillmätas största betydelse i varje enskilt fall. Byggnaden behöver inte vara omnämnd som värdefull i förväg för att paragrafen ska kunna tillämpas. Vid inskränkningar i äganderätten har fastighetsägaren rätt till ersättning enligt PBL 14 kap. 7 §.

### **Den andra frågeställningen som ska besvaras är: Hur tillämpar kommunerna PBL 9 kap. 34 § 2?**

Tjänstepersonernas kunskaper i tillämpningen av paragrafen skiljer sig åt, dels beroende på okunskap, dels för att det förekommer tolkningar som är felaktiga. Kommunernas kulturhistoriska planer och program är inte alltid uppdaterade, vilket ställer högre krav på kunskapen om kulturhistoriskt värdefulla byggnader hos kommunernas tjänstepersoner alternativt tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens. Att tjänstepersonerna har kunskap inom ämnet och tillgång till underlag för beslutet är grundstenar för att kunna neka rivningslov. Kommunerna bör öka sin inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader för att kunna neka rivningslov i större utsträckning. Ett bra samarbete mellan tjänstepersonerna och byggnadsnämnden är också av stor vikt i frågan. Ofta beviljas rivningslov av kulturhistoriska värdefulla byggnader på grund av att det kulturhistoriska värdet har sjunkit till följd av bristande underhåll från fastighetsägarens sida.

Det finns stor utvecklingspotential när det gäller ersättning till fastighetsägaren vid nekat rivningslov då studien visar att det finns brister i hur fastighetsägare informeras om rätten till ersättning. Det är också ovanligt att kommunerna budgeterar för ersättningen.

## 5.4 Framtida studier

I detta avsnitt presenteras förslag på nya studier. Några av förslagen har uppkommit under arbetes gång, ofta som något vi önskat att vi kunde inkludera i studien. Andra är förslag som angränsar vårt ämne och som vi anser vara intressanta.

- Hur ser kommunen på PBL 9 kap. 34 §?
- Vad behövs för att kommunen ska kunna skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader utom detaljplan eller områdesbestämmelser? Skulle det räcka att åberopa Miljöbalken?
- Måste kommunen informera om ersättning enligt MB 14 kap.?
- Hur stor inverkan har regeringsformen 2 kap. 15 §? När är det allmänna intresset svagare än det enskilda vid rivningsärenden?
- Behövs det en 9:34a § som skulle gälla alla byggnader med kulturhistoriskt värde?
- Hur står det till med kommunernas tillsyn av kulturhistoriskt värdefulla byggnader?
- Hur står det till med kommunens planer för att hitta områden med kulturhistoriskt värdefulla byggnader?
- Hur jobbar kommunerna strategiskt, jobbar de proaktivt eller inväntar de ansökningar om rivningslov?
- Hur väl fungerar byggnadsnämndens uppföljande kontroll på hur kulturhistoriskt värdefull bebyggelse underhålls?

## Referenser

### Författningar

BFS 2011:6. Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd

SFS 1947:385. Byggnadslagen

SFS 1959:612. Byggnadsstadgan

SFS 1972:719. Expropriationslagen

SFS 2017:900. Förvaltningslag

SFS 1988:950. Kulturmiljölagen

SFS 1976:666. Lagen om påföljder och ingripande mot olovligt byggande m.m

SFS 1998:808. Miljöbalken

SFS 2011:338. Plan- och byggförordningen

SFS 1987:10. Plan- och bygglag

SFS 2010:900. Plan- och bygglagen

SFS 1931:142. Stadsplanelag – lagen om stadsplan och utveckling

### Propositioner

Prop. 1985/86:1. med förslag till ny plan och bygglag

Prop. 2009/10:170. En enklare plan- och bygglag

### Statens offentliga utredningar

SOU 2013:59 Ersättning vid rådighetsinskränkningar

### Litteratur

Björklund, Maria & Paulsson, Ulf, *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*, 2. uppl., Studentlitteratur, Lund, 2012

Hartman, Jan, *Vetenskapligt tänkande: från kunskapsteori till metodteori*, 2., [utök. och kompletterade] uppl., Studentlitteratur, Lund, 2004

Hydén, Håkan, *Rättssociologi som rättsvetenskap*, Studentlitteratur, Lund, 2002

Jensen, Ulf, Rylander, Staffan & Lindblom, Per Henrik, *Att skriva juridik: regler och råd*, 5. uppl., Iustus, Uppsala, 2012

Zetterström, Stefan, *Juridiken och dess arbetssätt: en introduktion*, Iustus, Uppsala, 2004

### Tidskrifter

Olsen, Lena. Rättsvetenskapliga perspektiv, Svensk juristtidning, Häfte 2 (2004)  
<https://svjt.se/svjt/2004/105> (Hämtad 2017- 04-29)

### Rapporter

Riksantikvarieämbetet. Kulturvärden i planerings- och bygglovsprocesser – en utvärdering om kommuners förutsättningar att ta hänsyn till kulturvärden. Stockholm, Riksantikvarieämbetet. 2017

Génetay, Cissela & Lindberg, Ulf. Rapport från Riksantikvarieämbetet Plattform Kulturhistorisk värdering och urval: Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet. Stockholm, Riksantikvarieämbetet. 2014

## Webbsidor

Boverket. Kunskapsbanken. Plan och bygglagstiftningens utveckling.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/> (Hämtad 2020-04-08)

Boverket. Kunskapsbanken. Äldre planer och deras giltighet  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/aldre-planer1/aldre-planer-och-deras-giltighet/> (Hämtad 2020-04-09)

Boverket. Kunskapsbanken. Kulturvärden rivningslov. [www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/lov-byggande-och-kulturvarden/kulturvarden-rivningslov/](http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/lov-byggande-och-kulturvarden/kulturvarden-rivningslov/)  
(Hämtad 2020-04-10)

Boverket. Kunskapsbanken. Byggprocessen. [www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/byggprocessen/](http://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/byggprocessen/) (Hämtad 2020-05-04)

Boverket. Kunskapsbanken. Slutbesked. [www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/slutbesked/](http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/slutbesked/) (Hämtad 2020-05-04)

Boverket kunskapsbanken. Vad är kulturvärde?  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-teori-och-praktik/vad-ar-kulturvarden/>  
(Hämtad 2020-04-27)

Boverket kunskapsbanken. Hållbart byggande och förvaltning. Sociala aspekter.  
<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/>  
(Hämtad 2020-05-26)

Nationalencyklopedin. Uppslagsverket. 2020. Sökord: Juridik  
[www-ne-se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/juridik](http://www-ne-se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/juridik)  
(hämtad 2020-04-11)

Nationalencyklopedin. Uppslagsverket. 2020. Sökord: Rättsdogmatik  
[www-ne-se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/r%C3%A4ttsdogmatik](http://www-ne-se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/r%C3%A4ttsdogmatik)  
(Hämtad 2020-04-11)

Nationalencyklopedin. Uppslagsverket. 2020. Sökord: Rättssociologi  
[www-ne-se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/r%C3%A4ttssociologi](http://www-ne-se.ezproxy.server.hv.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/r%C3%A4ttssociologi)  
(Hämtad 2020-04-11)

Riksantikvarieämbetet. Lagar och ansvar för kulturhistorisk bebyggelse. 2019  
[www.raa.se/hitta-information/bebyggelseregistret-bebr/lagar-och-ansvar/](http://www.raa.se/hitta-information/bebyggelseregistret-bebr/lagar-och-ansvar/)  
(Hämtad 2020-04-11)

## A: Följebrev till enkäten

Hej!

Vi önskar att detta mejl vidarebefordras till den avdelning som har hand om bygglov och rivningslov inom kommunen.

Vi är två studenter på Högskolan Väst i Trollhättan som nu avslutar vår utbildning till lantmäteringenjör med att skriva ett examensarbete om Plan och Bygglagen 9 kap. 34 § 2.

Denna paragraf ger kommunen rätt att neka rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader även om byggnaden inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse som nekar rivning.

Ämnet är för oss intressant för att vi tror att denna paragraf skulle kunna vara räddningen i många fall där en byggnad bör bevaras men där detaljplanen saknar rivningsförbud.

Vi vill med vårt examensarbete bidra till att öka kunskapen om möjligheten att neka rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Tiden vi undersöker är 1 januari 2018 till 31 december 2019.

Vi vill nu be om din hjälp och tid för att svara på hur ni i er kommun arbetar med att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse när ansökning om rivning av dylik inkommer.

Vi garanterar att dina svar är anonyma och behandlas konfidentiellt, dock är det nödvändigt för vår analys att du uppger vilken kommun du arbetar på. Vi önskar svar från dig senast den 29 april.

Har du frågor om enkäten eller vårt examensarbete vill vi gärna svara, kontakta oss på mejl: [examensarbete.hv.2020@gmail.com](mailto:examensarbete.hv.2020@gmail.com)



Vi vill tacka dig på förhand för att du hjälper oss att genomföra vårt arbete och att vi får in tillräckligt med underlag för att kunna dra en rättvis slutsats.

Vänliga hälsningar

Anna-Lotta Andersson och Emelie Andersson



## B: Enkätundersökningen

EvaSys	Examensarbete BPL 9:34 Original	
Examensarbete PBL 9:34	Anna-Lotta Andersson	
Lantmäteringenjörsprogrammet	Emelle Andersson	

Markera på följande      Använd helst kulspets eller tunn filpenna vid markering. Formuläret kommer att behandlas automatiskt i systemet.  
 Godkänd ändring:     Följ exemplen på vänstra sidan för att optimera inläsningsresultatet.

**Om dig som svarar**

Hej och välkommen till enkäten om PBL 9 kap. 34 § 2.  
 Vi garanterar att dina svar är anonyma och behandlas konfidentiellt, dock är det nödvändigt för vår analys att du uppger vilken kommun du arbetar på.

Vilken kommun arbetar du på?

Vad har du för tjänst?

<input type="checkbox"/> Bygglövsassistent	<input type="checkbox"/> Bygglövshandläggare	<input type="checkbox"/> Bygglövschef
<input type="checkbox"/> Byggnadsinspektör	<input type="checkbox"/> Planhandläggare	<input type="checkbox"/> Bebyggelseantikvarie
<input type="checkbox"/> Annat, ange i nästa fråga		

Om du valde alternativ "Annat" i föregående fråga, var vänlig ange din tjänst här.

Hur lång arbetslivserfarenhet har du totalt inom lovprövning?

<input type="checkbox"/> 0-2 år	<input type="checkbox"/> 3-6 år	<input type="checkbox"/> 7-10 år
<input type="checkbox"/> 11-15 år	<input type="checkbox"/> 16-20 år	<input type="checkbox"/> Mer än 20 år

Vad har du för utbildning?

<input type="checkbox"/> Yrkesutbildning som bygglövshandläggare	<input type="checkbox"/> Lantmäterutbildad	<input type="checkbox"/> Byggingenjör
<input type="checkbox"/> Bebyggelseantikvarie		
<input type="checkbox"/> Annat, ange i nästa fråga		

Om du valde alternativ "Annat" i föregående fråga, var vänlig ange din utbildning här.

**Om antal ansökningar om rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse sedan 1 januari 2018**

Har ni kontinuerlig tillgång till bebyggelseantikvarisk kompetens i egenskap av konsult eller som anställd på kommunen?

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Känner ej till
-----------------------------	------------------------------	---

Hur många ansökningar om rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har inkommit till kommunen sedan 1 januari 2018?

<input type="checkbox"/> 0 st.	<input type="checkbox"/> 1-2 st.	<input type="checkbox"/> 3-5 st.
<input type="checkbox"/> 6-10 st.	<input type="checkbox"/> 11-20 st.	<input type="checkbox"/> 21 eller fler
<input type="checkbox"/> Känner ej till		

Hur många gånger har kommunen **nekat** rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2 sedan den 1 januari 2018? Frågan gäller fastigheter som ej omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser.

<input type="checkbox"/> 0 gånger	<input type="checkbox"/> 1-2 gånger	<input type="checkbox"/> 3-5 gånger
<input type="checkbox"/> 6-10 gånger	<input type="checkbox"/> 11-20 gånger	<input type="checkbox"/> 21 eller fler gånger
<input type="checkbox"/> Känner ej till		

EvaSys	Examensarbete BPL 9:34 Original	Electric Paper
--------	---------------------------------	----------------

**Om antal ansökningar om rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse sedan 1 januari 2018** [Fortsätt]

Hur många gånger har kommunen **beviljat** rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2 sedan den 1 januari 2018? Frågan gäller fastigheter som ej omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser.

<input type="checkbox"/> 0 gånger	<input type="checkbox"/> 1-2 gånger	<input type="checkbox"/> 3-5 gånger
<input type="checkbox"/> 6-10 gånger	<input type="checkbox"/> 11-20 gånger	<input type="checkbox"/> 21 eller fler gånger
<input type="checkbox"/> Känner ej till		

**Skäl till nekat eller beviljat rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Angående de beviljade rivningsloven av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vad är orsaken till att dessa beviljas?

<input type="checkbox"/> Byggnaden hade ej ett tillräckligt stort kulturhistoriskt värde.	<input type="checkbox"/> Skyldighet för kommunen att betala ersättning till fastighetsägare om rivningslov vägras.	<input type="checkbox"/> Känner ej till möjligheten att kunna neka rivningslov med stöd av PBL 9 kap. 34 § 2 när detaljplan eller områdesbestämmelser med rivningsförbud saknas för fastigheten
<input type="checkbox"/> Annat, ange i nästa fråga		

Om du valde alternativ "Annat" i föregående fråga, var vänlig precisera här.

Anser du att det krävs en detaljplan med rivningsförbud för att neka rivningslov?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Vet ej
Har du som tjänsteperson skrivit ett utlåtande/ beslutsförslag om att neka rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2, där byggnadsnämnden sedan trots utlåtandet har beviljat rivningslov?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Känner ej till
Budgeterar kommunen generellt för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse för privata fastighetsägare som söker ersättning enligt PBL 14 kap?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Känner ej till
Om du har svarat "Ja" på föregående fråga, räcker budgeten?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Känner ej till
Informeras fastighetsägare om möjligheten till ersättning enligt PBL 14 kap vid nekat rivningslov av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse?	<input type="checkbox"/> Enligt rutiner ska fastighetsägaren informeras	<input type="checkbox"/> Endast om fastighetsägaren frågar	<input type="checkbox"/> Vi har inga rutiner för att informera fastighetsägaren
Har du som tjänsteperson tvekat på att neka eller avstått från att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2 på grund av kommunens skyldighet att ersätta fastighetsägaren ekonomiskt?	<input type="checkbox"/> Känner ej till		
	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Vet ej
Har du som tjänsteperson delegation på att neka rivningslov för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 9 kap. 34 § 2?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Känner ej till

Att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2

Avslutande information [Fortsätt]

Alla svar är viktiga för oss men för att få en djupare förståelse är vi mycket intresserade av ytterligare kontakt och möjligheten att ställa frågor. Om du kan tänka dig att ställa upp för en uppföljande undersökning, var vänlig lämna kontaktuppgifter nedan.

Examensarbetet är beräknat att vara klart i mitten av juni, om du är intresserad av att få det skickat till dig var vänlig uppgi e-post nedan.

***Alla svar i studien anonymiseras och behandlas konfidentiellt.***

Att neka rivningslov enligt PBL 9 kap. 34 § 2