

FASTSTÄLLD AV BYGGLOVS- OCH TILLSYNSNÄMNDEN
2025-XX-XX

BTN-2025/232

Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

Gäller från och med 2026



Innehåll

Inledning	3
Rättslig reglering av tillsynsansvaret	4
Plan- och bygglagen	4
Plan- och byggförordningen	4
Övrig lagstiftning och vägledning	5
Tillsynens syfte	5
Övergripande mål med tillsynen	5
Planering av tillsynen	5
Prioritering	5
Utförande av tillsyn	6
Initiering av tillsyn	6
Tillsynens skeden	6
Roller och ansvar vid tillsyn	7
Tillsynsobjekt	7
Ansvar och roller	7
Allmänheten	7
Byggherrar och fastighetsägare	7
Bygglovs- och tillsynsnämnden	7
Länsstyrelsen Stockholm	8
Boverket	8
Mark- och miljödomstolarna	8
Mark- och miljööverdomstolarna	8
Högsta domstolen	8
Tillsynsområden	8
Enkelt avhjälpta hinder	8
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9
Hissar och andra motordrivna anordningar	10
Laddinfrastruktur	10
Lekplatser	11
Olovligt byggande och olovlig åtgärd	11
Bristande underhåll och ovårdade tomter	12
Behov och konsekvenser	13
Behovsanalys	13
Utveckling av tillsynsverksamheten	13

Orsaker till ärendeskuld	13
Pågående insatser och utvecklingsbehov	14
Framtida utmaningar	14
Konsekvensanalys	14
Minskade resurser	14
Nuvarande situation och planerad förstärkning	14
Möjlighet till tillfällig ytterligare förstärkning.....	15
Uppföljning och revidering	15

Inledning

Bygglövs- och tillsynsnämnden ansvarar för att byggandet i Huddinge sker på ett säkert, lagligt och hållbart sätt. Nämnden ska ge service till invånare och företag men också kontrollera att lagar och regler följs.

För att arbetet ska vara tydligt och följas upp behöver nämnden ha en tillsynsplan. Planen beskriver syftet med tillsynen, målen, ansvarsfördelningen och de områden som omfattas.

Rättslig reglering av tillsynsansvaret

I plan- och bygglagen¹ och plan- och byggförordningen² beskrivs kommunens ansvar för tillsyn. Denna tillsynsplan utgår från bestämmelserna i dessa regelverk.

I Huddinge kommun ansvarar bygglövs- och tillsynsnämnden för denna tillsyn. Handläggningen sker inom bygglövsavdelningen vid miljö- och bygglövsförvaltningen.

Plan- och bygglagen

Enligt lagen ska nämnden ingripa om det finns skäl att misstänka att någon bryter mot reglerna. Det kan innebära att:

- starta en utredning om en möjlig överträdelse,
- besluta om rättelse samt
- ta ut en byggsanktionsavgift.

Åtgärderna ska genomföras snabbt och rättssäkert.

Bygglövs- och tillsynsnämnden är tillsynsmyndighet och nämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd. Det ska göras så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen. Nämndens ansvar för tillsynen är därför att se som eftergranskande.

Plan- och byggförordningen

Förordningen förtydligar hur tillsynen ska gå till. Den anger till exempel att tillsyn gäller direkt mot den som bygger, äger eller använder en fastighet. Det rör sig om byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser.

Vidare preciseras vilka bestämmelser som omfattas av nämndens tillsynsansvar till delar av 8:e kapitlet samt 9:e och 10:e kapitlet i plan- och bygglagen samt föreskrifter som är i anslutning till lagen.

Nämnden måste också kunna lämna information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning.

¹ SFS 2010:900

² SFS 2011:338

Förordningen styr allmänna bestämmelser kring byggsanktionsavgifter, bland annat hur dessa ska beräknas och med vilket belopp.

Övrig lagstiftning och vägledning

Även andra lagar påverkar tillsynsarbetet, bland annat kommunallagen, förvaltningslagen, viteslagen och delgivningslagen.

Tillsyn är myndighetsutövning, vilket betyder att tjänstepersoner och beslutsfattare har ett ansvar att utföra den korrekt. Som stöd finns också föreskrifter och råd från Boverket samt lokala riktlinjer, till exempel om kulturmiljö eller trafiksäkerhet.

Tillsynens syfte

Tillsynen ska se till att beslutade lagar följs lika i hela landet.

Det stärker förtroendet för kommunen och skapar trygghet i samhället.

Övergripande mål med tillsynen

Målen med nämndens tillsyn är att:

- säkerställa att byggnader och miljöer följer lagar och regler,
- se till att byggnader, tomter och allmänna platser underhålls,
- förebygga olyckor och olägenheter,
- se till att olagligt byggande upptäcks och rättas till och
- främja tillgänglighet för personer med funktionsvariationer.

I bygglovs- och tillsynsnämndens verksamhetsplan kan för varje år mål och uppdrag beslutas.

Planering av tillsynen

Nämnden ska regelbundet planera och utvärdera sitt tillsynsarbete.

Planeringen sker genom att välja ut de områden som under kommande år ska satsas närmare på. Varje år utvärderas arbetet och om nya prioriteringar behöver göras så revideras tillsynsplanen.

Syftet är att göra arbetet tydligt för invånare, politiker och tjänstepersoner, och att säkerställa att arbetet kan följas upp.

Prioritering

För alla tillsynsärenden gäller följande prioriteringsordning:

1. Ärenden som rör fara för liv och/eller hälsa.
2. Ärenden som ingår i den samordnade tillsynen med andra enheter, avdelningar och myndigheter, bland annat inom lokal områdessamverkan (LOS). Här kommer till exempel ärenden om olovliga boenden att prioriteras.

Utöver denna prioritering ska ärendena handläggas på ett sätt som förhindrar att ärendeskulden ökar eller att ärenden blir för gamla. Nämnden behöver därför arbeta på ett sätt som gör det möjligt att hantera både nya och äldre ärenden samtidigt. Med andra ord ska handläggningen ske från båda ändar av kön.

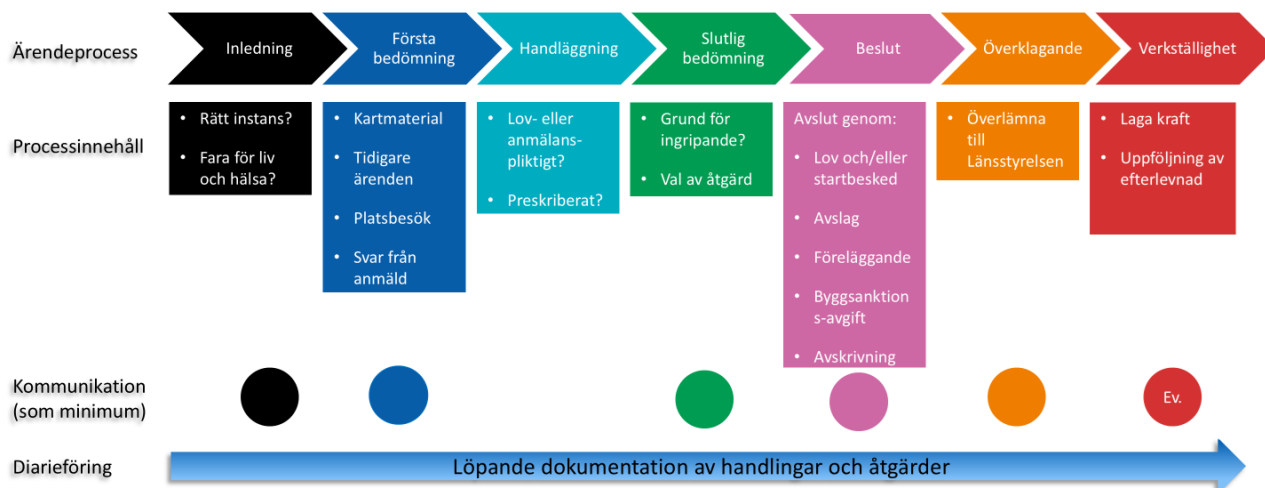
Utförande av tillsyn

Initiering av tillsyn

Tillsynsärenden startas till största delen efter en anmälan från allmänheten. Men kan också startas på nämndens eget initiativ. Egeninitierad tillsyn kan vara viktig för att visa att nämnden inte bara reagerar på inkomna klagomål utan även arbetar proaktivt. Med de förändringar som skett i plan- och bygglagen från och med den 1 december 2025 kommer det att finnas ett ökat behov av egeninitierad tillsyn.

Tillsynens skeden

1. **Bevaka** – följa upp att reglerna efterlevs.
2. **Utreda** – starta ett ärende om en misstänkt överträdelse och samla in fakta.
3. **Ingripa** – besluta om rättelse, föreläggande, byggsanktionsavgift eller andra åtgärder.
4. **Följa upp** – bevaka att beslut om rättelse följts och agera om så inte skett genom att ansöka om utdömande om vite.
5. **Arkivera** – dokumentera och avsluta ärendet.



Processbild över handläggningstegen och när kommunikation till fastighetsägaren sker i ett tillsynsärende.

Roller och ansvar vid tillsyn

Tillsynsobjekt

Ett tillsynsobjekt är en verksamhet, en åtgärd, ett byggnadsverk eller en person som tillsynen riktar sig mot. De personer som är föremål för nämndens tillsyn är framför allt byggherrar och fastighetsägare. Även ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser kan vara tillsynsobjekt.

Ansvar och roller

Allmänheten

- Kan anmäla om de misstänker att regler inte följs.

Byggherrar och fastighetsägare

- Är ofta de som tillsynen riktar sig mot.
- Måste följa PBL och andra bindande regler, beslut och domar.
- Ska rätta till avvikelser och utföra kontroller enligt kontrollplan.
- Har ansvar att se till att byggnaders tekniska egenskaper bevaras under hela livslängden.

Bygglövs- och tillsynsnämnden

- Är kommunens tillsynsmyndighet för PBL.

- Ska ha tillgång till rätt kompetens, bland annat arkitektutbildad personal.
- Har ansvar att utreda misstänkta överträdelser och besluta om ingripanden.
- Ska ha rutiner, processer och resurser för att kunna handlägga ärenden snabbt och rättssäkert.
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete.

Länsstyrelsen Stockholm

- Ger tillsynsvägledning tillsammans med Boverket.
- Följer upp kommunens tillämpning av PBL och kan ge råd och stöd.
- Prövar överklaganden av nämndens beslut.
- Ska själva följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete.

Boverket

- Ger tillsynsvägledning till länsstyrelserna och kommunerna.
- Samlar in och analyserar erfarenheter från kommunernas tillsynsarbete.
- Rapporterar regelbundet till regeringen.
- Kan utfärda föreskrifter om vilken information kommunerna måste lämna in.

Mark- och miljödomstolarna

- Prövar överklaganden av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljööverdomstolarna

- Prövar överklagande av mark- och miljödomstolarnas beslut.

Högsta domstolen

- Prövar i särskilda fall beslut från Mark- och miljööverdomstolen.
- Bidrar därmed till rättspraxis.

Tillsynsområden

I detta kapitel beskrivs de områden som tillsyn enligt plan- och bygglagen omfattar. För varje område anges syftet med just den tillsynen samt hur nuläget för nämndens arbete med tillsynsområdet ser ut. Under nuläge beskrivs även planerade aktiviteter i det fall det behövs.

Enkelt avhjälpna hinder

Hinder mot tillgänglighet i lokaler dit allmänheten har tillträde eller på allmän plats ska alltid tas bort om det är enkelt att göra. Nämnden avgör om hindret är enkelt att avhjälpa och förelägger ägare/verksamhet att åtgärda om det finns behov av det.

Syfte

Alla ska kunna använda offentliga lokaler och platser. Det handlar om rättvisa och jämlikhet.

Nuläge

Kommunen har under ett par år inventerat flera centrumområden. Tillgängligheten är i stort sett god, men enstaka hinder har behövt åtgärdas. Inkomna ärenden hanteras nu löpande



Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

OVK säkerställer att byggnaders ventilation fungerar och ger en bra inomhusmiljö. Fastighetsägaren ansvarar för att OVK görs. Nämnden ska hålla ett register för byggnader där OVK behövs samt följa upp när godkänd OVK inte finns.

Syfte

God ventilation är viktigt för hälsa och för att byggnader ska behålla sina tekniska egenskaper. Barn är särskilt känsliga och deras miljöer ska prioriteras.

Nuläge

Alla inkomna besiktningsprotokoll registreras löpande i förvaltningens ärendehanteringssystem. Under 2026 kommer en ny vy att tas fram för att få en uppföljningsbar visualisering över godkända och icke godkända ventilationssystem. Detta möjliggör sedan en fortsättning för en mer systematiserad handläggning av OVK-ärenden.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Fastighetsägaren ansvarar för att hissar och motordrivna anordningar, till exempel rulltrappor och vikportar, besiktigas. Om de inte blir godkända får de inte användas. Nämnden ska se till att det finns ett godkänt protokoll innan anordningen används.

Syfte

Hissar och motordrivna anordningar ska vara säkra att använda.

Nuläge

Tillsynsarbetet har följt tidigare plan och speciella insatser har skett för att det inte ska finnas gamla ärenden. Ärenden hanteras nu löpande när en anordning har användningsförbud.

Laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur omfattar fast installerad utrustning för laddning av elfordon. Krav finns för både nya och befintliga byggnader. Nämndens ansvar är att kraven efterlevs.

Syfte

Kraven på laddinfrastruktur är ett verktyg i elektrifiering av transportsektorn.

Nuläge

Kraven för nya byggnader följs upp i samband med start- och slutbesked vid bygglovs- och anmälanärenden. I de fall krav har ställts retroaktivt har detta följts upp och tillsyn pågår i de fall kraven inte följts.



Lekplatser

Lekplatser ska vara säkra och tillgängliga. Fastighetsägare ansvarar för drift, underhåll och besiktning. Nämnden ansvarar för att utöva tillsyn över att lekplatserna uppfyller gällande krav på säkerhet och tillgänglighet.

Syfte

Barns lek ska vara trygg och riskerna minimeras. Lekplatser ska dessutom vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Nuläge

Nämnden har vid utgången av 2025 inte något pågående tillsynsärende gällande osäker eller icke tillgänglig lekplats. Det har inte skett någon aktiv tillsyn inom detta område varför ett sådant arbete påbörjas 2026.



Olovligt byggande och olovlig åtgärd

Olovligt byggande är åtgärder som görs utan lov eller anmälan. Nämndens ansvar är att gällande lagstiftning följs och kan besluta om rivning, rättelse eller byggsanktionsavgift.

Syfte

Det är viktigt att samhällets regler följs och att förtroendet för nämnden, och i förlängningen kommunen, upprätthålls.

Nuläge

Arbetet med tillsyn av olovligt byggande pågår kontinuerligt inom nämnden. Nya ärenden registreras fortlöpande och handläggs enligt gällande rutiner. Antalet inkommande ärenden under ett år motsvarar i stort sett det antal ärenden som nämnden hinner fatta beslut i under samma period.

Detta innebär att nämndens befintliga ärendeskuld endast minskar i begränsad omfattning. Vid kortvariga förändringar bland personalen kan ärendemängden även öka. Arbete med att utveckla rutiner och prioriteringar för att på sikt kunna effektivisera handläggningen pågår nu. Antalet medarbetare utökas under 2026. Detta ska bidra till att minska antalet ärenden.

Tillsynsarbetet anpassas till de förändringar som skedde i plan- och bygglagen samt byggreglerna i december respektive juli 2025. I första hand gäller det att avsluta ärenden som med stöd av ändringar i lagen inte längre leder till ett ingripande men även att anpassa den egeninitierade tillsynen enligt lagens intentioner.



Bristande underhåll och ovårdade tomter

Byggnader och andra byggnadsverk ska skötas och underhållas så att de hålls i gott skick. Utseendet och de tekniska funktionerna ska bevaras. Det betyder att man ska göra det underhåll som behövs för att byggnaden ska fortsätta vara säker och fungera som den ska – till exempel när det gäller bärförmåga, brandskydd, säkerhet vid användning. En byggnad ska också hållas i ett sådant skick att den inte riskerar att skada hälsan hos dem som vistas i den.

Även tomter, allmänna platser och andra anläggningar än byggnader ska skötas. De ska underhållas så att risken för olyckor minskar och så att de inte orsakar problem för omgivningen eller trafiken. Tomter ska skötas oavsett om de är bebyggda eller inte.

När det kommer in klagomål om nedskräpning eller ovårdade tomter är det viktigt att först ta reda på vilken del av kommunen som ansvarar för frågan. Olika nämnder och avdelningar har nämligen olika tillsynsansvar.

Så här handläggs ärenden

- **Bygglövs- och tillsynsnämnden** kan rikta förelägganden mot fastighetsägare eller verksamhetsutövare.
 - *Bygglövsavdelningen* ansvarar för ärenden om nedskräpad eller ovårdad tomt.
 - *Miljötillsynsavdelningen* ansvarar för ärenden som rör farligt avfall.
- **Natur- och stadsmiljönämnden**, genom *stadsmiljöavdelningen*, ansvarar för nedskräpning utanför tomtmark. De ser till att städning sker både inom och utanför detaljplanelagda områden.

Syfte

Att skapa en trygg och attraktiv kommun utan ovårdade miljöer och där det inte heller finns risk för olycksfall.

Nuläge

Ärenden om bristande underhåll och ovårdade tomter hanteras fortlöpande. Tillsammans med ärenden om olovlig åtgärd och olovligt byggande finns dock i perioder fler ärenden än vad nämnden hinner avgöra på ett år.

Behov och konsekvenser

Behovsanalys

Varje tillsynsärende tar tid att handlägga. Arbetssättet skiljer sig ofta mellan olika ärenden, även inom samma område, vilket gör att handläggningen kan pågå under lång tid. Digitalisering och effektiviseringar har minskat tidsåtgången, men det krävs fortfarande tillräcklig bemanning för att kunna hantera både nya ärenden och äldre ärenden som ännu inte är avslutade.

Utveckling av tillsynsverksamheten

Under de senaste fem åren har tillsynsverksamheten utvecklats från ett tillfälligt projekt med två handläggare till en permanent grupp med 3,5 handläggare. Antalet inkommande ärenden har varierat kraftigt mellan åren. Vissa år har det kommit in upp till 550 ärenden, medan det under de tre senaste åren har varit färre än 300 inkomna ärenden per år.

I snitt har gruppen under de senaste fem åren kunnat avsluta cirka 350 ärenden per år. Detta har gjort att antalet öppna ärenden har minskat successivt: från knappt 650 ärenden för tre år sedan, till cirka 470 i dag.

Orsaker till ärendeskuld

Minskningen av ärendeskulden visar att nämnden i stort har klarat att hantera inflödet av nya ärenden, framför allt tack vare den ökade bemanning. Samtidigt är det mer utmanande att hinna avsluta de äldre ärendena. Många av de ärenden som nu finns som pågående är av ärendetyper där handläggningen är mer komplicerad.

Ärendeskulden uppstod främst under pandemin och åren före, då förvaltningen saknade en särskilt ansvarig tillsynsgrupp. Bristen på dedikerade resurser gjorde att många ärenden blev liggande längre än önskat.

Pågående insatser och utvecklingsbehov

Arbetet med att minska ärendeskulden fortsätter, men det är fortsatt svårt att frigöra resurser som räcker både för nya ärenden och för avveckling av äldre. Det finns därför behov av att utveckla rutiner, prioriteringsmodeller och resursfördelning för att skapa en långsiktigt hållbar tillsynshantering. Detta utvecklingsarbete är redan påbörjat.

På sikt bedöms en tydligare struktur och resursförstärkningar kunna leda till kortare handläggningstider, färre öppna ärenden och ökad rättssäkerhet.

Framtida utmaningar

Förändringar i lagstiftningen kan få stor betydelse för belastningen inom tillsyn. När vissa krav på bygglov eller anmälan tas bort, samtidigt som tekniska egenskapskrav och utformningskrav kvarstår, riskerar fler åtgärder att genomföras utan föregående prövning. Detta kan leda till fler tillsynsärenden framöver, exempelvis vid felaktiga byggnationer eller bristande efterlevnad av tekniska krav.

Nämnden har fått medel för ökade resurser inom tillsyn och rådgivning för att hantera detta. Det råder dock stor osäkerhet kring framtida utveckling. Det kan därför behövas ytterligare resurser och åtgärder för att klara det eventuellt ytterligare ökade trycket.

Konsekvensanalys

Minskade resurser

För att tillsynsarbetet ska fungera effektivt behöver kommunen ha tillräckliga resurser som är rätt fördelade. Om bemanningen minskar finns en tydlig risk att ärenden blir liggande längre. Det kan leda till större ärendebalanser, längre handläggningstider och minskat förtroende för kommunen.

Bristande resurser kan också påverka rättssäkerheten negativt, eftersom äldre ärenden riskerar att nedprioriteras och alla inte behandlas lika. Samtidigt ökar arbetsbelastningen för de medarbetare som är kvar, vilket kan leda till stress, sämre arbetsmiljö och ökad sjukfrånvaro.

Nuvarande situation och planerad förstärkning

Med den bemanning som funnits de senaste åren är det osäkert om tillsynsverksamheten kan nå sina mål. Det gäller särskilt arbetet med att minska ärendeskulden och samtidigt handlägga nya ärenden inom rimlig tid.

För att stärka verksamheten kommer gruppen som arbetar med tillsyn utökas med en heltidstjänst. Förstärkningen ryms inom bygglovsavdelningens nuvarande organisation tack vare effektiviseringar i det nya ärendehanteringssystemet. Digitaliseringen har frigjort administrativa resurser, vilket gör det möjligt att omvandla en koordinatorstjänst till en renodlad tillsynshandläggartjänst.

Möjlighet till tillfällig ytterligare förstärkning

För att hantera toppar av inkommande tillsynsärenden kan bygglovshandläggare tillfälligt hjälpa till med tillsynsärenden. Detta gäller särskilt om antalet bygglovsärenden minskar på grund av lagändringar. En sådan lösning kan ge flexibilitet vid behov, men bör användas med försiktighet. Om bygglovshandläggare regelbundet avlastar tillsynsarbetet finns en risk att det i stället leder till längre handläggningstider för bygglov. I sådana fall kan det vara att föredra att i stället helt omvandla bygglovshandläggartjänster till rena tillsynshandläggartjänster.

Uppföljning och revidering

Denna tillsynsplan samt de mål och uppdrag som beslutats i nämndens verksamhetsplan följs upp i slutet av varje år. Detta görs för att kunna se om det finns behov av att revidera planen för kommande år. Till exempel sett till vilka ärenden som ska prioriteras och hur arbetet ska läggas upp. Följande uppföljning ska redovisas som information till nämnden:

- Antalet hanterade ärenden.
- Uppdrag och aktiviteter som genomförts under året.
- Eventuella speciella satsningar som skett under året.
- En analys av nuläge för att ge en framåtblick kring kommande års arbete.

Resultatet av tillsynsarbetet redovisas varje år för bygglovs- och tillsynsnämnden i samband med rapporteringen av nämndens verksamhetsberättelse men också i en enskild rapportering om hur arbetet fortskridit under året där nämnden får ta del av nuläge och analys för att bli insatta i arbetet framåt.