

Frågor av utredningskaraktär inkomna i chatt vid websändningen onsdagen den 18 juni 2014.

FRÅGA 1: Kan man söka bygglov för nybyggnad och samtidigt göra en anmälan om 15 kvm tillbyggnad?

SVAR 1: Nej. För att ha rätt till bygglovsbefriade åtgärder måste det finnas ett bostadshus på tomten, PBL 9 kap. 4 b §. Bostadshuset måste alltså vara färdigbyggt för att man ska få bygga 15 kvm tillbyggnad till det. Boverket anser att bostadshuset är färdigt först när slutbesked getts.

FRÅGA 2: Kan man söka bygglov för tillbyggnad där man använder sig av befintlig bygg rätt och samtidigt göra en anmälan om 15 kvm tillbyggnad, PBL 9 kap. 4 b §? Kan den lovbe friade tillbyggnaden vara integrerad i den lovpliktiga?

SVAR 2: Svaren blir något olika beroende på hur det byggs.

Om de båda tillbyggnaderna inte byggs ihop eller har kontakt med varandra är svaret ja. Byggnadsnämnden behandlar då ansökan om bygglov och anmälan parallellt. Se nedanstående illustration 1.

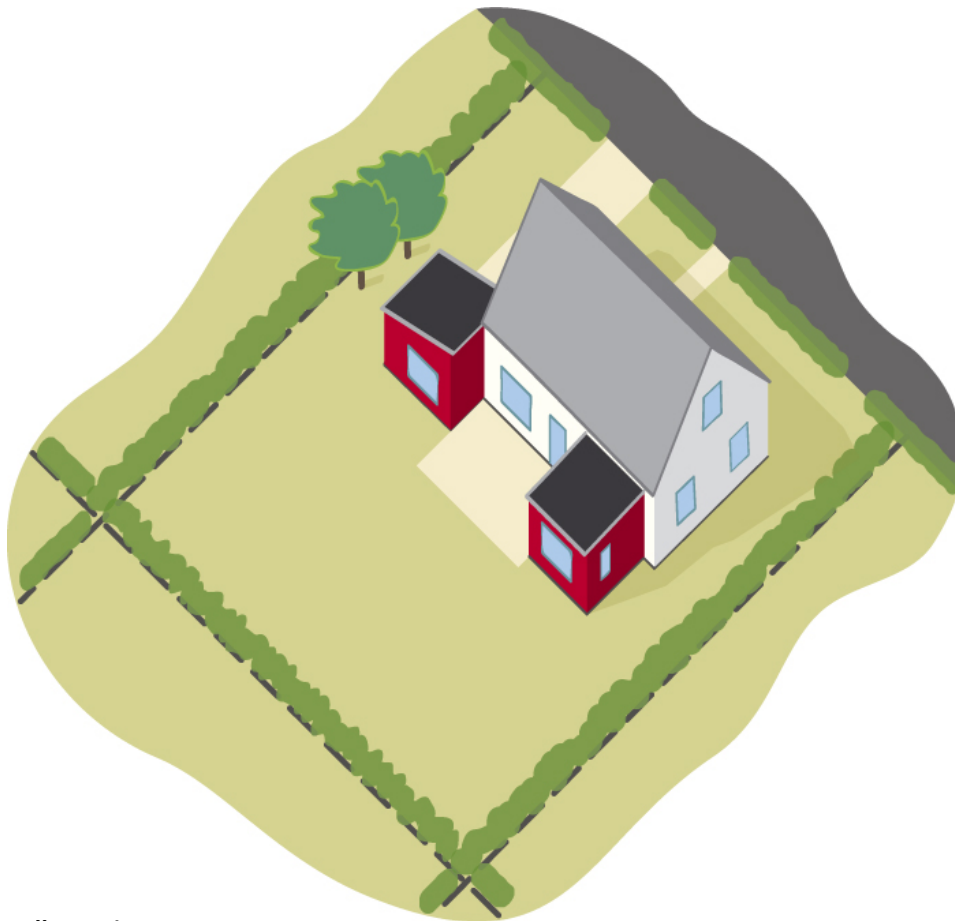


Illustration 1

Om tillbyggnaderna byggs ihop eller har kontakt med varandra anser Boverket att svaret är nej. Det blir då fråga om en och samma tillbyggnad, som ska prövas i ett och samma ärende. Om den sammanlagda bruttoarean blir större än 15 m² krävs bygglov. Boverket anser att det är först när slutbesked getts för den bygglovpliktiga åtgärden som nämnden kan bevilja startbesked för den lovbefriade tillbyggnaden. Det omvända gäller också, dvs. det är först när en lovbefriad tillbyggnad fått slutbesked som en lovpliktig tillbyggnad kan göras till den. Se nedanstående illustrationer 2a och b.



Illustration 2a

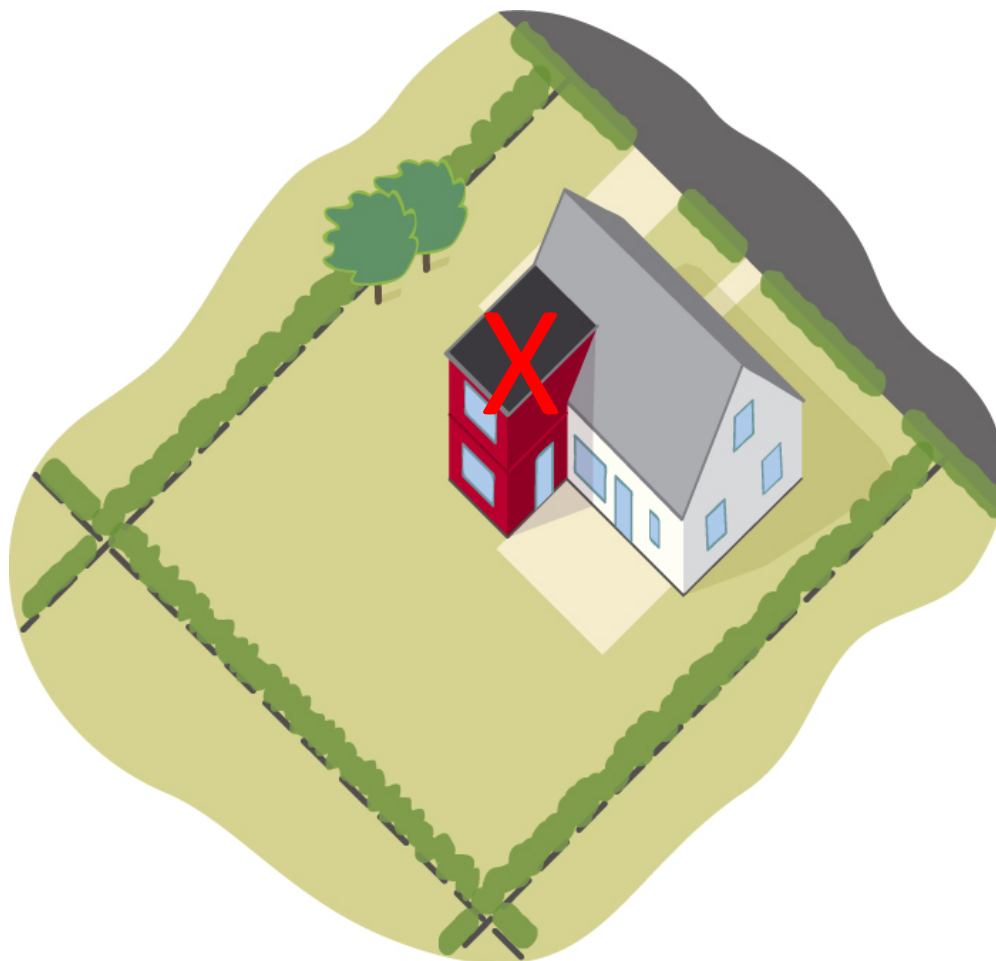


Illustration 2b

Ett bygglov eller en anmälan innebär inte någon förpliktelse att bygga. När en byggherre har fått startbesked för en lovbefriad eller lovpliktig åtgärd har han tillstånd att bygga den. Det är dock ändå möjligt att välja att inte bygga åtgärden, t.ex. av ekonomiska skäl eller för att startbeskedet överklagas. Den andra tillbyggnaden som byggs kommer då inte överensstämma med det givna startbeskedet och byggkraven kommer inte uppfyllas, t.ex. för att den nu byggs utan en vägg eller utan tak. De båda tillbyggnaderna beror så att säga av varandra och båda måste byggas för att uppfylla kraven och få slutbesked.

Utifrån resonemanget ovan kan man inte heller integrera 15 kvm bygglovsbefriad tillbyggnad i en ansökan om bygglovspliktig tillbyggnad.

FRÅGA 3: Kan man koppla ihop Attefallshuset med bostadshuset med hjälp av en 15 kvm tillbyggnad, skärmtak e dyl.?

Kan man koppla ihop en "vanlig" bygglovspliktig komplementbyggnad med bostadshuset med hjälp av 15 kvm tillbyggnad?

SVAR 3: Nej. Attefallshuset måste vara fristående. Eftersom Attefallshuset ska vara fristående kan man inte bygga ihop det varken med ett en- eller tvåbostadshus eller med någon annan byggnad, t ex genom en inglasad gång eller skärmtak. Se nedanstående illustration 3.

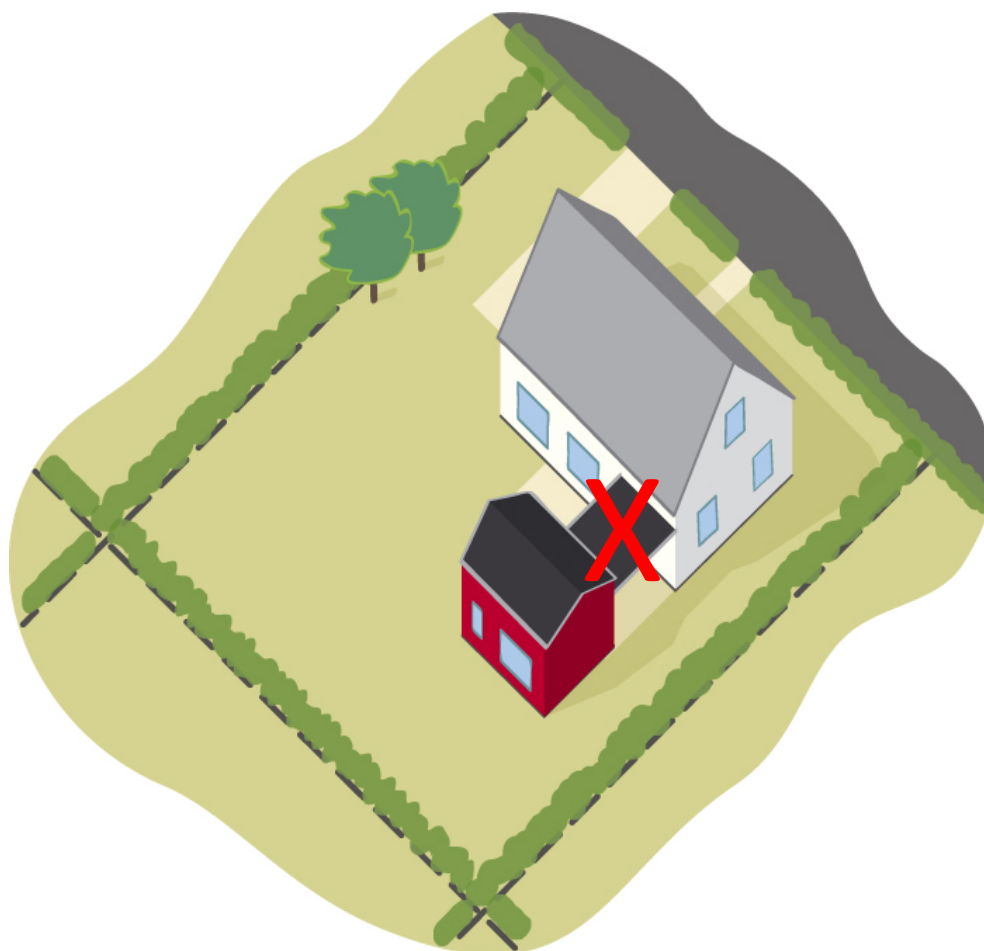


Illustration 3

Kopplar man ihop en befintlig, lovpliktig komplementbyggnad med bostadshuset med hjälp av en 15 m² bygglovsbefriad tillbyggnad så ökar man bostadshusets area med både den area som tillbyggnaden tillför och den befintliga komplementbyggnadens area. Överstiger den sammanlagda arean 15 m² krävs bygglov för åtgärden. Är den sammanlagda arean mindre än 15 m² kan den ses som en lovbeFriad tillbyggnad. I det fallet ingår både den ursprungliga komplementbyggnaden och tillbyggnaden i byggnadsnämndens bedömning inför startbeskedet. Se nedanstående illustration 4.



Illustration 4

FRÅGA 4: Kan en bygglovsbefriad 15 kvm tillbyggnad utföras som ett skärmtak och kan "Friggetak" (9 kap. 4 § 2) i så fall kombineras med det, så att det blir totalt 30 kvm skärmtak på enbostadshuset?

SVAR 4: Nej, ett skärmtak har ingen bruttoarea. Boverket anser att endast åtgärder som har bruttoarea tillåts som bygglovsbefriad tillbyggnad. För definition av bruttoarea hänvisar vi till Svensk Standard SS 21054:2009.

FRÅGA 5: Kan Attefallshuset vara en helt eller delvis öppen carport? Dvs öppenarea? (för övrigt även intressant gällande friggebod, kan den vara öppenarea?)

SVAR 5: Ja. Eftersom Attefallshus och friggebod regleras med byggnadsarea där även öppenarea ingår. Det finns alltså inget hinder för att bygga Attefallshus eller friggebod som en helt eller delvis öppen carport. För definition av byggnadsarea och öppenarea hänvisar vi till Svensk Standard SS 21054:2009.

FRÅGA 6: Kan ett komplementbostadshus innebära att en ny bostadsfastighet kan bildas genom lantmäteriförrättning?

SVAR 6: I lagens förarbeten, prop. 2013/14:127, sid 26, står det "Möjligheten att uppföra en planstridig bostad bör enligt regeringens uppfattning inte medföra någon rättighet att bilda någon ytterligare fastighet utöver vad detaljplanen medger. Regeringen avser att återkomma om det finns behov av följdändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).".

Fastighetsbildning regleras enligt fastighetsbildningslagen och ligger därmed utanför Boverkets verksamhetsområde. Vi föreslår att du vänder dig till Lantmäteriet.

FRÅGA 7: Räknas det som en bygglovsbefriad tillbyggnad om man vill glasa in en befintlig balkong?

SVAR 7: Boverket anser att endast åtgärder som har bruttoarea kan ses som bygglovsbefriad tillbyggnad. För definition av bruttoarea hänvisar vi till Svensk Standard SS 21054:2009.

Att glasa in en befintlig balkong kan vara en bygglovsbefriad tillbyggnad enligt PBL 9 kap. 4 b § 1. Det förutsätter att det tillkommer en bruttoarea, samt att kraven för bygglovsbefriad tillbyggnad uppfylls i övrigt.

Eventuellt kan man finna vägledning i Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-02-25, mål nr P 8495-13. Domstolen ansåg i det målet att om man bygger väggar på en öppen carport som är sammanbyggd med bostadshuset är åtgärden att se som en tillbyggnad. Samma sak bör gälla för att glasa in en befintlig balkong.

FRÅGA 8: Om en utredning kring vattentillgången gjort att byggnadsnämnden sagt stopp för fler enbostadshus, kan man då även använda detta skäl för att inte tillåta Attefallhus, PBL 9 kap. 4 a §?

SVAR 8: En generell vattenutredning kan inte ligga till grund för att neka startbesked utan det måste göras en bedömning i varje enskilt fall. Det är dock skillnad om Attefallshuset är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus.

Innanför kommunens område för vattenverksamhet kan inte byggnadsnämnden neka startbesked för komplementbostadshus, jämför 16 §, lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Kommunen är skyldig att tillhandahålla vattentjänster inom områden för vattenverksamhet.

Utanför verksamhetsområdet måste byggnadsnämnden göra en bedömning. Anläggning för vattenförsörjning och/eller avlopp är ett krav enligt PBL 2 kap. 6 § 4 och

8 kap. 4 § 3 och 9. Om det inte är möjligt att koppla in kommunalt avlopp och det inte går att inrätta enskilt avlopp ska startbesked alltså nekas.

FRÅGA 9: Får man använda 15 kvm tillbyggnad, 9 kap. 4 b §, för att bygga till sitt bostadshus med en öppen balkong?

SVAR 9: Nej. Boverket anser att endast åtgärder som har bruttoarea kan ses som bygglovsbefriad tillbyggnad. För definition av bruttoarea hänvisar vi till Svensk Standard SS 21054:2009.

Man kan alltså inte använda den lovbeFriade tillbyggnaden på 15 m² för att bygga till sitt bostadshus med en öppen balkong utan bruttoarea.

FRÅGA 10: Kan det gamla "friggetaket" på 15 kvm, PBL 9 kap. 4 § 2, utföras på friggebod eller ett Attefallshus? Exempelvis om Attefallshuset är en öppen carport, kan denna carport då utökas med 15 kvm friggetak, så att det totalt blir 40 kvm carport?

SVAR 10: Om du med "friggetaket" menar det bygglovsbefriade skärmtaket, enligt punkten PBL 9 kap. 4 § 2, så kan man bygga det under förutsättning att det byggs ovanför entrén, och att det är utformat som ett skärmtak.

FRÅGA 11: Ska kommunen ta in grannes medgivande, PBL 9 kap. 4 a-b §§, om byggherren vill genomföra en åtgärd närmare än 4,5 meter från tomtgräns?

SVAR 11: Vid placering av Attefallshus och lovbeFriad tillbyggnad på 15 m² närmare tomtgräns än 4,5 m krävs grannes medgivande. Om grannen inte medger placeringen krävs bygglov för åtgärden. Det är byggherrens eget ansvar att få ett medgivande från grannen om så krävs. Det är en fördel ur bevis-synpunkt att få medgivandet skriftligt. Kommunen är skyldig att informera om att grannens medgi-vande kan krävas.

Det är byggherrens ansvar att inhämta medgivandet. Om denne bygger utan medgivande är det på egen risk. Ett praktiskt och enkelt sätt är att byggherren uppvisar ett skriftligt medgivande för bygg-nadsnämnden innan startbeskedet ges.

Om byggherren inte har något skriftligt medgivande att visa upp för nämnden utan istället hävdar att han har ett muntligt medgivande bör nämndens handläggare göra en tjänsteanteckning om detta i ärendet. Byggnadsnämnden bör även i startbeskedet upplysa om att byggherren för att kunna få ett slutbesked måste kunna visa att medgivande från grannen finns. Detta eftersom medgivande från grannen är en förutsättning för att åtgärden inte är lovpliktig. Om medgivande från grannen saknas är inte åtgärden bygglovsbefriad och då är inte alla kraven uppfyllda, vilket innebär att slutbesked inte kan utfärdas, PBL 10 kap. 34-37 §§.

FRÅGA 12: Man har till sitt en-och tvåbostadshus en fristående carport. Kan man bygga ett Attefalls-hus inuti carporten? Attefallshuset ska alltså inte vara ett komplementbostadshus för permanent boende utan typ förråd.

SVAR 12: Det kräver bygglov om man vill göra om en sorts komplementbyggnad till en annan sorts komplementbyggnad, PBL 9 kap. 2 §. Fasadändring är inte lovbeFriat enligt Attefallsreglerna.

FRÅGA 13: Får man bygga ett Attefallshus inuti ett 3000 kvm stort växthus?

SVAR 13: Attefallshuset måste vara fristående. Det får alltså inte byggas ihop med växthuset. Det är däremot inte klarlagt hur nära andra byggnader det får placeras. Boverket anser att man inte bör

kunna placera Attefallshuset i en annan byggnad eftersom Attefallshuset då inte kan anses vara fristående, PBL 9 kap 4a §.

FRÅGA 14: Kan man placera ett Attefallshus på U-område, alltså prickmark för underjordiska ledningar?

SVAR 14: Ja, det kan man då Attefallshuset får vara planstridigt. Det innebär bl. a. att det får uppföras på prickmark, PBL 10 kap. 2 §. Dock måste byggnadsnämnden göra en bedömning i varje enskilt fall då Attefallshuset bland annat måste uppfylla vissa krav enligt PBL 2 kap. 6 och 9 §§.

Attefallshus ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat behovet av goda hygienförhållanden, skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser med mera, PBL 2 kap. 6 §.

Placering, utformning och lokalisering får inte ske så att byggnaden eller den avsedda användningen innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller medför en betydande olägenhet på annat sätt, PBL 2 kap. 9 §.

Om exempelvis underjordiska ledningar påverkas på grund av byggnaden kan det innebära att dessa krav på placering inte uppfylls.

Byggherren måste kunna visa att kravet på placering uppfylls, t.ex. genom att ledningar flyttas eller att huset konstrueras så att ledningarna inte påverkas, det kan då även beaktas att framtida underhåll behövs och att nya ledningar behövs.

Byggnadsnämnden bör, om man beviljar startbesked på U-område, skriva in att byggherren bygger på egen risk som en upplysning i startbeskedet, eftersom det kan innebära skadeståndsansvar om exempelvis ledningar skadas.

FRÅGA 15: Kan man bygga Attefallshuset som fritidshus? Hur går det med tillgänglighet och energikrav då?

SVAR 15: Ja. Om Attefallshuset ska användas som ett fritidshus gäller kraven för fritidshus. Ska Attefallshuset användas som ett bostadshus gäller reglerna för bostadshus.

För ett fritidshus med högst en- eller två bostäder gäller inte kraven på tillgänglighet och användbarhet i PBL 1 § 3 och 4 § första stycket 8.

Det innebär att en byggnad inte:

- behöver vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- behöver ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

PBL 8 kap. 6 § 3.

För fritidshus finns även vissa undantag från energikraven. Ett fritidshus med högst två bostäder behöver inte:

- uppfylla kravet på att ha särskilt goda egenskaper när det gäller hushållning med elenergi
- i skäligen utsträckning med hänsyn till uppvärmningssättet och energislaget utformas så att man utan omfattande ändringar kan använda skilda energislag som är lämpliga från allmän energisynpunkt.

PBF 3 kap. 15 §

Att fritidshus med högst två bostäder är undantagna från vissa regler i avsnitten 3 BBR (Boverkets byggregler) Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen och 9 Energihushållning följer redan av PBL och PBF. (BFS 2011:26).

BBR 1:2 Allmänt råd

FRÅGA 16: Fråga angående PBL 9 kap 6 §. Om man har byggt sitt Attefallshus på 25 kvm utanför sammanhållen bebyggelse, får man sedan göra en liten tillbyggnad? Komplementbostadshuset är ju ett enbostadshus och jag hittar inga undantag som tar bort rätten till liten tillbyggnad.

Plank och komplementbyggnad borde då också få uppföras i omedelbar närhet till komplementbostadshuset. De borde alltså kunna ligga längre från huvudbostadshuset än man annars skulle tycka är ok. Dvs om man tycker att 25 m från huset är gränsen för i omedelbar närhet, kan Attefallshuset ligga 25 m från huvudhuset och Attefallshusets komplementbyggnad ytterligare 25 m bort.

SVAR 16: Boverket utgår från att dina frågor avser Attefallshus som är ett komplementbostadshus och inte en komplementsbyggnad.

Ett Attefallshus får inte vara större än 25 kvm. Gör man en liten tillbyggnad på ett komplementbostadshus, uppfört med stöd av PBL 9 kap. 4 a §, så att byggnadsarean blir större än 25 kvadratmeter, så krävs bygglov för hela byggnaden. Eftersom kraven i PBL 9 kap. 4 a § om största byggnadsarea för komplementbostadshus då inte uppfylls, är åtgärden inte längre lovbefriad. Med andra ord så blir byggnaden för stor för att vara ett Attefallshus.

Om komplementbostadshuset inte totalt blir större än 25 kvm inklusive tillbyggnaden är åtgärden lovbefriad. Om Attefallshuset är ett komplementbostadshus så krävs då anmälan även om det uppförs utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. PBF 6 kap. 5 § p 9.

Man får göra en skyddad uteplats med plank till ett Attefallshus, både utanför och innanför detaljplan. Detta eftersom PBL 9 kap. 4 §, första meningen, omfattar både en- och tvåbostadshus samt komplementbyggnader. Friggebod/-ar får byggas inom bostadshusets tomt och får sammanlagt, tillsammans med andra friggebodar, inte överskrida 15 m².

Attefallshuset har ingen egen hemfridszon, detta framgår av förarbetet (prop. 2013/14:127 s. 22). Tomten kan alltså inte utökas genom att bygga Attefallshus.

FRÅGA 17: Låt säga att byggnadsnämnden bedömer att byggherren som ska bygga ett Attefallshus behöver stöd av en kontrollansvarig (KA) för att uppfylla sitt ansvar enligt PBL 10 kap. 5 §. Då kan nämnden besluta att KA krävs enligt 7 kap. 5 § sista stycket PBF. Därmed krävs tekniskt samråd enligt PBL 10 kap. 14 §. Men enligt samma paragraf, tredje stycket, krävs inte tekniskt samråd för Attefalls-

hus (om inte nämnden beslutar annat). Vad innebär detta? Att man inte ska ha tekniskt samråd trots nämndens bedömning att KA krävs?

I så fall finns följande alternativ för Attefallshusen:

- a) Attefallshus MED kontrollansvarig och MED tekniskt samråd
- b) Attefallshus UTAN kontrollansvarig och UTAN tekniskt samråd

Det finns även dessa alternativ, när använder man dem?

- c) Attefallshus UTAN kontrollansvarig och MED tekniskt samråd
- d) Attefallshus MED kontrollansvarig och UTAN tekniskt samråd

Detta leder till följande frågor:

1. Vad är syftet med den nya regleringen av tekniskt samråd i PBL 10 kap 14 § när behovet av tekniskt samråd redan styrs av behovet av kontrollansvarig?
2. Finns det några situationer där c) och d) enligt ovan kan komma att tillämpas?

SVAR 17: Så här skriver Boverket på PBL kunskapsbanken om när tekniskt samråd inte behövs:

”Tekniskt samråd behövs oftast inte om det inte behövs någon kontrollansvarig. Det krävs ingen kontrollansvarig vid vissa enklare åtgärder, det vill säga i relativt okomplicerade ärenden, där byggherren bedöms kunna uppfylla sitt ansvar utan stöd av en kontrollansvarig. [”...”]

Byggnadsnämnden kan dock besluta att kontrollansvarig och/eller tekniskt samråd krävs även för ovan nämnda åtgärder. Det gäller dock inte åtgärder som inte kräver lov eller anmälan. I plan- och bygglagen definieras ändring av en byggnad som en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. I begreppet ändring ingår även tillbyggnad och ombyggnad. Byggnadsnämndens bedömning av om tekniskt samråd ska krävas får inte överklagas.”

När det gäller Attefallshus och andra lovbeFriade åtgärder som kräver anmälan kan samtliga alternativ A, B, C och D förekomma, det vill säga A. Attefallshus med kontrollansvarig och med tekniskt samråd, B. Attefallshus utan kontrollansvarig och utan tekniskt samråd, C. Attefallshus utan kontrollansvarig och med tekniskt samråd, samt, D. Attefallshus med kontrollansvarig och utan tekniskt samråd. Det är en bedömningsfråga för byggnadsnämnden när KA eller tekniskt samråd behövs. Vad gäller syftet med regleringen hänvisar Boverket till lagens förarbete.

Meningen är att skapa en enklare byggprocess för byggherren och man har därför undantagit kravet på kontrollansvarig och tekniskt samråd. Man har också infört möjligheten för byggnadsnämnden att besluta annat om det behövs.

Att man har undantagit kraven på tekniskt samråd och kontrollansvarig separat är för att tydliggöra att det är i båda fallen möjligt att besluta annat. Huvudregeln är att ingetdera krävs, och byggnadsnämnden måste på egen hand bedöma om det ändå behövs i det enskilda fallet.