



Samhällsbyggnad

## Yttrande

**Datum**

2023-12-15

**Handläggare**

Jenny Andersson

**Vårt dnr**

B 2023-001064

### Landsbygds- och infrastruktur- departementet

**Ert dnr**

LI2023/03666

Remissvar avseende att kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort.

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun avstyrker Landsbygds- och infrastrukturdepartementets promemoria i sin helhet.

Att ytterligare försvåra ett redan krångligt regelverk bedöms vara kontraproduktivt och bedöms innebära ökade tolkningssvårigheter både för den enskilda byggherren och för kommunernas byggnadsnämnder. Det är exempelvis väldigt svårt för gemene man att veta om deras fastighet ligger inom område som är särskilt värdefullt eller ligger inom intresse för totalförsvaret.

Att ta bort anmälningsplikten avseende själva byggnaden men ha kvar den för installation/ändring i VA och ventilation innebär att de allra flesta som ska uppföra en ny bostad fortfarande måste komma in med en anmälan till byggnadsnämnden samt få ett startbesked innan dess att de kan påbörja installationen av nämnda funktioner.

I promemorian framgår att det bedöms bli enklare för den enskilde som bara behöver initiera en process hos byggnadsnämnden för vissa installationer och ändringar och inte för själva uppförandet av byggnaden. När byggnadsnämnden ska kontrollera om exempelvis ventilationen uppfyller kraven så krävs ju dock ändå att byggherren redovisar en planritning som visar ventilationsflödet i byggnaden. I den planritningen behöver rumsfördelning och användning oftast framgå liksom storlek på byggnaden för att man ska kunna beräkna luftflödet. Likaså kommer VA-ritningar att krävas för installation eller ändring av VA.

Kostnaden för att ta fram ritningsunderlag och underlag avseende tekniska egenskapskrav för hela byggnaden bedöms vara mycket liten i jämförelse med kostnaden för att ändra en byggnad i efterhand för att den inte uppfyller gällande krav.

Om sökande skickar in ritningar och det är uppenbart att byggnaden inte uppfyller kraven på att vara lovbefriad så hamnar byggnadsnämnden i en väldigt märklig sits. Eftersom byggnaden i sig inte kräver startbesked så finns stor risk att startbesked för anmälda

#### Båstads kommun

Samhällsbyggnad  
269 80 BÅSTAD  
Telefon: 0431-770 00 vx  
Plusgiro: 11 11 11 -1  
Org.nummer: 212000-0944  
[samhallsbyggnad@bastad.se](mailto:samhallsbyggnad@bastad.se)  
[www.bastad.se](http://www.bastad.se) rev 2021.03.24

installationer ges trots att man på förhand vet att själva byggnaden inte kommer att uppfylla kraven avseende exempelvis storlek. Då måste man senare starta tillsyn för att byggnaden inte uppfyller kraven för att vara lovbeFriad samtidigt som man haft inne och granskat andra aspekter av byggnaden och godkänt vissa installationer. Det skickar väldigt märkliga signaler till byggherren och innebär mycket extra arbete samt extra kostnader såväl för den enskilde som för byggnadsnämnderna. Att driva tillsyn är dessutom betydligt svårare, mer resurskrävande och oftast dyrare för kommunerna än att hantera ett ärende på förhand.

Att ta bort anmälningsplikten innebär dessutom att det kommer att krävas väldigt mycket utredningsarbete från byggnadsnämndens sida för att fastställa om en åtgärd är olovlig eller bara lovbeFriad vilket gör tillsynsarbetet otroligt svårt. Likaså bedöms det innebära att många byggnader kommer att uppföras med brister avseende brandskydd mellan byggnader och möjligtvis även med brister avseende fuktsäkerhet, elsäkerhet, barnsäkerhet med mera eftersom det troligtvis är många som kommer att uppföra byggnaderna i egen regi utan vare sig kontrollansvarig eller kontrollplan.

Att pröva åtgärderna i ett frivilligt bygglov bedöms inte heller genomförbart såvida inte en ny paragraf för den typen av prövning införs. I annat fall har man ju att förhålla sig till gällande detaljplan eller möjligheten att ge bygglov för liten avvikelse vilket borde bli svårt i de flesta fall med tanke på begränsade byggrätter, prickad mark etcetera.

Av utredningen framgår att de åtgärder man föreslår vara bygglovsbefriade normalt inte innebär en sådan betydande investering att värdet bör få en avgörande betydelse vid tillämpning av proportionalitetsprincipen. Att uppföra ett attefallshus kostar i de flesta fall ett antal hundra tusen kronor. Hur kan det inte vara en betydande investering?

Om byggherren sedan dessutom måste riva eller bygga om byggnaden tillkommer ytterligare kostnader för den enskilde som de inte kunnat förutspå med det väldigt otydliga regelverk vi skulle få genom föreslagen ändring.

Gemensamt har redan idag svårt att förstå skillnaden mellan bygglov och anmälan och vad som får uppföras med vilken bestämmelse och hur byggnader ska utformas och placeras beroende på om det är bygglov eller anmälan. Att ytterligare krångla till det och lägga på en enskilde att göra rätt känns orimligt och upplagt för feltolkningar. Troligen kommer det dessutom innebära ökat krav på vägledning från kommunernas sida men utan möjlighet att kunna ta betalt för rådgivning eller nedlagt arbete för att utreda tillsynsfrågor. Det bedöms medföra att större del av byggnadsnämndernas arbete behöver bli skattefinansierad.

I förslaget framgår att man fått in väldigt lite rapporter om överklagade attefallsärenden samt om tillsynsärenden på attefallsbyggnader. Detta bedöms dock bero på att denna typ av åtgärd är anmälningspliktig idag och att byggnadsnämnden i många fall krävt revideringar av det ursprungliga förslaget för att säkerställa att åtgärden ryms inom bestämmelserna för lovbeFriade byggnader. Om man tar bort den kontrollen kommer det sannolikt att innebära att många byggnader får för stor area, uppförs till för hög höjd eller placeras närmre granne än 4,5 meter utan att berörd granne har godkänt det. I många attefallsärenden ställer kommunernas byggnadsnämnder dessutom krav på utsättning och ibland även lägeskontroll

#### Båstads kommun

Samhällsbyggnad  
269 80 BÅSTAD  
Telefon: 0431-770 00 vx  
Plusgiro: 11 11 11 -1  
Org.nummer: 212000-0944  
[samhallsbyggnad@bastad.se](mailto:samhallsbyggnad@bastad.se)  
[www.bastad.se](http://www.bastad.se) rev 2021.03.24

för att säkerställa att byggnaderna uppfyller kraven på bygglovsfrihet. De kontrollerna kommer sannolikt inte att ske när start- eller slutbesked inte längre krävs. Det innebär att det finns en större risk för att byggnaden hamnar närmre en gräns än vad som varit avsikten, speciellt om gränserna är otydliga.

Det borde vara lämpligare att titta på hur mycket tillsynsarbete kommuner lägger ner på friggebodar som ju faktiskt redan idag får uppföras utan startbesked. Sannolikt är mängden tillsynsärenden för den typen av byggnader betydligt högre än för attefallsbyggnader, dels för att byggnaderna blivit för stora men också för att de placerats i strid mot gällande avståndsbestämmelser.

Man behöver också ha i åtanke att det är väldigt få människor som känner till att de kan överklaga ett startbesked. För att kunna överklaga måste man dessutom veta när startbeskedet ges så att man kan överklaga inom rätt tid vilket kan vara svårt då startbeskedet endast skickas till den sökande.

Teoretiskt innebär föreslagen ändring av regelverket att man bara slipper göra en anmälan till byggnadsnämnden om man bygger om en komplementbyggnad med befintligt VA till ett komplementbostadshus. Frågan som då uppkommer är hur den komplementbyggnaden ska vara placerad för att man ska kunna få inreda den som bostad. Kan byggnaden exempelvis vara planerligt placerad i gräns trots att berörd granne inte lämnat medgivande om att inreda bostad i byggnaden? Det är ju ganska vanligt förekommande i äldre detaljplaner att bostad inte får inredas i gårdshus men det bedöms finnas en risk att den typen av byggnader i större utsträckning görs om till bostäder när anmälningsplikten plockas bort. Eftersom påverkan på grannar bedöms bli större när en bostadsbyggnad är placerad i gräns än när en komplementbyggnad är placerad i gräns kommer det sannolikt innebära att fler tillsynsärenden anmäls till byggnadsnämnderna. Den typen av tillsynsärenden bedöms vara väldigt svåra att hantera då byggnadsnämnden då ska påvisa när i tiden ändringen skett om byggherren exempelvis menar att det är preskriberat.

Hur ska man från byggnadsnämndens sida kunna följa upp om ett komplementbostadshus uppfyller kravet på tillgänglighet? Eftersom ritningar inte skickas in till kommunen är det inte längre möjligt att i ärenden om bostadsanpassningsbidrag kontrollera hur tillgängligheten varit utformad när huset uppfördes och huruvida den ändrats i senare skede. Även det kan medföra ökade kostnader för kommunerna då det blir svårare att avgöra om sökande har rätt till bidrag eller ej.

Vidare bedöms förslaget innebära svårigheter i framtida bygglovsärenden om man exempelvis uppfört ett komplementbostadshus som visar sig vara för stort och det upptäcks först när man vill bygga till en annan byggnad på fastigheten med bygglov. Har sökande då otur råder planstridigt utgångsläge och då kan man inte göra det man planerat med sin huvudbyggnad trots att man trott att man uppfört en åtgärd som inte ska medräknas vid bedömning av byggrätten inom gällande detaljplan.

#### Båstads kommun

---

Samhällsbyggnad  
269 80 BÅSTAD  
Telefon: 0431-770 00 vx  
Plusgiro: 11 11 11 -1  
Org.nummer: 212000-0944  
[samhallsbyggnad@bastad.se](mailto:samhallsbyggnad@bastad.se)  
[www.bastad.se](http://www.bastad.se) rev 2021.03.24

Det bedöms också bli svårare för byggnadsnämnderna att i ett bygglovsärende bedöma krav på brandskydd mellan byggnader både inom berörd fastighet samt på grannfastigheter. Om en byggnad uppförts utan krav på anmälan så kommer den sannolikt inte in i kommunens kartdatabas såvida det inte tas fram en nybyggnadskarta för fastigheten. Den enda andra möjligheten för byggnaden att komma med i kartdatabasen är att kommunen gör en återkommande manuell kontroll av nya byggnader utifrån flygfoton (vilket också innebär ökade resurser och kostnader). Det är nog inte många kommuner som tar heltäckande flygfoton av kommunen årligen eller har resurser att manuellt hantera alla de byggnader som sannolikt kommer med i en sådan översyn.

För friggebodar är brandfrågan oftast inte ett stort problem eftersom byggnader upp till 15kvm är undantagna reglerna om brandskydd mellan byggnader. Men om man missat en komplementbostad på 30kvm i en brandskyddsbeskrivning så kan det få stora konsekvenser både för den som uppfört komplementbyggnaden samt för den som uppfört en byggnad inom 8 meter på angränsade fastighet.

Sammantaget bedöms förslaget innebära ökad otydlighet för både byggherrar och byggnadsnämnderna men också ökade krav på byggnadsnämndernas rådgivning, samt ökad mängd tillsynsärenden i kombination med minskade intäkter från anmälningspliktiga åtgärder. Det bedöms också potentiellt innebära stora ekonomiska konsekvenser för enskilda byggherrar om de inte uppfyllt gällande krav i någon del, oavsett om det skett medvetet eller inte.

Grundproblematiken som utlöst förslaget till ändring tycks bestå i att startbesked inte expedieras till grannar och att grannar då inte har samma möjlighet att överklaga beslut som vid givna bygglov.

Föreslagen lösning bedöms dock innebära att man flyttar problematiken från en del av processen till en annan. Det bedöms också innebära att många som uppfört lovbefriade åtgärder i god tro kommer att behöva riva eller flytta dem för att uppfylla kraven i lagen och det bedöms innebära stora ekonomiska konsekvenser för såväl allmänheten som byggnadsnämnderna.

En bättre lösning vore att ta bort de lovbefriade åtgärderna helt eller införa krav på kungörelse av startbesked som avser anmälningspliktiga åtgärder i byggnader.

Samhällsbyggnad

Jenny Andersson  
Bygglovhandläggare

#### **Båstads kommun**

---

Samhällsbyggnad  
269 80 BÅSTAD  
Telefon: 0431-770 00 vx  
Plusgiro: 11 11 11 -1  
Org.nummer: 212000-0944  
[samhallsbyggnad@bastad.se](mailto:samhallsbyggnad@bastad.se)  
[www.bastad.se](http://www.bastad.se) rev 2021.03.24



Miljö- och byggnadsnämnden 24 januari 2024

MN § 14

Dnr MN 000008/2024- 300

### **Remissvar avseende Promemorian att kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort**

#### **Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden översänder förvaltningens yttrande som sitt yttrande.

#### **Beskrivning av ärendet**

Båstads kommun har fått en remiss gällande Landsbygds- och infrastrukturdepartementets promemoria att ta bort anmälningsplikten för uppförande av komplementbostadshus samt inredande av ytterligare en bostad i enbostadshus. Förslaget hänger samman med en tidigare remiss avseende ett nytt regelverk för bygglov (Fi2021/02366) där man föreslår att anmälningsplikten tas bort för komplementbyggnader.

Anmälningsplikten ska i vissa områden (inom exempelvis kulturhistoriskt värdefull miljö) ersättas med krav på bygglov men förslaget innebär att man ska kunna uppföra vissa byggnader helt utan bygglov eller startbesked förutsatt att vissa parametrar avseende storlek, höjd och placering är uppfyllda. Man har dock kvar anmälningsplikten för att installera eller väsentligt ändra VA och ventilation vilket innebär att i princip alla byggnader som ska användas som bostäder ändå måste anmälas till byggnadsnämnden. Kontrollerna som byggnadsnämnden gör blir dock minimala liksom möjligheten att påverka placeringen och utformningen av byggnaden på förhand. Byggnader som uppförs i strid mot gällande regelverk måste istället hanteras genom tillsyn efter det att byggnaden har uppförts.

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet vill ha synpunkter på förslaget senast den 11 mars 2024.

#### **Underlag till beslut**

Tjänsteskrivelse från tf. bygglovchef Jenny Andersson 2024-01-24, med tillhörande bilaga.

#### **Beslutet expedieras till**

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet  
Samhällsbyggnad

