



Regeringskansliet  
Landsbygds- och  
infrastrukturdepartementet  
LI2023/03666

Sundbybergs stads svar på remiss - Inbjudan att lämna synpunkter på promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort

### **Byggnads- och tillståndsnämnden i Sundbybergs synpunkter**

Plan- och bygglagen är en lag som under flera år har omarbetats och ett flertal undantag från bygglovsplikt har införts. Målet med undantagen har varit att underlätta och förenkla för fastighetsägare och byggherrar. Byggnads- och tillståndsnämndens (nämnden) erfarenhet av undantagen är snarare att det blir svårare för byggherrar och fastighetsägare att förstå vilka undantag som gäller när, var och hur. Det ger nämnden merarbete i form av flertalet frågor som ska besvaras utan att det kan finansieras via intäkter.

Nämnden är i grunden positiva till tanken att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk men ser utmaningar i hur man med rubricerat förslag ska kunna säkerställa allmänna och enskilda intressen, samtidigt som förutsättningar för ett hållbart byggande av goda bostäder uppfylls.

### **Rätten att överklaga ett startbesked**

Promemorian behandlar frågan kring rätten att överklaga ett startbesked och vem som får göra det. Enligt plan- och bygglagen har endast anmälaren rätt att överklaga ett startbesked. Detta har åsidosatts av Mark- och miljööverdomstolen till förmån för berörda grannar. Domstolen har bedömt att överklagandeförbudet står i strid med det egendomsskydd och den rätt till domstolsprövning av civila rättigheter som enskilda fysiska och juridiska personer har enligt den europeiska konventionen.

Promemorians förslag innebär att byggnadsnämnden inte kommer göra någon prövning innan ett komplementbostadshus uppförs eller byggs till. Prövningen får istället ske genom tillsyn när byggnaden eller tillbyggnaden redan är uppförd om någon anmäler byggnationen. För nämnden blir detta problematiskt. Dels sker tillsyn på bekostnad av skattemedel i stället för att anmälaren själv får bekosta prövningen i förväg. Det gör det svårt för nämnden att prognostisera både behov av personal samt budget. Och sedan har byggnaden redan uppförts vilket kan ge stora kostnader för byggherren om byggnaden måste rivras eller flyttas för att alla krav inte är uppfyllda.

Promemorian menar vidare att antalet överklagade startbesked kommer minska medan antalet mål om tillsyn kommer öka något. Nämnden ställer sig frågande till om fler tillsynsärenden är rätt väg att gå för ett enklare och mer effektivt regelverk?



### **Konsekvenser för kommunen och enskilda**

Promemorian menar att antalet anmälningsärenden kommer minska hos byggnadsnämnden och att tiden därför kan läggas på andra ansökningar. Det är en sanning med modifikation eftersom det fortfarande är anmälningspliktigt att installera en teknisk installation i denna typ av byggnader. Eftersom ett komplementbostadshus alltid måste ha vatten, avlopp, ventilation och eventuellt brandskydd så kommer antalet ärenden att troligen vara samma som tidigare.

Processen för tillsynsärenden är mycket mer komplicerad och tar ungefär tre gånger så lång tid för nämnden att utreda i efterhand. Något som sällan ger några intäkter utan till stor del belastar de kollektiva skattededlen. Denna kostsamma efterprövning som föreslås riskerar att skada människor om bostäderna är undermåliga, ekonomiska värden och samhällets trygghet på ett oproportionerligt sätt.

Nämnden anser att tidsåtgången för handläggning av en anmälan är kort, kostnaden låg och startbeskedet ger byggherren en större trygghet att samtliga kraven enligt lagen är uppfyllda.

Promemorian menar vidare att det blir enklare för den enskilde att uppföra ett komplementbostadshus då byggherren inte behöver ta fram några ritningar. Återigen bortser utredningen från det faktum att tekniska installationer fortfarande är anmälningspliktiga, vilket innebär att byggherren ändå behöver ta fram korrekt underlag.

Promemorian argumenterar också för att åtgärder inte skulle behöva prövas av byggnadsnämnden för att "*åtgärderna i princip alltid medges när de förprövas*". Detta anser nämnden är missvisande då nämndens erfarenhet av de så kallade attefallsåtgärderna är att de kräver en omfattande insats från kommunen. Både vad gäller information kring grannemedgivande, hur de ska uppnå tillgänglighet, hur stor och var byggnaden får placeras, inredning i bostaden för att bli en självständig bostad och hur gestaltningen av byggnaden ska vara för att uppnå god form- färg- och materialverkan.

### **Ta bort anmälningsplikt för inredning av ytterligare bostad i enbostadshus**

Anmälningsplikt för inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus föreslås också tas bort. I dessa fall blir ofta brandavskiljning en primär fråga. Detta har sällan den enskilde byggherren någon kunskap om. Om åtgärden är anmälningspliktig kommer kommunen att säkerställa frågor som handlar om människors liv och säkerhet. Om byggherren inte behöver kontakta kommunen risker denna fråga att inte omhändertas, vilket i förlängningen kan riskera människors liv.

### **Tillgänglighet och bostadsanpassningsbidrag**

Byggherrens kunskaper kring tillgänglighet är, enligt nämndens erfarenhet, bristfälliga. I flertalet anmälningsärenden avseende komplementbostadshus har byggherren fått rita om projektet för att tillgängligheten ska uppnås i bostaden. Även om promemorian menar att större krav kommer ställas på byggherren att känna till samtliga regler finns en risk att nya bostäder inte kommer uppfylla kravet på tillgänglighet. Vid ansökningar om bostadsanpassningsbidrag kan kostnaden därmed hamna på kommunen att ordna en tillgänglig bostad. Nämnden kan i teorin starta ett tillsynsärende och förelägga fastighetsägaren att göra bostaden tillgänglig. I praktiken tar detta för lång tid då ansökningar enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag ska hanteras skyndsamt. Kostnaden hamnar därmed på de kollektiva skattededlen i stället för hos byggherren.

### **Plan- och bygglagen 8 kap 13 §, förbud mot förvanskning**



Attefallsåtgärder kommer fortsatt att inte vara tillåtna inom områden som omfattas av 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Om anmälningsplikten tas bort finns det en risk att byggherren inte uppmärksammar att deras fastighet omfattas av denna lag. Därmed kan kommunen få flertalet tillsynsärenden där åtgärden inte är möjlig att ha kvar. Stora kostnader hamnar då på den enskilde byggherren som måste riva sin byggnad om bygglov i efterhand inte kan beviljas.

### **Sammanfattning**

Sammantaget bedömer byggnads- och tillståndsnämnden att lagförslaget blir svårt för fastighetsägare och byggherrar att förstå. Förslaget innebär att ett stort ansvar läggs på byggherren att själv avgöra om åtgärden är bygglovs- eller anmälningsbefriad. Nämnden anser att tidsåtgången för handläggning av en anmälan är kort, kostnaden låg och startbeskedet ger byggherren en större trygghet att samtliga krav enligt lagen är uppfyllda i jämförelse med de konsekvenser och kostnaden för att bygga fel kan medföra. Förslaget riskerar också att ge kommunen mer arbete genom tillsyn, svårare bedömningar, en ökad arbetsbelastning med rådgivning till medborgare samt ökade kostnader för de kollektiva skattemedlen.

På Sundbybergs stads vägnar,

*Robert Falck (S)*

Ordförande i byggnads- och tillståndsnämnden

§ 12

Dnr: BTN-0585/2023

## Svar på remiss från Regeringskansliet gällande förslag att ta bort kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus

### Beslutsunderlag

- Remissmissiv från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet, inkommen den 20 december 2023
- PM Kravet på anmälan för komplementbostadshus m m ska tas bort, inkommen den 20 december 2023
- Sektorn för samhällsbyggnads förslag till svar, daterad den 13 februari 2024
- Sektorn för samhällsbyggnads skrivelse, daterade den 13 februari 2024

### Sammanfattning

Byggnads- och tillståndsnämnden har utsetts som remissinstans för promemorian ”Krav på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort”. Förslaget innebär att anmälan tas bort och nämnden får istället agera i efterhand via tillsyn om åtgärden anmäls av till exempel en granne.

Plan- och bygglagen är en lag som under flera år har omarbetats och ett flertal undantag från bygglovsplikt har införts. Målet med undantagen har varit att underlätta och förenkla för fastighetsägare och byggherrar. Byggnads- och tillståndsnämndens erfarenhet av undantagen är snarare att det blir svårare för byggherrar och fastighetägare att förstå vilka undantag som gäller när, var och hur. Det ger nämnden merarbete i form av flertalet frågor som ska besvaras utan att det kan finansieras via intäkter.

Sammantaget bedömer byggnads- och tillståndsnämnden att lagförslaget blir svårt för fastighetsägare och byggherrar att förstå. Förslaget innebär att ett stort ansvar läggs på byggherren att själv avgöra om åtgärden är bygglovs- eller anmälningsbefriad. Nämnden anser att tidsåtgången för handläggning av en anmälan är kort, kostnaden låg och startbeskedet ger byggherren en större trygghet att samtliga krav enligt lagen är uppfyllda i jämförelse med de konsekvenser och kostnaden för att bygga fel kan medföra. Förslaget riskerar också att ge kommunen mer arbete genom tillsyn, svårare bedömningar, en ökad arbetsbelastning med rådgivning till medborgare samt ökade kostnader för de kollektiva skattededlen.

### Byggnads- och tillståndsnämndens överläggning

Under överläggningen yttrar sig Michael Fondelius (SD).

### Byggnads- och tillståndsnämndens beslut

1. Förslag till svar den 13 februari 2024 godkänns och skickas som Sundbyberg stads svar på Landsbyggs- och infrastrukturdepartementets remiss gällande promemoria (LI2023/0000) ”Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort”.