



Malmö stad  
Kommunstyrelsen

**Datum**

2024-03-11

**Adress**

August Palms Plats 1

**Diarienummer**

STK-2023-1611

**Yttrande****Till**

Landsbygds- och  
infrastrukturdepartementet

## **Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort**

LI2023/03666

### **Sammanfattning**

Malmö stad anser inte att det är lämpligt att slopa den särskilda anmälningsplikten för komplementbostadshus samt för inredande av ytterligare en bostad i enbostadshus så att berörda bostadstyper varken är lov- eller anmälningspliktiga. Malmö stad kan inte se att förslagen nödvändigtvis skulle leda till de betydande förenklingar för byggherren som promemorian hävdar. Snarare underskattas riskerna för byggherren, då ett större ansvar läggs på byggherren att veta när anmälningsplikt gäller. Malmö stad instämmer inte heller i slutsatsen att konsekvenserna för kommunens del endast kan leda till marginella kostnadsökningar, då en förskjutning från lov- och anmälningsärenden till tillsyn görs.

### **Yttrande**

Malmö stad anser inte att det är lämpligt att slopa den särskilda anmälningsplikten för komplementbostadshus samt för inredande av ytterligare en bostad i enbostadshus, så kallade attefallsbostäder, om det genomförs på sådant sätt att dessa bostäder varken är lov- eller anmälningspliktiga. Om dessa bostäder däremot blir lovpliktiga i enlighet med Bygglövsutredningens (SOU 2021:47) förslag så anser Malmö stad att det är positivt att den särskilda anmälningsplikten tas bort.

### **5. Det ska inte krävas anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus**

Som anges i departementspromemorian har attefallsreformen hittills enligt Boverkets analys haft begränsad betydelse för bostadsförsörjningen. Malmö stad ifrågasätter om en ändring enligt promemorians förslag skulle medföra någon skillnad i det avseendet.



Med tanke på att samma materiella regler är tänkta att gälla och fastighetsägare inte ska kunna göra avkall på de bostadskvalitéer som regelverket är tänkt att säkra, så instämmer Malmö stad inte i att fastighetsägare får ökad möjlighet att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Eftersom de materiella kraven kvarstår innebär en slopad förprovning inte nödvändigtvis de betydande förenklingar för fastighetsägaren/byggherren som promemorian vill hävda.

I samband med remiss av Bygglövsutredningens betänkande *Ett nytt regelverk för bygglöv* (SOU 2021:47) tillstyrkte Malmö stad förslaget att så kallade attefallsbostäder ska omfattas av lovplikt och framförde att det är lämpligt att alla bostäder, inklusive komplementbostadshus, ska omfattas av lovplikt inte minst med tanke på personsäkerhet samt omgivningspåverkan och vikten av att säkerställa bostadskvalitéer.

Malmö stad menar, i likhet med Bygglövsutredningen, att både allmänna och enskilda intressen talar starkt för att bostäder generellt förprövas av det allmänna. Framför allt är det olämpligt att begränsa förprovningen avseende de tekniska egenskapskraven som omfattar till exempel tillgänglighet, brandskydd, teknisk konstruktion och dimensionering av vatten och avlopp. Vinsten för fastighetsägare av att ta bort den särskilda anmälningsplikten blir också begränsad då anmälningsplikt fortsatt gäller för vissa åtgärder, till exempel installation eller väsentlig ändring av ventilation eller VA eller ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet.

## 8.2 Konsekvenser för kommuner

Malmö stad ifrågasätter promemorians slutsats att konsekvenserna för kommunens del är av begränsad omfattning och endast kan leda till marginella kostnadsökningar. Slopad anmälningsplikt med bibehållna materiella krav för attefallsbostäder är ytterligare ett förslag till lagändring som leder till förskjutning av byggnadsnämndens roll mot tillsyn, med ekonomiska konsekvenser för kommunerna.

Bortsett från möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift för lov- och anmälningspliktiga åtgärder är PBL-tillsynen skattefinansierad, eftersom det i dagsläget saknas möjlighet att finansiera tillsyn genom tillsynsavgift. Malmö stad menar att promemorian underskattar det tillsynsbehov som kommer att uppstå av detta förslag. Om även Bygglövsutredningens förslag genomförs menar Malmö stad att de sammanlagda effekterna kan komma att bli betydande. Det finns också en förväntan på att förslaget medför behov av ökad rådgivning, vilket också medför kostnader för kommunerna.

Om det från regeringens sida anses vara önskvärt med en förskjutning av byggnadsnämndens roll mot ökad tillsynsverksamhet, så anser Malmö stad att det bör göras fördjupade utredningar, för att säkerställa kostnadstäckning för kommunerna innan regelverket förändras.



#### 8.4 Konsekvenser för enskilda

Som anges i promemorian innebär en slopad anmälningsplikt ett större ansvar för byggherren. Malmö stad anser att riskerna det medför underskattas i promemorian. Förslaget innebär en minskad tydlighet för fastighetsägare vad gäller tillståndsplikten. Malmö stad anser att det därför finns en betydligt ökad risk för ekonomiska konsekvenser i form av byggsanktionsavgift vid missad anmälningsplikt samt krav på ändring av redan utförd byggnation i samband med att vidtagna åtgärder kommer till byggnadsnämndens kännedom. Detta då de materiella kraven fortfarande ska uppfyllas. Malmö stad anser vidare att det även finns risk för att bostäder kan komma att bli bristfälliga och rent av farliga. Vad gäller brandskydd kan konsekvenserna bli särskilt allvarliga. Malmö stad vill lyfta att fastighetsägaren inte alltid kan förväntas förstå vad brandskyddskrav innebär och förmå att tillvarata de boendes intresse av ett fullgott brandskydd, till exempel vid inredning av ytterligare en bostad i enbostadshus.

I promemorian anges vidare att inga negativa konsekvenser kan förväntas ur tillgänglighetssynpunkt eftersom kraven på tillgänglighet och användbarhet ändå måste uppfyllas. Malmö stad anser att resonemanget visar att risken underskattas för att bostäder som tillkommer utan förprövning av de tekniska egenskapskraven kommer att vara bristfälliga. Det finns i praktiken stor risk att sådana bostäder inte kommer att uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet då ansvaret för att se till att kraven uppfylls helt vilar på fastighetsägaren. Detsamma gäller andra tekniska egenskapskrav som är tänkta att säkerställa bostädernas kvalitet.

Ordförande

Katrin Stjernfeldt Jammeh

Sekreterare

Pamela Lindqvist

Håkan Fäldt (M) reserverar sig mot beslutet och avser lämna in en skriftlig reservation.