

Till:
Regeringskansliet
Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.spn@regeringskansliet.se

Kopia till:
fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Handläggare: Anton Persson

Remissyttrande över promemoria Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort (dnr: Li2023/0366)

Sammanfattning

Villaägarnas Riksförbund (Villaägarna) har beretts tillfälle att yttra sig över ovan rubricerad promemoria, och lämnar följande yttrande över förslaget.

- Villaägarna **avstyrker** promemorians förslag om att kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort. Villaägarnas synpunkter avseende promemorians olika avsnitt framgår av rubrikerna nedan.
- Villaägarna efterfrågar ett förtydligande av hur förslaget i promemorian bidrar till bostadsförsörjningen. Då särskilt i förhållande till att krav på anmälningsplikt kvarstår för åtgärden som innefattar installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, anläggning för vattenförsörjning och avlopp (plan- och byggförordningen 6 kap 5 § st. 1 p 4 och 5).

Avsnitt 5 – Det ska inte krävas anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus

Villaägarna anser att förslaget innebär ytterligare ett avsteg från den systematik som återfinns i plan- och bygglagstiftningen, genom att förslaget innebär att den förprovning som åtgärder genomgår, innan en åtgärd kan vidtas, föreslås ske genom provning i efterhand genom

byggnämnders tillsyn. Sett till det övergripande syftet som Bygglagsutredningen haft i att förenkla, förtydliga och effektivisera plan- och byggregelverket (s 23 f), innebär det förevarande förslaget en olycklig utveckling på så sätt att det i många fall varken innebär en förenkling av regelverket för de enskilda eller en effektivisering av byggprocessen. Därtill innebär förslaget en ökad risk för oönskade konsekvenser på det hållbara byggandet, genom att samhällliga krav inte förprövas och att prövningen istället ska ske i efterhand genom tillsyn. Mot bakgrund av att syftet med att anmälningsplikt infördes var att säkerställa att väsentliga samhällliga krav uppfylls, utgör förslaget en ologisk utveckling av regelverkets systematik (jfr prop. 2013/14 s 24).

Villaägarna tillstår promemorians uppfattning, om att förslaget har fördelar, på så sätt att förslaget i viss mån bidrar med att, i förhållande till Bygglagsutredningens förslag, om ett slopat krav på anmälan enbart för komplementbyggnad, förenkla för den enskilde att navigera i ett redan snårigt regelverk. En uppdelning av så kallade attefallsåtgärder, i anmälningsplikt för komplementbostadshus men inte för komplementbyggnad, är olycklig och bidra inte till att öka förutsebarheten i regelverket för den enskilde.

Villaägarna anser dock att plan- och byggregelverket ska vara så tydligt och enkelt som möjligt. Det ska vara lätt att för den enskilde att göra rätt och inte riskera konsekvenser i efterhand (tillsyn).

Sett till att förslaget innebär att punkterna 9, 11 och 14, i första stycket 6 kap 5 § plan- och byggförordningen, ska slopas, kvarstår alltså anmälningsplikten för övriga åtgärder i nämnda bestämmelse. Det sagda innebär, och som även poängteras i promemorian, att för komplementbostadshus, vid åtgärden som omfattar installation eller väsentlig ändring av ventilation, vattenförsörjning och avlopp, att kravet på anmälan även i fortsättningen kommer att aktualiseras (p 4 och 5). Vid inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, innebär det bland annat att anmälan fortfarande krävs för ändring som väsentligt påverkar en byggnads brandskydd (p 6).

Villaägarnas uppfattning är, mot bakgrund av det nu nämnda, att de flesta fall av uppförande av komplementbostadshus eller ändring av komplementbyggnad till komplementbostadshus även i fortsättningen kommer vara anmälningspliktiga, trots promemorians förslag om ett allmänt slopat krav på anmälan. Även vid inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus är Villaägarnas uppfattning att de flesta fall kommer, genom krav på bland annat brandskyddet, fortsatt vara anmälningspliktiga.

Villaägarnas bedömning är därmed att förslaget riskerar att ge den enskilde en skenbar befrielse från anmälningsplikt. För den enskilde kan förslaget även framstå som inkonsekvent och svåröverskådligt, på så sätt att den enskildes möjlighet att förutse vilka åtgärden som är anmälningspliktiga försvåras snarare än förenklas.

Den förprövning som en anmälningsplikt medför, säkerhetsställer vidare att krav i 2 kap och 8 kap plan- och bygglagen uppfylls i form av dels krav på lokalisering, placering och utformning samt omgivningspåverkan, dels krav på byggnadens tekniska egenskaper i form av skydd för människors hälsa, liv och säkerhet. Samhällliga krav som en byggherre genom förslaget kommer att ha ansvar för att uppfylla.

Förslaget innebär på så sätt en skenbar ökad frihet för byggherren men på samma gång ett ökat ansvar för att säkerställa att reglerna i plan- och bygglagstiftningen i övrigt uppfylls på ett för samhället godtagbart vis. Den enskilde kommer därmed bära ansvar för vilka hänsyn och bedömningar som behöver göras, och de konsekvenser (tillsyn) som kan bli för felaktiga åtgärder inte genomförs på ett korrekt vis, för de åtgärden som inte omfattas av anmälningsplikt.

Tillsynsärenden i småhusområden initieras vidare inte sällan av en granne som till exempel anser att krav enligt 2 kap. plan- och bygglagen inte är uppfyllda. För byggherrens del utgör det en nackdel att åtgärder prövas i efterhand när en åtgärd redan utförts eftersom ändring eller rivning medför onödiga kostnader. Kostnader som hade kunnat undvikas genom förprovning.

Det finns mot bakgrund av detta en överhängande risk för att den enskilde, i samband med det ökade ansvar som denne får i att själv bedöma de åtgärden som är föremål för samhällliga krav, i efterhand kan drabbas av tillsyn.

Villaägarna anser även att det finns vinster, i likhet med Bygglovsutredningen, med att bostäder, mot bakgrund av den allmänna omgivningspåverkan som bostäder medför och de krav som ställs på bostäder, behandlas som en särskild kategori av åtgärder. En sådan reglering medför förutsebarhet för den enskilde på sätt att den enskilde blir införstådd i att väsentliga samhällliga krav alltid blir föremål för förprovning.

Villaägarna delar heller inte promemorians bedömning av att komplementbostadshus, eller inredning av ytterligare bostad i ett bostadshus, inte ger upphov till betydande olägenheter på omgivningen på sätt att förprovning inte kan anses nödvändig. Villaägarna anser att komplementbostadshus i större omfattning än andra komplementbyggnader påverkar omgivningen och att det finns vinster av förprovning för sådana åtgärder. Villaägarna anser vidare att promemorians argumentation i denna del av promemorian (se s 11) är förenklad och summarisk.

I förslaget framhålls att tillsyn är tillräckligt för att tillgodose en prövning av motstående intressen sett till enskildas rätt till domstolsprövning enligt Europakonvention (s 12ff). Villaägarna har inte anledning att ifrågasätta Bygglovsutredningens utredning, eller promemorians bedömning, i denna del, av att den redovisade ordningen inte innebär att en grannes rätt till domstolsprövning enligt Europakonventionen träds för när. Villaägarna tillstår även promemorians bedömning av att en prövning av motstående intressen, när väl åtgärder har vidtagits, är fördelaktigt. Villaägarna anser emellertid att det på ett olyckligt vis kan medföra kostnader för den enskilde som hade kunnat undvikas genom förprovning.

I promemorian anförs att förslaget kommer att bidra till bostadsförsörjningen. Någon närmare diskussion om hur eller på vilket sätt förslaget bidrar, med de begränsningar som förslaget har, till bostadsförsörjningen återges inte i promemorian.

Sammantaget bedömer Villaägarna att, de ovan redovisade negativa konsekvenserna, både för samhällets krav på ett långsiktigt hållbart byggande och det ansvar som åläggs den enskilde, överväger de vinster som promemorian har redovisat följa av förslaget.

Avsnitt 8.2 – Konsekvenser för kommunen

Villaägarna delar promemorians bedömning av att antalet tillsynsärenden, ansökningar om frivilliga lov och behov av rådgivning kommer att öka om förslaget genomförs.

Villaägarna är emellertid inte övertygade att promemorians slutsats, om att konsekvenserna, för kommuners del, kommer vara begränsad, och att kostnadsökningen kommer att vara marginell, är en riktig slutsats.

Om Villaägarna förstår rätt, menar promemorian, att det enbart handlar om en omfördelning av insatser från kommuner, och att de resurser som i nuläget läggs på handläggning av anmälan motsvarar, eller åtminstone inte avviker väsentligt från, det som kommuner kommer behöva lägga

på tillsyn. Mot bakgrund av förslaget innebär en förskjutning från förprovning till provning i efterhand, är Villaägarnas uppfattning att medel kommer behöva avsättas särskilt för tillsyn; handläggning av anmälan är avgiftsfinansierad, och kan inte jämföras med kostnader vid tillsyn. Villaägarnas erfarenhet är vidare att tillsynshandläggning, på grund av sin karaktär, är mer omfattande och resurskrävande, än den provning som sker vid handläggning av en anmälan. Promemorian bortser vidare från att anmälningsplikt fortfarande gäller för åtgärden som innefattar installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, anläggning för vattenförsörjning och avlopp. Anmälningar som fortsatt kommer att handläggas av kommunen.

Slutligen anser Villaägarna att det finns starka skäl att anta att småhusägares behov av rådgivning kommer att öka. Den kontakt och rådgivning som nu sker i samband med anmälan kommer, av naturliga skäl, i samband med ett slopat krav, att försvinna. För att möta småhusägares behov av rådgivning kommer kommuner behöva avsätta medel för detta.

Avsnitt 8.4 – konsekvenser för enskilda

Villaägarnas synpunkter i stort, avseende konsekvenser för enskilda, har framkommit under *Avsnitt 5 – Det ska inte krävas anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.*

Villaägarna vill dock tillägga, och särskilt lyfta, som en förutsättning för ett lindra de negativa effekterna av ett införande av förslaget, att byggnadsnämnderna och Boverket ger enskilda småhusägare tillräcklig information om det nya regelverket, och särskilt de positiva rättsverkningarna som ett lagakraftvunnet beslut om frivilligt lov medför.

Förslaget kräver vidare att tillsynen säkerställs på sätt att det – för de enskilda med ett motstående intresse – blir lika effektiv som förprovning. För att tillsynen ska bli effektiv, krävs att tillräckligt med medel avsätts för den verksamheten, och att den prioriteras av byggnadsnämnderna.

Villaägarnas Riksförbund



Helena Thybell
Förbundsdirektör