

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Sollentuna 2018-09-26
Handläggare: Tomas Söderblom

Regeringskansliets diariennr. N2018/02780/SPN

Remissyttrande över Boverkets rapport 2018:17 avseende lovbefriade åtgärder, utvändiga ändringar och anmälan – analys och förslag

Villaägarnas Riksförbund (förbundet) har beretts tillfälle att yttra sig över remissen N2018/02780/SPN. I huvuddrag tillstyrker förbundet Boverkets förslag till ändringar i plan- och bygglagstiftningen, med följande påpekanden.

Större attefallsbyggnader m.m.

Utökning av byggnadsarean från 25 till 30 kvm

Boverket har fått i uppdrag att utreda ytterligare undantag från krav på bygglov och har föreslagit att utöka byggnadsarean för attefallsbyggnaden från 25 kvm till 30 kvm. Anledningen till det förefaller grunda sig på att den nuvarande attefallsbyggnaden inte har haft någon större effekt för bostadsförsörjningen. En utökning av byggnadsarean med fem kvm skulle enligt regeringen och Boverket göra attefallsbyggnaden som komplementbostad mer attraktiv. Med beaktande av tillgänglighetskraven blir boarean med nuvarande begränsning av byggnadsarean ca 22 kvm. Med en utökning av byggnadsarean till 30 kvm skulle boytan bli ca 27 kvm. Förbundet instämmer i Boverkets bedömning att attefallshuset med en byggnadsarea om 30 kvm skapar bättre boendekvalitéer, samtidigt är det realistiskt att tro att fastighetsägare även fortsättningsvis främst kommer att använda byggnaden för eget ändamål och inte för uthyrning. Då behovet av utökning rör enbart attefallsbyggnaden som komplementbostadshus bör utökningen således enbart gälla komplementbostadshuset. För att regeln inte ska bli för krånglig att tillämpa förordrar dock förbundet att den ska gälla komplementbyggnaden som sådan.

Förbundet finner det också lämpligt att bibehålla den sammanlagda begränsningen om 40 kvm för attefallsbyggnaden och attefallstillbyggnaden.

Oönskade konsekvenser vid införandet av attefallsåtgärderna

Förbundet vill passa på att belysa de konsekvenser som de bygglovsbefriade attefallsåtgärderna har lett till och som också Boverket berört, nämligen att aktörer, genom att nyttja undantaget för inredande av ytterligare en bostad och uppförandet av en komplementbostad, skapar bostadsrättsföreningar. Vid byggandet av enbostadshuset optimeras huset för att kunna inrätta ytterligare en bostad och när väl huset står färdigt görs en anmälan om att inreda ytterligare en bostad samt en anmälan om att få uppföra ett attefallshus. På så sätt skapas möjlighet till bildandet av en bostadsrättsförening. Förbundet har via sina medlemmar blivit varse om att detta tillvägagångssätt har blivit allt vanligare och måste ses som en oönskad effekt som inte kan ha varit lagstiftarens avsikt. Förbundet efterlyser i denna del en utredning avseende möjligheterna att förhindra eller i vart fall försvåra en sådan utveckling.

Attefallsåtgärderna förbehållna befintliga hus

Boverket föreskriver att möjligheten att använda sig av attefallsåtgärderna ska gälla befintliga en- och tvåbostadshus, vilket innebär att man inte kan tillgodogöra sig åtgärderna i samband med nybyggnation. Förbundet delar Boverkets bedömning att det också torde ha varit lagstiftarens avsikt. Förbundet menar dock att en sådan ordning får till konsekvens att en byggherre kan behöva riva en del av det nyuppförda huset för att kunna tillgodogöra sig exempelvis attefallstillbyggnaden, något som förefaller vara varken kostnads- eller tidseffektivt. Det finns såväl ekonomiska som byggtekniska fördelar med att kunna samordna just attefallstillbyggnaden i en bygglovsprövning. Det kan också bidra till ett bättre bebyggelsemönster. Det är emellertid svårt att överblicka konsekvenserna av en sådan ordning, t.ex. så skulle det kunna underlätta för de aktörer som utnyttjar attefallsåtgärderna för att skapa en bostadsrättsförening. Förbundet förordar därför att frågan bör utredas närmare.

Ändring från bruttoarea till byggnadsarea avseende attefallstillbyggnaden

Boverket föreslår att den bygglovsbefriade attefallstillbyggnaden ska begränsas med byggnadsarea istället för bruttoarea. Med hänsyn till de tillämpningsproblem som begreppet bruttoarea har inneburit tillstyrker förbundet Boverkets förslag att istället använda en begränsning utifrån byggnadsarean.

Rätten till domstolsprövning

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i ett flertal domar kommit fram till att de nuvarande reglerna för attefallsåtgärder inte lever upp till Sveriges åtaganden enligt Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna om rätten till domstolsprövning. Den nuvarande regleringen tar inte tillräcklig hänsyn till attefallsåtgärdernas påverkan på enskilda intressen hos omgivningen. MÖD har satt bestämmelsen i plan- och bygglagen – som begränsar rätten för granne att överklaga ett positivt startbesked – ur spel, vilket också har fått till konsekvens att ett startbesked aldrig vinner laga kraft. Boverket har med anledning av MÖD:s domar föreslagit ändringar i plan- och bygglagen som innebär att byggnadsnämnden i ett startbesked ska:

- pröva att kraven om hänsyn till allmänna och enskilda intressen i 2 kap. PBL är uppfyllda,
- att nuvarande begränsning av rätten att överklaga startbesked inte ska gälla startbesked för attefallsåtgärder till den del de avser prövning av krav enligt 2 kap. PBL,
- att byggnadsnämnden ska kungöra startbesked för attefallsåtgärder och skicka ett meddelande om kungörelsens till bl.a. sakägare.

Förbundet tillstyrker Boverkets förslag till åtgärder.

Skriftligt medgivande

Boverket har föreslagit att ett grannemedgivande för placering av en attefallsåtgärd närmare tomtgräns än 4,5 meter ska vara skriftlig och lämnas in tillsammans med anmälan. Förbundet får inte sällan i kontakten med sina medlemmar frågor kring hur ett grannemedgivande ska lämnas och se ut och välkomnar därför Boverkets förslag. Det bör ligga inom kommunens utredningsskyldighet att tillse att medgivandet är tillräckligt tydligt avseende bl.a. placeringen. Därtill biträder förbundet Boverkets uppmaning till regeringen att närmare utreda grannemedgivandets rättsliga status. Frågor inte ovanligt förekommande i Villaägarnas kontakt med medlemmarna är bl.a. hur länge ett medgivande gäller, om det kan återkallas, om ett medgivande gäller mot ny granne m.m.¹ I takt med att allt fler åtgärder har blivit bygglovsbefriade har grannemedgivandet fått allt större betydelse. För att skapa stringens och förståelse för lagstiftningen föreslår förbundet att regeringen närmare utreder möjligheten att även lagstifta om skriftliga medgivanden avseende friggebodar. Friggebodar kräver inte någon anmälan så någon myndighet blir

¹ Jfr Kammarrättens i Jönköping mål nr 1097-06.

inte inkopplad i samband med ett sådant medgivande (såvida inte möjlighet att registrera ett sådant medgivande hos kommunen tillskapas) men en likartad ordning med krav på skriftliga medgivanden skulle ändå få betydelse vid tillsynsåtgärder och samtidigt kunna förhindra grannetvister.

Förändrat krav på bygglov för utvändiga ändringar av byggnader

Lovbefrielse för solenergianläggningar som integreras i byggnaden

Boverket föreslår att den nyligen införda bygglovsbefrielsen avseende solpaneler och solfångare som monteras på en byggnad och följer byggnadens form även ska omfatta solenergianläggningar som integreras i byggnaden och därmed ingå i byggnadens fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Åtgärden ska föregås av en anmälan. Förbundet tillstyrker förslaget.

Vad gäller Boverkets förslag till ändrad lovplikt för byte av färg, fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial för andra byggnader än en- och tvåbostadshus har förbundet inget att erinra.

Lovbesked

Boverket föreslår också att frågan om pliktbesked/lovbesked bör tas upp till övervägande med hänsyn till att behovet av sådana besked ökat betydligt allteftersom fler åtgärder lovbeFriats. Det är av stor vikt för den enskilde att få ett klart besked om huruvida en åtgärd kräver bygglov eller inte. Förbundet biträder därför Boverkets förslag. Det kommer visserligen innebära större administration för kommunerna men vinningen som nås med införandet av ett lovbesked väger tyngre. Ett sådant besked ska också gå att överklaga. Idag kan den enskilde inte få kommunens ställningstagande prövad utan är, vid meningsskiljaktighet, hänvisad till att på egen risk vidta den tänkta åtgärden. Ett exempel på att dagens ordning är otillfredsställande är undantaget från bygglovsplikt som följer av 9 kap. 6 § PBL. För att den i bestämmelsen angivna komplementbyggnaden eller tillbyggnaden ska vara lovbeFriad får den inte ligga inom sammanhållen bebyggelse samt att det med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen inte behövs bygglov. Visserligen kan kommunen bistå med sin syn på om huruvida åtgärden kan vidtas utan lov men ytterst ankommer det på den enskilde att själv göra den bedömning som 9 kap. 6 § PBL kräver. Eftersom tolkningen av vad som utgör sammanhållen bebyggelse och frågan om antalet byggnadsverk i bebyggelsen utgör hinder för att vidta åtgärd utan lov, är svår även för den skolade att avgöra, är dagens ordning otillfredsställande. Det är därför påkallat med en utredning om införandet av ett lovbesked. En

sådan ordning skulle sannolikt bidra till en klargörande praxis på flera områden och i förlängningen göra lagstiftningen mer lättillämpad.

Översyn av kraven på anmälan

Boverket har föreslagit ändringar för att tydliggöra vilka åtgärder som kräver anmälan, bl.a. ska det uttryckligen och direkt framgå om de åtgärder som undantagits från krav på bygglov är anmälningspliktiga. Förbundet har i tidigare remissyttrande förordat ett större omtag av regelverket. Förbundet välkomnar därför det föreslagna omtaget avseende anmälningspliktiga åtgärder som torde göra regelverket mer överskådligt och lättbegripligt.

Boverket anser också att regeringen bör överväga att ersätta benämningen ”anmälan” med ”ansökan om startbesked” eftersom ”anmälan” kan vara missvisande då inte alla fastighetsägare förstår att de måste invänta ett startbesked innan åtgärderna påbörjas. Förbundet delar Boverkets bedömning. Ordet anmälan används också när en enskild vill uppmärksamma kommunen på en olovlig åtgärd, vilket skapar ytterligare förvirring kring begreppet. Förbundet tillstyrker därför Boverkets förslag att ändra benämningen till ”ansökan om startbesked”.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör