

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarstöd för attefallsåtgärder

2020-05-14: Notera att handläggarstödet är framtaget i maj 2019 innan lagändringarna avseende komplementbostadshus om 30 kvadratmeter trädde i kraft.



Foto: Kajsa Reimers

HANDLÄGGARSTÖD FÖR ATTEFALLSÅTGÄRDER

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarestöd för attefallsåtgärder

Inledning

Denna handledning är framtagen 2019 av handläggare från Lerum, Mölndal och Uddevalla i samverkan med Länsstyrelsen Västra Götaland som ett led i en effektivare och enhetligare handläggning. Innehållet har granskats av handläggare från Alingsås, Götene och Kungälv.

Handledningen syftar till att vara ett arbetsverktyg för byggnadsnämndernas handläggare och underlätta arbetet med att handläggning av attefallsåtgärder. Handledningens råd och ställningstaganden baseras på den lag och praxis som gällde när den togs fram. Byggsamverkan Västra Götaland friskriver sig ansvar för eventuella fel.

Allmänt om handledningen

Detta dokument innehåller handläggarestöd för hur man skall gå tillväga vid bedömning av bygglovsbefriade åtgärder, i vardagligt tal kallade för attefallsåtgärder. Vägledningen är upplagd så att all grundläggande information finns inom respektive åtgärd, så att det ska vara enkelt att slå upp vad som gäller för det ärende som man just har på bordet. Den som läser vägledningen från första till sista sidan, kommer därför att stöta på upprepningar. Förhoppningsvis kan det vara till vägledning, både vad gäller formalia och sakfrågor.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Innehållsförteckning

Attefallstillbyggnad.....	5
Handlingar.....	5
Anmälan.....	5
En- och tvåbostadshus.....	5
Tomt.....	6
Tillbyggnad.....	7
Storlek.....	8
Taknockshöjd.....	8
Detaljplan.....	9
Gräns.....	9
Grannars medgivande.....	9
”Tvåstegsraket” – Bygglov kombinerad med tillbyggnad attefall.....	10
Kulturmiljö mm.....	11
Fasadändring inom attefall.....	11
Krav.....	12
Vad händer om ett attefallstillbyggnad inte uppfyller kraven?.....	12
Krav för bygglovbefriade men anmälningspliktiga ärenden.....	12
Tekniska egenskapskrav.....	13
Informera om Boverkets byggregler (BBR)!.....	13
Överklaganden.....	13
Andra tillstånd.....	13
Nybyggnad av attefallshus (komplementbyggnad/komplementbostadshus).....	14
Handlingar.....	15
Anmälan.....	15
En- och tvåbostadshus.....	15
Storlek.....	15
Kulturmiljö mm.....	16
Nockhöjd.....	16
Detaljplan.....	17
Fristående.....	17
Omedelbar närhet.....	18
Tomt.....	18
Gräns.....	18
Grannars medgivande.....	19
Kontrollansvarig.....	20
Komplementbostadshus.....	21
Krav.....	21
Vad händer om attefallshus inte har byggts enligt kraven?.....	21
Krav för bygglovbefriade men anmälningspliktiga ärenden.....	21
Informera om Boverkets byggregler (BBR)!.....	21
Överklaganden.....	22
Andra tillstånd.....	22
Bygglövsbefriade takkupor.....	23
Handlingar.....	23
Anmälan.....	24
Vad är en takkupa?.....	24
Hur stora får takkuporna vara?.....	24
Takkuporna får uppta högst halva takfallet.....	24
Åtgärden får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen.....	24

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

En- och tvåbostadshus.....	25
Gräns.....	25
Detaljplan.....	25
Kulturmiljö mm.....	26
Krav.....	26
Vad händer om en attefallstakkupa inte uppfyller kraven?.....	26
Bygglov för åtgärder som utförs i samband med byggande av bygglovsbefriade takkupor.....	26
Överklaganden.....	27
Inreda ytterligare bostad utan bygglov.....	27
Handlingar.....	28
Anmälan.....	28
Planstridighet.....	28
Enbostadshus.....	28
Gräns.....	29
Källare och vind.....	29
Kulturmiljö mm.....	29
Vilka krav gäller vid inredning av ytterligare en bostad?.....	29
Vad händer om man inte uppfyller kraven?.....	29
Vilka krav gäller för bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan?.....	30
Informera om Boverkets byggregler (BBR)!.....	30
Utformningskrav.....	30
Tekniska egenskapskrav.....	30
Överklaganden.....	31
Andra tillstånd.....	31

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Attefallstillbyggnad

Enligt 9 kap 4 b § plan- och bygglag (2010:900), PBL, krävs det inte bygglov för att göra en tillbyggnad om max 15,0 kvadratmeter på ett en- eller tvåbostadshus. Tillbyggnaden får inte överstiga bostadshusets taknockshöjd och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, om inte grannen godkänner det. Tillbyggnaden kräver en anmälan (6 kap 5 § p 12 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF). Ett startbesked krävs för att få börja bygga och ett slutbesked krävs för att få ta byggnadsdelen i bruk (10 kap 3-4 §§ PBL).

Handlingar

- Anmälningsblankett
- Förslag till kontrollplan
- Planritning
- Fasadritningar, med befintliga och blivande marklinjer från tomtgräns
- Sektionsritning ev. inkl. marklinjer
- Situationsplan/ nybyggnadskarta
- Påskrift av granne vid åtgärd närmare gräns än 4,5 m – grannen skriver på situationsplan/ritning.
- Teknisk beskrivning
- Brandskyddsbeskrivning
- Ev. kontrollansvarig

Anmälan

Det krävs inget bygglov för att bygga en bygglovsbefriad tillbyggnad (attefallstillbyggnad), men däremot krävs en anmälan till byggnadsnämnden. Eftersom åtgärder kräver en skriftlig anmälan krävs även ett startbesked för att få börja bygga och ett slutbesked krävs för att få ta byggnadsdelen i bruk.

En- och tvåbostadshus

Fritidshus ses som ett en- eller tvåbostadshus men inte en

- kolonistuga (MÖD P 3554-15)
- hotellanläggning
- semesterstugby eller en liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning.

En byggnad kan ses som ett en- eller tvåbostadshus även om det står på arrenderad mark.

Vanligtvis avser en- eller tvåbostadshus småhus och villor. Småhus kan vara dels enbostadshus, dels tvåbostadshus som är fristående eller sammanbyggda i tomtgräns. Det finns inga storlekskrav på en- eller tvåbostadshuset.

På tvåbostadshus får endast en attefallstillbyggnad göras men om det istället är två sammanbyggda enbostadshus får en attefallstillbyggnad göras till respektive bostad.

Enbostadshus - en bostadslägenhet. Detta innebär att det endast får finnas en självständig bostad i huset. För bedömning se MÖD 2018-03-20 mål nr P 7503-17 och MÖD 2018-03-20 mål nr P 7484-17.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Tvåbostadshus - två bostadslägenheter. Ska finnas två självständiga bostäder i huset. Bostäderna i ett tvåbostadshus har alltid någon eller några gemensamma funktioner. Det kan exempelvis vara gemensam entré, trapphus eller tomt. Det kan även vara att de har gemensamma tekniska funktioner så som vatten-, avlopp-, värme- eller ventilationssystem. Om bostäderna är helt självständiga, utan gemensamma funktioner är det istället två sammanbyggda enbostadshus så kallade parhus. (MÖD 2014-07-16 mål nr P 660-14 och MÖD 2016-04-18 mål nr P 4803-15)

Friliggande eller sammanbyggda - ett friliggande småhus är ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus som inte är sammanbyggt med ett annat småhus eller sammanbyggt via garage eller dylikt. För att det ska vara enbostadshus som är sammanbyggda med varandra krävs att varje enbostadshus är självständigt från det eller de andra enbostadshusen som det är sammanbyggt med. Det ska vara självständigt både visuellt och funktionellt. Detsamma gäller för sammanbyggda tvåbostadshus. Exempel på sammanbyggda småhus är kedjehus, parhus och radhus. Faktorer som kan vägas in i bedömningen om de är självständiga eller inte är om de har gemensamma funktioner såsom tomt, loftgångar, entréer, förråd, parkeringar eller trapphus men även byggnadens utformning i övrigt har betydelse. Om bostäderna inte är självständiga, byggnaden inrymmer fler än tre bostäder och det inte är sammanbyggda en- eller tvåbostadshus är det ett flerbostadshus. (MÖD 2014-07-16 mål nr P 660-14).

MÖD har angett att måste ha tillgång till en egen tomt som utgör mer än en uteplats för att ses som ett en- eller tvåbostadshus. Boverket gör dock en annan bedömning. (MÖD 2016-04-18 mål nr P 4803-15 och MÖD 2016-04-18 mål nr P 7340-15).

Upplåtelseform, det vill säga om byggnaden ägs eller hyrs av de som bor där, har ingen betydelse för om en byggnad är ett en- eller tvåbostadshus eller flerbostadshus. Det spelar alltså ingen roll om huset eller husen ägs av exempelvis en bostadsrättsförening. (MÖD 2016-04-18 mål nr P 4803-15 och MÖD 2016-04-18 mål nr P 7340-15).

Parhus – en – eller tvåbostadshus sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Måste inte ligga på olika fastigheter.

Radhus – minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad. Radhus är självständiga från övriga radhus i samma länga visuellt och funktionellt. Om det istället är ett hus där bostäderna inte är självständiga från varandra utan har gemensamma bostadsfunktioner, till exempel gemensamma entréer är det ett flerbostadshus. Måste inte ligga på olika/separata fastigheter.

Kedjehus - husen är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme. Kedjehus är självständiga från övriga kedjehus i samma länga visuellt och funktionellt. Om det istället är ett hus där bostäderna inte är självständiga från varandra utan har gemensamma bostadsfunktioner, till exempel gemensamma entréer är det ett flerbostadshus. Måste inte ligga på olika/separata fastigheter.

Om ett en- eller tvåbostadshus har uppförts eller tagits i anspråk som bostadshus olovligt utan att det finns något bygglov får man inte göra någon attefallstillbyggnad på byggnaden.

Tomt

1 kap. 4 § PBL – tomt är ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

- Är inte samma sak som en fastighet - En tomt kan sträcka sig över flera fastigheter. Det kan även finnas flera tomter på en och samma fastighet.
- Kan aldrig omfatta allmän plats - gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för gemensamt behov.
- Är mark som är bebyggd med byggnader och marken i anslutning till byggnaderna som behövs för byggnadernas ändamål - friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor och plats för parkering, lossning och lastning.
- En tomt kan vara bebyggd med flera byggnader.
- Tomtgräns - staket eller häckar eller om terrängförhållandena i övrigt ger intryck av att markområdet kan betraktas som tomtmark. Andra avgränsningar kan vara skogskant, väggkant, strandlinje eller andra terrängförhållandena som ger intryck av att vara en avgränsning. Avgränsning kan även avgöras av vilken användning marken har i detaljplan.

Tillbyggnad

I 1 kap 4 § PBL definieras tillbyggnad som ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

ÄPBL hade ingen definition av tillbyggnad men av förarbetena framgår att begreppet tillbyggnader täcker både en tillbyggnad som ger byggnaden en större planyta och en påbyggnad som ökar byggnadsvolymen (prop. 1985/86:1 s. 501). Av förarbetena till PBL framgår det att tidigare uttalande ska vara vägledande för att definiera tillbyggnad. Alla volymutvidgningar av en byggnad utgör en tillbyggnad, dock bör en tilläggsisolering på byggnadens utsida inte anses vara en tillbyggnad (Prop. 2009/10:170 s. 152). I praxis har avgörande för frågan om en viss konstruktion utgör en bygglovspliktig tillbyggnad ansetts vara dels om det i konstruktionen ingår ett tak, dels om konstruktionen visuellt ger intrycket av att vara en tillbyggnad och innebär en volymökning.

Exempel på åtgärder som bedömts som tillbyggnad: altan, farstukvist, skärmtak över balkong, balkong, burspråk, takkupa, skorsten, ramp.

Exempel på åtgärder som inte setts som tillbyggnad: tilläggsisolering, inreda en vind inom befintlig byggnadsvolym, pergola, låg altan, markis.

RÅ 1999 ref. 53 -Uppsättande av skärmtak över en balkong har ansetts utgöra tillbyggnad och därför krävt bygglov

KR Göteborg 2010-03-05 mål nr P 7156-09 – åtgärd i direkt anslutning till huvudbyggnaden sågs som tillbyggnad även om åtgärden inte hade någon inre förbindelse. (Avgörande var hur åtgärden uppfattas av en utomstående betraktare.)

MÖD P 1296-13 Farstukvist var tillbyggnad som krävde bygglov.

MÖD P 5587-14 – Pergola var ingen tillbyggnad (var ett byggnadsverk som ska följa DP – 10:2 PBL)

MÖD P 8533-12 – Gränsen mellan tillbyggnad och nybyggnad.

MÖD P 2070-14 – Ramp bedömdes som en tillbyggnad

MÖD P 1190-13 – Balkong bedömdes som tillbyggnad

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

RÅ 2009 ref. 67 I och II, MÖD P 3455-14, RÅ 2010 not. 10, MÖD P 2854-14, MÖD P 11268-15 – Altaner som bedömdes som tillbyggnader

MÖD P1042 -17 och MÖD P1389-17 – Altaner som ej såg som tillbyggnad

MMD Nacka 2014-07-01 mål nr P 5135-13 – Fristående markis bedömdes ej som tillbyggnad

MÖD P 6193-14 - Inglasning under befintligt bygglovspliktigt skärmtak sågs ej som tillbyggnad

MÖD P 8918-12 – Att förse bygglovspliktigt skärmtak med väggar var ej tillbyggnad

OBS!

Bygglovsbefriat skärmtak – om man vill sätta väggar på det så blir det en tillbyggnad. Och kan då prövas inom attefallstillbyggnaden. Man får sätta upp ett nytt skärmtak på annan plats – det gamla om byggts in försvinner (Boverket).

Storlek

En attefallstillbyggnad få inte ha en bruttoarea större än 15 kvadratmeter.

Beräkning av bruttoarea och andra areor sker enligt standarden SS 21054:2009. Standarden ges ut av Swedish Standards Institute, SIS. I bruttoarea ingår arean av alla våningsplan. I bruttoarea ingår inte öppenarea (Boverket).

Bruttoarea enligt denna föreskrift utgörs av brukbara delar av våningsplan där begränsningen är de omslutande väggarnas utsida. (Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal - Boverket)

Bruttoarea av mätvärda delar av våningsplan inklusive ytterväggar (även när du inreder en vind), begränsad av de omslutande byggnadsdelarnas utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Exempelvis ytan av en helt inglasad balkong eller ett uterum.

I bruttoarean inräknas bland annat mellanvåning (entresol) men inte exempelvis öppningar i bjälklaget. Om bruttoarean delas upp efter till exempel användning eller funktion (exempelvis bostad eller lokal) dras gränsen mitt i den skiljande väggen. För byggnader med en "avvikande" arkitektur finns särskilda regler för att räkna ut BTA.

Vid snedtak räknas 0,60 meter utanför den linje där rumshöjden är 1,90 meter (kallas mätvärt utrymme) in i bruttoarean.

Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Våningsyta är ett liknande begrepp som kan finnas i äldre detaljplaner.

Taknockshöjd

Attefallstillbyggnaden får vara hur många våningar den vill så länge den inte överstiger taknockshöjden (eller bruttoarean). Begreppet taknockshöjd finns ej definierat i PBL. Om byggnaden inte har någonnock, platt tak eller pulpettak, har Boverket framfört att taknockshöjden ska räknas upp till yttertakets högsta del.

RÅ 1994 ref. 73 (friggebod) – bestämmelsen i 9 § ÄPBF om beräkning av byggnads höjd skall tillämpas när det gäller att bestämma taknockshöjden. För den byggnad varom i målet är

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

fråga skall taknockshöjden därför räknas från markens medelnivå invid byggnaden (Se RÅ 1991 ref. 94)

MÖD P 8142-17 (attefallshus) – I detta fall låg byggnaden närmare allmän plats än sex meter. MÖD ansåg att beräkningen av byggnadens taknockshöjd ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Komplementbyggnaden upplevdes i huvudsak från gatan. MÖD ansåg att det därför saknades särskilda skäl att inte utgå från allmänna platsen vid beräkning av byggnadens taknockshöjd.

Detaljplan

En attefallstillbyggnad får strida mot detaljplan när det gäller bl.a. punktprickad mark eller maximal area.

Gräns

Anledningen till att det blev 4,5 m till gräns är troligtvis då Byggnadsstadgan fortfarande gällde när första bygglovsbefriade åtgärden kom (39 § BS = 4,5 m till grannen om inget annat framgår av DP). I tidigare bygglovsbefriade åtgärder användes begreppet tomtgräns. Med tanke på syftet med regleringen minst 4,5 meter från gränsen borde det även fortsättningsvis, i de flesta fall, betyda tomtgränsen (Boverkets RAPPORT 2015:33 s. 23).

Tomt definieras som ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål (1 kap 4 § PBL).

Tomtgräns kan med andra ord tolkas som när den mark som behövs för en byggnads ändamål tar slut.

Äldre planer kan ha mer otydliga gränsdragningar mellan allmän plats och kvartersmark. Dessa områden kan ligga inom samma fastighet och det finns ingen fysisk gräns mellan områdena. Gränsen som anges på plankartan är då den enda som visar de rättsliga förhållandena. Detta innebär att en fastighetsägare kan bli begränsad av plangränsen för att placera ut sin bygglovsbefriade åtgärd.

Grannars medgivande

Sökandens granne får godkänna att en attefallstillbyggnad sker närmare gränsen än 4,5 m. De flesta kommunerna vill ha in ett skriftligt godkännande. Av lagtexten framgår dock inget formkrav. Det är sen tidigare fastställt i mål NJA 2014 s. 445 att en granne inte är bindande av sitt medgivande av ett bygglov vid en eventuell överklagan.

Det är lämpligast att sökanden/fastighetsägaren själv inhämtar godkännande från grannen att placera åtgärden närmare gränsen än 4,5 m. Det är en fördel ur bevissynpunkt att medgivandet är skriftligt, även om det inte finns något formellt krav på detta. Alla grannar som berörs (där åtgärden placeras närmare än 4,5 m till deras gräns) ska lämna medgivande. Medgivandet måste gälla exakt den åtgärd som ska göras. Ändras utformningen krävs ett nytt grannmedgivande (MÖD P 8142-17).

Granne

Grannen som kan ge medgivande kan vara en privatperson, en juridisk person i form av en samfällighet, en kommun, ett landsting eller staten. Det här gäller oavsett om platsen ligger inom eller utanför detaljplanerat område. Med granne avses inte enbart någon som är ägare

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

utan även andra som har av rättsordningen accepterade intressen gällande markanvändningen (hyresgäst, bostadsrättsinnehavare, servitutsinnehavare).

Allmän plats som granne

MÖD har fastställt i ärenden gällande friggebod att den som äger en väg eller allmän plats inte kan ses som en sådan berörd granne som kan ge medgivande att bygga närmare gränsen än 4,5 m (MÖD 2013-06-07 mål nr P 105-13, MÖD 2013-09-20 mål nr P 1972-13). Då domstolens slutsats fokuserade på medgivandet och inte på typen av bygglovsbefriad åtgärd har Boverket gjort bedömningen att detta bör appliceras även få andra bygglovsbefriade åtgärder. Om attefallstillbyggnaden placeras närmare gräns mot allmän plats än 4,5 meter räknas den alltså inte som bygglovsbefriad.

Allmän plats definieras i 1 kap 4 § PBL som en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Domstolen tar i sina beslut inte hänsyn till vem som äger de allmänna platserna. Detta innebär att även allmän plats med enskilt huvudmannskap omfattas av resonemanget och att allmänhetens intresse är lika stort oavsett huvudmannskap.

Inom eller utom DP?

I de ovan nämnda rättsfallen har domstolen prövat bygglovsbefriad åtgärd både inom och utom detaljplan. När det gäller väg och gata ansåg domstolen att medgivande varken kunde ges inom eller utom detaljplan. En väg ska alltid ses som en form av område för allmänt bruk. Detta gäller även vägar som ägs privat, till exempel av en vägsamfällighet, men som får brukas av alla. Antagligen kan detta också tolkas som att den som äger en väg som endast är till för privat bruk och är stängd för allmänheten kan lämna ett medgivande (Boverkets RAPPORT 2015:33 s. 12).

Allmän platsmark är ett begrepp som inte finns utanför detaljplanerat område. Således omfattas begränsningen i medgivande allmän platsmark inom detaljplan samt väg och gata.

Boverket

- För mark både inom och utanför detaljplan som inte är tillgänglig för allmänheten, till exempel en tomt, är det möjligt att lämna medgivande.
- För allmän plats inom detaljplan, till exempel natur eller park, kan ingen lämna medgivande.
- För allmän plats inom detaljplan som är väg eller gata kan ingen lämna medgivande.
- För väg utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten kan ingen lämna medgivande.
- För väg utanför detaljplan som inte är tillgänglig för allmänheten borde det vara möjligt att lämna medgivande.
- För mark utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten, till exempel en äng eller en skog, borde det vara möjligt att lämna medgivande.

”Tvåstegsraketen” – Bygglov kombinerad med tillbyggnad attefall

I samband med nybyggnation är det vanligt att sökanden även vill uppföra en bygglovsbefriad åtgärd. En attefallstillbyggnad är bygglovsbefriad om den utförs på ett en- eller tvåbostadshus. För att avgöra när en attefallstillbyggnad, bygglovsfritt, får uppföras måste det således klargöras när ett en- eller tvåbostadshus finns. Boverket anser att bostadshus som är

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

uppförda med stöd av PBL (2 maj 2011) måste ha fått slutbesked för att det ska anses vara ett bostadshus. En bygglovsbefriad attefallstillbyggnad får därför inte uppföras förrän huvudbyggnaden fått slutbesked.

Mark- och miljödomstolen Vänersborgs TR 2018-10-10 P 1725-18

Bakgrunden till målet var att sökanden ville uppföra en bygglovsbefriad takkupa på ett enbostadshus. Enbostadshuset hade fått bygglov men inte påbörjats eller fått startbesked.

MMD går i sin bedömning in och tolkar begreppen i PBL. De anser att startbesked för tillbyggnad inte kan lämnas för att bygga till en ännu inte uppförd byggnad eller byggnadsdel. Vidare anger domstolen att ordalydelsen av 9 kap 4 b § PBL förutsätter otvetydigt att det finns ett befintligt hus med maximalt en takkupa. I det aktuella fallet finns ett bygglov för uppförande av ett enbostadshus men byggnation har inte påbörjats och det finns inget startbesked. Domstolen ansåg därför att nämnden gjort rätt i sin bedömning att inte lämna startbesked.

Målet bör vara tillämpligt även vid andra attefallsåtgärder som ses som tillbyggnader.

Kulturmiljö mm

Av 9 kap. 4 d § PBL följer att bygglovsbefrielsen för att bygga en attefallstillbyggnad inte gäller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL. Vilket innebär att åtgärden kräver bygglov för byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Enligt en dom från MÖD räcker det att åtgärden ska utföras i ett område som är särskilt värdefull för att den inte ska omfattas av lovbe frielsen, även om åtgärden inte medför att området förvanskas. (MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588-17)

Byggnaden eller bebyggelseområdet behöver inte vara utpekad i förväg. Boverket rekommenderar att för att underlätta för handläggare är det lämpligt att kommunen tar fram material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som bedöms vara särskilt värdefulla. Lämpligt stöd för handläggaren kan vara kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplan. Om området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården tyder det på att området är särskilt värdefullt. Dock måste byggnadsnämnden göra bedömning för varje enskilt fall om en viss byggnad eller bebyggelseområde är särskilt värdefullt. Om det finns en planbestämmelse i detaljplanen som innebär att en byggnad eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt är frågan om särskilt värdefull redan prövad.

Riksintresse för totalförsvaret

En attefallstillbyggnad får inte byggas utan bygglov inom eller i anslutning till flygplatser och övnings- eller skjutfält som är riksintresse för totalförsvaret. (9 kap. 4 d § PBL)

Fasadändring inom attefall

Bygglov kan krävas i samband med en attefallstillbyggnad om ändringar sker på bostadshuset. Inom detaljplanerat område krävs det bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på ett en- eller tvåbostadshus om åtgärden innebär att byggnaden eller områdets karaktär väsentligt förändras. Detaljplanen kan även förskriva att även åtgärder som inte som inte väsentligt förändrar byggnadens eller områdets karaktär kan kräva bygglov. Utanför detaljplanerat område krävs inte bygglov för att färga

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial. Detta gäller även om det är en väsentlig förändring av byggnaden eller områdets karaktär. Det krävs inte heller bygglov för ändringar som väsentligt påverkar byggnadens yttre utseende. Fasadförändring på befintlig attefallstillbyggnad kan också vara bygglovspliktig med samma resonemang som framgår ovan.

För att förenkla handläggningen vid mindre åtgärder är det möjligt att samtidigt som lov beviljas även bevilja startbesked (jfr. 10 kap. 22 § PBL och prop. 2017/18:240 s. 7). Således kan man i ett beslut bevilja bygglov för fasadändring (t.ex. ny dörr) och samtidigt bevilja startbesked för attefallstillbyggnad (inglasat uterum). Viktigt att observera och även informera sökanden om är att ett beslut om bygglov inte får verkställas förrän 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Av förarbetena till bestämmelsen om verkställbarhet framgår det att ett startbesked får verkställas direkt utan att beslutet har vunnit laga kraft om startbeskedet inte bedöms gå någon annan part emot (prop. 2017/18:240 s. 7 och prop. 2016/17:180 s. 217 f. om gynnande förvaltningsbeslut).

Krav

Även om det inte krävs bygglov för att uppföra en attefallstillbyggnad måste tillbyggnaden uppfylla de krav i PBL, PBF, plan- och byggförordningen, BBR, Boverkets byggregler och Boverkets konstruktionsregler EKS som gäller för åtgärden.

Vad händer om ett attefallstillbyggnad inte uppfyller kraven?

Om en attefallstillbyggnad uppförs utan att anmälan har gjorts eller startbesked har getts är den en olovlig byggnation, så kallat svartbygge. Byggnadsnämnden ska då ta ut en byggsanktionsavgift. Byggnadsnämnden kan också förelägga byggherren att återställa, till exempel genom rivning. Byggherren kan undgå föreläggande genom att lämna in en anmälan i efterhand. Byggnadsnämnden kan även ingripa om attefallstillbyggnaden bryter mot övriga krav i PBF, BBR eller EKS. Det kan vara om ett krav på placering, utformning eller teknisk egenskap inte uppfylls. Byggnadsnämnden kan i vissa fall förelägga byggherren att rätta till det som är fel eller, om detta inte är möjligt, att återställa, till exempel genom rivning.

9 kap. 7 § plan- och byggförordningen reglerar byggsanktionsavgifterna. Se www.Boverket.se Kunskapsbanken.

Krav för bygglovsbefriade men anmälningspliktiga ärenden

För de bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan gäller följande krav:

- placering och utformning (PBL 2 kap. 6 §)
- omgivningspåverkan (PBL 2 kap. 9 §)
- miljö kvalitetsnormer (PBL 2 kap. 10 §)
- samordning med annan lagstiftning (PBL 2 kap. 11 §)
- utformningskrav (PBL 8 kap. 1-3, 6-7 §§, PBF 3 kap. 1-6, 23 §§)
- tekniska egenskapskrav (PBL 8 kap. 4-7 §§, PBF 3 kap. 7-23 §§)
- krav på tomter och allmänna platser (PBL 8 kap. 9-12 §§)
- förbud mot förvanskning (PBL 8 kap. 13 §)
- varsamhetskravet (PBL 8 kap. 17 §)

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Tekniska egenskapskrav

En attefallstillbyggnad ska uppfylla de krav som gäller för ett byggnadsverks tekniska egenskaper i fråga om:

- bärförmåga, stadga och beständighet
- säkerhet i händelse av brand
- skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön
- säkerhet vid användning
- skydd mot buller
- energihushållning och värmeisolering
- lämplighet för det avsedda ändamålet
- tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- hushållning med vatten och avfall
- bredbandsanslutning

Informera om Boverkets byggregler (BBR)!

BBR ska tillämpas vid ändring av en byggnad. Enligt 1 kap 4 § PBL är tillbyggnad en ändring av byggnad, 1:2 BBR. Vid ändring av byggnader ska avsnitt 1-2 BBR tillämpas och avsnitt 3-9 i de delar som omfattar krav vid ändring av byggnad (1:22 BBR). Tänk på dagsljus (speciellt då tillbyggnaden avser ett inglasat uterum), brandkraven och tillgängligheten.

Dagsljus, avsnitt 6:3 BBR. Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

Brand, avsnitt 5 BBR. Brandkraven ska beaktas – Avsnitt 5 BBR – 8 kap 9 § PBL, 3 kap 8 § PBL. 8 kap 7 § PBL.

Energikrav – avsnitt 9

Buller – avsnitt 7

Säkerhet vid användning – avsnitt 8

Överklaganden

Ett beslut om startbesked för bygglovsbefriade åtgärder kan överklagas av sökanden vid ett nekat startbesked. Ett beslut om startbesked kan även överklagas av grannar i vissa fall. Mark- och miljödomstolen har i ett flertal rättsfall slagit fast att en granne kan överklaga ett beslut om startbesked om överklagandet rör grannens civila rättigheter enligt nationell rätt (se bl.a. MÖD 2017-12-01 mål nr P 1646-17). Om någon överklagar ett startbesked ska byggnadsnämnden hantera det på samma sätt som ett överklagande av beslut om lov och göra en rättidsprövning. Byggnadsnämnden ska inte göra någon bedömning i sakfrågan utan lämna över överklagandet till Länsstyrelsen.

Andra tillstånd

Attefallstillbyggnaden kan kräva andra tillstånd även om den är bygglovsbefriad. Det kan bland annat krävas strandskyddsdispens om tillbyggnaden sker inom strandskyddat område.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarsöd för attefallsåtgärder

Relevant lagtext

Plan- och bygglag (2010:900)

9 kap 4 b § För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

9 kap. 4d § En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

En åtgärd som avser ett komplementbostadshus enligt 4 a §, **en åtgärd enligt 4 b § första stycket 1** eller 4 c § får inte vidtas utan bygglov inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken om det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält.

9 kap. 8 § Utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

2. a) i en detaljplan har bestämt i fråga om att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller **4 a-4 c §§**

10 kap. 2 § Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i **9 kap. 4-4 c §§** får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Plan- och byggförfordning (2011:338)

6 kap. 5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

12. tillbyggnad som avses i **9 kap. 4 b §** första stycket 1 plan- och bygglagen,

Nybyggnad av komplementbyggnad eller komplementbostadshus (attefallshus)

Enligt 9 kap 4 a § plan- och bygglag (2010:900), PBL, krävs det inte bygglov för att bygga eller bygga till en byggnad så att den sammanlagda byggnadsarean blir max 25 kvadratmeter (attefallshus) i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus. Attefallshuset får inte ha en taknockshöjd över 4 meter och får inte heller placeras närmare gränsen än 4,5 meter, om inte grannen godkänner det. Attefallshuset kräver en anmälan (6 kap 5 § p 9-11 plan- och

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

byggförordningen (2011:338), PBF). Ett startbesked krävs för att få börja bygga och ett slutbesked krävs för att få ta byggnadsdelen i bruk (10 kap 3-4 §§ PBL).

Handlingar

- Anmälningssblankett
- Förslag till kontrollplan
- Planritning
- Fasadritningar, med befintliga och blivande marklinjer från tomtgräns
- Sektionsritning ev. inkl. marklinjer
- Situationsplan/ nybyggnadskarta
- Påskrift av granne vid åtgärd närmare gräns än 4,5 m – grannen skriver på situationsplan/ritning.
- Teknisk beskrivning, konstruktionssektion
- Brandskyddsbeskrivning
- Ev. kontrollansvarig

Anmälan

Det krävs inget bygglov för att bygga en bygglovsbefriad komplementbyggnad/ komplementbostadshus(attefallshus), men däremot krävs en skriftlig anmälan till byggnadsnämnden. Eftersom åtgärder kräver en anmälan krävs även det även ett startbesked för att få börja bygga och ett slutbesked krävs för att få ta byggnadsdelen i bruk.

Byggnadens användningssätt ska anges i anmälan. För bostad krävs att kraven i BBR uppfylls för bostad, t ex tillgänglighet, dagsljus, förråd, tvättstuga (får lösas i annan byggnad), buller, säkerhet vid användning, energi med mera.

En- och tvåbostadshus

För att kunna bygga ett attefallshus måste det finnas ett en- eller tvåbostadshus som tagits i bruk. Hänvisning 9 kap 4a §, plan- och bygglagen. En- och tvåbostadshus är småhus eller villor, kedjehus, parhus och radhus som är självständiga både visuellt och funktionellt samt fritidshus. Upplåtelseformen spelar ingen roll. Dock omfattas inte kolonistugor, hotellanläggning eller flerbostadshus.

Storlek

En befintlig friggebod kan byggas till så att den blir en attefallsbyggnad.

Byggnaden kan användas som självständig bostad (komplementbostadshus) eller som förråd, gäststuga, carport eller garage (komplementbyggnad)

Attefallshus får omfatta sammanlagt maximalt 25 kvm byggnadsarea men kan vara flera byggnader på tomten.

Beräkning av byggnadsarea och andra areor sker enligt standarden SS 21054:2009. Standarden ges ut av Swedish Standards Institute, SIS. Byggnadsarea är den area som byggnaden upptar på marken. I byggnadsarea ingår även öppenarea, det innebär att ett attefallshus kan vara exempelvis en carport. Om taksprångets horisontella djup är mindre än 50 centimeter räknas det inte in i byggnadsarean. Taksprånget är den del av yttertaket som

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

sticker ut utanför ytterväggen. Sticker det ut mer än 50 centimeter räknas hela taksprånget in i byggnadsarean.

Kulturmiljö mm

Av 9 kap. 4 d § PBL följer att bygglovsbefrielsen för att bygga ett attefallshus inte gäller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det innebär att åtgärden kräver bygglov för byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Enligt en dom från MÖD räcker det att åtgärden ska utföras i ett område som är särskilt värdefull för att den inte ska omfattas av lovbe frielsen, även om åtgärden inte medför att området förvanskas. (MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588-17)

Byggnaden eller bebyggelseområdet behöver inte vara utpekad i förväg. Boverket rekommenderar att för att underlätta för handläggare är det lämpligt att kommunen tar fram material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som bedöms vara särskilt värdefulla. Lämpligt stöd för handläggaren kan vara kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplan. Om området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården tyder det på att området är särskilt värdefullt. Dock måste byggnadsnämnden göra bedömning för varje enskilt fall om en viss byggnad eller bebyggelseområde är särskilt värdefullt. Om det finns en planbestämmelse i detaljplanen som innebär att en byggnad eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt är frågan om särskilt värdefull redan prövad.

Riksintresse för totalförsvaret

Ett attefallshus får inte byggas utan bygglov inom eller i anslutning till flygplatser och övnings- eller skjutfält som är riksintresse för totalförsvaret. (9 kap. 4 d § PBL)

Attefallsbyggnad får inte placeras närmare järnväg än 30 m räknat från spårets mitt. Om det förekommer flera parallella järnvägsspår mäts avståndet från mitten av det spår som ligger närmast byggnaden. Placering närmare än så kan få göras om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det. Med infrastrukturförvaltare avses den som förvaltar järnvägsinfrastruktur och driver anläggningar som hör till infrastrukturen. (prop. 2013/14:127 sid. 23 och 75)

Nockhöjd

Nockhöjden på ett attefallsbyggnad får vara maximalt 4,0 m. Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå runt byggnaden. Se exempel nedan.

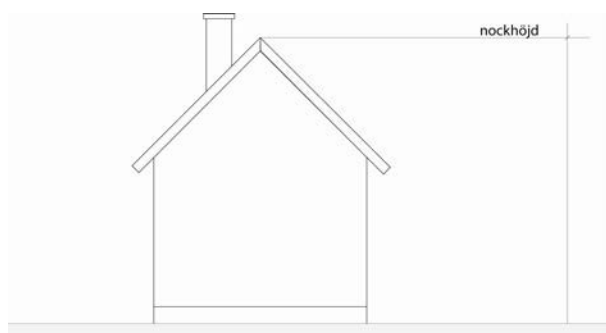


Illustration från Boverket

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

I en dom som gällde en friggebod ansåg domstolen att taknockshöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till dessnock. Detta borde även gälla för attefallshus. I de fall byggnaden inte har någonnock, till exempel om den har platttak eller pulpettak, anser Boverket att taknockshöjden ska räknas upp till yttertakets högsta del. I en annan dom konstaterade domstolen att vid beräkning av markens medelnivå ska beräkningen utgå från den marknivå som är planerad när byggnadsarbetena är färdiga. (RÅ 1994 ref. 73 och RÅ 1991 ref. 94)

I okomplicerade fall när byggnaden är enkel och tomten relativt plan beräknas markens medelnivå genom att räkna fram medelvärdet av marknivån vid byggnadens fyra hörn. Om tomten är kuperad ska fler mätpunkter användas i beräkningen.

I en annan dom som gällde ett attefallshus konstaterade Mark-och miljööverdomstolen, MÖD, att för beräkning av byggnadshöjd anges det i PBL att om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten om inte särskilda skäl finns. I avsaknad av andra föreskrifter ska denna bestämmelse tillämpas även när det gäller beräkning av taknockshöjd. Detta innebär att för attefallshus som är placerade närmare än sex meter från allmän plats, ska beräkningen av taknockshöjd utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. (MÖD 2018-06-04 mål nr P 8142-17)

Det finns inget hinder mot att bygga attefallshuset med källare så länge det är lämpligt, främst ur geoteknisk synpunkt (jfr prop. 2013/14:127 sid. 23).

Det borde inte heller finnas något hinder mot att bygga vind eller loft, så länge alla utformningskrav och tekniska egenskapskrav uppfylls. Ett attefallshus får utformas med exempelvis takkupor och takterrass så länge alla förutsättningarna för lovbefrielse uppfylls.

Detaljplan

Attefallshus får uppföras närmare tomträn än 4,5 m om det inte angränsar till allmän platsmark. Attefallshus prövas inte mot detaljplanen utan får uppföras i strid mot detaljplanen.

Fristående

Attefallshuset ska precis som andra komplementbyggnader vara fristående. Kammarrätten har i en dom konstaterat att en komplementbyggnad som byggs ihop med en- eller tvåbostadshuset är inte fristående. Enligt Boverkets uppfattning bör det innebära att byggnaden inte heller får byggas ihop med någon annan byggnad på tomten till exempel en friggebod eller annan komplementbyggnad. Den får inte heller byggas ihop med någon byggnad på en granntomt till exempel ett annat attefallshus. Två attefallshus som är sammanbyggda över tomträn är alltså inte fristående. Med "byggas ihop" menas både när två byggnader placeras direkt mot varandra men även då de står en bit ifrån varandra och byggs ihop med exempelvis ett tak. I båda dessa fall är inte attefallshuset fristående. Det är däremot inte klarlagt hur långt ifrån andra byggnader ett attefallshus måste placeras för att vara fristående. Attefallshuset får dock inte placeras så nära bostadshuset eller någon annan byggnad att det inte går att underhålla byggnaderna. (KR Göteborg 2010-03-05 mål nr 7156-09)

Vid placering närmare fastighetsgrän än 4,5 m ska den som utför åtgärden se till att alla fastighetsägare på andra sidan gränsen intygar att de skriftligen går med på åtgärden.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Omedelbar närhet

I en dom ansåg domstolen att en friggebod som var placerad 75 meter från bostadshuset inte var i omedelbar närhet av bostadshuset. I en annan dom ansågs en friggebod som var placerad 31,2 meter från bostadshuset inte heller var i omedelbar närhet. Tomtens utseende har betydelse, även höjdläge och topografi. En bedömning om attefallshuset är i "omedelbar närhet" ska göras i varje enskilt fall. Attefallshuset måste placeras på tomten och inom hemfridszonen. (KR Göteborg 2008-06-04 mål nr 7595-06 och MMD Vänersborg 2013-07-02 mål nr P 605-13 samt prop. 1989/90:37 sid. 48-49)

Tomt

En av förutsättningarna för att ett attefallshus ska vara lovbefriat är att hela komplementbyggnaden placeras inom bostadshusets tomt. Om någon del av komplementbyggnaden placeras utanför tomten uppfyller byggnaden alltså inte kraven för lovbefrielse. Detta gäller oavsett om grannen har lämnat ett medgivande eller inte. Ibland kan det vara svårt att veta exakt var en tomtgräns är medan i andra fall är det mycket tydligt till exempel när tomten avgränsas av ett staket eller en häck.

Gräns

Ett attefallshus ska placeras minst 4,5 meter från gräns. Avståndet på 4,5 meter gäller oavsett om byggnaden eller någon byggnadsdel är ovan eller under marken. Detta innebär att om attefallshuset har en källare ska även den placeras minst 4,5 meter från gräns. Det är dock möjligt att placera ett attefallshus närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det. Vilken gräns som avses kan vara olika beroende på var man bygger. Det kan till exempel vara tomtgräns eller fastighetsgräns.

Det är den som bygger som ska se till att ett medgivande finns. Det är en fördel ur bevisynpunkt att medgivandet är skriftligt, även om det inte finns något formellt krav på detta. Alla grannar som berörs ska lämna medgivande. Det innebär till exempel att om en grannfastighet ägs av flera, behövs medgivande från samtliga fastighetsägare. Det är inte tillräckligt att byggherren eller byggnadsnämnden ger grannarna tillfälle att yttra sig över placeringen. De berörda grannarna måste i ett grannemedgivande godkänna en placering närmare gränsen än 4,5 meter. Medgivandet måste gälla exakt den byggnad som ska uppföras. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i ett fall som rörde ett enkomplementbyggnad i form av garage och förråd i två våningar konstaterat att grannemedgivande saknades. Det fanns visserligen ett äldre grannemedgivande men det gällde enbart för garage. Domstolen ansåg inte att det grannemedgivandet gällde för den byggnad som skulle uppföras (MÖD 2018-06-04 mål nr P 8142-17).

Boverkets uppfattning är att ett grannemedgivande bör vara ett typ av avtal och det kan därmed inte brytas ensidigt av den ena parten. MÖD har i ett avgörande konstaterat att nuvarande fastighetsägare är bunden av ett medgivande som tidigare fastighetsägare har lämnat. (MÖD 2018-06-04 mål nr P 8142-17).

Om ett attefallshus ska uppföras närmare gränsen än 4,5 meter och berörda grannar inte ger sitt medgivande är det inte en bygglovbefriad komplementbyggnad. I det fallet måste bygglov sökas för en bygglovspliktig komplementbyggnad.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Vad är en gräns?

Det framgår inte av plan- och bygglagen, PBL, eller av dess förarbeten vilka gränser som avses när attefallshuset ska placeras minst 4,5 meter från gräns. De vanligaste gränserna är fastighetsgräns och tomtgräns. Ibland sammanfaller dessa gränser och ibland inte. MÖD har i en dom konstaterat att begreppet gräns i PBL inte enbart omfattar tomtgräns mot en annan bebyggd tomt, utan även gräns mot väg eller gata. Det finns även andra sorters gränser som kan vara aktuella till exempel servitutsgräns eller arrendegräns. För attefallshus som placeras på arrenderad mark borde avståndet på 4,5 meter, precis som för friggeboden, räknas från gränsen för den tomtplats som arrenderas. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 697 och MÖD 2013-06-07 mål nr P 105-13)

Grannars medgivande

Det framgår inte av PBL eller av dess förarbeten vilka som är grannar och får lämna medgivande om placering närmare än 4,5 meter från gräns. En granne kan exempelvis vara en privatperson eller en juridisk person i form av en samfällighet, ett företag eller en förening. Även kommunen kan vara granne om kommunen är fastighetsägare till exempelvis skola, kontor eller äldreboende. Med granne avses inte enbart någon som är ägare utan även andra som av rättsordningen har accepterade intressen gällande markanvändningen. (MÖD 2013-06-07 mål nr P 105-13 och MÖD 2015-06-08 mål nr P 10150-14)

Vilka grannar kan lämna ett medgivande?

Det är inte alltid möjligt att placera sitt attefallshus närmare gränsen än 4,5 meter eftersom vissa grannar inte kan lämna ett grannemedgivande. Avgörande för om det finns möjlighet att lämna ett medgivande är syftet med grannens mark. Det är alltså inte ägandeformen eller huvudmannskapet för marken som avgör.

För mark både inom och utanför detaljplan som inte är tillgänglig för allmänheten, till exempel en tomt, är det möjligt att lämna medgivande.

För allmän plats inom detaljplan, till exempel natur eller park, kan ingen lämna medgivande.

För allmän plats inom detaljplan som är väg eller gata kan ingen lämna medgivande.

För väg utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten kan ingen lämna medgivande. För väg utanför detaljplan som inte är tillgänglig för allmänheten borde det vara möjligt att lämna medgivande.

För mark utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten, till exempel en äng eller en skog, borde det vara möjligt att lämna medgivande.

Mark som inte är tillgänglig för allmänheten

Det är möjligt för en granne att lämna medgivande för placering nära gränsen mot mark som är inte tillgänglig för allmänheten. Den vanligaste situationen är när det är någons tomt. Tomten kan exempelvis vara till ett enbostadshus, ett flerbostadshus eller en verksamhet. Det kan även vara obebyggd mark, till exempel mark som används till ett upplag eller mark som ännu inte bebyggs. Grannen som kan ge medgivande kan vara en privatperson, en juridisk person, en kommun, ett landsting eller staten. Det här gäller oavsett om platsen ligger inom eller utanför detaljplanerat område.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Allmän plats exempelvis natur eller park

MÖD har i en dom konstaterat att allmänheten har ett berättigat intresse av användandet av markområden som är allmän plats i detaljplan. Domstolen konstaterade även att kommunen som markägare inte kan representera samtliga dessa intressenter. Detta innebär att kommunen inte kan lämna medgivande för placering nära gränsen mot en allmän plats. (MÖD 2015-06-08 mål nr P 10150-14).

Att medgivande inte kan ges borde gälla för alla sorters allmän plats såsom exempelvis natur, park, torg och återvinning. Detta borde även gälla oavsett om det är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen.

Allmän plats som är väg eller gata

MÖD har i en annan dom konstaterat att nära en väg eller en gata som är allmän plats i detaljplan kan ingen lämna medgivande. Det beror på att det enligt domstolen inte finns någon som kan representera alla som har ett berättigat intresse av att använda en väg eller en gata. Detta gäller oberoende av vem som äger marken och oberoende av om marken är planlagd eller inte. Detta borde enligt Boverket gälla oavsett om det är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. (MÖD 2013-06-07 mål nr P 105-13)

Väg utanför detaljplanerat område som är tillgänglig för allmänheten

I domen som gällde väg konstaterade MÖD att ingen kan representera alla som har ett berättigat intresse av att använda en väg. Det finns därmed ingen som kan lämna ett medgivande nära en väg utanför detaljplanerat område. Domstolen konstaterade att detta gäller oavsett vem som äger marken. Enligt Boverkets uppfattning borde det främst gälla vägar som är tillgängliga för allmänheten. Exempel på vägar som ska vara tillgängliga för allmänheten är sådana vägar som får statsbidrag. (MÖD 2013-06-07 mål nr P 105-13)

Väg utanför detaljplanerat område som inte är tillgänglig för allmänheten

Boverket anser att ägare av en enskild väg som inte är tillgänglig för allmänheten borde kunna lämna ett grannemedgivande. Exempel på vägar som inte är tillgängliga för allmänheten kan vara vägar som är privata och inte får statsbidrag.

Mark utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten

Allmän platsmark finns bara inom detaljplanerat område. Däremot finns mark utanför detaljplanerat område där marken är tillgänglig för allmänheten. Det kan exempelvis vara nationalparker, naturreservat, skog- och ängsmark eller andra områden som är allemansrättsligt tillgängliga. Enligt Boverkets uppfattning bör sådan mark inte betraktas på samma sätt som allmän plats när det gäller grannemedgivande. Det borde vara möjligt för en ägare till ett sådant markområde att som granne lämna ett medgivande för placering nära gränsen.

Kontrollansvarig

Ett attefallshus får uppföras som bostad om tillgänglighetskraven i BBR uppfylls. Då kan det krävas en kontrollansvarig vid anmälan. En kontrollansvarig ser till att egenskapskraven på bostad i PBL, plan- och bygglagen uppfylls.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Komplementbostadshus

Ett attefallshus som är ett komplementbostadshus och ska användas för permanentboende ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven på tillgänglighet och användbarhet bedöms inför startbeskedet eftersom det inte behövs något bygglov.

Värt att tänka på om byggnaden vid användning som gästhus är utrymning och uppvärmning. Om attefallshuset placeras närmare än 8 m till annan byggnad ska den brandklassas avseende vägg, tak och fönster. Se krav i BBR 5:611.

Krav

Även om det inte krävs bygglov för att uppföra ett attefallshus måste byggnaden uppfylla de krav i PBL, PBF, plan- och byggförordningen, BBR, Boverkets byggregler och Boverkets konstruktionsregler EKS som gäller för åtgärden.

Vad händer om attefallshus inte har byggts enligt kraven?

Om en attefallshuset uppförs utan att anmälan har gjorts eller startbesked har getts är den en olovlig byggnation, så kallat svartbygge. Byggnadsnämnden ska då ta ut en byggsanktionsavgift. Byggnadsnämnden kan också förelägga byggherren att återställa, till exempel genom rivning. Byggherren kan undgå föreläggande genom att lämna in en anmälan i efterhand. Byggnadsnämnden kan även ingripa om attefallshuset bryter mot övriga krav i PBF, BBR eller EKS. Det kan vara om ett krav på placering, utformning eller teknisk egenskap inte uppfylls. Byggnadsnämnden kan i vissa fall förelägga byggherren att rätta till det som är fel eller, om detta inte är möjligt, att återställa, till exempel genom rivning.

9 kap. 6 §, plan- och byggförordningen reglerar byggsanktionsavgifterna. Se www.boverket.se Kunskapsbanken.

Krav för bygglovbefriade men anmälningspliktiga ärenden

För de bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan gäller följande krav:

- placering och utformning (PBL 2 kap. 6 §)
- omgivningspåverkan (PBL 2 kap. 9 §)
- miljökvalitetsnormer (PBL 2 kap. 10 §)
- samordning med annan lagstiftning (PBL 2 kap. 11 §)
- utformningskrav (PBL 8 kap. 1-3,6-7 §§, PBF 3 kap. 1-6, 23 §§)
- tekniska egenskapskrav (PBL 8 kap. 4-7 §§, PBF 3 kap. 7-23 §§)
- krav på tomter och allmänna platser (PBL 8 kap. 9-12 §§)
- förbud mot förvanskning (PBL 8 kap. 13 §)
- varsamhetskravet (PBL 8 kap. 17 §)

Informera om Boverkets byggregler (BBR)!

BBR ska tillämpas vid uppförande av en byggnad.

Dagsljus, avsnitt 6:3 BBR. Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Brand, avsnitt 5 BBR. Brandkraven ska beaktas – Avsnitt 5 BBR – 8 kap 9 § PBL, 3 kap 8 § PBL. 8 kap 7 § PBL.

Tillgänglighet – avsnitt 3 BBR ska beaktas – 3.5 ändring av byggnad. 3.5111 – en- och tvåbostadshus. Ska lätt kunna göras tillgänglig i efterhand genom ramp eller dylikt.

Energikrav – avsnitt 9, ska beaktas. 9:9

Buller – avsnitt 7

Säkerhet vid användning – avsnitt 8.

Överklaganden

Ett beslut om startbesked för bygglovsbefriade åtgärder kan överklagas av sökanden vid ett nekat startbesked. Ett beslut om startbesked kan även överklagas av grannar i vissa fall. Mark- och miljödomstolen har i ett flertal rättsfall slagit fast att en granne kan överklaga ett beslut om startbesked om överklagandet rör grannens civila rättigheter enligt nationell rätt (se bl.a. MÖD 2017-12-01 mål nr P 1646-17). Om någon överklagar ett startbesked ska byggnadsnämnden hantera det på samma sätt som ett överklagande av beslut om lov och göra en rättidsprövning. Byggnadsnämnden ska inte göra någon bedömning i sakfrågan utan lämna över överklagandet till Länsstyrelsen.

Andra tillstånd

Attefallshuset kan krävas andra tillstånd även om det är bygglovsbefriad. Det kan bland annat krävas strandskyddsdispens om byggnationen sker inom strandskyddat område.

Relevant lagtext

Plan- och bygglag (2010:900)

9 kap 4a § För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det.

9 kap. 4d § En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggning för attefallsåtgärder

2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

En åtgärd som avser **ett komplementbostadshus enligt 4 a §**, en åtgärd enligt 4 b § första stycket 1 eller 4 c § får inte vidtas utan bygglov inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken om det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält.

9 kap. 8 § Utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

2. a) i en detaljplan har bestämt i fråga om att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller **4 a-4 c §§**

10 kap. 2 § Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i **9 kap. 4-4 c §§** får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Plan- och byggförordning (2011:338)

6 kap. 5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

12. tillbyggnad som avses i **9 kap. 4 b §** första stycket 1 plan- och bygglagen,

Plan- och byggförordning (2011:338)

6 kap. 5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

9. uppförande eller tillbyggnad av ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen,

10. uppförande eller tillbyggnad av en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen,

11. ändring av en komplementbyggnad som innebär att den blir ett komplementbostadshus,

Bygglovsbefriade takkupor

Enligt 9 kap. 4 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL inte bygglov för att på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två takkupor eller på ett bostadshus som har en takkupa bygga högst en takkupa. Takkuporna får inte uppta mer halva takfallet och får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen.

Handlingar

- Anmälningsblankett
- Förslag till kontrollplan
- Fasadritningar - berörda fasader
- Planritning
- Sektionsritning

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

- Konstruktionsritningar

Anmälan

Det krävs inget bygglov för att bygga en bygglovsbefriad takkupa (attefallstakkupa), men däremot krävs en skriftlig anmälan till byggnadsnämnden. Det krävs dock ingen anmälan om attefallstakkupan ska placeras utanför "sammanhållen bebyggelse där det behövs en anmälan med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen". Om det krävs anmälan krävs det ett startbesked för att få börja bygga och ett slutbesked krävs för att få ta byggnadsdelen i bruk.

Vad är en takkupa?

Det finns ingen definition av takkupa i plan- och bygglagstiftningen. Enligt TNC:s Träbyggnadsordlista är en takkupa ett utskjutande parti av yttertak utbyggt i takfall och försett med fönsteröppning framtill. (Terminologicentrum TNC: Träbyggnadsordlista 1975. Tillgänglig på Rikstermbanken).

Det är enbart för takkupor som lovebefrielsen gäller. Det är alltså inte möjligt att bygga en liknande åtgärd som exempelvis frontespis, takfönster eller burspråk med stöd av undantaget. Om en byggherre vill uppföra något som liknar takkupa kan åtgärden eventuellt uppföras utan bygglov med stöd av något annat undantag som exempelvis attefallstillbyggnad eller liten tillbyggnad i form av uppstickande byggnadsdel.

Hur stora får takkuporna vara?

Det finns två begränsningar för hur stor en takkupa får vara. Dels får takkuporna tillsammans uppta högst halva takfallet och dels får åtgärden inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen. Utöver dess två begränsningar finns inga bestämmelser för storleken på en lovbeFriad takkupa dock ska utformningskraven i 8 kap beaktas. Detta innebär att takkupan storlek kan begränsas.

Takkuporna får uppta högst halva takfallet

En förutsättning för att takkupor ska få uppföras utan bygglov är att takkupor tillsammans upptar högst halva takfallet. Det är takfallets längd som avgör vad som räknas som halva takfallet. Med takfallets längd menas den sträcka som på ett hus med traditionellt sadeltak som sträcker sig från gavel till gavel med tillägg för eventuellt taksprång. Summan av takkupornas bredd får inte överstiga halva takfallets längd för att vara bygglovsbefriade. Detta innebär att om det exempelvis redan finns en befintlig takkupa vars bredd överstiger halva takfallets längd, är det inte möjligt att bygga en ytterligare utan att söka bygglov, trots att det endast finns en takkupa. Hur stora takkupor som får byggas beror alltså på hur långt en byggnads takfall är. Detta innebär att takkuporna får vara olika stora på olika byggnader. (jfr prop. 2013/14:127 sid. 39 och 76)

Åtgärden får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen

En annan förutsättning för att takkuporna ska vara lovebefriade är att åtgärden inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen. Med ingrepp menas fysisk påverkan, exempelvis att en takstol kapas. Med den bärande konstruktionen menas primärbärverket, till exempel balkar och takstolar. Att kapa eller växla av en takstol är normalt ett ingrepp i den bärande konstruktionen. Däremot kan takkupor byggas lovfritt om åtgärden enbart medför ingrepp i

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

sekundärbärverket, till exempel åsarna. Avsikten med bestämmelsen är att det endast är små takkupor som ska kunna uppföras utan krav på bygglov. (jfr prop. 2013/14:127 sid. 39 och 76)

En- och tvåbostadshus

Det är bara på en- och tvåbostadshus som det tillåtet att bygga bygglovsbefriade takkupor. Som en- och tvåbostadshus räknas även fritidshus. Till en- och tvåbostadshus räknas inte komplementbostadshus och kolonistugor. För bostadshus uppförda med stöd av äldre plan- och bygglagen eller annan tidigare lagstiftning är det tillräckligt att bostadshuset är färdigt och att det används som bostadshus. Detta eftersom det inte förrän nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011 blev krav på slutbesked innan en åtgärd togs i bruk. Tidigare fanns det inget krav på att slutbevis skulle utfärdas innan ett bostadshus togs i bruk. Om bostadshuset är uppfört med stöd av plan- och bygglagen (ansökan om bygglov lämnades in från och med 2 maj 2011) anser Boverket att slutbesked ska finnas för reglerna om bygglovsbefrielse ska gälla.

Om en- eller tvåbostadshuset har uppförts olovligt eller tagits i anspråk som bostadshus utan bygglov är det inte möjligt att utan bygglov bygga bygglovsbefriade takkupor. För att det ska vara möjligt att utföra bygglovsbefriade åtgärder utan bygglov måste bygglov beviljas för bostadshuset i efterhand. Radhus är att betrakta som en- och tvåbostadshus. (P4803-15 och P7340-15)

I en dom hade en redskapsbod börjat användas som en fritidsbostad. Domstolen konstaterade att byggnadsnämnden inte kunde ingripa mot den olovliga användningen i efterhand. Domstolen kom dessutom fram till att trots att ändringen av användningen, från redskapsbod till bostad, hade preskriberats fanns det ingen rätt att uppföra bygglovsbefriade åtgärder. Domstolen ansåg att det inte var rimligt att preskriptionen skulle innebära att lovbeFriade åtgärder fick uppföras. (RÅ 1995 ref. 42).

Gräns

Det saknas bestämmelser i plan- och bygglagstiftningen som reglerar hur nära gräns en bygglovsbefriad takkupa får byggas. Det medför att det inte krävs något grannemedgivande även om åtgärden utförs närmare gräns än 4,5 meter.

Detaljplan

Attefallstakkupan får strida mot bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Detta innebär till exempel att den får byggas även om det innebär att en planbestämmelse om exempelvis maximal höjd inte följs. Byggnadsnämnden får alltså inte neka startbesked på grund av att attefallstakkupan är planstridig.

Attefallstakkupan ska inte räknas in vid bedömningen av planenlighet vid en lovprövning av andra åtgärder på tomten. Det betyder exempelvis att en attefallstakkupa inte ska räknas in vid beräkning av byggnadshöjden vid bedömning om det är planenligt utgångsläge och om en lovpliktig åtgärd är planenlig.

Om kommunen i detaljplan har bestämt att attefallstakkupor kräver bygglov får takkupan inte strida mot bestämmelserna i detaljplanen.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

Kulturmiljö mm

Av 9 kap. 4 d § PBL följer att bygglovsbefrielsen för att bygga bygglovsbefriade takkupor inte gäller i byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL. Vilket innebär att åtgärden kräver bygglov för byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Enligt en dom från MÖD räcker det att åtgärden ska utföras i ett område som är särskilt värdefull för att den inte ska omfattas av lovbeFrielsen, även om åtgärden inte medför att området förvanskas. (MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588-17)

Byggnaden eller bebyggelseområdet behöver inte vara utpekad i förväg. Boverket rekommenderar att för att underlätta för handläggare är det lämpligt att kommunen tar fram material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som bedöms vara särskilt värdefulla. Lämpligt stöd för handläggaren kan vara kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplan. Om området omfattas av riksintresse för kulturmiljövärden tyder det på att området är särskilt värdefullt. Dock måste byggnadsnämnden göra bedömning för varje enskilt fall om en viss byggnad eller bebyggelseområde är särskilt värdefullt. Om det finns en planbestämmelse i detaljplanen som innebär att en byggnad eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt är frågan om särskilt värdefull redan prövad.

Riksintresse för totalförsvaret

Det är tillåtet att bygga bygglovsbefriade takkupor utan bygglov inom eller i anslutning till flygplatser och övnings- eller skjutfält som är riksintresse för totalförsvaret. (9 kap. 4 d § PBL)

Krav

Även om en åtgärd inte kräver bygglov ska åtgärden uppfylla de krav som gäller för åtgärden i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, Boverkets byggregler, BBR, och Boverkets konstruktionsregler, EKS.

Vad händer om en attefallstakkupa inte uppfyller kraven?

Om en attefallstakkupa uppförs utan att anmälan har gjorts eller startbesked har getts (och anmälan krävs) är den en olovlig byggnation, så kallat svartbygge. Byggnadsnämnden ska då ta ut en byggsanktionsavgift. Byggnadsnämnden kan också förelägga byggherren att återställa, till exempel genom rivning. Byggherren kan undgå föreläggande genom att lämna in en anmälan i efterhand. Byggnadsnämnden kan även ingripa om attefallstakkupa bryter mot övriga krav i PBF, BBR eller EKS. Det kan vara om ett krav på placering, utformning eller teknisk egenskap inte uppfylls. Byggnadsnämnden kan i vissa fall förelägga byggherren att rätta till det som är fel eller, om detta inte är möjligt, att återställa, till exempel genom rivning.

Bygglov för åtgärder som utförs i samband med byggande av bygglovsbefriade takkupor

Om det i samband med att bygglovsbefriade takkupor byggs även görs bygglovspliktiga åtgärder är det lämpligt att besluta om bygglov för de åtgärderna i samma beslut som startbeskedet för takkupan.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggare för attefallsåtgärder

Överklaganden

Ett beslut om startbesked för bygglovsbefriade åtgärder kan överklagas av sökanden vid ett nekat startbesked. Ett beslut om startbesked kan även överklagas av grannar i vissa fall. Mark- och miljödomstolen har i ett flertal rättsfall slagit fast att en granne kan överklaga ett beslut om startbesked om överklagandet rör grannens civila rättigheter enligt nationell rätt (se bl.a. MÖD 2017-12-01 mål nr P 1646-17). Om någon överklagar ett startbesked ska byggnadsnämnden hantera det på samma sätt som ett överklagande av beslut om lov och göra en rättidsprövning. Byggnadsnämnden ska inte göra någon bedömning i sakfrågan utan lämna över överklagandet till Länsstyrelsen.

Relevant lagtext

Plan- och bygglag (2010:900)

9 kap 4 b § För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

Det gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

9 kap. 4d § En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

9 kap. 8 § Utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

2. a) i en detaljplan har bestämt i fråga om att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller **4 a-4 c §§**

10 kap. 2 § Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i **9 kap. 4-4 c §§** får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Plan- och byggförordning (2011:338)

6 kap. 5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

13. byggande av takkupor som avses i 9 kap. 4 b § första stycket 2 plan- och bygglagen.

Inreda ytterligare bostad utan bygglov

Enligt 9 kap 4c § plan- och bygglag (2010:900), PBL krävs det inte bygglov för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Däremot krävs det en anmälan (6 kap. 5 § Plan- och byggförordningen (2011:338) och ett startbesked innan åtgärden får påbörjas och för att ta

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

den nya bostaden i bruk behövs det slutbesked (10 kap 3-4 §§ PBL). Den nya bostaden ska vara självständig, i Boverkets byggregler, BBR, framgår det vad en bostad ska inredas och utrustas med för att uppfylla de krav som gäller enligt PBL.

Handlingar

- Anmälningssblankett
- Förslag till kontrollansvarig
- Förslag till kontrollplan
- Planritning – befintlig samt blivande
- Situationsplan
- Fasadritningar
- Sektionsritning
- Brandskyddsbeskrivning

Anmälan

Det krävs inget bygglov för att inreda ytterligare en bostad men däremot krävs en skriftlig anmälan till byggnadsnämnden. Om det krävs anmälan krävs det ett startbesked för att få börja bygga och ett slutbesked krävs för att få ta bostaden i bruk.

Planstridighet

Av 10 kap. 2 § PBL framgår att åtgärder som avses i 9 kap. 4-4c §§ PBL får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Kommunen har enligt 9 kap. 8 § PBL möjlighet att i detaljplan bestämma att bygglov krävs för att inreda ytterligare en bostad. Det i en detaljplan som antogs före den 2 juli 2014 har beslutats om utökad lovplikt för så kallade friggebodar gäller lovplikten även för att inreda ytterligare en bostad (9 kap 4 d, 9 kap 8 § PBL och Övergångsbestämmelserna pkt 3).

Enbostadshus

Det är bara i enbostadshus som det tillåtet att inreda ytterligare en bostad. Som enbostadshus räknas även fritidshus. Till enbostadshus räknas inte komplementbostadshus och kolonistugor. För att få inreda ytterligare en bostad måste det finnas ett befintligt enbostadshus på tomten. För bostadshus uppförda med stöd av äldre plan- och bygglagen eller annan tidigare lagstiftning är det tillräckligt att bostadshuset är färdigt och att det används som bostadshus. Detta eftersom det inte förrän att nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011 blev krav på slutbesked innan en åtgärd togs i bruk. Tidigare fanns det inget krav på att slutbevis skulle utfärdas innan ett bostadshus togs i bruk. Om bostadshuset är uppfört med stöd av plan- och bygglagen (ansökan om bygglov lämnades in från och med 2 maj 2011) anser Boverket att slutbesked ska finnas för att ett bostadshus ska vara befintligt.

Om enbostadshuset har uppförts olovligt eller tagits i anspråk som bostadshus olovligt utan bygglov är det inte möjligt att utan bygglov inreda ytterligare en bostad. För att det ska vara möjligt att utföra bygglovsbefriade åtgärder utan bygglov måste bygglov beviljas för bostadshuset i efterhand.

I en dom hade en redskapsbod börjat användas som en fritidsbostad. Domstolen konstaterade att byggnadsnämnden inte kunde ingripa mot den olovliga användningen i efterhand. Domstolen kom dessutom fram till att trots att ändringen av användningen, från redskapsbod

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

till bostad, hade preskriberats fanns det ingen rätt att uppföra bygglovsbefriade åtgärder. Domstolen ansåg att det inte var rimligt att preskriptionen skulle innebära att lovbefriade åtgärder fick uppföras. (RÅ 1995 ref. 42)

Gräns

Det saknas bestämmelser i plan- och bygglagstiftningen som reglerar minsta avstånd till gräns som ytterligare en bostad får inredas. Det medför att det inte krävs något grannemedgivande även om åtgärden utförs närmare gräns än 4,5 meter.

Källare och vind

Det är möjligt att inreda den ytterligare bostaden i källare eller på vind. I vissa fall kan dock utformningskraven och de tekniska egenskapskraven (8 kap. 1,4 §§ PBL) innebära att det inte är möjligt att genomföra åtgärden.

Kulturmiljö mm

Av 9 kap. 4 d § PBL följer att bygglovsbefrielsen för att inreda ytterligare en bostad inte gäller i byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL. Vilket innebär att åtgärden kräver bygglov för byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Enligt en dom från MÖD räcker det att åtgärden ska utföras i ett område som är särskilt värdefull för att den inte ska omfattas av lovbe frielsen, även om åtgärden inte medför att området förvanskas. (MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588-17).

Byggnaden eller bebyggelseområdet behöver inte vara utpekade i förväg. Boverket rekommenderar att för att underlätta för handläggare är det lämpligt att kommunen tar fram material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som bedöms vara särskilt värdefulla. Lämpligt stöd för handläggaren kan vara kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplan. Om området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården tyder det på att området är särskilt värdefullt. Dock måste byggnadsnämnden göra bedömning för varje enskilt fall om en viss byggnad eller bebyggelseområde är särskilt värdefullt. Om det finns en planbestämmelse i detaljplanen som innebär att en byggnad eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt är frågan om särskilt värdefull redan prövad.

Riksintresse för totalförsvaret

En ytterligare bostad får inte inredas utan bygglov inom eller i anslutning till flygplatser och övnings- eller skjutfält som är riksintresse för totalförsvaret. (9 kap. 4 d § PBL)

Vilka krav gäller vid inredning av ytterligare en bostad?

Även om en åtgärd inte kräver bygglov ska åtgärden uppfylla de krav som gäller för åtgärden i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, Boverkets byggregler, BBR, och Boverkets konstruktionsregler, EKS.

Vad händer om man inte uppfyller kraven?

Om man inreder ytterligare en bostad utan anmälan att anmälan har gjorts eller startbesked har getts är det en olovlig byggnation, så kallat svartbygge. Byggnadsnämnden ska då ta ut en byggsanktionsavgift. Byggnadsnämnden kan också förelägga byggherren att återställa, till

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

exempel genom rivning. Byggherren kan undgå föreläggande genom att lämna in en anmälan i efterhand. Byggnadsnämnden kan även ingripa om den nya bostaden bryter mot övriga krav i PBF, BBR eller EKS. Det kan vara om ett krav på placering, utformning eller teknisk egenskap inte uppfylls. Byggnadsnämnden kan i vissa fall förelägga byggherren att rätta till det som är fel eller, om detta inte är möjligt, att återställa, till exempel genom rivning.

9 kap. 9 § plan- och byggförordningen reglerar byggsanktionsavgifterna. Se www.boverket.se Kunskapsbanken.

Vilka krav gäller för bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan?

För de bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan gäller följande krav:

- placering och utformning (PBL 2 kap. 6 §)
- omgivningspåverkan (PBL 2 kap. 9 §)
- miljökvalitetsnormer (PBL 2 kap. 10 §)
- samordning med annan lagstiftning (PBL 2 kap. 11 §)
- utformningskrav (PBL 8 kap. 1-3,6-7 §§, PBF 3 kap. 1-6, 23 §§)
- tekniska egenskapskrav (PBL 8 kap. 4-7 §§, PBF 3 kap. 7-23 §§)
- krav på tomter och allmänna platser (PBL 8 kap. 9-12 §§)
- förbud mot förvanskning (PBL 8 kap. 13 §)
- varsamhetskravet (PBL 8 kap. 17 §)

Informera om Boverkets byggregler (BBR)!

BBR ska tillämpas vid ändring av en byggnad. Enligt 1 kap 4 § PBL är tillbyggnad en ändring av byggnad, 1:2 BBR. Vid ändring av byggnader ska avsnitt 1-2 BBR tillämpas och avsnitt 3-9 i de delar som omfattar krav vid ändring av byggnad (1:22 BBR). Tänk på dagsljus (speciellt då tillbyggnaden avser ett inglasat uterum), brandkraven och tillgängligheten.

Dagsljus, avsnitt 6:3 BBR. Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

Brand, avsnitt 5 BBR. Brandkraven ska beaktas – Avsnitt 5 BBR – 8 kap 9 § PBL, 3 kap 8 § PBL. 8 kap 7 § PBL.

Energikrav – avsnitt 9

Buller – avsnitt 7

Säkerhet vid användning – avsnitt 8

Utformningskrav

För att få inreda ytterligare en bostad ska vissa utformningskrav uppfyllas. Åtgärden ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Tekniska egenskapskrav

Att inreda ytterligare en bostad ska uppfylla de krav som gäller för ett byggnadsverks tekniska egenskaper i fråga om:

- bärförmåga, stadga och beständighet

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

- säkerhet i händelse av brand
- skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön
- säkerhet vid användning
- skydd mot buller
- energihushållning och värmeisolering
- lämplighet för det avsedda ändamålet
- tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- hushållning med vatten och avfall
- bredbandsanslutning

Överklaganden

Ett beslut om startbesked för bygglovsbefriade åtgärder kan överklagas av sökanden vid ett nekat startbesked. Ett beslut om startbesked kan även överklagas av grannar i vissa fall. Mark- och miljödomstolen har i ett flertal rättsfall slagit fast att en granne kan överklaga ett beslut om startbesked om överklagandet rör grannens civila rättigheter enligt nationell rätt (se bl.a. MÖD 2017-12-01 mål nr P 1646-17). Om någon överklagar ett startbesked ska byggnadsnämnden hantera det på samma sätt som ett överklagande av beslut om lov och göra en rättidsprövning. Byggnadsnämnden ska inte göra någon bedömning i sakfrågan utan lämna över överklagandet till Länsstyrelsen.

Andra tillstånd

Tänk på att en ytterligare bostad kan kräva andra tillstånd, t.ex. kan ny avloppsanläggning krävas.

Relevant lagtext

Plan- och bygglag (2010:900)

9 kap. 4 c § För enbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att i byggnaden inreda ytterligare en bostad. Detta gäller dock inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

9 kap. 4 d § En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

En åtgärd som avser ett komplementbostadshus enligt 4 a §, en åtgärd enligt 4 b § första stycket 1 eller **4 c §** får inte vidtas utan bygglov inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken om det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält.

9 kap. 8 § Utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

2. a) i en detaljplan har bestämt i fråga om att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller **4 a-4 c §§**

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för attefallsåtgärder

10 kap. 2 § Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i **9 kap. 4-4 c §§** får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Plan- och byggförordning (2011:338)

6 kap. 5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

14. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.