Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, avtalsrätt och bostadsköp.

Om bygglov och Attefallshus

Hej Agneta,
Jag har nyligen ärvt en bit mark där jag funderar på att bygga ett mindre fritidshus. Jag överväger att bygga ett Attefallshus eller en större stuga men tycker det verkar krångligt med bygglov. Innan jag bestämmer mig undrar jag vilka regler som gäller för bygglov?

Med vänlig hälsning,
Åke

Hej,
Tack för din bygglovsfråga, som är högaktuell under sommaren när många påbörjar olika byggprojekt. Det är viktigt att veta vad som gäller rörande bygglov eftersom den som uppför en byggnad utan lov riskerar att drabbas av tråkiga och mycket dyrbara konsekvenser.

Huvudregeln när du ska bygga nytt, bygga till eller bygga om är att bygglov krävs. Även vid vissa andra åtgärder, såsom fasadändring, behövs ibland bygglov. Från nämnda huvudregel finns en del undantag. Till exempel behövs inte bygglov för att uppföra vissa mindre komplementsbyggnader, så kallade ”Attefallshus”.

Undantaget för Attefallshus gäller mindre hus som antingen kan vara en särskild bostad eller en komplementsbyggnad om högst 25 kvadratmeter. Huset får inte ha en taknockshöjd som överstiger 4 meter. Huset får inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter, om inte grannarna uttryckligen samtycker till att du placerar huset närmare gränsen. Viktigt att notera är att Attefallshus endast kan byggas på tomter där det redan står ett en- eller tvåfamiljshus. Om din mark är obebyggd är undantaget från bygglov således inte aktuellt i ditt fall. Kommunen kan bestämma att även Attefallshus kräver bygglov inom ett visst område, vilket du bör kontrollera. Innan du börjar bygga Attefallshuset måste du göra en anmälan till byggnadsnämnden. Till bygganmälan ska situationsplan, konstruktionsritningar med flera uppgifter lämnas. När du fått slutbesked kan du börja bygga.

Under vilka förutsättningar kan bygglov meddelas? Reglerna för bygglov är till viss del olika beroende på om du ska uppföra din stuga inom detaljplanerat område eller inte. I en detaljplan bestämmer kommunen noga hur mark- och vattenområden får användas samt var och hur kommuninvånarna får bygga. Om du ska bygga i ett område med detaljplan beviljas du som regel bygglov om din ansökan överensstämmer med vad kommunen bestämt i detaljplanen. I sällsynta fall kan kommunen godta mindre avvikelser från detaljplanen, till exempel att byggnaden placeras någon bit in på mark som inte får bebyggas, eller att storleken avviker.

Om du ska bygga i ett område som inte omfattas av en detaljplan, vilket är vanligast när man bygger utanför tätortsbebyggelse, är byggnadsrätten inte lika detaljreglerad. I dessa områden kan det dock finnas områdesbestämmelser, där kommunen till exempel kan ha utpekat vissa områden som särskilt värdefulla ur kultur- eller miljösynpunkt eller reserverat mark för viktiga allmänna ändamål. Om en nybyggnation skulle strida mot områdesbestämmelserna beviljas som regel inte bygglov. Kommunen kan dock även här i det särskilda fallet tillåta mindre avvikelser.

Innan kommunen fattar beslut rörande bygglov gör kommunen en lämplighetsprövning av de åtgärder som din ansökan omfattar. Kommunen prövar till exempel om byggnaden är lämplig för sitt ändamål, om den har en lämplig form, färg och materialverkan och om byggnaden är tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Om byggnaden ska uppföras på område utanför detaljplan prövar kommunen även om den plats du valt är lämplig för det du vill bygga.

Vid nybyggnation, särskilt utanför detaljplanelagt område, kan det vara bra att ansöka om ett förhandsbesked från kommunen. Om du får ett positivt förhandsbesked har du rätt att bygga i enlighet med beslutet om du ansöker om bygglov inom två år från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.

Handläggningstiden för en bygglovsansökan varierar, varför du i god tid bör inge ansökan. De som särskilt berörs av ditt byggprojekt, till exempel en granne, kan överklaga beslutet om att bevilja dig bygglov. Du bör därför samråda med grannar och andra berörda. Om de på förhand godkänner ditt byggprojekt minskar risken för överklagan. Dessutom främjas en god grannsämja.

Först när du fått ett startbesked från byggnadsnämnden får du börja bygga din stuga. Om du är ivrig och bygger utan bygglov eller startbesked kan du drabbas hårt. Om kommunen bedömer att bygglov inte kunnat ges oavsett om en ansökan eller bygganmälan skickats in föreligger ett så kallat svartbygge, vilket innebär att du kan bli tvungen att riva din stuga. Dessutom kan kommunen ta ut en byggsanktionsavgift, vilken som exempel för en stuga på 50 kvm kan uppgå till cirka 75 000 kr.

Avslutningsvis bör noteras att fler regler än de som rör bygglov kan vara aktuella vid byggnationer. Om du ska bygga nära vatten kan det vara bra att veta vilka regler som gäller för strandskydd. Denna fråga har berörts i en tidigare krönika här i Bil & Bostad, som finns tillgänglig på vår hemsida www.nywa.nu och på www.bilobostad.se.

Sammanfattningsvis bör betonas att utgångspunkten när du ska bygga en ny stuga är att du behöver bygglov. Om du vill få mer detaljerad information om vad som gäller i just ditt fall bör du kontakta en advokat som arbetar med fastighetsrätt eller kommunens bygglovshandläggare.

Lycka till med ditt byggprojekt!

AGNETA GUSTAFSSON
Advokat,
Advokatbyrån Nywa

Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nywa.nu.

Störst efterfrågan på enplansvillor

Nästan fyra av tio svenskar som går i flyttankar hindras av bristande utbud; att de inte hittar något de gillar eller att det som de vill flytta till finns inte på marknaden eller i det område där de vill bo. Men vad står då på svenskarnas önskelista? Jo, en lättskött och relativt stor enplansvilla med bra och öppen planlösning, stort kök, uteplats och mycket förvaringsutrymmen.

FOTO: MYRESJÖHUS

Det som efterfrågas mest runt om i Sverige är enplansvillor (24 procent) följt av bostadsrättslägenheter (19 procent) och flerplansvillor (17 procent). Det visar Fastighetsbyråns rapport ”Så vill svenskarna bo”. Även Fastighetsbyråns mäklare uppger att enplansvillor är den bostadsform som är mest eftertraktad (60 procent).

– Det är inte så kostnadseffektivt att bygga enplansvillor, framför allt inte i attraktiva områden där marken är dyr och man därför gärna bygger på höjden. Vi kan dock se att det är den klart mest eftertraktade bostadstypen, inte minst bland äldre. Det skulle vara intressant att se vad ett större utbud av enplansvillor skulle göra för att få igång flyttkedjor, säger Johan Vesterberg, presschef på Fastighetsbyrån.

Viktigare med förvaring

70 procent tycker att det är attraktivt med öppen planlösning. För 23 procent av svenskarna spelar inte byggnadsstil någon större roll, men av de som har en preferens så står sekelskifte högt i kurs (22 procent) följt av nyproduktion (18 procent). Bostaden får gärna också ligga nära en matbutik och kommunikationer och ha naturen runt knuten.

Bra planlösning, stort kök och balkong eller uteplats har funnits på svenskarnas önskelista under många år. Men nuförtiden verkar ingen kunna få för mycket av bra förvaring som seglar upp bland de saker som svenskarna värdesätter mest vid valet av ny bostad. Framför allt i åldrarna 36-55 år och bland kvinnor. Bra förvaringsutrymme finns med som topp fyra på var fjärde svensks önskelista. För lite förvaring är också det som svenskarna mest av allt vill undvika i sitt nästa boende (48 procent).

– En tydlig trend nu är att det är mycket enklare att sälja bostäder i bra skick där köparen i stort sett bara kan flytta in. Dagens tuffare finansierings- och amorteringskrav gör att bostadsköpare har mindre marginaler att röra sig med och således inte har pengar över till renovering, säger Johan Vesterberg.

Av olika extra förmåner som sätter guldkant på tillvaron så vill svenskarna helst ha tillgång till en övernattningslägenhet för besökande släkt och vänner (32 procent), enklare hantverks- och vaktmästartjänster (26 procent), gym (25 procent) och städhjälp (20 procent). Men det finns också intresse för till exempel en husvärd som kan hjälpa till med enklare vardagsbestyr.

Fastighetsbyrån