

# Attefallshus för miljoner

**Bestämmelserna om attefallshus gör det möjligt att bygga en självständig bostad och sälja den som en bostadsrätt för miljonbelopp. Med en inredd källare och en loftvåning kan byggnadens yta uppgå till närmre 50 kvadratmeter.**

År 2014 infördes bestämmelser om det bygglovsbefriade attefallshuset. En självständig bostad om maximalt 25 kvadratmeter och 4 meter hög. Byggnaden får uppföras i strid mot planbestämmelser och kräver endast ett beviljat startbesked för att kunna uppföras. För att bilda en bostadsrättsförening krävs minst tre lägenheter. På en fastighet med ett tvåbostadshus och ett attefallshus är det därför möjligt att bilda en bostadsrättsförening.

## Attefallshus kan utgöra bostadsrätter

I en studie kom vi fram till att det finns minst 83 attefallshus som utgör bostadsrätter i storstadsregionerna. Samtliga finns i Storstockholm med undantag från en i Storgöteborg. Drygt hälften av attefallshusen är uppförda i nyproduktion på obebyggda fastigheter. Vad som följer av lagen utgör ett attefallshus ett komplement och får endast uppföras intill ett befintligt bostadshus. Det kan ifrågasättas om ett attefallshus som utgör en bostadsrätt är underordnad en huvudbyggnad och utgör ett komplement. En lägenhet som ingår i en bostadsrättsförening måste trots allt utgöra en självständig bostad och kan därmed inte vara ett komplement.

## Vad är ett nära avstånd?

Ett attefallshus ska uppföras i omedelbar närhet till en huvudbyggnad. Likaså ska hus som ingår i en bostadsrättsförening placeras i omedelbar anslutning till varandra för att uppnå en ändamålsenlig samverkan. Vår uppfattning är att det finns ett nära samband mellan termernas innebörd och att de inte kommer att motverka varandra för att ett attefallshus ska kunna utgöra en bostadsrätt. Innebörden av ett ”nära avstånd” lär ställas på sin spets först när ett attefallshus inte tillåts utgöra en bostadsrätt.

## Obefogad kritik mot attefallshus

Av remissyttranden framkom kritik mot att lagförslaget inte motsvarade plan- och bygglagens intentioner. Vidare anfördes att förslaget kommer att försvaga

detaljplaneinstruments funktion samt att kommuner inte kommer ha möjlighet att kontrollera och ingripa den bygglovsbefriade åtgärden. Dessutom ansågs kommuner kunna drabbas av oförutsedda kostnader för infrastruktur försörjningen. Utifrån intervjuer med kommuner har vi kommit fram till att kritiken är vederlagd och att lagförslaget inte medförde det negativa utfallet som antogs skulle kunna uppkomma.

## En permanentbostad eller ett flerfamiljshus?

Bland de kommunala lantmäterimyndigheterna finns ingen samsyn för hur ett attefallshus som utgör en bostadsrätt ska tilldelas andelstal. Enligt en fallstudie ansåg majoriteten att andelstal för en bostadsrättsförening bestående av ett tvåbostadshus och ett attefallshus ska bestämmas enligt tonkilometermetodens normer för permanentbostad eller flerfamiljshus. Vad som framgår av tonkilometermetoden utgör ett tvåbostadshus en permanentbostad och ett antal myndigheter anses därmed inte följa tonkilometermetodens normer. I fastighetstaxeringslagen utgör dessutom ett tvåbostadshus och ett attefallshus småhus. Vi ställer oss frågande till hur byggnader som taxeras som småhus kan tilldelas andelstal för ett flerfamiljshus.

Tonkilometermetoden och fastighetstaxeringslagens tillämpning av byggnadstyper är inte samstämmiga. I tonkilometermetoden tillämpas begreppen permanentbostad och flerfamiljshus medan i fastighetstaxeringslagen tillämpas småhus och hyreshus. Ett hyreshus utgör en bostadsbyggnad åt minst tre familjer. För att tvåbostadshus ska kunna kategoriseras som ett hyreshus krävs att minst två sådana är sammanbyggda. När begreppen för byggnadstyperna permanentbostad/småhus och flerfamiljshus/hyreshus används inkonsekvent kan det resultera i olika bedömningar. Lämpligheten av att tillämpa olika begrepp för samma typ av byggnad kan ifrågasättas.

Originaltitel: Attefallshus som bostadsrätt

Examensarbetet kan laddas ner från  
[lup.lub.lu.se](http://lup.lub.lu.se)

Mikaela Augustsson & Sofie Thorsson  
31 maj 2017, LTH