

# **Attefallshus och fastighetsbildning**

Emilia Nyhage  
Ellen Walleij

© Emilia Nyhage & Ellen Walleij, 2016

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.  
Allt orefererat material härstammar från författarna.

Fastighetsvetenskap  
Institutionen för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/16/5370 SE

## Attefallshus och fastighetsbildning

### Complementary homes and cadastral procedures

---

**Examensarbete utfört av:**

Emilia Nyhage, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet  
Ellen Walleij, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

**Handledare:**

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Examinator:**

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Opponent:**

Mikael Svensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet  
Christian Zaar, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

---

**Nyckelord:**

Attefallshus, komplementbostadshus, komplementbyggnad, fastighetsbildning, avstyckning, bygglovsbefriad åtgärd, bygglov, planstridig byggnad, lagstiftningsprocessen.

**Keywords:**

Complementary home, complementary construction, cadastral procedure, subdivision, permit-free building, building permit, the legislative process.

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

## Abstract

The Swedish legislation for land use planning and building development has been central in several amendments the last few decades. By different changes in approach, legislators have tried tightened rules as well as eras with more liberal regulations to adjust problems with housing shortages and urban planning. In 2014, a new amendment made it possible to construct a 25 square meter building in addition to an already existing house without a building permit. The house is commonly known as “attefall house” and is allowed to transgress the regulations in local plans.

During the preparations of the attefall law a question was raised among the consultative bodies. Would it be possible to separate the attefall house from the main building by subdivision of real property? If so, what would happen to the attefall house? Would it hereon be recognised as the main building in the new real property? The Swedish Planning and Building Act and the Property Formation Act seemed not to be uniformed in this matter so a broadened investigation was required.

It was fundamental to investigate if subdivision of attefall houses had already taken place in Sweden. Among the questions asked to all municipal land surveying offices, only three applications of attefall subdivision had been administrated and in all cases the party concerned had in the end chosen a different arrangement. A supplementary study showed that there had been no attefall subdivision in selected municipals in big cities of Sweden.

Since the attefall-law was relatively new at the time for the study it was also necessary to investigate what would happen in the case of a potential application of subdivision. Three fictitious scenarios where used to investigate the attitudes and possible obstacles in the case of an attefall subdivision, both within areas regulated with local plans and in more rural areas. The study showed that there are no immediate reasons to prevent such a development and that the attefall-house should be regarded as any kind of house in cadastral procedures.

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

## Sammanfattning

Är det möjligt att avstycka ett bostadshus som är uppfört utan bygglov och i strid med detaljplan, som kallas *komplement* och som omfattar en area om endast 25 kvm? År 2014 gjordes en lagändring som gav en fastighetsägare möjlighet att i nära anslutning till ett befintligt bostadshus uppföra just en sådan byggnad som komplement till det förstnämnda. Byggnaden har fått populärnamnet attefallshus efter den dåvarande bostadsministern. Attefallshusen får, i likhet med de undantagsregler som redan fanns för friggebodarna, byggas i strid mot detaljplaner och områdesbestämmelser.

En av de frågor som nämndes som ett potentiellt problem i förarbetena var frågan om det skulle gå att avstycka ett attefallshus. Under framtagandet av lagändringen gjordes ingen riktig kontroll över hur FBL och PBL samverkar i frågan utan den enda kommentaren som lämnades var att avstyckning av attefallshus inte bör vara möjligt utöver vad detaljplanen medger. Det första steget för att undersöka hypotesen var om det redan skett avstyckning av attefallshus. För att svara på frågan gjordes en undersökning om någon av fastigheterna där attefallshus uppförts, begränsat till storstadsregionerna, varit föremål för en avstyckning. Frågan skickades även ut till samtliga kommunala lantmäterimyndigheter. Det framgick att det i tre fall inkommit ansökningar eller förfrågningar om avstyckning av attefallshus men att det slutat med att sakägaren valt en alternativ utväg.

Eftersom lagändringen vid tiden för examensarbetet fortfarande var relativt ny var det nödvändigt att även studera den potentiella avstyckningen genom fiktiva scenarier. Bland de tillfrågande kommunala lantmäterimyndigheterna genomfördes därför en studie där deltagarna fick ta ställning till om avstyckning av attefallshus skulle vara möjlig om huset var beläget i ett område med detaljerad detaljplan, ett område med mindre detaljerad detaljplan eller om det var beläget utanför detaljplanelagt område. Undersökningen visade på att det i teorin inte finns några omedelbara hinder mot avstyckning av attefallshus. Det var framförallt i scenariot utanför detaljplan som åsikterna gick isär där vissa av lantmäterimyndigheterna menade att det skulle vara nödvändigt att först söka bygglov för att säkra möjligheten för ett nytt bostadshus om det första skulle brinna ner. Vid konsultation med sakkunniga så framgick dock att avsaknaden av bygglov inte borde utgöra något hinder. En studie av rättsfall som berör avstyckning av bostadshus tyder på att en ändrad fastighetsindelning endast befäster befintliga förhållanden och bör kunna godkännas. Avstyckningen kan i vissa fall genomföras även för hus belägna på mark som kan anses som olämplig för bostadsbebyggelse.

Examensarbetet har även resulterat i en diskussion kring svårigheterna med de begrepp som används i lagen, i synnerhet *tomt* och *omedelbar närhet*, och om *komplement* verkligen är en lämplig benämning på ett självständigt bostadshus.

## Attefallshus och fastighetsbildning

---



*“We are here, not because we are law-breakers;  
we are here in our efforts to become law-makers.”  
– Emmeline Pankhurst*

## Förord

Uppslaget till examensarbetet väcktes redan under våren 2014 när vi under en kurs i fastighetsbildning för första gången hörde talas om attefallshusen. Propositionen hade ännu inte behandlats av riksdagen och vi reagerade instinktivt på att det var något med processen som kändes ofullständigt. När det var dags för oss att inleda vårt examensarbete kändes valet av ämne givet. Attefallshusen har under tiden inspirerat, irriterat och engagerat oss till att hitta nya synvinklar och problemställningar.

Vi har länge haft en tilltro till hur den svenska lagstiftningsprocessen fungerar; att våra folkvalda strävar efter en process som är demokratisk och rättssäker i varje fall. Framtagandet av attefallshusen upplevs tvärtom som godtyckligt och som ett sätt att vinna politiska poäng utan hänsyn till konsekvenserna. Förhoppningsvis kan vi genom examensarbetet väcka frågan kring de brister som finns och på så sätt leda till en förändring på sikt.

De kommunala lantmäterimyndigheterna som deltagit i studien och de perspektiv de bidragit med har varit ovärderliga. Även alla intervjuade, sakkunniga och vår handledare Malin Sjöstrand som stöttat oss under arbetet har varit mycket värdefulla för det slutliga resultatet. Tack!

Lund den 12 maj 2016

*Emilia Nyhage och Ellen Walleij*

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

## Ordlista

Attefallshus	komplementbyggnad eller komplementbostadshus med största byggnadsarea 25 kvm enligt 9 kap. 4 a § första stycket PBL
Attefallspropositionen	prop. 2013/14:127 <i>Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov</i>
Friggebod	komplementbyggnad med största byggnadsarea 15 kvm enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 PBL
Friggebodspropositionen	prop. 1978/79:111 <i>Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati m.m.</i>
Komplementbostadshus	bygglovsbefriad byggnad med största byggnadsarea 25 kvm, fungerande som självständig bostad
Komplementbyggnad	bygglovsbefriad byggnad med största byggnadsarea 25 kvm
Korsmark	bestämmelse i detaljplan som innebär att endast komplementbyggnader får bebyggas på marken <sup>1</sup>
Prickmark	bestämmelse i detaljplan som innebär att marken inte får bebyggas <sup>1</sup>
Promemorian	Ds 2014:31 <i>Nya steg för en effektivare plan- och bygglag</i>
Tomt	ett område som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark i direkt anslutning till byggnaderna enligt 1 kap. 4 § tjugoförsta stycket PBL
U-område	markreservat i detaljplan för allmän underjordisk ledning

---

<sup>1</sup> Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, stycke 7.2.2

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

## Förkortningar

AL	anläggningslag (1973:1149)
FBL	fastighetsbildningslag (1970:988)
Ds	Departementsserien
KLM	kommunal lantmäterimyndighet
KLM-Väst	nätverk av de kommunala lantmäterimyndigheterna i Göteborg, Mölndal, Borås, Skövde, Vänersborg, Trollhättan, Uddevalla, Karlstad, Karlskoga, Örebro, Varberg och Halmstad
LMRR	Lantmäteriets rättsfallsregister
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	plan- och bygglag (2010:900)
RH	Rättsfall från Hovrätterna
SOU	Statens Offentliga Utredningar

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

## Innehållsförteckning

1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte.....	2
1.3 Problemformulering och frågeställningar.....	2
1.4 Avgränsningar .....	3
1.5 Tidigare studier.....	3
1.6 Disposition.....	4
1.7 Metod.....	5
1.7.1 Studie av olika rättskällor och litteratur.....	5
1.7.2 Kvantitativ deskriptiv undersökning.....	6
1.7.3 Kvalitativ analytisk undersökning.....	7
1.8 Felkällor.....	7
1.9 Termen komplement.....	8
2 Gällande rätt kring komplementbyggnader.....	11
2.1 Bygglov .....	11
2.1.1 Återuppförande av byggnad .....	11
2.2 Friggeboden.....	12
2.3 Attefallshusen .....	13
2.3.1 Lagändringen.....	13
2.3.2 Planstridighet.....	14
2.3.3 Anmälningssplikt.....	14
2.3.4 Omedelbar närhet.....	15
3 Processen bakom attefallsreformen.....	17
3.1 Lagrådets granskning.....	17
3.2 Remissinstansernas kommentarer till lagförslaget .....	18
3.2.1 Remittering: Förfarandet vid framtagandet av propositionen.....	18
3.2.2 Remittering: Innebär lagförslaget någon förenkling? .....	18
3.2.3 Remittering: Syftet med lagförslaget .....	19
3.2.4 Remittering: Påverkan på detaljplaner .....	19
3.2.5 Remittering: Rättssäkerhet .....	20
3.2.6 Remittering: Övrigt .....	21
3.3 Riksdagsbehandlingen .....	21
3.4 Vidare konsekvensutredning efter lagens antagande.....	22
3.5 Reaktionen på lagändringen .....	23
4 Förekommer avstyckningar av attefallshus?.....	25
4.1 Avstyckning av attefallshus i storstadsområdena.....	25
4.2 Avstyckning av attefallshus i landet.....	26
4.3 Kommentarer kring undersökningarna .....	26
5 Berörd lagstiftning.....	29
5.1 Lagar som reglerar mark och markanvändning.....	29
5.2 Plan- och bygglagen .....	30

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

5.3 Fastighetsbildningslagen .....	31
5.3.1 Allmänna lämplighetsvillkor, 3 kap. 1 § FBL.....	32
5.3.2 Om detaljplan finns, 3 kap. 2 § FBL.....	34
5.3.3 Om detaljplan inte finns, 3 kap. 3 § FBL.....	35
5.4 Anläggningslagen .....	36
6 Rättsfall .....	39
6.1 Rättsfall rörande bygglovsbefriade åtgärder.....	39
6.1.1 MÖD 2015:30 – En potentiell möjlighet till uppförande av attefallshus är inte skäl nog att avslå ansökan om fastighetsreglering.....	39
6.1.2 MÖD 2015:2 – Ansökan om bygglov för en bygglovsbefriad åtgärd måste ändå bedömas utifrån kraven på bygglov .....	39
6.2 Rättsfall rörande avstyckning av befintlig bostad .....	40
6.2.1 NJA 1979 s. 21 – Befintligt litet fritidshus kunde avstyckas inom strandskyddsområde.....	40
6.2.2 RH 1950:84 – Avstyckning av litet fritidshus av låg standard kunde inte genomföras.....	40
6.2.3 RH 1963:83 – Avstyckning av litet bostadshus av hög standard kunde genomföras trots nybyggnadsförbud.....	41
6.2.4 RH 1966:80 – Fastighetsbildning för befintligt bostadshus ändrar inte användningen och förändrar inte förutsättningarna för jordbruket.....	41
6.2.5 LMRR 92:32 – Befintligt bostadshus kunde avstyckas trots buller då kommunen inte vidtagit åtgärder mot att byggnaden använts som bostad .....	41
6.2.6 LMRR 92:15 – Befintligt bostadshus kunde inte avstyckas på grund av buller.....	41
6.2.7 LMRR 00:11 – Störningar från flyg och väg utgjorde hinder mot avstyckning av befintligt bostadshus.....	42
6.2.8 MÖD mål F 8610-15 – Fritidshus med bygglov för uthus betraktades som bostad och kunde avstyckas.....	42
6.3 Kommentarer till rättsfallen.....	42
7 Scenariostudie .....	45
7.1 Bakgrund .....	45
7.2 Scenario 1: Detaljerad detaljplan.....	45
7.2.1 Författarnas prövning av fastighetsbildningens lämplighet .....	46
7.2.2 Lantmäterimyndigheternas bedömning.....	47
7.3 Scenario 2: Odetaljerad detaljplan.....	48
7.3.1 Författarnas prövning av fastighetsbildningens lämplighet .....	48
7.3.2 Lantmäterimyndigheternas bedömning.....	49
7.4 Scenario 3: Utanför detaljplan .....	50
7.4.1 Författarnas prövning av fastighetsbildningens lämplighet .....	50
7.4.2 Lantmäterimyndigheternas bedömning.....	51
7.5 Sammanställning av KLM:s ställningstaganden i scenariostudien .....	52
7.6 Kommentarer till scenariostudien.....	52
8 Konsekvenser av attefallsreformen .....	55
8.1 Konsekvenser för samhällsplaneringen .....	55
8.2 Konsekvenser för fastighetsbildningen .....	56
8.2.1 Avstyckning av enbart prickmark .....	57
8.2.2 Komplementbostadshuset som enbostadshus .....	57
8.3 Konsekvenser för enskilda.....	59



## Attefallshus och fastighetsbildning

---

9 Diskussion .....	61
9.1 Bakgrund .....	61
9.2 Jämförelse mellan friggebodarna och attefallshusen .....	61
9.3 Begreppen tomt, fastighet och omedelbar närhet .....	62
9.4 Förutsättningar för fastighetsbildning .....	63
9.5 Incitament till avstyckning av attefallshus .....	63
9.6 Bygglovets betydelse för fastighetsbildningen .....	64
9.7 Samhällsplanering .....	65
9.8 Diskussion av scenariostudien .....	65
9.9 Diskussion av termen komplement .....	66
9.10 Konsekvenser för anläggningslagen .....	67
10 Slutsatser .....	69
Källförteckning .....	73
Bilaga I: Resultat av kvantitativ studie .....	79
Bilaga II: Scenariostudie .....	81

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det kommunala planmonopolet har tillkommit för att kommuner ska kunna genomföra en rättvis, enhetlig och långsiktigt hållbar stadsplanering.<sup>2</sup> Planprocessen, såväl som bygglovshandläggandet, har dock på senare år fått kritik för att vara byråkratisk, invecklad och långsam och detta har framförts som ett av skälen till den rådande bostadsbristen.<sup>3</sup> Byggbolaget Skanska presenterade år 2014 en rapport där problem och lösningsförslag presenterades. Ett av de problem som redovisas var den invecklade planprocessen och i synnerhet att detaljplanerna görs mer detaljerade än vad som är nödvändigt. Ett annat problem är att rättsprocesserna av en antagen detaljplan ofta drar ut på tiden och förlänger tiden innan byggstart kan ske.<sup>4</sup> Boverkets analytiker Bengt Hansson menar dock att lösningen för att minska bostadsbristen inte är att bygga mer utan att reglerna måste ändras så att rörligheten på bostadsmarknaden ökar.<sup>5</sup>

Den nya omarbetade plan- och bygglagen (2010:900), PBL, syftade till att förenkla plan- och byggprocesserna och samtidigt skärpa kontrollen av byggandet.<sup>6</sup> Trots den nya lagen har författarna intrycket att målet inte verkar ha uppfyllts eftersom det gjorts flera ändringar även efter lagens ikraftträdande. I denna anda kom en ny bestämmelse, 9 kap. 4 a § PBL, som möjliggjorde byggandet av ytterligare 25 kvm utan bygglov, ett så kallat attefallshus. Attefallshuset får i likhet med friggeboden uppföras i strid mot detaljplan. Framtagandet av lagen motiverades i synnerhet som ett sätt att minska bostadsbristen men ett tungt vägande argument var även att stärka äganderätten för fastighetsägarna.<sup>7</sup> Det är den ovan nämnda lagändringen som examensarbetet kretsar kring.

Eftersom framtagandet av lagen gick snabbt och remissinstansernas synpunkter inte kunde utredas noggrant<sup>8</sup> frågar sig författarna vilka konsekvenser för fastighetsbildningen som kan uppstå under attefallshusens inverkan, en fråga som inte alls behandlats i förarbetena. Hur skulle en ansökan om avstyckning av attefallshus behandlas av lantmäterimyndigheten och vilka konsekvenser skulle en sådan utveckling få? Andra frågor som uppkommit hos författarna är om möjligheten att bygga ett attefallshus alls utnyttjas, hur processen bakom lagändringen gått till och vilka motiv som låg bakom. I attefallspropositionen nämns både en minskad bostadsbrist och en stärkt äganderätt som potentiella resultat.

---

<sup>2</sup> Boverket A (2016).

<sup>3</sup> Dagens Nyheter (2014) "Byråkratiskt Sverige får kritik".

<sup>4</sup> Skanska (2014) "Avskaffa bostadsbristen Bostadspolitisk rapport".

<sup>5</sup> SVT Nyheter (2016) "Boverket: Vi kan inte bygga oss ur krisen".

<sup>6</sup> Boverket A (2016).

<sup>7</sup> Prop. 2013/14:127 s. 20.

<sup>8</sup> a.a. s. 16.

Attefallshusen har lett till ett visst medialt genomslag. En byggherre kompletterade byggrätterna på fastigheter i ett nybyggnadsprojekt i Bromma med att uppföra ett attefallshus på varje fastighet. Bostäderna uppläts sedan som bostadsrätter.<sup>9</sup> Även i Huddinge har attefallshus upplåtits med bostadsrätt.<sup>10</sup> Ola Månsson, vd för branschorganisationen Sveriges byggindustrier, tror att attefallshus upplåtna med bostadsrätt kan bli en allt vanligare företeelse.<sup>11</sup> Användandet av attefallshusen visar sig alltså ha gått bortom de förväntade konsekvenserna vid lagens framtagande och författarna frågar sig om avstyckning av attefallshus är ytterligare en utveckling.

I examensarbetet kommer fortsättningsvis populärnamnet attefallshus användas när både komplementbyggnader och komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § PBL avses.

### 1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att:

1. utreda om attefallshusen kan påverka fastighetsbildning och samhällsplanering,
2. utreda om lagstiftningen kring attefallshus är tillräckligt tydlig och omfattande och
3. utreda om de berörda lagarna, PBL och fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, samverkar i tillfredsställande omfattning.

### 1.3 Problemformulering och frågeställningar

Eftersom det genom lagändringen, i författarnas mening, inte gjordes någon förankring i annan gällande lagstiftning uppstår många potentiella tolkningsmöjligheter som kanske inte är helt önskvärda.

Ett attefallshus ska kunna användas som en självständig bostad. Det väcker frågor kring om det ska vara möjligt att genom FBL avstycka en tomt med endast ett sådant bostadshus och vilka konsekvenser det i sådana fall skulle kunna få. En annan fråga är hur andelstal i gemensamhetsanläggningar ska hanteras i takt med en ökad bebyggelse.

Den samhälleliga nyttan av en förutsägbar och genomtänkt stadsplanering kan komma att minskas i takt med att man tillåts bygga på mark som klassats som olämplig och i strid med den exploateringsgrad som bestämts i detaljplanen. Oförutsägbarheten kan även leda till svårigheter när man ska dimensionera kommunal infrastruktur som exempelvis vägar och va-anläggningar.

Vid potentiell avstyckning av attefallshus är det intressant att undersöka om bedömningen varierar beroende på förutsättningarna för det aktuella området. Är det

---

<sup>9</sup> Sveriges Radio P1-morgon (2015) ”Attefallshus säljs som bostadsrätter”.

<sup>10</sup> SVT Nyheter (2015) ”Attefallshus blir dyra bostadsrätter”.

<sup>11</sup> Sveriges Radio (2015) ”Bostadsrätter byggs utan bygglov”.

enklare eller svårare att motivera en avstyckning av attefallshus beroende på om området det står på omfattas av en mycket detaljerad detaljplan, en detaljplan med friare bestämmelser eller om området inte omfattas av någon detaljplan alls?

För att uppnå syftet ska följande frågor undersökas:

- Byggs det attefallshus i Sverige?
- Går det att avstycka ett attefallshus?
- Vilka effekter kan man se på fastighetsbildningen i dagsläget?
- Vilka konsekvenser för fastighetsbildningen kan man förvänta sig?
- Kan det uppstå problem med andelstal i gemensamhetsanläggningar?
- Vilka konsekvenser kan det få när man bygger i strid med detaljplan?
- Vilka konsekvenser kan attefallshusen få för den kommunala infrastrukturen?

### 1.4 Avgränsningar

I kandidatarbetet *Attefallshus som komplementbostadshus: Drömhus eller mardröm?* vid Linnéuniversitetet av Sham Abdula och Dan Oksman gjordes en undersökning av hur många anmälningar om startbesked för attefallshus som inkommit till de undersökta kommunerna. Med utgångspunkt från undersökningen gjordes i examensarbetet en djupare studie med de kommuner som vid undersökningstillfället fått in 5 anmälningar eller fler om komplementbostadshus. Denna avgränsning innebär att undersökningen endast omfattar kommuner i storstadsregionerna varför ett stort antal kommuner med andra förutsättningar faller utanför. Avgränsningen kompenseras något med att frågan om avstyckning av attefallshus ställdes till samtliga kommunala lantmäterimyndigheter som har god spridning i södra delen av landet. De undersökta kommunerna ligger dock i synnerhet i storstadsregionerna.

I uppsatsen har fokus legat på komplementbostadshus och om dessa går att avstycka. Anledningen är att de kan fungera som självständiga bostäder och att det därför borde vara både mer önskvärt och enklare att genomföra avstyckningar av dessa än av komplementbyggnaderna.

Den studie som gjorts av attefallslagstiftningens samverkan med PBL och anläggningslagen (1973:1149), AL, hade varit intressant att fördjupa men examensarbetets omfattning gjorde dock att vissa begränsningar i denna del var tvungna att vidtas varför en vidare studie förhoppningsvis görs i framtiden.

### 1.5 Tidigare studier

I ovan nämnda kandidatarbete från Linnéuniversitetet bestod en del av uppsatsen i att undersöka den faktiska förekomsten av attefallshus. Uppsatsförfattarna ställde frågan om hur många beviljade respektive nekade startbesked för komplementbostadshus som handlagts hos 52 kommuner i storstadsområdena kring Stockholm, Göteborg och Malmö. Slutsatsen som uppsatsförfattarna drog av studien var att intresset för att bygga komplementbostadshus var svalt och att fastighetsägare i synnerhet använde de

bygglovsbefriade åtgärderna till komplementbyggnader som exempelvis garage, förråd och växthus.<sup>12</sup>

Enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL finns möjligheten till att göra en mindre avvikelse om fastighetsbildningen inte överensstämmer med detaljplanen. Innebörden av mindre avvikelse studerades i examensarbetet *Tio nyanser av mindre avvikelse* av Andreas Nehlin och Filip Preston vid Lunds tekniska högskola, se vidare avsnitt 5.3.2 *Om detaljplan finns, 3 kap. 2 § FBL*.<sup>13</sup>

Emma Bernvill skrev i sitt examensarbete *Fastighetsbildning och bygglov* vid Lunds tekniska högskola om hur det vid lämplighetsbedömningen av nybyggnation och fastighetsbildning kan spela roll vilken lagstiftning som vid prövningen appliceras först av PBL och FBL. Lämplighetsbedömningen blir då beroende av om fastighetsägaren först ansöker om bygglov eller fastighetsbildning.<sup>14</sup> Se vidare avsnitt 8.2.1 *Avstyckning av enbart prickmark*.

## 1.6 Disposition

### *Kapitel 1 Inledning*

I uppsatsens första del ges en bakgrund till attefallshusen och den problemformulering som legat till grund för uppsatsen.

### *Kapitel 2 Gällande rätt kring komplementbyggnader*

Kapitlet bygger vidare på inledningen med den lagstiftning som gäller för attefallshus, friggebodar och bygglov.

### *Kapitel 3 Processen bakom attefallsreformen*

Vägen fram till attefallshusen och dess mottagande beskrivs genom förarbeten, propositionen, remissinstansernas inställning och riksdagsbehandling. Det redogörs även för de reaktioner som följt av lagändringen.

### *Kapitel 4 Förekommer avstyckning av attefallshus?*

I kapitlet redovisas två undersökningar av om avstyckning av komplementbostadshus har förekommit.

### *Kapitel 5 Berörd lagstiftning*

Kapitlet redogör för den grundläggande lagstiftningen kring mark; dess användning och indelning i fastigheter.

### *Kapitel 6 Rättsfall*

Rättsfall som är av intresse för attefallslagstiftningen sammanfattas och kommenteras.

---

<sup>12</sup> Abdula & Oksman (2015).

<sup>13</sup> Nehlin & Preston (2015).

<sup>14</sup> Bernvill (2011).

*Kapitel 7 Scenariostudie*

Kapitlet redovisar en studie av tre scenarier som gjorts med de kommunala lantmäterimyndigheterna och behandlar deras inställning och preliminära bedömning av när avstyckning av komplementbostadshus kan bli aktuellt.

*Kapitel 8 Konsekvenser av attefallsreformen*

Kapitlet presenterar vilka konsekvenser som attefallshusens förekomst kan få för samhällsplanering, fastighetsbildning och enskilda.

*Kapitel 9 Diskussion*

Författarna gör en sammanfattande diskussion kring frågeställningarna och resultaten från undersökningarna.

*Kapitel 10 Slutsatser*

Slutsatser och förslag på åtgärder presenteras tillsammans med förslag på fortsatta studier.

## **1.7 Metod**

Arbetet som utförts är teoridrivet, det vill säga att det problem som undersökts inte tidigare är studerat och arbetet syftar till att försöka utveckla en teori kring om en avstyckning av komplementbostadshus är möjlig att genomföra eller inte. Att endast beskriva hur problemet tidigare behandlats visade sig inte vara möjligt då det i författarnas vetenskap inte tidigare har utforskats eller praktiserats. Arbetet har haft en abduktiv ansats där teori har gett upphov till hypoteser och utformat utplägget av de empiriska undersökningarna. De svar som sedan samlats in från den kvalitativa undersökningen har styrt ytterligare inläsning på området samt vilka frågor som sedan ställts i intervjuer. Det abduktiva förhållningssättet till teorin har visat sig lämplig för detta utforskade ämne med sitt spiralformade utförande.<sup>15</sup>

### **1.7.1 Studie av olika rättskällor och litteratur**

Studien av rättskällor är utförd i huvudsak genom en rättsdogmatisk metod. Den rättsdogmatiska metoden har tagit form av resonemang inom både *de lege lata* och *de lege ferenda*. Eftersom examensarbetet kretsar kring en fiktiv problemdé och lagens användbarhet har det i synnerhet förts ett resonemang *de lege ferenda*.

Attefallspropositionen har varit central i inläsningsdelen av examensarbetet men även friggebodspropositionen har studerats tillsammans med andra förarbeten till lagparagraferna om bygglovsbefriade åtgärder. Detta har gjorts för förståelsen av den historiska bakgrunden till införandet av de nya lagparagraferna och de eventuella komplikationer som lagen får då den ska praktiseras och samverka med annan lagstiftning. För att den senast nämnda tillämpningen ska vara möjlig att genomföra var även inläsning av annan lagstiftning, så som PBL, FBL och AL nödvändig. Attefallspropositionen har studerats för att få en bild av vad tanken med

---

<sup>15</sup> Blomkvist & Hallin (2015) s. 46.

lagförändringarna var samt den uppfattning som remissinstanserna hade kring förslaget. I propositionen nämns vid upprepade tillfällen att likheter med de föreslagna åtgärderna och tidigare bygglovsbefriade åtgärder ska finnas. För att få en djupare förståelse och bakgrund studerades därför även propositionen bakom friggebodarna.

Utvalda delar av Lantmäteriets handbok har varit vägledande för att ge en bild av hur förrättningslantmätare uppmanas tolka och hantera bestämmelserna som gäller vid avstyckning. De artiklar som avhandlats har främst bidragit med att ge en bild av intresset för de bygglovsbefriade åtgärderna men även för att belysa vilken del av lagstiftningen som debatterats.

Doktrin och rättsfall har också studerats för att klargöra kring rättspraxis inom ämnet. Eftersom attefallshusen fortfarande är en förhållandevis ny företeelse är de uppkomna rättsfallen också få. De rättsfall som funnits har inte varit omedelbart kopplade till examensarbetets huvudsyfte i att undersöka om det går att avstycka ett attefallshus. Författarna har därför valt att deduktivt studera rättsfall som har ansetts ha likheter med examensarbetets syfte. De kriterier som valts är att rättsfallen ska behandla avstyckning av mindre bostadshus, särskilt de rättsfall där avstyckning inte hade varit möjlig om ett befintligt bostadshus inte funnits på platsen för att på så sätt undersöka vilken effekt det kan få att attefallshus får byggas i strid med detaljplan och utan bygglov. Genom att studera dessa fall och applicera argumenten på fiktiva avstyckningar av attefallshus var förhoppningen att få en bild av vilka möjligheter och konsekvenser som kommer av lagförändringarna. Rättsfallen har därför behandlat belägenhetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL. För att ge en vidare bild av vilka problem som har uppstått med attefallsreformen har även rättsfall som direkt behandlar bygglovsbefriade åtgärder studerats.

### 1.7.2 Kvantitativ deskriptiv undersökning

För att utreda om avstyckning av komplementbostadshus skett valde författarna att utgå från ett kandidatarbete från Linnéuniversitetet<sup>16</sup> där en undersökning gjorts av hur många ansökningar som inkommit till ett urval av kommuner, se avsnitt 1.5 *Tidigare studier*. Författarna valde att bygga vidare på kandidatarbetet och vände sig till de kommuner av dessa som meddelat minst 5 startbesked för attefallshus och bad dem delge information kring vilka fastigheter som berördes av åtgärderna. På så sätt var det möjligt att genomföra en kvantitativ undersökning genom att undersöka vilka åtgärder i lantmäteriförrättningar som gjorts på fastigheten sedan lagens ikraftträdande, se vidare avsnitt 4.1 *Avstyckning av attefallshus i storstadsområdena*.

Ytterligare en kvantitativ undersökning har genomförts i form av förfrågningar till de kommunala lantmäterimyndigheterna om de fått in någon ansökan om avstyckning av attefallshus och om fastighetsbildningsåtgärden i sådana fall kunde genomföras.

---

<sup>16</sup> Abdula & Oksman (2015).



### 1.7.3 Kvalitativ analytisk undersökning

För att undersöka inställningen bland lantmäterimyndigheterna kring avstyckning av attefallshus gjordes en fallstudie med de kommunala lantmäterimyndigheter som samtyckt till att delta. Fallstudien bestod av tre fiktiva scenarier om avstyckning av attefallshus skulle kunna bli aktuellt.<sup>17</sup> Scenarierna var utformade av författarna själva. För att kunna jämföra svaren och få en samlad bild av uppfattningen hos de tillfrågade lantmäterimyndigheterna var frågorna i scenarierna förutbestämda enligt ett strukturerat metodiskt upplägg. Frågorna uteslöt möjligheten till diskussion om ämnet mellan de tillfrågade och författarna.

För att ge ytterligare breddning till examensarbetet gjordes intervjuer med sakkunniga. Intervjumetoden som använts var en så kallad semi-strukturerad intervjumetod där frågorna kunnat bero av svaren. Författarna var därmed inte låsta till att ställa endast de förutbestämda frågorna vilket hade exkluderat information som inte kunnat förutses innan intervjun. Urvalet av fackmän utformades med hänsyn till att deras perspektiv och synpunkter vid tiden för examensarbetet skulle ha tyngd i samhällsbyggnadsbranschen. Detta visas genom exempelvis akademiska erkännanden eller position som sakkunnig inom en organisation eller att de genom visat engagemang har mycket att tillföra inom ämnesområdet. Intervjufrågorna var öppet ställda men anpassade till den tillfrågades expertisområde. Målet med intervjuerna var att få minst en sakkunnig till vart och ett av områdena: fastighetsbildning, samhällsplanering och den enskilda fastighetsägarens rättigheter. Den semi-strukturerade intervjumetoden gav möjlighet att fånga upp och diskutera för författarna ny information på bred front men ger ett dåligt statistiskt underlag. I arbetet har det faktum att intervjuerna inte haft något nämnvärt statistiskt värde inte spelat någon roll då informationen använts för att beskriva och diskutera teorin inom ämnet.

### 1.8 Felkällor

Studien måste betraktas med förvissningen om att författarna redan innan påbörjandet gjort ett kritiskt ställningstagande till attefallsreformen.

Urvalet av rättsfall kan vara en källa till fel dels eftersom resonemangen och domarna inte med säkerhet går att applicera på det hypotetiska fallet om avstyckning av attefallshus och dels eftersom samtliga rättsfall utom ett är avgöranden på hovrättsnivå och därför inte har prejudicerande verkan på samma sätt som domar från Högsta domstolen har. En fördel med att använda avgöranden på hovrättsnivå är att samma grad av instans ger en högre jämförbarhet mellan fallen.

Fel resultat av undersökningarna kan ha uppstått på grund av den metod som använts för att undersöka om det finns något verkligt exempel på där avstyckning av attefallshus har skett. Det går inte att veta med säkerhet att informationen från det tidigare kandidatarbetet, se avsnitt 1.5 *Tidigare studier*, skrivet under våren 2015

---

<sup>17</sup> Se bilaga II.

fortfarande är aktuell vid tiden för detta examenarbete. Urvalskriteriet för examensarbetet var att de aktuella kommunerna beviljat starbesked för fem attefallshus eller fler vid det tidigare kandidatarbetet vilket leder till att kommuner som beviljat fler attefallshus efter kandidatarbetet inte medräknats. Kandidatarbetet gjordes dessutom för utvalda kommuner i storstadsområdena vilket inte utesluter att avstyckningar gjorts i andra delar av landet. Felkällan minskas något av att frågan om attefallshus avstyckats även skickades ut till kommuner med kommunala lantmäterimyndigheter. Examensarbetets omfattning gjorde det inte möjligt att genomföra en större utredning över om avstyckning av attefallshus skett.

Den genomförda scenariostudien är sammansatt av författarna och en annan utformning hade potentiellt kunnat ge ett annat utfall. Exempelvis hade en annan utformning av scenario 1 där området för styckningslotten enbart bestått av prickmark kunnat resultera i en helt annan bedömning. Flera av de kommunala lantmäterimyndigheterna kompletterade med kommentarer till det alternativa scenariot vilket minskar risken för feltolkningar något. Förutom scenariernas utformning finns ett tolkningsutrymme mellan författarna och de deltagande i studien, både vid deltagarnas tolkning av frågorna och vid författarnas tolkning av svaren. Frågornas öppna karaktär ökade möjligtvis utrymmet för misstolkningar men författarna bedömde dock att risken att frågorna skulle tolkas olika mellan de inblandade lantmäterimyndigheterna var att föredra framför risken att frågorna skulle bli alltför ledande. Av ovanstående anledningar presenteras resultaten av scenariostudien inte statistiskt då det inte går att dra några absoluta slutsatser.

Valet av sakkunniga för intervjuer har påverkan på vilka svar och perspektiv som framträder. Författarna har inte haft möjlighet att intervjua alla de personer som önskats. Intervjuerna hölls genom mailkontakt med undantag av intervjun med Fredrik Warnquist. Den främsta anledningen till att ställa frågorna över mail var att det var svårt att åstadkomma fysiska möten på grund av långa avstånd och då de intervjuade föredrog mailintervjuer framför telefonintervjuer. I fysiska möten hade det enligt författarna varit enklare att ställa följdfrågor och kontrollera att inga missuppfattningar uppstår. Till mailintervjuns fördel ska nämnas att de intervjuade utgår från samma underlag vilket eventuellt gör deras svar mer jämförbara.

Eftersom en komplett och grundlig undersökning av frågeställningen inte kunnat göras inom examensarbetets ramar går det inte att dra en fullständig slutsats kring om avstyckning av attefallshus i några fall redan har genomförts eller om det finns ytterligare hinder mot avstyckning av attefallshus som inte beaktats.

### 1.9 Termen komplement

Attefallshusens juridiska benämning enligt 9 kap. 4 a § första stycket PBL är komplementbyggnad eller komplementbostadshus. Byggnaden ska alltså fungera som ett *komplement* till ett befintligt bostadshus. Samtidigt uttrycks det i propositionen att

komplementbostadshuset ska vara självständigt från huvudbyggnaden.<sup>18</sup> Enligt Svenska Akademiens ordlista betyder komplement *utfyllnad* eller *tillägg*.<sup>19</sup> Enligt Nationalencyklopedin är ett komplement något som måste ”läggas till för att en helhet ska uppstå”.<sup>20</sup>

Inom medicinen är komplementproteiner i blodplasman något som spelar en betydelsefull roll för immunförsvaret.<sup>21</sup> Inom matematiken innebär termen komplement den mängd som behöver läggas till en given mängd för att man ska få alla element av ett visst slag.<sup>22</sup> Ordet komplement är vanligt i sammansättningen komplementfärger vilket beskriver två färger som ökar varandras intensitet.<sup>23</sup>

Frågan är då vad termen komplement får för betydelse för komplementbostadshuset. Författarna frågar sig om det alltid finns ett komplementförhållande till det ursprungliga bostadshuset, i likhet med ovan nämnda användningar inom medicinen och matematiken. Eller beror det istället på hur det används, om det exempelvis är familjens vuxna barn som flyttat ut eller om det är en helt utomstående som hyr av fastighetsägarna. Komplementförhållandet diskuteras i avsnitt 9.9 *Diskussion av termen komplement*.

---

<sup>18</sup> Prop. 2013/14:127 s. 22.

<sup>19</sup> Svenska Akademien (2015) s. 453.

<sup>20</sup> Nationalencyklopedin Ordbok (2016).

<sup>21</sup> Nationalencyklopedin Uppslagsverk A (2016).

<sup>22</sup> Nationalencyklopedin Uppslagsverk B (2016).

<sup>23</sup> Nationalencyklopedin Uppslagsverk C (2016).



## 2 Gällande rätt kring komplementbyggnader

I slutet av 1970-talet visade allmänheten ett missnöje med att samhällstjänsterna, exempelvis bygglovsansökningar, var utdragna, komplicerade och onödigt byråkratiska. I denna anda tillsatte regeringen en utredning för att minska byråkratin på flera områden, däribland vad gäller den bygglovsprocess som var nödvändig för alla typer av byggnadsåtgärder på en fastighet.<sup>24</sup> Utredningen resulterade i att flera åtgärder undantogs från kravet på bygglov. Åtgärderna var av enklare art och den allmänt mest kända av dessa är den så kallade friggeboden.<sup>25</sup> Efter den första reformen har undantagen utvecklats stegvis och den senaste lagändringen resulterade i de bygglovsbefriade bostadshusen, de så kallade attefallshusen. I detta avsnitt kommer gällande rätt för komplementbyggnader och komplementbostadshus att beskrivas i kontrast till den alternativa lagstiftningen med bygglov.

### 2.1 Bygglov

En byggnad enligt 1 kap. 4 § PBL är en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar, som är varaktigt placerad på mark, under mark eller på vatten samt konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Grundregeln är att det krävs lov för att uppföra och bygga om en byggnad enligt bestämmelserna i 9 kap. 2 § PBL, med undantag från ekonomibygnader enligt 9 kap. 3 § PBL. Om området där byggnaden är belägen omfattas av detaljplan krävs dessutom bygglov om byggnadens yttre utseende ändras, se 9 kap. 2 § fjärde stycket PBL. Samtidigt är det möjligt att genom en detaljplan införa lättnader för när bygglov ska krävas. Något som införts i takt med att detaljplanerna blivit mer detaljerade.<sup>26</sup>

Det är byggnadsnämnden i varje kommun som fattar beslut om en ansökan om bygglov kan godkännas. Utöver tekniska och estetiska egenskapskrav och begränsningar enligt exempelvis miljöbalken (1998:808) ska bygglovet även bedömas i förhållande till detaljplanen. Huvudregeln är att bygglovet inte får strida mot bestämmelserna i planen men undantag kan ges; det finns möjlighet att bevilja bygglov om det strider mot planen men endast om det är att betrakta som en mindre avvikelser.<sup>27</sup> Se vidare avsnitt 5.3.2 *Om detaljplan finns, 3 kap. 2 § FBL*.

#### 2.1.1 Återuppförande av byggnad

Vid eventualiteten att en byggnad skulle förstöras genom exempelvis brand finns återuppförandebestämmelser i 14 kap. 5 § PBL som ett skydd för fastighetsägaren. Om fastighetsägaren av någon anledning inte ges rätt att återuppföra den förolyckade

---

<sup>24</sup> Prop. 1978/79:111 bilaga 12 s. 1.

<sup>25</sup> a.a. s. 4.

<sup>26</sup> Kalbro & Lindgren (2011) s. 44.

<sup>27</sup> a.a. s. 45–46.

byggnaden ska hen få ersättning för den marknadsvärdeminskning som den förlorade byggrätten innebär. Återuppförandet måste dock föregås av en bygglovsansökan.<sup>28</sup>

## 2.2 Friggeboden

År 1979 kom de första lättnaderna i bygglovsplikten i och med regeringens proposition om *Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati m.m.* Propositionen syftade till att minska byråkratin i den offentliga förvaltningen genom förändringar som förutom kraven på bygglov rörde decentralisering, förenklingar och generell minskad statlig kontroll.<sup>29</sup> Enligt dåvarande lagstiftning, 53 § 1 mom. byggnadsstadgan, krävdes vid denna tid bygglov även för mindre byggnader som till exempel lekstuga, växthus och förråd och det var med anledning av detta som dåvarande bostadsminister Birgit Friggebo förmedlade förslaget om att små komplementbyggnader skulle undantas kraven på bygglov. De nya bestämmelserna gjorde det möjligt att uppföra en komplementbyggnad som fick vara högst 10 kvm stor och 2,5 meter hög.<sup>30</sup> Bygglovsbefrielsen motiverades med att det rörde sig om okomplicerade byggnader på okomplicerade grundförhållanden och som är enkla ur byggnadsteknisk synpunkt.<sup>31</sup>

Komplementbyggnaden, som gick under namnet friggebod i folkmun efter bostadsministern, fick inte användas som bostad och skulle uppföras i omedelbar närhet till det befintliga en- eller tvåbostadshuset på tomten.<sup>32</sup> Kravet på omedelbar närhet innebär i princip att hemfridszonen inte får utökas och inskränka allemansrätten.<sup>33</sup> Det klargjordes även att den bygglovsfria kvoten, som fick fördelas på två enheter, endast fick utnyttjas en gång per fastighet. Vad gäller fastighetsbildning så skulle en ny möjlighet att uppföra en friggebod uppstå på den fastighet som efter avstyckning inte utnyttjat kvoten och om två fastigheter som utnyttjat den bygglovsfria kvoten slogs samman skulle friggeboden härledas till fastigheterna så som de sett ut innan.<sup>34</sup> År 2008 utökades den bygglovsfria kvoten till 15 kvm vilket gav nya användningsmöjligheter medan övriga ursprungsregler förblivit relativt oförändrade även vid införandet av nya PBL.<sup>35</sup>

En friggebod får uppföras i strid med gällande detaljplan, exempelvis på prickmark, eller utöver den tillåtna exploateringsgraden. För friggebodar finns det ingen generell anmälningsplikt men det kan enligt 9 kap. 16 § PBL i vissa fall finnas krav på att en

---

<sup>28</sup> Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011) s. 192.

<sup>29</sup> Prop. 1978/79:11 s. 1.

<sup>30</sup> a.a. bilaga 12 s. 9.

<sup>31</sup> a.a. bilaga 12 s. 4 och 10.

<sup>32</sup> a.a. bilaga 12 s. 12.

<sup>33</sup> Blomberg & Gunnarsson (2016), 9 kap. 4 § PBL, lagkommentar not 296, Karnov Internet.

<sup>34</sup> Prop. 1978/79:111, bilaga 12, s.12.

<sup>35</sup> Prop. 2006/07:122 s. 1; Blomberg & Gunnarsson (2016), 9 kap. 4 § PBL, lagkommentar not 293, Karnov Internet.

anmälan görs.<sup>36</sup> En friggebod ska vara av en karaktär som är underordnad huvudbyggnaden och kan inte ensam utgöra skäl för att en ny fastighet kan bildas.<sup>37</sup> Kommunen har möjlighet att genom detaljplan bestämma att friggeboden trots lagstiftningen kräver lov enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 PBL.

## 2.3 Attefallshusen

Attefallshusen är ytterligare en utvidgning av de bygglovsbefriade åtgärderna som får genomföras utan krav på bygglov och anses vara en utveckling av de ovan nämnda friggebodarna.<sup>38</sup> Lagen som grundas i regeringens proposition *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* (2013/14:127) började gälla den 2 juli 2014.<sup>39</sup>

### 2.3.1 Lagändringen

Lagförändringen infördes i anslutning till de redan undantagna kraven på bygglov för friggebodarna:

#### 9 kap. 4 a § PBL

*Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som*

- 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 får placeras närmre gränsen än 4,5 meter, och*
- 5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmre 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 närmre gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådant åtgärd får även vidtas närmre spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det.*

Det nya bygglovsbefriade komplementbostadshuset fick tidigt det informella namnet attefallshus efter att den dåvarande finansministern Anders Borg uttalat att de borde kallas ”Attefall-hus” efter dåvarande bostadsminister Stefan Attefall.<sup>40</sup> Med lagändringen blev det enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 PBL möjligt att uppföra både en friggebod och ett attefallshus på samma tomt. Samtidigt som det blev möjligt att

---

<sup>36</sup> Prop. 2013/14:127 s. 12–13.

<sup>37</sup> Blomberg & Gunnarsson (2016) 9 kap. 4 § PBL, lagkommentar not 293, Karnov Internet.

<sup>38</sup> Prop. 2013/14:127 s.14.

<sup>39</sup> Riksdagens protokoll 2013/14:119.

<sup>40</sup> Höglund (2014) s. 83.

uppföra ett attefallshus blev det också möjligt att utan bygglov göra en tillbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus på maximalt 15 kvm enligt 9 kap. 4 b § första stycket 1 PBL, bygga maximalt två takkupor på ett bostadshus enligt 9 kap. 4 b § första stycket 2 PBL, och inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus enligt 9 kap. 4 c § PBL. Trots den nya lydelsen har kommunen viss möjlighet att begränsa byggandet av attefallshus enligt 9 kap. 4 d § PBL. Kommunen kan enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 PBL genom en detaljplan bestämma att bygglov krävs för attefallshus inom vissa områden. Ett komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § PBL ska vara av en karaktär som är underordnad huvudbyggnaden.<sup>41</sup>

### 2.3.2 Planstridighet

Attefallshusen får i likhet med de föregående friggebodarna uppföras i strid med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för platsen enligt 10 kap. 2 § andra stycket PBL. Boverket anser dock att attefallshuset som självständig bostad inte bör medföra någon rättighet att i strid med detaljplan bilda ytterligare en fastighet.<sup>42</sup> Boverkets ordval när det gäller fastighetsbildning gör dock att innebörden i författarnas mening är något svagt formulerad. För komplementbyggnaderna enligt 9 kap. 4 § PBL (friggebodarna) framgår att fastighetsbildning inte ska ske oavsett vad detaljplanen säger.<sup>43</sup> Tolkningsmöjligheten som ges av svagare begrepp som *bör* finns alltså inte. En jämförelse mellan friggebodarna och attefallshusen diskuteras i avsnitt 9.2.

### 2.3.3 Anmälningssplikt

Trots att uppförande av attefallshus ska vara bygglovsbefriat bedömde regeringen att det borde införas ett krav på anmälan för att få startbesked för bygget.<sup>44</sup> Anmälningssplikten regleras i 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338). En anmälan för att få startbesked för attefallshus innebär att byggnadsnämnden måste göra en mer omfattande handläggning än för andra anmälningsspliktiga åtgärder. För att göra en bedömning kan byggnadsnämnden ställa krav på exempelvis lokalisering och utformning, något som vanligtvis inte behövs vid en anmälan.<sup>45</sup>

För de flesta åtgärder som kräver en anmälan ska det uppföras en kontrollplan. Kontrollplanens syfte är att klargöra vilka riktlinjer som ska uppfyllas under arbetets gång för att uppfylla samhällets krav.<sup>46</sup> Vid bygglovsbefriade åtgärder krävs normalt ingen kontrollansvarig utan byggherren bedöms själv kunna uppfylla kriterierna för den kontroll som krävs.<sup>47</sup> Eftersom attefallshusen enligt propositionen bedöms vara en enkel åtgärd finns inget krav på att ett tekniskt samråd ska hållas.<sup>48</sup> Om

---

<sup>41</sup> Blomberg & Gunnarsson (2016) 9 kap. 4 a § PBL, lagkommentar not 299, Karnov Internet.

<sup>42</sup> Prop. 2013/14:127 s. 14.

<sup>43</sup> Blomberg & Gunnarsson (2016) 9 kap. 4 § PBL, lagkommentar not 293, Karnov Internet.

<sup>44</sup> Prop. 2013/14:127 s. 15.

<sup>45</sup> Boverket B (2016).

<sup>46</sup> Boverket C (2016).

<sup>47</sup> Boverket B (2016).

<sup>48</sup> Prop. 2013/14:127 s. 57.



byggnadsnämnden finner det nödvändigt med hänsyn till byggets komplexitet och byggherrens kompetens kan de dock besluta att ett tekniskt samråd ska hållas.<sup>49</sup> Det ska dock nämnas att en stor del av kritiken från remissinstanserna som riktades mot lagförslaget rörde just om komplementbostäderna var en enkel och okomplicerad åtgärd, något som diskuteras i avsnitt 9.2 *Jämförelse mellan friggebodarna och attefallshusen*.<sup>50</sup> Flera remissinstanser har även påpekat att det administrativa arbetet för kommunerna kommer vara detsamma som vid handläggandet av bygglov.<sup>51</sup>

#### 2.3.4 Omedelbar närhet

Attefallshuset ska enligt 9 kap. 4 a § första stycket första meningen PBL uppföras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset. Begreppet omedelbar närhet innebär enligt lagkommentarerna att byggnaden måste uppföras på ett sådant sätt att hemfridszonen inte utökas eller allemansrätten inte inskränks. Omedelbar närhet används även för att beskriva var friggebodarna enligt 9 kap. 4 § PBL får uppföras. Enligt lagkommentaren är rätten att uppföra en byggnad utan bygglov inte knuten till det rättsliga begreppet fastighet utan det ska vara tillåtet att uppföra byggnaden på exempelvis arrenderad mark. Vem som äger marken där byggnaden uppförs saknar därmed betydelse.<sup>52</sup> Se vidare diskussion i avsnitt 9.3 *Begreppen tomt, fastighet och omedelbar närhet*.

---

<sup>49</sup> Boverket B (2016).

<sup>50</sup> Prop. 2013/14:127 s.24.

<sup>51</sup> a.a. s.18.

<sup>52</sup> Adolfsson, Didón, Magnusson & Molander, Plan- och bygglagen (1 oktober 2015, Zetee) kommentaren till 9 kap. 4 och 4 a §§.



### 3 Processen bakom attefallsreformen

Viljan att genom lagstiftning göra det enklare och snabbare att bygga har funnits länge i Sverige. År 1978 togs en proposition fram med namnet *Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati m.m.*, friggebudspropositionen, som hade som syfte att göra administrationen enklare.<sup>53</sup> När nya PBL togs fram framhölls att syftet var en förenklad planprocess och att kontrollen på byggandet skulle skärpas.<sup>54</sup>

Syftet med attefallshusen beskrivs på propositionens första sida vara en förenkling av regelverket så att krav på bygglov endast ställs i den utsträckning som krävs för att tillgodose samhällets behov av en hållbar bebyggelseutveckling.<sup>55</sup> Av propositionen framgår också att syftet med attefallshusen är att stärka äganderätten genom att den enskilde ges en ökad möjlighet att själv få bestämma över sin egendom.<sup>56</sup>

Innan attefallspropositionen togs fram hade regeringen år 2012 gett Plangenomförandeutredningen i uppdrag att göra en översyn av möjligheterna att förenkla plangenomförandeprocessen och även förutsättningarna för en förenkling av plan- och byggprocessen. Utredningen resulterade i SOU:n *En effektivare plan- och bygglovsprocess*<sup>57</sup> vilken legat till grund för det fortsatta arbetet inför lagändringen. Regeringen gav i november 2013 Boverket i uppdrag att utreda möjligheten att undanta fler byggnader från kravet på bygglov, i likhet med de redan tillåtna friggebodarna. I december 2013 överlämnade Boverket sin rapport<sup>58</sup> som skickades ut till remissinstanserna. Eftersom remisstiden var kort hölls därutöver även ett remissmöte.<sup>59</sup>

#### 3.1 Lagrådets granskning

Lagrådet är en myndighet vars uppdrag är att granska och yttra sig över lagförslag. Den granskning som Lagrådet gör ska omfatta bland annat hur lagförslaget förhåller sig till grundlagarna, hur lagförslaget förhåller sig till kraven på rättssäkerhet, om lagförslaget kan väntas uppfylla de angivna syftena och vilka problem som kan uppstå vid tillämpningen.<sup>60</sup> Lagrådets granskning av attefallsreformen resulterade i slutsatsen att förslaget inte har beretts på ett sådant sätt som föreskrivs i regeringsformen och att förslaget inte kan läggas till grund för lagstiftning utan ytterligare beredning. Lagrådet framhävde även att grannars rätt till domstolsprövning

---

<sup>53</sup> Se även prop. 2013/14:127 s. 14.

<sup>54</sup> Prop. 2009/10:170 s. 1.

<sup>55</sup> Prop. 2013/14:127 s. 1.

<sup>56</sup> a.a. s. 21.

<sup>57</sup> SOU 2013:34.

<sup>58</sup> Boverket 2013:35.

<sup>59</sup> Prop. 2013/14:127 s. 11.

<sup>60</sup> Lagrådet (2016).

inte är tillgodosedd.<sup>61</sup> Regeringen mötte kritiken om grannars rätt till överklagan genom att framhålla att grannar har möjlighet att initiera ett tillsynsärende och att det i övrigt finns en balans mellan samhällets, fastighetsägares och grannars intressen.<sup>62</sup> Se vidare avsnitt 8.3 *Konsekvenser för enskilda*.

## 3.2 Remissinstansernas kommentarer till lagförslaget

### 3.2.1 Remittering: Förfarandet vid framtagandet av propositionen

Innan propositionen formulerades så remissbehandlades Boverkets utredning.<sup>63</sup> Eftersom remisstiden var kort hade flera remissinstanser inte möjlighet att lämna något svar, däribland mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt och Kungliga Tekniska högskolan. Förfarandet ansågs av Mark- och miljööverdomstolen ha varit forcerat och de menar att det därför varit omöjligt att behandla ärendet på korrekt sätt.<sup>64</sup>

Kritiken kring förfarandet och den korta remisstiden bemötte regeringen med att befolkningen hade växt mycket vilket ställer krav på byggande. De nordiska grannländerna hade byggt dubbelt så mycket per person och förslaget var till för att ge en möjlighet att etablera nya bostäder vilket skulle vara ett värdefullt tillskott på den ansträngda bostadsmarknaden.<sup>65</sup> Eftersom behovet av bostäder var och är angeläget och åtgärder för detta har hög prioritet och då det även finns ett stort samhällsintresse fanns det enligt regeringen skäl som förklarar den korta remisstiden och att man inte följt beredningskravet i 7 kap. 2 § regeringsformen. Även om tiden var kort ansåg regeringen att samtliga remissinstanser gavs möjlighet att lämna synpunkter eftersom det därutöver även hölls ett remissmöte. Regeringen förklarar vidare att det inte rör sig om någon ny lagstiftning utan bara om en vidareutveckling av de redan gällande undantagsreglerna (friggebodarna). Med hänvisning till detta ansåg regeringen att beredningen varit tillräcklig och att regeringsformens bestämmelser därmed var uppfyllda.<sup>66</sup>

### 3.2.2 Remittering: Innebär lagförslaget någon förenkling?

Blekinge tekniska högskola ansåg att det var tveksamt om förslaget verkligen skulle leda till den förenkling som åsyftades och att det var tveksamt om nyttan med ändringen kan överväga de komplikationer som kommer uppstå vid handläggningen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen och Göteborgs stad kan lagförslaget innebära att arbetsbördan för kommuner och myndigheter ökar samtidigt som det demokratiska inflytandet över närmiljön minskar. Göteborgs stad menar vidare att någon förenkling inte är att vänta då mängden tillsynsärenden kan förväntas öka eftersom tillsyn ofta innebär ett mer tidskrävande arbete än att ge tillstånd i ett tidigt skede. Eftersom

---

<sup>61</sup> Prop. 2013/14:127 s. 12.

<sup>62</sup> a.a. s. 60.

<sup>63</sup> Boverket 2013:35; Prop. 2013/14:127 s. 11.

<sup>64</sup> Prop. 2013/14:127 s. 16.

<sup>65</sup> a.a. s. 19.

<sup>66</sup> a.a. s. 21.

större krav kommer ställas på byggherren behöver lagförslaget enligt Mark- och miljööverdomstolen inte innebära en förenkling för densamme.<sup>67</sup> Länsstyrelsen i Västra Götaland menade att anmälningssplikten som följer av lagförslaget i princip innebär att en bygglovsprövning ändå kommer göras. Sveriges Arkitekter ansåg att förslaget skulle leda till regelförvirring eftersom man i praktiken skulle kunna komma att behöva bygglov för att ändra en fasad eller byta fönster medan att uppföra ett 25 kvm stort bostadshus inte kräver lov.<sup>68</sup> Kommentarererna från remissinstanserna speglar även författarnas funderingar kring om attefallsreformen verkligen samverkar med den tidigare lagstiftningen, se vidare diskussion i avsnitt 9.3 *Begreppen tomt, fastighet och omedelbar närhet*.

Regeringen bemötte kritiken kring att förslaget inte kommer innebära någon förenkling med att en lovprövning endast ska vara nödvändig om grannars eller samhällets rätt inskränks vilket inte kommer ske med lagförslaget och varför lovprövning inte ska vara nödvändig. Det blir en förenkling i och med att kraven för startbesked endast ska omfatta kulturmiljöhänsyn, tillgänglighet, användbarhet, trafiksäkerhet och brandskydd. Därutöver ska en kontroll göras för att begränsa byggfel.<sup>69</sup>

### 3.2.3 Remittering: Syftet med lagförslaget

Mark- och miljööverdomstolen tyckte att konsekvensanalysen var otillräcklig och att det inte var utrett om förslaget skulle påverka bostadsbyggandet.<sup>70</sup> Länsstyrelsen i Stockholm menade att syftet med den nya PBL bland annat var att få en ökad förutsägbarhet vilket lagförslaget inte lever upp till. Länsstyrelsen i Västra Götaland ansåg att det finns risk att personer med en svag ställning på bostadsmarknaden kan få tränga ihop sig på små ytor under otrygga upplåtelseformer.<sup>71</sup>

Regeringens bedömning var att lagförslaget skulle innebära ett värdefullt tillskott på bostadsmarknaden samtidigt som den enskildes bestämmanderätt över sin fastighet ökar. Eftersom förslaget kan innebära nya bostäder på orter med bostadsbrist skulle det kunna leda till en avlastning för i första hand unga och studenter, exempelvis genom att attefallshusen uthyrs enligt hyreslagen, 12 kap. jordabalken (1970:994).<sup>72</sup>

### 3.2.4 Remittering: Påverkan på detaljplaner

Mark- och miljööverdomstolen ansåg att förslaget riskerade att urholka syftet och trovärdigheten av planarbetet. Mark- och miljööverdomstolen vid Vänersborgs tingsrätt ansåg att en följd av lagförslaget kan vara att det uppstår byggnationer i strid med det centrala syftet i detaljplanen och att det är viktigt att klargöra att bostäderna inte kan

---

<sup>67</sup> Prop. 2013/14:127 s. 16 och 31.

<sup>68</sup> a.a. s. 17–19.

<sup>69</sup> a.a. s. 20.

<sup>70</sup> a.a. s. 16.

<sup>71</sup> a.a. s. 18.

<sup>72</sup> a.a. s. 20.

få bilda egna fastigheter.<sup>73</sup> Lysekils kommun påpekade att det krävs en ändring av FBL för att förhindra olämpliga avstyckningar då många detaljplaner saknar bestämmelser om minsta tomtstorlek.<sup>74</sup> Med tomtstorlek menar kommunen, enligt författarnas bedömning, fastighetsstorlek, en begreppsförvirring som kommer diskuteras ytterligare i avsnitt 9.3 *Begreppen tomt, fastighet och omedelbar närhet*. Länsstyrelsen i Stockholm framhöll att detaljplanen finns till för att förebygga konflikter i den bebyggda miljön och att ett helhetsperspektiv därmed saknas i och med lagförslaget.<sup>75</sup>

Regeringen ansåg att eftersom den enskildes rätt i och med åtgärden ökar så kan det anses acceptabelt att samhällets rätt, genom detaljplaneinstrumentet, försvagas i samma utsträckning.<sup>76</sup> Vid startbesked måste kommunen kontrollera så att byggandet inte förstör särskilt värdefulla miljöer eftersom detta kan vara svårt att rätta till i efterhand. Kommunen kan vidare ställa krav på komplementbostadshus i detaljplanen.<sup>77</sup>

### 3.2.5 Remittering: Rättssäkerhet

Enligt Mark- och miljööverdomstolen skulle lagförslaget innebära att det demokratiska inflytandet över närmiljön minskar vilket sker samtidigt som anmälningsplikten med efterföljande startbesked blir ett myndighetsbeslut som inte kan överklagas.<sup>78</sup> Både mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt och Nacka kommun ser det som problematiskt och rättsosäkert att grannars rätt att överklaga försvinner samtidigt som det inte görs en ordentlig lovprövning.<sup>79</sup> Det görs också troligt att synpunkter från grannar kommer dyka upp först när byggandet påbörjats.<sup>80</sup> Linköpings kommun framhöll att byggnationsåtgärder kan vara lovbefriade om risken för fel kan bedömas som liten medan det i aktuellt fall krävs en omfattande samhällskontroll.<sup>81</sup>

Regeringen ansåg att eftersom den enskilde så långt det är möjligt bör ges rätt att råda över sin egendom så kan de nackdelar som undantagsvis kan komma att uppstå av detta beteende övervägas med den ökade bestämmanderätten.<sup>82</sup> En fråga som författarna ställer sig i sammanhanget är om regeringen tagit med i bedömningen att den enskildes rätt stärks och försvagas på samma gång då en fastighetsägares åtgärder kan få konsekvenser för omkringliggande fastigheter och dess ägare. En vidare analys av grannars rätt och konsekvenser för enskilda förs i avsnitt 8.3. *Konsekvenser för enskilda*.

---

<sup>73</sup> Prop. 2013/14:127 s. 16–17.

<sup>74</sup> a.a. s. 19.

<sup>75</sup> a.a. s. 18.

<sup>76</sup> a.a. s. 20.

<sup>77</sup> a.a. s. 25–26.

<sup>78</sup> a.a. s. 16.

<sup>79</sup> a.a. s. 17 och 19.

<sup>80</sup> a.a. s. 17.

<sup>81</sup> a.a. s. 19.

<sup>82</sup> a.a. s. 21.

### 3.2.6 Remittering: Övrigt

Regeringen förklarar att komplementbostadshusen ska kunna fungera självständigt och inte behöva utnyttja faciliteter från huvudbyggnaden. Däremot får komplementbostadshusen inte generera någon tomt eller rätt att bygga ytterligare komplementbyggnad eller komplementbostadshus. Möjligheten att uppföra en planstridig byggnad bör enligt regeringen inte medföra någon rätt att bilda ytterligare fastigheter utöver vad detaljplanen medger. Sammanfattningsvis menar regeringen att många av farhågorna som remissinstanserna nämner är samma som de som nämndes när friggebodarna togs fram.<sup>83</sup> Författarna för i avsnitt 9.2 *Jämförelse mellan friggebodarna och attefallshusen* en diskussion kring om en jämförelse är lämplig.

### 3.3 Riksdagsbehandlingen

Den 4 juni 2014 debatterades regeringens proposition i riksdagen.

- Lars Eriksson från Socialdemokraterna kritiserade regeringens bristande beredning av ärendet men sa att Socialdemokraterna i grunden är positiva till åtgärder som underlättar för vanliga husägare att vidta byggnadsåtgärder.
- Jan Lindholm från Miljöpartiet ansåg att regeringen kört över landets profession inom området då remissinstanserna i stor utsträckning ställt sig kritiska till lagförslaget. Lindholm påpekade även den rättsosäkerhet som kan uppstå när grannar fråntas sin möjlighet att överklaga byggnationen.
- Markus Wiechel från Sverigedemokraterna ansåg att reformen liknar friggebodsreformen och att det är få som idag är kritiska till de ändringar som genomfördes i samband med denna.
- Oskar Öholm från Moderaterna jämförde lagändringen med friggebodsreformen och förklarade att det bara är en liten del av många åtgärder som tillsammans ska minska bostadsbristen.
- Amineh Kakabaveh från Vänsterpartiet ställde sig kritisk till förslaget då det inte anses vara en lösning på den bostadsbrist som till viss del motiverar lagändringen. Kakabaveh anförde vidare att möjligheten till planering och demokratisk styrning av bebyggelseutvecklingen försvagas.
- Nina Lundström från Folkpartiet, numera Liberalerna, framförde att det är positivt att öka medborgarnas beslutsmakt och att det kommer innebära en lättnad för kommunerna.
- Rickard Nordin från Centerpartiet anförde att det är svårt att förutspå vilka effekter lagförslaget kommer få men att det i vilket fall kommer byggas nya funktionsdugliga hus som kan användas som bostäder, även om det inte löser hela bostadsbristen.
- Roland Utbult från Kristdemokraterna menade att förslaget egentligen handlar om en frihetsreform för småhusägarna och att utgångspunkten bör vara att det för åtgärder som inte påverkar grannarna inte heller ska föreligga krav på bygglov.

---

<sup>83</sup> Prop. 2013/14:127 s. 21.

- Statsrådet Stefan Attefall från Kristdemokraterna anförde att propositionen är ett av många förslag som tillsammans ska resultera i en fungerande bostadsmarknad. Attefall menade att reformen kommer innebära förenklingar för många familjers vardagsproblem. Attefall bemötte kritiken mot de korta remisstiderna med att remisserna förannonserades och att relevanta kommentarer trots allt har inkommit. Vidare menade han att lagstiftningen i huvudsak bygger vidare på befintlig lagstiftning om friggebodarna varför en mer grundläggande utredning inte var nödvändig.

Kammaren biföll regeringens lagförslag med 258 röster av 349.<sup>84</sup>

### 3.4 Vidare konsekvensutredning efter lagens antagande

Enligt propositionen ska attefallshuset inte innebära någon rättighet att bilda ytterligare en bostadsfastighet utöver vad detaljplanen medger. För att utreda den frågan såväl som andra ändringar i PBL tillsattes en utredning som resulterade i promemorian *Nya steg för en effektivare plan- och bygglag*. Även om ett attefallshus kan komma att avstyckas framgår av promemorian att det även efter avstyckning ska betraktas som ett komplementbostadshus och inte som ett enbostadshus. Det finns enligt promemorian ingenting i PBL som skulle innebära att ett komplementbostadshus status skulle förändras efter en potentiell avstyckning och därför finns det inget behov av en ändring av FBL. Möjligheten att uppföra komplementbyggnader har funnits i en kvarts sekel och ännu har det inte kunnat iaktas att några avstyckningar skett och att olämplig bebyggelse på detta sätt föranletts. Därför menar regeringen i promemorian att man på goda grunder kan anta att inte heller komplementbostadshusen kommer leda till ett mera omfattande intresse för avstyckningar. Möjligheten att ändra sitt attefallshus till ett enbostadshus finns dock genom att bygglov beviljas för huset vilket förutsätter att attefallshuset är förenligt med detaljplanen. Detta skulle i sin tur möjliggöra uppförandet av ett nytt attefallshus.<sup>85</sup>

Av promemorian framgår även att de förväntningar om vad man som fastighetsägare får uppföra på sin fastighet inte omfattar attefallshus. Förväntningsvärdena ska endast gälla för en byggrätt som definierats i detaljplan. Frågan kan aktualiseras om en ledningshavare vill dra en ledning med ledningsrätt över fastigheten, antingen på ett u-område eller på ett område som i planen på annat sätt märkts ut som olämpligt för bebyggelse. Regeringen menar då att fastighetsägarens intresse av att uppföra ett attefallshus ska stå tillbaka till förmån för ledningshavaren och ingen hänsyn ska tas till den förlorade möjligheten att uppföra ett attefallshus. För en kommentar kring detta, se avsnitt 9.8 *Diskussion av scenariostudien*.

---

<sup>84</sup> Riksdagens protokoll 2013/14:119.

<sup>85</sup> Ds 2014:31 s. 157–170.



### 3.5 Reaktionen på lagändringen

I tidskriften *Ny Juridik* publicerades en artikel av Henrik Höglund, bygglovsansvarig vid stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholm stad. Höglund frågade sig om lagändringarna i själva verket innebär en sådan frihetsreform för villaägarna som propositionen antyder.<sup>86</sup> Från förarbetena framgår det enligt artikeln att även departementets tjänstemän ska ha insett att lagförslaget i praktiken inte skulle innebära en förenkling.<sup>87</sup> Höglund menar att bygglovsprövningen egentligen bara bytt namn till startbesked eftersom förfarandet vid anmälningsplikten är så omfattande.<sup>88</sup> Den stora skillnaden mot bygglovsprövningen är att ingen prövning mot detaljplan görs och att attefallshusen därmed kan byggas i strid mot planen. Höglund skriver att planen indirekt kan få betydelse eftersom en byggnad på ett område med prickmark kan strida mot andra bestämmelser i PBL än enbart planen, exempelvis på grund av trafiksäkerhetsskäl.<sup>89</sup> I slutändan kommer dock prövningen inför ett startbesked av attefallshus bli lika krävande som en bygglovsprövning.<sup>90</sup>

Attefallshusen väckte även andra frågor kring uppförandet. Lovfriheten för friggebodar är i likhet med attefallshusen inte kopplad till begreppet registerfastighet.<sup>91</sup> Att liksom uttalandet i förarbetena betrakta attefallshusen som en utveckling av friggebodarna kan dock på grund av storleken vara något förhastat anser Höglund.<sup>92</sup>

Kravet på 4,5 meter till granne bör enligt Höglund vara avsevärt begränsande i möjligheten att bygga.<sup>93</sup> Just grannaspekten är enligt författarna särskilt intressant då deras rätt överklaga försvinner samtidigt som inget krav kommer finnas kring att de ska informeras.<sup>94</sup> Detta gäller både fysiska grannar som andra rättighetshavare.<sup>95</sup> Se vidare diskussion om grannars rätt i avsnitt 8.3 *Konsekvenser för enskilda*.

---

<sup>86</sup> Höglund (2014) s. 82.

<sup>87</sup> Höglund (2014) s. 84.

<sup>88</sup> a.a. s. 82.

<sup>89</sup> a.a. s. 92.

<sup>90</sup> a.a. s. 100.

<sup>91</sup> a.a. s. 93.

<sup>92</sup> a.a. s. 96.

<sup>93</sup> *ibid.*

<sup>94</sup> a.a. s. 98.

<sup>95</sup> a.a. s. 94.



## 4 Förekommer avstyckningar av attefallshus?

Intresset för att uppföra attefallshus har varierat både geografiskt över landet men även under den tid som förflutit sedan de bygglovsbefriade åtgärderna trädde i kraft.<sup>96</sup> Tänkbara förklaringar till att intresset svalnat kan bland annat bottna i att fastighetsägarna möjligen inte från början varit införstådda i att förfarandet för att få startbesked var svårare än vad den tidigare kommunikationen om attefallshusen gett sken av.<sup>97</sup> Det är möjligt att intresset för attefallshusen kommer öka i takt med att det blir tydligare vad som krävs av fastighetsägaren.<sup>98</sup> Frågan om attefallshus över huvud taget uppförs är central för att kunna undersöka om avstyckning av komplementbostadshus skett. Följande avsnitt är baserat på empiriska undersökningar där den första är byggd på en tidigare genomförd undersökning om förekomsten av attefallshus i storstadsområdena.

### 4.1 Avstyckning av attefallshus i storstadsområdena

I det kandidatarbete som Abdula och Oksman gjorde våren 2015 vid Linnéuniversitetet, se avsnitt 1.5 *Tidigare studier*, gjordes en undersökning av hur många anmälningar av komplementbostadshus som inkommit i storstadsregionerna. Resultaten visade på stora skillnader mellan olika kommuner. Den största skillnaden kunde ses i Stor-Stockholm där Huddinge kommun mottagit 72 anmälningar medan antalet för övriga kommuner i regionen varierade mellan 0 och 14. I Göteborgsområdet var resultatet något jämnare men även där kunde skillnader konstateras där Ale kommun fått in 24 anmälningar medan Lilla Edet och Mölndal endast fått in endast 1. Även i Malmöområdet kunde skillnader utläsas där flertalet kommuner inte fått in någon anmälan medan Eslöv fått in 9 stycken. Sammanlagt hade kommunerna i storstadsregionerna våren 2015 mottagit 229 anmälningar om att uppföra komplementbostadshus. Slutsatsen i kandidatarbetet var att intresset för att uppföra komplementbostadshus i storstadsregionerna kunde bedömas som svalt i förhållande till intresset för att uppföra komplementbyggnader i form av exempelvis garage, förråd eller växthus.<sup>99</sup>

Då det genom kandidatarbetet var utrett vilka kommuner som fått in anmälningar av attefallshus gick författarna vidare med att utifrån de kommuner i storstadsregionerna som fått in minst 5 anmälningar undersöka om någon avstyckning av attefallshus förekommit, se vidare tillvägagångssätt i avsnitt 1.7.2 *Kvantitativ deskriptiv undersökning*. De aktuella kommunerna var Botkyrka, Huddinge, Sigtuna, Nykvarn,

---

<sup>96</sup> Värmlands folkblad (2015) ”Svalare intresse för attefallshus än man beräknat”; Lokaltidningen Halmstad (2015) ”Stort intresse för attefallshus i Halmstad”; Lokaltidningen Helsingborg (2015) ”Svalt intresse för attefallshus i nordvästra Skåne”; Göteborgs-Posten (2015) ”Ljunt intresse för attefallshus”.

<sup>97</sup> Mitt i Vallentuna (2016) ”Stort intresse för attefallshus”.

<sup>98</sup> Bygga hus (2015) ”Kraftigt ökat intresse för attefallshus”.

<sup>99</sup> Abdula & Oksman (2015).

Sollentuna, Stockholm, Tyresö, Ale, Göteborg, Kungsbacka, Lerum, Öckerö, Eslöv och Vellinge. Från dessa kommuner begärdes ett utdrag för alla de fastigheter som hade varit föremål för ett startbesked för komplementbostadshus. Vissa av kommunerna hade uppgifter om de bygglovsbefriade åtgärderna var ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad medan andra hade samma beteckning för åtgärden. En kontroll gjordes av fastigheterna i fastighetsregistret för att se om någon relevant fastighetsbildningsåtgärd (i synnerhet avstyckning) hade gjorts berörande attefallshuset. Totalt 249 fastigheter undersöktes varav ingen av dessa hade varit föremål för avstyckning. Huddinge kommun skickade aldrig en lista med de aktuella fastigheterna.<sup>100</sup>

## 4.2 Avstyckning av attefallshus i landet

I syfte att bredda den tidigare undersökningen om avstyckning av attefallshus förekommit kompletterades undersökningen med att förfrågningar skickades ut till de 39 kommunala lantmäterimyndigheterna i Sverige. Frågan var om respektive lantmäterimyndighet fått in någon ansökan om avstyckning av attefallshus och om de i så fall kunnat genomföra förrättningen. De svar som utmärkte sig kom från Motala kommun och Skövde kommun. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun hade fått in en ansökan om att avstycka attefallshus men ansökan drogs tillbaka innan åtgärden hade genomförts. Lantmäterimyndigheten i Skövde kommun hade fått in två ansökningar om avstyckning av attefallshus. Fastigheterna var belägna i ett sommarstugeområde där inget av attefallshusen ännu uppförts. Efter avstyckning ansökte fastighetsägarna om bygglov istället för att fortsätta med planen på attefallshus. Alla tillfrågade kommunala lantmäterimyndigheter svarade på frågan med undantag från Huddinge kommun.<sup>101</sup>

## 4.3 Kommentarer kring undersökningarna

Undersökningarna av om avstyckning av attefallshus förekommer ger ett någorlunda entydigt svar om att det i dagsläget inte är en utbredd företeelse. Av undersökningen som grundade sig på de beviljade startbeskeden framgick att ingen avstyckning på de berörda fastigheterna gjorts. Av undersökningen bland de kommunala lantmäterimyndigheterna var det endast de sammanlagt tre ansökningarna i Motala och Skövde som kunde undantas från trenden att ansökningar om avstyckning av attefallshus inte förekommer. Förklaringen till att inte fler ansökningar inkommit kan vara dels att attefallshusen som sådana är en relativt ny företeelse som i skrivande stund funnits i knappt två år, varför ett utnyttjande av dessa ännu inte hunnit etableras på fastighetsmarknaden. En annan förklaring kan vara att det inte finns något intresse av att avskilja ett attefallshus med tomtmark från sin fastighet då huset byggts för egenutnyttjande. Undantagsfallen i Skövde och Motala visar dock på att ett intresse finns bland fastighetsägarna, ett intresse som möjligtvis kommer kunna leda till en ökning av åtgärder i framtiden. Det var olyckligt att Huddinge kommun som enligt

---

<sup>100</sup> Se bilaga I.

<sup>101</sup> Se bilaga I.

## Attefallshus och fastighetsbildning

---

kandidatarbetet av Abdula och Oksman fått in flest anmälningar av attefallshus varken svarade på frågorna till lantmäterimyndigheten eller skickade en lista för de fastigheter som beviljats startbesked för attefallshus trots upprepade påminnelser.



## 5 Berörd lagstiftning

### 5.1 Lagar som reglerar mark och markanvändning

Samhällets funktioner är uppbyggda kring ett komplicerat samspel mellan rättigheter och skyldigheter kring ägandet av mark.<sup>102</sup> Det är essentiellt att både den enskilde och samhället som helhet ska kunna göra vinster eller åtminstone inte göra för stora förluster i aktiviteter och verksamheter som bedrivs.<sup>103</sup> Eftersom mark är en central del i olika företaganden skapas konkurrens kring marken och därmed ges den också ett värde som varierar med konkurrensen. Det värdet har länge ansetts som en stabil och tillförlitlig säkerhet vid kreditlån.<sup>104</sup>

För att det inte enbart ska bli den som har störst plånbok som bestämmer hur markanvändningen ska se ut krävs det en lagstiftning som tar hänsyn till fler rättigheter än den enskilde fastighetsägarens. Den här typen av lagstiftning är FBL och PBL exempel på. Fastigheter och användningen av dessa kan också ha en stor påverkan på omgivningen. Det vill säga, om en fastighetsägare väljer att använda sin fastighet för att exempelvis producera energi genom ett kolkraftverk kommer det förmodligen påverka omkringliggande fastigheter negativt på grund av bland annat utsläpp från verksamheten. Troligtvis kommer det leda till att värdet på de omkringliggande fastigheterna sjunker vilket är något som ägarna till fastigheterna med sjunkande värden inte kan påverka. Det här scenariot kan leda till att många blir upprörda och är därmed något som man vill förhindra. Problemet kan förebyggas med lagstiftning kring vad man får och inte får göra med sin fastighet – det kan alltså innebära både inskränkningar av den rätt man har att nyttja sin fastighet men även skyldigheter att utföra andra åtgärder.<sup>105</sup>

Lagarna syftar alltså till att det ska finnas både en stabilitet och en förutsägbarhet för fastigheters värde vilket i sin tur medför möjligheter att belåna dem. Lagarna är också till för att möjliggöra för samhället att utvecklas med sin tid och att det ska gå att förändra både fastigheter och hela områden för att skapa nya värden.<sup>106</sup>

Rättigheter att bruka mark utgörs i första hand av äganderätt men det finns även andra sätt att erhålla rätt till mark, exempelvis genom servitut, arrende, ledningsrätt, vägrätt, hyresrätt och bostadsrätt.<sup>107</sup>

---

<sup>102</sup> Ekbäck (2012) s. 1–2.

<sup>103</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 20.

<sup>104</sup> Ekbäck (2012) s. 1–2.

<sup>105</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 20.

<sup>106</sup> Ekbäck (2012) s. 1–2.

<sup>107</sup> *ibid.*

För att fastigheter över huvud taget ska kunna få ett värde finns några faktorer som behöver vara uppfyllda. Till exempel behövs det ett system för att skilja fastigheterna åt, vilken markbit som tillhör vilken fastighet och var gränserna går. I Sverige finns ett väl utvecklat system för detta genom fastighetsregistret där all mark är registrerad. Gränserna till markbitarna är i första hand markerade på marken. I fastighetsregistret syns vem som är ägare till vilken fastighet.<sup>108</sup> Att ha tydligt definierade äganderätter skapar en trygghet då de är rättsligt säkerställda. Äganderätten är indirekt värdepåverkande men det finns även andra faktorer som är värdepåverkande. Till exempel är infrastrukturen viktig för i princip alla fastigheter eftersom möjligheten att ta sig till och från sin fastighet är väsentlig. Även vatten- och avloppssystem är en förutsättning för att många fastigheter ska kunna användas på ett önskvärt sätt. Tillgången till väg, vatten och avlopp är i tätbebyggda områden ekonomiskt mer fördelaktigt att samordna mellan fastigheter.<sup>109</sup> Samordningen kan göras antingen genom att kommunen sköter anläggningens drift och underhåll eller att det görs i mindre skala genom gemensamhetsanläggningar.<sup>110</sup>

För att kunna tillgodogöra alla fastigheter de värden som är ihopkopplade med ovan nämnda faktorer behöver ofta en planering göras över hur samhällets utformning ska se ut. Den planeringen konkretiseras i olika planer, huvudsakligen översiktsplaner och detaljplaner.<sup>111</sup> Genom attefallsreformen undantas fler och mer omfattande åtgärder än tidigare från planeringslagstiftningen. För att studera attefallshusens påverkan på fastighetsbildningen och om avstyckning av ett komplementbostadshus är möjlig krävs en förståelse för FBL. Även reglerna i PBL är viktiga för att få en förståelse för problematiken i detaljplanelagda områden. Det är även i PBL som de bygglovsbefriade byggnaderna finns preciserade. Även annan berörd lagstiftning, som exempelvis AL, kan bidra med intressanta perspektiv. Den scenariostudie som följer i kapitel 7 kommer behandla dessa frågor varför en grundläggande redogörelse för lagstiftningen ges här.

## 5.2 Plan- och bygglagen

För att reglera byggandet i Sverige används två olika former av myndighetskontroll: föreskrifter och tillstånd. För bestämmelser som är enkla att definiera som exempelvis en byggnads hållfasthet finns föreskrifter.<sup>112</sup> Sådana föreskrifter är exempelvis Boverkets byggregler som bland annat reglerar en byggnads tillgänglighet, utformning, brandskydd.<sup>113</sup> För att undersöka om byggnaden uppfyller de föreskrifter som gäller kan tillsyn göras av den berörda tillsynsmyndigheten. Om byggnaden är anmälningspliktig underlättas tillsynen i fråga.<sup>114</sup>

---

<sup>108</sup> Julstad (2011) avsnitt 2:2.

<sup>109</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 20.

<sup>110</sup> Julstad (2011) avsnitt 5:1.

<sup>111</sup> a.a. avsnitt 3:1.

<sup>112</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 21.

<sup>113</sup> Boverket D (2016)

<sup>114</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 21.



Många byggnationer innebär dock högre krav än vad som enbart kan täckas genom föreskrifter, varför det är nödvändigt att söka och erhålla ett tillstånd för projektet. Innan tillstånd ges görs en prövning av de förutsättningar som gäller i det specifika fallet. En faktor i prövningen är byggnationens utformning med hänsyn till omgivning och stadsbild och vilka värden som är viktiga för platsen. Generellt kan sägas att de åtgärder som har en påverkan på omgivningen kräver tillstånd medan övriga åtgärder kan regleras genom anmälan och föreskrifter. Ansvaret för tillståndsprövningen ligger i Sverige i synnerhet på kommunal nivå i form av bland annat bygglov.<sup>115</sup>

Vid byggandet i samhället spelar PBL en central roll. I lagen definieras en balansgång mellan de allmänna och enskilda intressena vilket i 2 kap. 1 § PBL, även kallat proportionalitetsprincipen. I lagens portalparagraf uttrycks att planläggningen av mark och vatten ska ske på ett sådant sätt att det främjar samhällsutvecklingen med jämlika och sociala levnadsförhållanden i ett långsiktigt hållbart perspektiv samtidigt som hänsyn tas till den enskilda människans frihet. Det är kommunens förtroendevalda som beslutar om detaljplaner utifrån vilka behov och vilken utvecklingsplan som finns för respektive kommun. De enskilda intressena blir synliga först när en fastighetsägare eller aktör blir berörd av aktuell planläggning.<sup>116</sup>

För att uppnå målen med PBL finns några planinstitut som verktyg.<sup>117</sup> Det är i synnerhet i detaljplanen som kommunen kan reglera markanvändningen och sätta ramarna för vad som sedan ska utgöra prövningen vid ett bygglovshandläggande.<sup>118</sup> I en detaljplan kan allmänna platser och kvartersmark regleras i både stor och liten utsträckning. Det är i 4 kap. PBL som möjligheten att reglera definieras.<sup>119</sup> I detaljplanen kan kommunen reglera hur byggnadsverk ska placeras och utformas och vilken exploateringsgrad som bebyggelsen ska anpassas till. Detaljplanen kan även reglera hur marken ska indelas i fastigheter, både genom största fastighetsstorlek och genom minsta fastighetsstorlek men även var fastighetsgränserna ska gå och om andra fastighetsrättsliga åtgärder ska påverka användningen av marken, exempelvis gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter, se 4 kap. 18 § PBL.

Attefallshusen får till skillnad från lovpliktiga byggnader uppföras i strid med detaljplanen enligt 10 kap. 2 § andra stycket PBL och utan att en bygglovsprövning görs. Kommunen kan dock reglera i en detaljplan att bygglov ska krävas även för attefallshus enligt 9 kap 8 § 2 PBL. Se analys av konsekvenserna i avsnitt 8.1 *Konsekvenser för samhällsplaneringen*.

### 5.3 Fastighetsbildningslagen

Fast egendom är jord och denna är indelad i fastigheter. Så definieras fastighet enligt jordabalkens (1970:994) portalparagraf. När en fastighet ska nybildas eller ombildas

---

<sup>115</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 21.

<sup>116</sup> Boverket E (2016).

<sup>117</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 26.

<sup>118</sup> Boverket F (2016).

<sup>119</sup> Boverket G (2016).

sker detta vid en lantmäteriförrättning vid lantmäterimyndigheten. Förrättningens genomförande regleras i speciallagstiftningen i FBL vilken också i huvudsak reglerar villkoren för fastighetsbildningen. Det är med denna lagstiftning som en prövning skulle göras vid en ansökan om avstyckning av attefallshus. Lättnaderna för attefallshuset gentemot bestämmelserna i PBL, där ett attefallshus tillåts strida mot detaljplanen, kommer inte förändra den bedömning som alltid görs vid frågor om fastighetsbildningen. Villkoren för fastighetsbildning, som presenteras i följande avsnitt, kommer appliceras på fiktiva fall om avstyckning av attefallshus i den genomförda scenariostudien, se kapitel 7.

### 5.3.1 Allmänna lämplighetsvillkor, 3 kap. 1 § FBL

I 3 kap. 1 § FBL står att för att en fastighet ska få nybildas eller ombildas så ska den bli varaktigt lämpad med hänsyn till bland annat belägenhet och omfång på ett sådant sätt att den uppfyller det ändamål som det bildats för. Vikt ska även läggas vid att fastigheten får tillgång till väg och om den ska användas för bebyggelse även vatten och avlopp. Fastighetens ändamål får inte heller vara av tillfällig art. Kan syftet med fastighetsbildningen bättre uppnås på ett annat sätt får fastighetsbildning inte ske.

#### Varaktigt lämpad för sitt ändamål

Vid bedömningen av lämpligheten i nybildandet eller ombildandet av en fastighet tas alltid hänsyn till vilken användning den tilltänkta fastigheten kommer att ha. I de fall då detaljplan inte föreligger är det i första hand fastighetsägarens ord som gäller om vilken användning som kommer bli aktuell. Det här gäller under förutsättning att det inte är uppenbart att ägaren ska använda fastigheten för annat ändamål. Om fastighetsbildningen sker i detaljplanelagt område styrs användningen istället i regel av detaljplanen. Fastighetens lämplighet får inte vara beroende av tillfälliga lösningar eller lösningar som är beroende av andra fastigheter eller personer utan att dessa är säkrade genom servitut eller gemensamhetsanläggningar. Det är alltså inte en lämplig lösning att en fastighet har ett avlopp på en annan fastighet om tillgången endast är säkrad genom att det är samma ägare till de båda fastigheterna utan beroendet måste då även säkras rättsligt genom exempelvis ett servitut. För att vara lämplig för sitt ändamål ska fastigheten fungera fristående. Det är också det slutgiltiga resultatet som ska bedömas vid denna punkt.<sup>120</sup>

Varaktigheten ska alltså bestå i att fastighetsbildning inte får ske för ändamål som är tillfälliga. Det finns dock ingen generell tid för hur länge fastigheten måste vara lämplig för sitt ändamål för att tiden ska vara godtagbar utan den bedömningen måste göras i varje enskilt fall. Vissa ändamål förutsätter dock att en kortare tid för varaktighet är godtagbar, exempelvis för exploateringsfastigheter.<sup>121</sup>

#### Belägenhet

När villkoret belägenhet ska bedömas tas det hänsyn till markens utseende för den utvalda platsen. En viktig aspekt när det är fråga om bostadsändamål är om markens

---

<sup>120</sup> Bonde, Dahlsjö och Julstad (2015) kommentaren till 3 kap. 1 § FBL.

<sup>121</sup> Ekback (2012) s. 32.

terräng lämpar sig för att bebyggas. Även geologin kan ha betydelse i detta fall. Miljöhänsyn spelar roll i bedömningen då det vid bostadsbebyggelse ska gå att bebygga fastigheten i förhållande till utsläppsemissioner, buller, lukt eller eventuella ljusstörningar. Praxis kring hur dessa frågor har hanterats i domstolsprövningar visar på att befintlig bebyggelse spelar en betydande roll. Vid befintlig bebyggelse tenderar lämplighetsprövningen i fråga om belägenhetsvillkoret vara lättare att uppfylla än om det handlar om ny bebyggelse.<sup>122</sup>

### **Omfång**

Omfångsrekvisitet ska reglera att fastigheten inte blir för liten eller för stor i förhållande till sitt ändamål. När det gäller en bostadsfastighet så syftar storleksbegränsningen till att begränsa den konflikt som kan uppstå med det rationella jord- och skogsbruket. Generellt undviks ett uppdelande av jord- och skogsbruksfastigheter som utgör bärkraftiga enheter.<sup>123</sup> Fortsättningsvis bortses från vad som gäller vid avstyckningar från jord- och skogsbruksfastigheter och deras fortsatta lämplighet utan bedömningen vad gäller omfång ser endast till lämpligheten för en bostadsfastighet.

För en bostadsfastighet gäller att mark ska tas i anspråk i den omfattning som behövs för tomtens karaktär men inte mer.<sup>124</sup> Någon absolut gräns för fastighetens storlek finns inte utan den kan variera med i vilket område den ligger. För en bostadsfastighet på landsbygden kan det vara nödvändigt att ha tillgång till mer mark, som kan användas till exempelvis odling, medan en bostadsfastighet i tätbebyggt område kan tillåtas vara mindre. I takt med att de markpolitiska riktlinjerna har ändrats så kan en fastighet som i dagens mått har en olämplig storlek ha varit lämplig vid dess bildande.<sup>125</sup> Enligt en hovrättsdom från 1982 kunde en bostadsfastighet inte bedömas som lämplig om det inte fanns tillgång till vattenförsörjning, avlopp och parkering och om det inte fanns plats att ordna det inom tomten.<sup>126</sup>

### **Utformning**

Utformningen av fastigheten ska vara lämplig främst i förhållande till fastighetens användning. Hänsyn måste tas till att det ska gå att ta sig fram på fastigheten på det sätt som fordras för att fastigheten ska kunna användas för sitt syfte. Utformningen ska också vara så pass rationell att gränserna är enkla att förstå samt att fastigheten ska gå att bebygga för sitt ändamål.<sup>127</sup>

För större fastigheter och för fastigheter i flera skiften spelar utformningsvillkoret en stor roll och avvägningen vid bedömningen av vilka avstånd mellan olika skiften som är acceptabla beror på fastighetens ändamål. Arronderingen för fastigheten måste vara lämplig för att den ska kunna brukas och användas. För bostadsfastigheter finns det

---

<sup>122</sup> Ekbäck (2012) s. 26–27.

<sup>123</sup> a.a. s. 27–29.

<sup>124</sup> a.a. s. 28.

<sup>125</sup> Julstad (2011).

<sup>126</sup> Hovrätten för Nedre Norrland, mål UÖ136, dom 1982-07-09.

<sup>127</sup> Bonde, Dahlsjö och Julstad (2015), kommentaren till 3 kap. 1 § FBL.

praxis som talar för att fastigheten ska bestå av endast ett skifte för att vara lämplig.<sup>128</sup> Lämpligheten för fastighetens utformning ska även bedömas med hänsyn till hur naturen ser ut för området och hur terrängen, geologiska förhållanden och övriga förhållanden på marken ser ut.<sup>129</sup>

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp ska generellt sett vara säkrat för fastigheten för att fastighetsbildning ska ske. Kraven för vad som är tillräckligt god standard beror på användningen av fastigheten och innebär exempelvis striktare krav för en industrifastighet i jämförelse med en bostadsfastighet. Hänsyn måste även tas till bestämmelserna i miljölagstiftningen.<sup>130</sup> En möjlig lösning för att uppnå kraven på vatten och avlopp kan vara inrättande av en gemensamhetsanläggning. En sådan åtgärd måste dock vanligtvis godkännas av kommunen.<sup>131</sup>

### **Tillgång till väg**

För att en fastighet ska vara lämplig krävs att tillgången till väg är säkrad vid bildandet. Om en direktanslutning till en allmän väg saknas kan tillgången ske genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Vid ny utfart mot allmän väg krävs dessutom ett tillstånd från Trafikverket. I de fall där det finns en befintlig tillgång till väg men utan rättighet kan undantag göras om det rättsliga säkerställandet av vägen skulle försvåra eller förlänga fastighetsbildningsprocessen avsevärt. I de fallen är det tillåtet att avvakta med vägfrågan för att kunna gå vidare med fastighetsbildningen. Undantaget ska brukas restriktivt och gäller enbart om det i framtiden kommer vara möjligt att säkra rätten till väg.<sup>132</sup>

### **Ändamål tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning**

För att fastighetsbildning ska få ske så får inte ändamålet bättre tillgodoses på annat sätt. Villkoret är inte tillräckligt för att ensamt utgöra hinder mot fastighetsbildningen utan det krävs även att andra särskilda skäl föreligger. Ledning till bedömningen utgörs av om ändamålet för fastigheten som nybildas eller ombildas är bruklig och vanlig.<sup>133</sup>

### **5.3.2 Om detaljplan finns, 3 kap. 2 § FBL**

Fastighetsbildning får inte ske i strid med detaljplanen. Det finns dock undantag som kan göras om avvikelserna kan betraktas som mindre samt om syftet med detaljplanen inte motverkas. Lämplighetsprövningen i 3 kap. 1 § FBL ska fortfarande tillämpas men däremot kan flera av lämplighetskraven redan vara prövade genom en detaljplan och därmed blir utfallet av prövningen som görs i förrättningen ofta lättare att förutse. Då fastighetsindelingsbestämmelser föreligger är utformningskravet styrt av dessa

---

<sup>128</sup> Ekbäck (2012) s. 29.

<sup>129</sup> Bonde, Dahlsjö och Julstad (2015), kommentaren till 3 kap. 1 § FBL.

<sup>130</sup> ibid.

<sup>131</sup> Ekbäck (2012) s. 32.

<sup>132</sup> Bonde, Dahlsjö och Julstad (2015), kommentaren till 3 kap. 1 § FBL.

<sup>133</sup> Lantmäteriet (2015) s. 102.

bestämmelser. Om sådana bestämmelser saknas styrs utformningen av vad som är lämpligt för en fastighet enligt lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL tillsammans med de förhållningsregler som finns för detaljplanen. Vid tolkning av en detaljplan är grundregeln att plankartan är bindande såvida åtgärden inte kan räknas som en mindre avvikelse. Illustrationen och planbeskrivningen är däremot inte rättsligt bindande och ska därför betraktas mer som ett förslag. Vid fastighetsbildning ska fokus istället läggas på om det finns fastighetsindelingsbestämmelser och de bestämmelser som framgår av plankartan.<sup>134</sup> Om det finns tveksamhet kring hur fastighetsbildning ska ske för att överensstämma med en detaljplan ska ett samråd hållas med kommunen.<sup>135</sup>

### **Mindre avvikelse**

Möjligheten att göra en mindre avvikelse från detaljplanen är tillämplig i första hand för att kunna anpassa planen till verkligheten i de fall då det i plankartan exempelvis inte tagits hänsyn till att det behövs skurna hörn i en vägkorsning, att terrängen lämpar sig bättre för en annan gränsdragning eller att en tomtstorlek kan avvika från bestämmelsen.<sup>136</sup> Möjlighet till avvikelse från minsta tomtstorlek är dock mycket begränsad.<sup>137</sup> Något som har stor vikt när det gäller möjligheten till mindre avvikelse är att det allmänna och enskilda inte har rätt att överklaga fastighetsbildningen såvida de inte är direkt berörda. Förutsägbarheten och tryggheten som en detaljplan ger ska därmed bejakas så att till exempel grannars rätt inte blir lidande.<sup>138</sup>

I examensarbetet av Nehlin och Preston som nämnts i avsnitt 1.5 *Tidigare studier* gjordes en studie om vilka faktorer som påverkade bedömningen av vad som är att betrakta som en mindre avvikelse. Två av dessa faktorer var dels byggnadsnämndens inställning till avvikelserna och dels huruvida ett beslut om bygglov redan fanns för den åtgärd som man önskar göra en mindre avvikelse för.<sup>139</sup>

### **5.3.3 Om detaljplan inte finns, 3 kap. 3 § FBL**

Om området för fastighetsbildningen inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildningen inte strida mot något av de tre villkoren i 3 kap. 3 § FBL. Fastighetsbildningen får inte föranleda olämplig bebyggelse, försvåra ändamålsenlig användning eller motverka lämplig planläggning. Som ledning för att utreda om villkoren uppfylls används vägledningarna i kommunens översiktsplan och 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808).<sup>140</sup>

### **Avstyckning av befintlig bebyggelse**

Vid avstyckning av befintlig bebyggelse när byggnadens befintliga användning även ska motsvara styckningslottens ändamål bör det inte uppstå några hinder gentemot 3 kap. 3 § FBL. Om karaktären däremot skulle ändras vid fastighetsbildning kan detta

---

<sup>134</sup> Lantmäteriet (2015) s. 132–133.

<sup>135</sup> a.a. s. 139.

<sup>136</sup> a.a. s. 135; Ekbäck (2012) s. 39–40.

<sup>137</sup> a.a. s. 146

<sup>138</sup> a.a. s. 135; Ekbäck (2012) s. 40.

<sup>139</sup> Nehlin och Preston (2015).

<sup>140</sup> Lantmäteriet (2015) s. 196.

vara del i att något av villkoren inte kan betraktas som uppfyllda. Om en komplementbyggnad avstyckas ändras till viss del karaktären genom att det inte längre är en komplementbyggnad. Enligt Lantmäteriets handbok till FBL kan i vissa fall dock en komplementbyggnad vara så pass avskild från de andra byggnaderna att det närmast kan betraktas som en egen tomt vilket följaktligen inte skulle innebära att en avstyckning skulle ändra karaktären nämnvärt. Efter en avstyckning kan en bostad även förväntas få utökade byggrätter vilket till viss del kan förändra karaktären. I resonemanget ovan avser Lantmäteriet komplementbyggnader i allmänhet, även lovpliktiga sådana, och inte specifikt komplementbyggnader i form av attefallshus.<sup>141</sup>

#### **Avstyckning där ingen befintlig bebyggelse finns**

Vid avstyckning av mark för bostadsändamål utan byggnad kan lantmäterimyndigheten förelägga fastighetsägaren att få beviljat ett förhandsbesked om bygglov för att fastighetsbildningsåtgärden ska anses vara lämplig.<sup>142</sup>

### **5.4 Anläggningslagen**

För att en fastighet, och då i synnerhet bostadsfastighet, ska fungera krävs förutom själva marken och fastighetstillbehören även en rad andra funktioner. Tillfartsväg och tillfredsställande anläggningar för vatten- och avlopp är centrala för att bostadsfastigheten ska vara lämplig. Eftersom den nödvändiga infrastrukturen ibland inte kan lösas inom fastigheten krävs en fungerande samverkan med andra fastigheter.<sup>143</sup> I många fall där fastighetssamverkan är nödvändigt består den nytta som man vill komma åt av ett så kallat naturligt monopol. Om det exempelvis finns en väg som förbinder ett antal bostadsfastigheter med en allmän väg så är det inte ekonomiskt att dra en parallell väg mellan samma anslutningspunkter. Nyttan kan också betraktas som en kollektiv vara då det är svårt att exkludera ytterligare en användare från att använda vägen.<sup>144</sup>

Om samtliga parter som är involverade i den aktuella fastighetssamverkan är överens kan den ske utan stöd i speciallagstiftning och vilar då enbart på allmänna avtalsrättsliga regler. Skulle det däremot uppstå en konflikt eller om fastigheten överläts till någon mindre samarbetsvillig finns inga möjligheter att tvångsmässigt få någon part att agera enligt tidigare överenskommelse.<sup>145</sup>

Det komplicerade med en kollektiv nytta är att det dels ofta saknas ekonomiska incitament för en enskild fastighetsägare att skapa den eftersom det kommer resultera i ett antal ”fripassagerare” som nyttjar anläggningen utan att ha bidragit till uppförandet och dels att reglera underhållet av den anpassat efter användarnas skiftande behov. Det är här lagstiftningen blir aktuell.<sup>146</sup> AL har tillkommit med en

---

<sup>141</sup> Lantmäteriet (2015) s. 196–197.

<sup>142</sup> a.a. s. 196.

<sup>143</sup> Ekbäck (2011) s. 1.

<sup>144</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 67.

<sup>145</sup> Ekbäck (2011) s. 21.

<sup>146</sup> Kalbro och Lindgren (2011) s. 67.

nära förbindelse till FBL eftersom just samverkan mellan fastigheter kan vara central för lämplighetsbedömningen i det ändamål fastigheterna har bildats.<sup>147</sup> En gemensamhetsanläggning bildas således även den vid en lantmäteriförrättning enligt 4 § AL.

Eftersom AL kan vara tvingande så finns en rad kriterier för de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.<sup>148</sup> Det grundläggande kravet för att en gemensamhetsanläggning ska bildas är att anläggningen är av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska ingå enligt 1 § AL. En gemensamhetsanläggning får inte heller inrättas för annan fastighet än för den som har väsentlig betydelse av att ha del i anläggningen enligt 5 § AL och om det finns båtnad för delaktigheten, det vill säga om fördelarna överväger kostnaderna och olägenheterna som uppkommer enligt 6 § AL.

Ett andelstal bestäms för varje delägare i gemensamhetsanläggningen för dess del av kostnaderna för utförande och drift enligt 15 § AL. Huvudregeln är att det är en fastighet som är delägare i gemensamhetsanläggningen men i vissa fall kan det vara aktuellt att exempelvis en byggnad på ofri grund istället deltar.<sup>149</sup> När andelstalen bestäms ska hänsyn tas till i vilken omfattning som delägaren kommer använda anläggningen. Denna hänsyn bestäms utifrån de stadigvarande förhållanden som råder för fastigheten och inte till den enskilda fastighetsägarens behov då andelstalen ska bestå även om fastigheten byter ägare.<sup>150</sup> Exempelvis kan ett permanentbostadshus resultera i ett högre andelstal än ett fritidsbostadshus medan antalet bilar den enskilda fastighetsägaren har inte är relevant för bedömningen.<sup>151</sup>

Eftersom förhållandena när gemensamhetsanläggningen bildas kan komma att ändras med tiden finns det möjlighet till omprövning.<sup>152</sup> För en omprövning krävs antingen att det föreligger ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, att det finns en föreskrift som tillåter omprövning enligt 24 § 2 stycket 8 AL eller att det framkommit ett klart behov enligt 35 § AL. Det finns även möjlighet att ändra andelstalen utan att det blir fråga om en ny förrättning. Det ena sättet är om det i anläggningsbeslutet framgår att styrelsen i den samfällighetsförening som förvaltar anläggningen får besluta om ett ändrat andelstal till följd av att en fastighets användningssätt ändrats stadigvarande, 24 a § AL. Den andra möjligheten är att upprätta en överenskommelse enligt 43 § AL vars giltighet sedan prövas hos lantmäterimyndigheten.<sup>153</sup>

---

<sup>147</sup> Bengtsson (2015) s. 104–105.

<sup>148</sup> a.a. s. 106.

<sup>149</sup> Ekbäck (2011) s. 41.

<sup>150</sup> Ekbäck (2011) s. 60; Kalbro och Lindgren (2011) s. 71.

<sup>151</sup> Ekbäck (2011) s. 60.

<sup>152</sup> a.a. s. 74.

<sup>153</sup> a.a. s. 75.





## 6 Rättsfall

### 6.1 Rättsfall rörande bygglovsbefriade åtgärder

Rättsfall som berör de nya åtgärderna som kan undantas krav på bygglov enligt 9 kap. 4 a och 4 b §§ PBL är fortfarande få. Nedan presenteras två av de rättsfall som uppkommit vid tiden för examensarbetet. Rättsfallen berör inte huvudämnet för examensarbetet, avstyckning av attefallshus, men belyser i författarnas mening att den aktuella lagstiftningens konsekvenser och följder inte är tillräckligt utredda samt att en viss osäkerhet föreligger i hur man ska behandla ärenden som hamnar i övergångsperioden. I det andra rättsfallet nedan blir det även tydligt att befintlig lagstiftning om bygglov inte är sammanfallande med attefallslagstiftningen vilket innebär att samma åtgärd får olika utslag beroende på vilken lagstiftning som används.

#### 6.1.1 MÖD 2015:30 – En potentiell möjlighet till uppförande av attefallshus är inte skäl nog att avslå ansökan om fastighetsreglering

Rättsfallet berör en lantmäteriförrättning där mark skulle överföras från en skogsfastighet till en bostadsfastighet. Bostadsfastigheten låg till skillnad från skogsfastigheten inom detaljplanelagt område och fastighetsregleringen skulle innebära att fastighetsgränsen inte skulle stämma överens med plangränsen.

Mark- och miljööverdomstolen instämde med mark- och miljödomstolen om att särskild vikt ska fästas vid planmyndighetens inställning vid en bedömning enligt 3 kap. 3 § FBL. Planmyndigheten måste dock i dessa fall ha välgrundade motiveringar för sitt ställningstagande och varför det skulle innebära negativa konsekvenser så att domstolen har möjlighet att göra en saklig prövning. Byggnadsnämnden hade i detta fall inte anfört varför ett attefallshus skulle utgöra olämplig bebyggelse i detta fall eller att området över huvud taget skulle vara olämpligt för bebyggelse. Det har därmed inte förekommit några konkreta skäl för att inte tillåta fastighetsbildningen och fastighetsbildningen ska därmed genomföras enligt 3 kap. 3 § FBL.

#### 6.1.2 MÖD 2015:2 – Ansökan om bygglov för en bygglovsbefriad åtgärd måste ändå bedömas utifrån kraven på bygglov

Rättsfallet berör en bygglovsansökan för tillbyggnad av ett enbostadshus. Miljö- och byggnadsnämnden avtog ansökan. Fastighetsägaren anförde att den sökta tillbyggnaden skulle innebära att bostadshuset får samma utformning som finns på flera andra bostadshus i området och att den avsedda karaktären på området därmed inte skulle förändras. Eftersom regeringen under tiden för domstolsförhandlingarna arbetade med att ta fram lagförslaget som skulle göra det möjligt att bygga i strid med detaljplan önskade fastighetsägarna att överklagandet ska bifallas.

Mark- och miljööverdomstolen var enig med mark- och miljödomstolen om att tillbyggnaden är en sådan åtgärd som med lagändringen skulle vara möjlig att göra utan bygglov. Eftersom det saknas övergångsbestämmelser ska regeländringen dessutom gå att applicera direkt på pågående ärenden. Den nya paragrafen, 9 kap. 4 b § PBL, rör dock åtgärder som kan vidtas utan bygglov medan det i detta fall har inkommit en bygglovsansökan. Det Mark- och miljööverdomstolen hade att pröva var därför om det aktuella fallet uppfyllde kraven för bygglov. En mindre avvikelse bör enligt förarbetena till äldre PBL kunna medges om en byggnad sticker in någon meter på prickmark. Avvikelsen ska också bedömas relativt omständigheterna i varje enskilt fall. Eftersom avvikelsen i det aktuella fallet rör sig om en tillbyggnad på 8,5 meter som i sin helhet kommer placeras på prickmark och då åtgärden kan väntas få prejudicerande effekt kan åtgärden enligt Mark- och miljööverdomstolen inte ses som förenligt med planens syfte och inte betraktas som en mindre avvikelse. Bygglov för den sökta åtgärden kan därmed inte ges.

## **6.2 Rättsfall rörande avstyckning av befintlig bostad**

Regeringen uttryckte i attefallspropositionen att attefallshusen inte borde gå att avstycka utöver vad detaljplanen medger.<sup>154</sup> Det innebär att det enligt propositionen inte finns något som hindrar avstyckning då detaljplanen följs och att det inte heller finns något hinder för avstyckning utanför detaljplanelagt område. För att utreda om det är möjligt att avstycka ett komplementbostadshus har författarna därför valt att studera rättsfall som behandlar avstyckning av befintliga byggnader. De studerade rättsfallen berör åtgärder med liknande egenskaper som ett komplementbostadshus skulle ha vid en eventuell avstyckning, både med hänsyn till husets storlek och självständighet men även yttre egenskaper som belägenheten i omgivningen. Samtliga rättsfall utgår från lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

### **6.2.1 NJA 1979 s. 21 – Befintligt litet fritidshus kunde avstyckas inom strandskyddsområde**

Ett fritidshus om 16 kvm av god kvalitet låg inom ett strandskyddsområde. Högsta domstolen bedömde att avstyckningen inte skulle medföra ett mer intensivt utnyttjande även i det fall att ytterligare byggnader skulle uppföras på fastigheten. Fastighetsbildningen ansågs endast innebära ett befästande av ett sedan länge bestående faktiskt förhållande.

### **6.2.2 RH 1950:84 – Avstyckning av litet fritidshus av låg standard kunde inte genomföras**

I ett område utanför detaljplan gjordes en ansökan om avstyckning av en tomt med tillhörande fritidshus. Fritidshuset var 20 kvm och hade låg standard. Hovrätten beslutade att förrättningen inte kunde genomföras eftersom fritidshuset med hänsyn till sin storlek, standard och beskaffenhet inte kunde anses utgöra ett självständigt fungerande fritidshus.

---

<sup>154</sup> Prop. 2013/14:127 s. 21.

### **6.2.3 RH 1963:83 – Avstyckning av litet bostadshus av hög standard kunde genomföras trots nybyggnadsförbud**

Inom ett område med nybyggnadsförbud var ett befintligt bostadshus om 30 kvm och av god standard föremål för ett ärende om avstyckning. Hovrätten ansåg att även om byggnaden är liten så var standarden sådan att den fungerade som en självständig bostad och kunde därmed anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Hovrätten ansåg vidare att en avstyckning endast kommer befästa befintliga förhållanden och inte innebära att ett mer intensivt nyttjande kommer ske. Förrättningen kunde därmed genomföras.

### **6.2.4 RH 1966:80 – Fastighetsbildning för befintligt bostadshus ändrar inte användningen och förändrar inte förutsättningarna för jordbruket**

En ansökan om fastighetsbildning berörde avstyckning av en tomt belägen på en jordbruksfastighet med svin- och äggproduktion. På det aktuella området fanns ett bostadshus som brukades av den tilltänkta ägaren till styckningslotten. Efter att lantmäterimyndigheten fått utlåtanden från hälsovårdsförvaltningen och lantbruksnämnden om att avstyckning var olämplig med hänsyn till den sanitära olägenhet som lukten från stallarna skulle innebära och att avstyckningen skulle få negativa konsekvenser för jordbruksnäringen avlogs ansökan.

Hovrätten belyste att bostadshuset använts som bostad under lång tid och att användningen därmed är bestående. Hovrätten framhöll att ett beslut om fastighetsbildning inte kan uppfattas föranleda ytterligare byggnadsåtgärder eftersom området redan är bebyggt med ett bostadshus. Förutsättningarna för jordbruket är således desamma före liksom efter avstyckningen.

### **6.2.5 LMRR 92:32 – Befintligt bostadshus kunde avstyckas trots buller då kommunen inte vidtagit åtgärder mot att byggnaden använts som bostad**

Ett litet bostadshus beläget nära både riksväg och flygplats fick enligt Svea hovrätt avstyckas trots att det var beläget i ett område med mycket buller. Hovrätten ansåg att området inte kunde anses vara olämpligt eftersom ingen åtgärd vidtagits mot att byggnaden användes som bostad innan ansökan om avstyckning inkommit och att en avstyckning inte skulle innebära någon förändring för boendemiljön.<sup>155</sup>

### **6.2.6 LMRR 92:15 – Befintligt bostadshus kunde inte avstyckas på grund av buller**

En ansökan om avstyckning berörande en tomt kring ett mindre fritidshus hade inkommit till lantmäterimyndigheten. Fritidshuset låg i utkanten av ett fritidshusområde där liknande avstyckningar skett tidigare. Hovrätten gjorde bedömningen att bullerstörningarna från motorvägen var för stora för att den tilltänkta bostadsfastigheten skulle kunna anses vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Till

---

<sup>155</sup> Svea HovR, UÖ 70, dom 1993-12-17.

grund för beslutet låg dels en bullerutredning från dåvarande Vägverket i kombination med det korta avståndet till vägen om 35 meter.<sup>156</sup>

### **6.2.7 LMRR 00:11 – Störningar från flyg och väg utgjorde hinder mot avstyckning av befintligt bostadshus**

En ansökan om avstyckning av ett fritidshus från en mindre jordbruksenhet med handelsträdgård kunde inte beviljas på grund av störningar som flygplatsen och väg E12 orsakade. Avståndet mellan byggnaden och landningsbanan var 800 meter och inflygningen skedde rakt ovanför huset. Trafiken från vägen och flyget ansågs dessutom orsaka sådana luftföroreningar att det tillsammans med bullerstörningarna gjorde att den tilltänkta fastigheten inte kunde anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Byggnaden fick dock även fortsättningsvis användas som bostad.<sup>157</sup>

### **6.2.8 MÖD mål F 8610-15 – Fritidshus med bygglov för uthus betraktades som bostad och kunde avstyckas**

På en fastighet fanns ett fritidshus som var uppfört genom ett bygglov för uthus. I bygglovsansökan framgick genom ritningarna att byggnaden skulle innehålla kök och badrum samt fungerande vatten och avlopp. Lantmäterimyndigheten avslog ansökan med hänvisning till att de ansåg att det inte fanns någon självständig bostad på styckningslotten samt att det inte var möjligt att uppföra någon sådan. Mark- och miljööverdomstolen bedömde att fritidshuset är en självständig bostad och att bygglovet med avseende på faciliteterna ska anses vara lämnat för bostadsbyggnad. Ärendet återförvisades därmed till lantmäterimyndigheten.

## **6.3 Kommentarer till rättsfallen**

Det finns en viss motsägelsefullhet angående de redovisade rättsfallen. RH 1966:80, LMRR 92:32, LMRR 92:15 och LMRR 00:11 berör samtliga avstyckningar av befintliga bostadshus där områdets lämplighet för ändamålet bostad kan ifrågasättas. Utfallen skiljer sig dock åt. Enligt RH 1966:80 och LMRR 92:32 bedömdes avstyckningen som genomförbar trots att området i det ena fallet besvärades av lukt från djurhållning och i det andra trots buller från väg- och flygtrafik. Gemensamt för bedömningarna i båda rättsfallen är att avstyckningen endast ansågs bekräfta de befintliga förhållandena och att någon förändring för boendemiljön inte skulle uppstå till följd av en ändrad fastighetsindelning. I de följande två redovisade rättsfallen, LMRR 92:15 och LMRR 00:11, gjordes dock den motsatta bedömningen, nämligen att bullernivåerna ansågs vara så höga att fastigheterna inte kunde anses varaktigt lämpade för sitt ändamål som bostadsfastighet. Det går därför inte att dra några generella slutsatser för hur bedömningen för ett attefallshus som placerats på mark vars lämplighet kan ifrågasättas skulle kunna förefalla.<sup>158</sup>

---

<sup>156</sup> Göta HovR, UÖ 30:10, dom 1992-06-23.

<sup>157</sup> HovR Ö Norrl, Ö 66/99, dom 2000-04-28.

<sup>158</sup> Även Ekbäck understryker svårigheten att dra en entydig slutsats, se vidare Ekbäck (2012), s. 27.

Enligt RH 1966:80 framgår att en fastighetsbildning enligt hovrätten inte kan antas föranleda ytterligare byggnationer då området redan är bebyggt. Skulle det ändå bli aktuellt med ytterligare eller förändrade byggnader på tomten får detta istället bli något som får bedömas genom en bygglovsprövning. Här kan man diskutera att ett bostadshus på fastigheten istället skulle ge upphov till ett attefallshus som då kan byggas utan att en bygglovsprövning görs. Enligt MÖD 2015:30 skulle detta ändå inte vara skäl nog att avslå en ansökan om avstyckning då ett attefallshus inte omedelbart kan anses vara olämplig bebyggelse.

När det gäller små bostadshus går det med hjälp av rättsfallen NJA 1979 s. 21, RH 1950:84, RH 1963:83 och MÖD mål F 8610-15 att dra en slutsats. Fritidshuset som avsågs i MÖD mål F 8610-15 var uppfört med ett bygglov för uthus men kunde trots detta betraktas som en självständig bostadsbyggnad. Huset som var föremål för avstyckning i NJA 1979 s. 21 var endast ca 16 kvm stort men storleken ansågs inte utgöra hinder mot avstyckningen. Eftersom prövningen gjordes i högsta instans bör det vara vägledande att storleken om 25 kvm inte är något hinder.

Huset som avsågs i RH 1960:84 kunde inte avstyckas eftersom det ansågs vara för litet och av för låg standard för att fungera självständigt. En motsatstolkning som också kan anses bekräftad av RH 1963:83 är att om huset fungerat mer självständigt så hade det varit möjligt att genomföra avstyckningen. Komplementbostadshuset enligt 9 kap. 4 a § PBL skulle ligga mellan de hus som de två senare rättsfallen rör i storlek men borde, förutsatt att det fungerar som ett självständigt bostadshus, kunna avstyckas enligt bedömningen i RH 1963:83. Det är särskilt intressant att huset i rättsfallet ligger i ett område som omfattas av nybyggnadsförbud, något som författarna frågar sig om det skulle kunna liknas med ett komplementbostadshus som är uppfört på ett område som i sin helhet omfattas av prickmark. Enligt Gunilla Thorvaldsson, rutinerad förrättningslantmätare och chef vid Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun, ska man vara försiktig med att dra sådana slutsatser. Thorvaldsson framhåller att det från nybyggnadsförbud var möjligt att göra undantag i det fall att någon byggnad förolyckats och måste återuppföras medan prickmark innebär ett mer långtgående förbud mot nybyggnationer och att bygglov för en ersättningsbyggnad inte kan beviljas utan att planen ändras.<sup>159</sup>

---

<sup>159</sup> Thorvaldsson, G. (2016).



## 7 Scenariostudie

### 7.1 Bakgrund

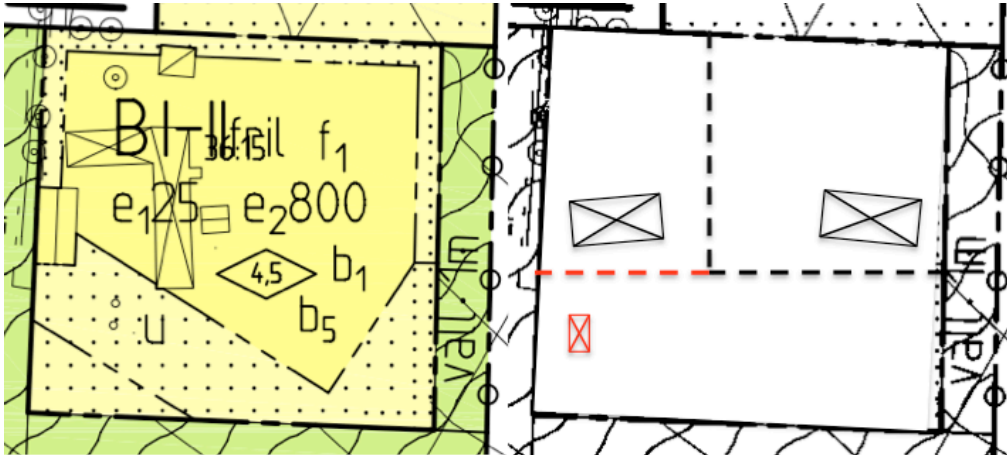
För att undersöka lantmäterimyndigheternas attityder kring avstyckning av attefallshus togs tre scenarier fram. De olika scenarierna innehöll alla förutsättningarna att ett attefallshus som fungerar som självständig bostad (komplementbostadshus) hade byggts i anslutning till ett befintligt bostadshus och att det nu fanns en önskan om att avstycka attefallshuset med tillhörande tomt. De tre scenarierna hade varierade förutsättningar där det första omfattade en detaljerad detaljplan, det andra en mindre detaljerad detaljplan och det tredje låg utanför detaljplanelagt område.<sup>160</sup> Scenariostudien skickades ut till de 22 kommunala lantmäterimyndigheterna, KLM, som svarat ja på frågan om att svara på generella frågor kring avstyckning av attefallshus. 14 av dessa svarade eller kommenterade frågorna till respektive scenario. Innan scenariostudien skickades ut till lantmäterimyndigheterna gjorde författarna en egen prövning av fastighetsbildningarnas lämplighet. Författarnas initiala bedömning var som framgår enligt nedan och har inte ändrats sedan författarna tagit del av svaren från lantmäterimyndigheterna.

### 7.2 Scenario 1: Detaljerad detaljplan

Scenario 1 rörde frågan om avstyckning av attefallshus kunde ske för ett område som omfattades av en detaljplan. Området som avstyckningen gällde omfattades till stor del av prickmark men i hade även ett triangelformat område där marken inte var prickad och där byggrätt fanns. Den ansökta avstyckningen gjordes för en L-formad fastighet där ett attefallshus uppförts i nära anslutning till ett befintligt enbostadshus. Se figur 7.1.

---

<sup>160</sup> Se bilaga II.



Figur 7.1 Den ansökta avstyckningen enligt scenario 1. Det röda huset är komplementbostadshuset, svarta streckade linjer är befintliga fastighetsgränser och röd streckad linje är den ansökta nya fastighetsgränsen.

## 7.2.1 Författarnas prövning av fastighetsbildningens lämplighet

### 3 kap. 1 § FBL

Styckningslotten ligger i ett område med befintlig bostadsbebyggelse. Den prickade marken kan indirekt innebära hinder mot fastighetsbildning om marken är prickad som en följd av förutsättningar i terrängen eller topografien. Eftersom bebyggelsen är befintlig torde det dock vara visat att markens belägenhet är lämplig för bebyggelse.<sup>161</sup> Styckningslottens omfång överstiger sannolikt bestämmelserna i detaljplan om en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm. En fastighet ska inte ha en storlek som är större eller mindre än vad som behövs för tomtens karaktär vilket rimligtvis är uppfyllt i det aktuella fallet.<sup>162</sup> Utformningen för styckningslotten är även den varaktigt lämpad och både väg och anslutning till vatten och avlopp finns tillgängligt. Syftet med fastighetsbildningen kan inte på ett lämpligare sätt uppfyllas genom en annan åtgärd än avstyckning. Den andra ingående fastigheten är fortsatt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet. Sammanfattningsvis väntas styckningslotten vara varaktigt lämpad för sitt ändamål under överskådlig tid.

### 3 kap. 2 § FBL

Då området omfattas av detaljplan gäller planens bestämmelser för fastighetsindelningen. Utöver det uppfyllda kravet om minsta fastighetsstorlek är det i synnerhet prickmarken som kan förhindra att fastighetsbildning sker. Det finns en motsägelse i att marken är prickad vilket innebär att bebyggelse inte är tillåten samtidigt som det står ett bostadshus på just det området. Det befintliga huset kan indikera att marken tvärtom är lämplig för bebyggelse eftersom marken i planen dels är utlagd för bostadsändamål och då det inte finns visat varför ett attefallshus inte skulle vara lämplig bebyggelse.<sup>163</sup> Vid ett scenario att attefallshuset skulle brinna ner

<sup>161</sup> Se vidare MÖD, mål F 9619-13, dom 2014-05-02.

<sup>162</sup> Ekbäck (2012) s. 28.

<sup>163</sup> Se vidare MÖD 2015:30.



eller förstöras på annat sätt så finns utrymme att inom fastigheten få bygglov för ett nytt bostadshus på mark som inte är utlagd som prickmark.

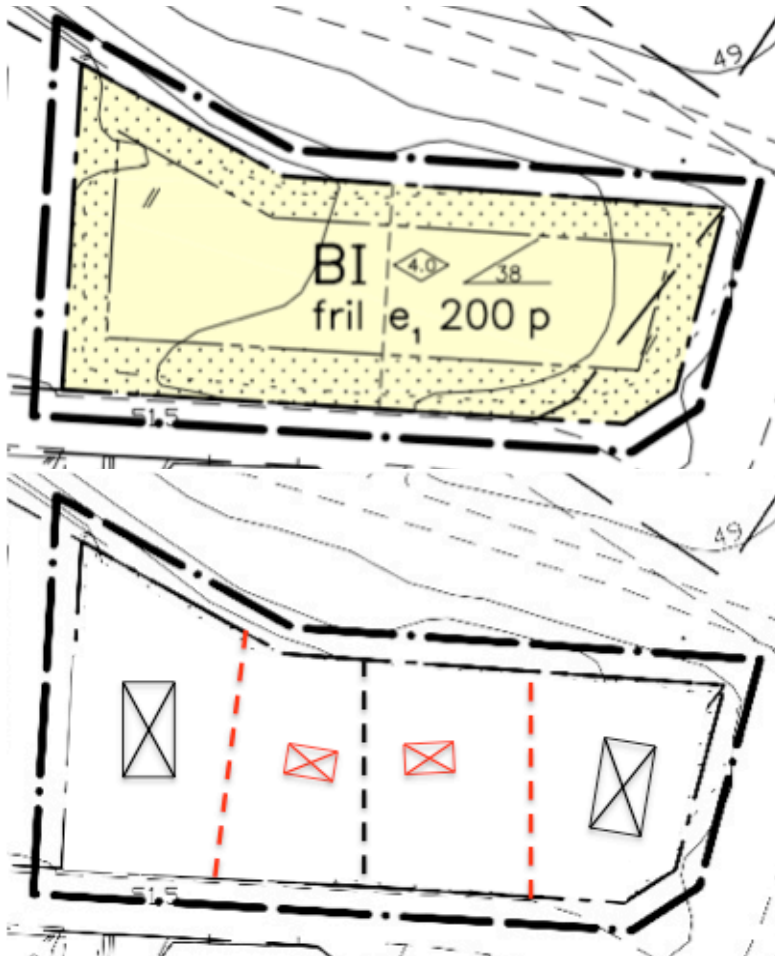
Avstyckningen kan därmed genomföras.

### **7.2.2 Lantmäterimyndigheternas bedömning**

Svaren från de kommunala lantmäterimyndigheterna, KLM, på frågan om det skulle vara möjligt att avstycka en fastighet med ett attefallshus på enligt förutsättningarna i scenario 1 var någorlunda överensstämmande. KLM i Kristianstad, Göteborg, Södertälje, Helsingborg, Kalmar, Norrköping, Borås, Varberg, Uddevalla, Örebro och Jönköping gjorde alla bedömningen att avstyckningen skulle vara genomförbar förutsatt att den triangelformade byggrätten på fastigheten var tillräckligt stor för att uppföra en alternativ bostad på. Det är alltså planen som styr avstyckningen, inte attefallshuset, som KLM i Uddevalla uttryckte det. Anledningen till att det byggbara området behövde rymma en bostad förklarades av flera av lantmäterimyndigheterna med att det behövde vara möjligt att återuppföra en byggnad om attefallshuset exempelvis skulle brinna ner. KLM i Karlskoga ansåg även de att fastighetsbildningen skulle vara avhängig byggrätten enligt detaljplanen men att utrymmet i detta fall var för litet. KLM i Helsingborg, Kalmar, och Jönköping förtydligade att avstyckningen inte hade varit genomförbar om det avsedda området enbart hade bestått av prickmark där KLM i Helsingborg gav motiveringen att det skulle strida mot villkoret i 3 kap. 1 § FBL om att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. KLM i Sundsvall gjorde bedömningen att avstyckningen inte borde kunna genomföras eftersom attefallshuset står inom ett u-område och på prickad mark vilket innebär att fastighetsbildningen skulle strida mot planens syfte enligt 3 kap. 2 § FBL. KLM i Kristianstad, Göteborg, Södertälje, Helsingborg kompletterade med svar om att fastigheten skulle gå att avstycka oavsett om det står ett attefallshus på tomten eller inte.

### 7.3 Scenario 2: Odetaljerad detaljplan

Scenario 2 rörde frågan om avstyckning av attefallshus kunde ske för ett område som omfattades av en detaljplan. Inom området fanns sedan tidigare två bostadsfastigheter där det uppförts ett attefallshus på vardera fastighet och där det för båda attefallshusen ansökts om avstyckning. Det fanns byggrätt för området som avstyckningarna avser och en illustrationslinje som beskriver den gällande fastighetsgränsen. Se figur 7.2.



Figur 7.2 Den ansökta avstyckningen enligt scenario 2. De röda husen är komplementbostadshusen, svart streckad linje är befintlig fastighetsgräns och röda streckade linjer är de ansökta nya fastighetsgränserna.

#### 7.3.1 Författarnas prövning av fastighetsbildningens lämplighet

3 kap. 1 § FBL

Styckningslotterna är belägna i ett område med befintlig bostadsbebyggelse. Det finns inga bestämmelser i detaljplanen om minsta eller största fastighetsstorlek men den aktuella storleken bör vara lämplig för bostadsändamålet. Utformningen utgör inget hinder mot fastighetsbildning och både väg och anslutning till vatten och avlopp

finns. Syftet med fastighetsbildningen kan inte på ett lämpligare sätt uppfyllas genom en annan åtgärd än avstyckning. De andra ingående fastigheterna är fortsatt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet. Sammanfattningsvis bedöms fastigheterna få varaktig användning för sitt ändamål under överskådlig tid.

*3 kap. 2 § FBL*

Då området omfattas av en detaljplan gäller planens bestämmelser för fastighetsindelningen. Det finns en illustrationslinje som speglar fastighetsgränsen mellan de två befintliga bostadsfastigheterna. Fastighetsbildning får inte ske i strid med planens syfte men enligt praxis utgör dock illustrationslinjerna i detaljplanen inget hinder mot att fler fastigheter bildas än vad som framgår av plankartans illustrationslinjer.<sup>164</sup> I ett senare rättsfall gjordes dock den motsatta bedömningen där en avstyckning inte tilläts med hänvisning till detaljplanens illustrationslinjer och att en ökad förtätning utöver dessa inte var önskvärt.<sup>165</sup> Det tekniska rådet ställde sig dock skiljaktigt och menade att om man önskar reglera fastighetsindelningen ska detta göras med fastighetsindelningsbestämmelser. Illustrationslinjerna i detaljplanen i förutsättningarna för scenario 2 bedöms inte förhindra att avstyckning sker. Styckningslotterna ligger inte på mark som enligt planen är olämplig för bebyggelse på grund av exempelvis prickmark.

Avstyckningen kan därmed genomföras.

### **7.3.2 Lantmäterimyndigheternas bedömning**

De kommunala lantmäterimyndigheterna var helt eniga om att det skulle vara möjligt att genomföra avstyckningarna enligt förutsättningarna i scenario 2. KLM i Kristianstad, Göteborg, Helsingborg, Örebro, Norrköping och Borås svarade att fastigheterna hade byggrätt oavsett om det står ett attefallshus på området eller ej. KLM i Södertälje, Örebro och Kalmar reserverade sig för vad e-bestämmelserna i planen innebar men menade att så länge planens bestämmelser uppfylls så finns inga hinder mot avstyckningarna. De kommunala lantmäterimyndigheterna kommenterade inte illustrationslinjen i detaljplanen.

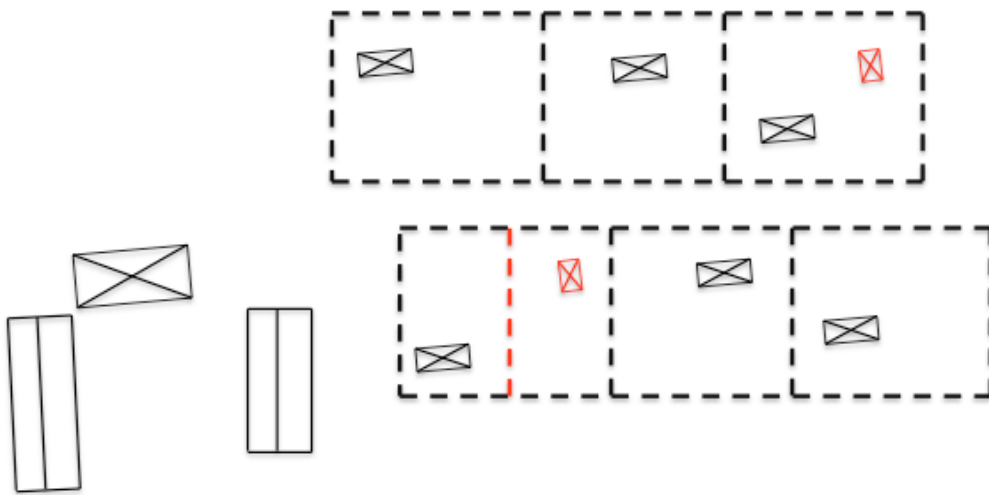
---

<sup>164</sup> Svea HovR UÖ 21, dom 1981-10-19.

<sup>165</sup> MÖD 2014-05-02, F 9619-13.

## 7.4 Scenario 3: Utanför detaljplan

Scenario 3 rörde frågan om avstyckning av attefallshus kunde ske för en fastighet som låg utanför detaljplanelagt område. Fastigheten låg i ett lantligt område och i nära anslutning till ett jordbrukscentrum för den stamfastighet som bostadsfastigheten tidigare avstyckats från. Ett attefallshus hade även uppförts på en av de närliggande bostadsfastigheterna. Se figur 7.3.



Figur 7.3 Den ansökta avstyckningen enligt scenario 3. De röda husen är komplementbostadshusen, svarta streckade linjer är befintliga fastighetsgränser och röd streckad linje är den ansökta nya fastighetsgränsen.

### 7.4.1 Författarnas prövning av fastighetsbildningens lämplighet

#### 3 kap. 1 § FBL

Styckningsloten är belägen utanför tätbebyggt område men är dock omgivet av andra bostadsfastigheter. Terrängen och topografin får anses vara lämplig eftersom det är visat att marken går att bebygga. Belägenhetsvillkoret får därmed anses vara uppfyllt. Fastighetens storlek gör den lämplig för bostadsändamål då den är tillräckligt stor för att bebyggas med ett bostadshus men inte så stor att den innebär skadlig påverkan på jordbruket. Utformningen såväl som kraven på tillgängliga vägar och anläggningar för vatten och avlopp är tillgodosedda. Syftet med fastighetsbildningen kan inte på ett lämpligare sätt uppfyllas genom en annan åtgärd än avstyckning. Sammanfattningsvis får fastigheten bedömas få varaktig användning för sitt ändamål under överskådlig tid. Den andra ingående fastigheten är fortsatt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet.

#### 3 kap. 3 § FBL

Fastighetsbildningen kommer inte försvåra områdets ändamålsenliga användning eftersom den är omgiven av andra bostadsfastigheter. Enligt rättsfall ska bedömningen göras utifrån befintliga förhållanden och då det redan finns ett

bostadshus kan avstyckningen inte anses föranleda olämplig bebyggelse.<sup>166</sup> Ett attefallshus kan inte heller anses vara olämplig bebyggelse i sig självt om inte övriga förutsättningar föreligger.<sup>167</sup>

Avstyckningen kan därmed genomföras.

#### 7.4.2 Lantmäterimyndigheternas bedömning

Svaren kring om avstyckning gick att genomföra enligt förutsättningarna i scenario 3 varierade mellan lantmäterimyndigheterna. KLM i Örebro, Kalmar, Norrköping, Karlskoga, Varberg, Sundsvall och Jönköping ansåg att avstyckning borde kunna genomföras. Även KLM i Kristianstad sa att avstyckningen kan godkännas men tillade att det är osäkert vad som skulle hända om byggnaden brinner ner. De hade diskuterat frågan med en bygglovshandläggare på kommunen som sagt att det troligtvis skulle gå att få bygglov för en ny likvärdig byggnad i sådana fall. KLM i Södertälje svarade att avstyckning eventuellt skulle bli möjligt men att det krävdes en komplettering av förhandsbesked eller bygglov enligt 4 kap. 25 a § FBL. Även KLM i Helsingborg instämde i att förhandsbesked eller bygglov var nödvändigt för att genomföra en avstyckning och tillade att det skulle hållas ett samråd med byggnadsnämnden enligt 3 kap. 3 § FBL. KLM i Örebro svarade att förhandsbesked eller bygglov endast behövdes om byggnaden inte fungerade som självständig bostad. KLM i Jönköping poängterade att det inte finns några krav på en bostads storlek enligt FBL och att det genom attefallshuset är visat att fastigheten är lämplig för bostadsändamål. De svarade vidare att det i förlängningen kan bli problem att hålla reda på vilken byggnad som är komplement till vilken eftersom PBL och FBL inte är samordnade när det gäller attefallshus. KLM i Borås redogjorde för en diskussion i frågan mellan lantmäterimyndigheterna ingående i nätverket KLM-Väst där vissa ansåg att förhandsbesked eller bygglov skulle behövas medan andra ansåg att det inte var nödvändigt. KLM-Väst förutspådde att avstyckningar av attefallshus skulle kunna leda till att fler attefallshus byggs. KLM i Göteborg svarade att avstyckning enligt scenario 3 inte borde tillåtas då det istället borde ansökas om bygglov utom detaljplanelagt område. Inom KLM i Uddevalla fanns olika uppfattningar inom gruppen där de som ville godkänna avstyckningen menade att förutsatt att attefallshuset fungerar som en självständig bostad så kommer avstyckningen i sig inte innebära någon förändring utan att det räcker med en prövning av 3 kap. FBL. De som ansåg att avstyckningen inte kunde godkännas menade att tillståndet för attefallshuset grundar sig på att huset är ett komplement till en huvudbyggnad inom fastigheten och att detta tillstånd inte gäller om attefallshuset efter en avstyckning fungerar som huvudbyggnad på en ny fastighet.

---

<sup>166</sup> RH 66:80.

<sup>167</sup> MÖD 2015:30.

## 7.5 Sammanställning av KLM:s ställningstaganden i scenariostudien

I tabell 7.1 görs en sammanställning av svaren till de kommunala lantmäterimyndigheternas inställningar till scenarierna. En utveckling av resonemangen kan läsas i avsnitt 7.2.2, 7.3.2 och 7.4.2.

<i>KLM</i>	<i>Scenario 1</i>	<i>Scenario 2</i>	<i>Scenario 3</i>
Borås	Kanske	Ja	Kanske
Göteborg	Ja	Ja	Nej
Helsingborg	Ja	Ja	Nej
Jönköping	Ja	Ja	Ja
Kalmar	Kanske	Ja	Ja
Karlskoga	Nej	Kanske	Ja
Kristianstad	Ja	Ja	Ja
Norrköping	Kanske	Kanske	Kanske
Sundsvall	Nej	Ja	Ja
Södertälje	Ja	Kanske	Kanske
Uddevalla	Kanske	Ja	Kanske
Varberg	Kanske	Ja	Ja
Örebro	Ja	Ja	Ja
KLM X <sup>168</sup>	Kanske	Ja	Ja

Tabell 7.1 Sammanställning av de kommunala lantmäterimyndigheternas inställning till scenario 1, 2 och 3.

## 7.6 Kommentarer till scenariostudien

För scenario 1 är det i synnerhet ett villkor som avstyckningens genomförande är avhängigt av. Om fastigheten är varaktigt lämpad för sitt ändamål under överskådlig tid beror enligt flera av lantmäterimyndigheterna på bostadshusets återuppförande om det exempelvis skulle brinna ner. Enligt flera av lantmäterimyndigheterna är avstyckningen avhängig planen och den byggrätt som finns inom området. Avstyckningen skulle enligt dem alltså inte gå att genomföra om hela området var begränsad med prickmark. Thomas Holm vid Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd är dock av en annan uppfattning, se vidare avsnitt 8.2.1 *Avstyckning av enbart prickmark*. Författarna ställer sig frågan om hur bygglovsbefriade byggnader hanteras vid en olyckshändelse eller påtvingad rivning och om rätten att återuppföra byggnaden gäller även i dessa fall. Ersättningen för återuppförande är kopplade till byggrätten.<sup>169</sup> Frågan är då om den bygglovsbefriade byggnaden måste föregås av en bygglovsansökan för att få återuppföras eller vara grund till ersättning. Det skulle i författarnas mening kunna skapa problem eftersom en prövning om bygglov inte behöver ge samma utfall som om samma åtgärd utförs enligt 9 kap. 4 a § PBL, se refererat rättsfall i avsnitt 6.1.2. Komplementbyggnader

<sup>168</sup> Lantmäterimyndigheten ville vara anonym.

<sup>169</sup> Sjödin m.fl. (2011).

och komplementbostadshus har ingen byggrätt i bygglovsens bemärkelse men är trots det lagenligt uppförda byggnader.

När det gäller scenario 2 finns en samstämmighet både mellan lantmäterimyndigheterna och med författarnas initiala bedömning. Eftersom det finns byggrätt i planen och förutsatt att inte e-bestämmelserna hindrar avstyckning så kan avstyckningarna genomföras i enlighet med detaljplanen. Den fråga som kan ställas är om den illustrerade fastighetsgränsen kan ha en begränsande verkan men eftersom sådana begränsningar ska göras med fastighetsindelingsbestämmelser är den sammantagna bedömningen att avstyckningen går att genomföra.<sup>170</sup>

Lantmäterimyndigheternas bedömningar och kommentarer till scenario 3 var något spretiga. Bland de som ställde sig negativa till avstyckningen med de givna förutsättningarna var motiveringen i synnerhet att det skulle krävas bygglov eller förhandsbesked till bygglov för att avstyckningen skulle gå att genomföra. Enligt de redovisade rättsfallen i avsnitt 6.2 ska avstyckning kunna ske då fastighetsbildningen endast befäster befintliga förhållanden. Ett komplementbostadshus är en lagenligt uppförd byggnad och alltså inget så kallat svartbygge, därför borde en bygglovsprövning inte behöva vara nödvändig. En fråga som inte lyftes bland lantmäterimyndigheterna är om ytterligare en avstyckning i området skulle leda till att en detaljplan kan motiveras. Området består efter avstyckningen av sju bostadsfastigheter vilket skulle kunna uppfylla kriterierna i 4 kap. 2 § första stycket 1 PBL om att detaljplan behövs vid ny sammanhållen bebyggelse. Villkoret begränsar inte omedelbart möjligheten att genomföra avstyckningen men kan leda diskussionen vidare till frågan om olämplig bebyggelse föranleds. Av ett ovan redovisat rättsfall framgår dock att fastighetsbildning inte kan anses föranleda ytterligare byggnadsåtgärder eftersom området redan är bebyggt med ett bostadshus, se avsnitt 6.2.4. Förhållandet mellan huvudbyggnad och komplementbostadshus diskuteras vidare i avsnitt 9.9 *Diskussion av termen komplement*.

Enligt lantmäterimyndigheternas sammantagna bedömning och resonemanget ovan verkar det inte finnas några omedelbara hinder mot avstyckning av ett komplementbostadshus.

---

<sup>170</sup> Se vidare Svea HovR UÖ 21, dom 1981-10-19 och MÖD 2014-05-02, F 9619-13.





## 8 Konsekvenser av attefallsreformen

### 8.1 Konsekvenser för samhällsplaneringen

I följande avsnitt kommer författarna analysera och diskutera attefallsreformens konsekvenser för samhällsplaneringen. Till stöd i diskussionen lyfts perspektiv från sakkunniga inom området fram. En mailintervju gjordes med Gustav Karlsson, planarkitekt vid MSA Nyréns arkitektkontor, Sven Boberg, chefsjurist Göteborg stad, uttryckte sina tankar genom en artikel och Emma Bernvills examensarbete lyfte frågan om hur bygglovets betydelse för fastighetsbildningen kan få konsekvenser för planinstrumentet.

Redan efter Boverkets utredning uttryckte remissinstanserna en oro för att planstridiga bygglovsbefriade åtgärder skulle kunna försvaga detaljplanen som planeringsinstrument.<sup>171</sup> En fråga som blir intressant är vad det faktiskt skulle kunna få för effekter om en våg av avstyckningar av attefallshus sköljde över Sverige. Enligt Karlsson skulle en sådan utveckling kunna leda till att befolkningstätheten ökade för de platser där avstyckningarna sker. Karlsson menar att det är troligare att attefallshusen bebos av någon utanför familjen om det blir möjligt för fastighetsägaren att sälja styckningslotten.<sup>172</sup> Utvecklingen skulle i sådana fall kunna göra att ett av lagens ursprungliga syften, att fler nya bostäder uppstår, faktiskt förverkligas.<sup>173</sup> Frågan som blir aktuell är då om den här typen av åtgärder faktiskt är önskvärda eller om det finns fördelar med ett mer planerat och strukturerat byggande. En tillräcklig utredning i frågan har enligt Boberg tyvärr inte gjorts i samband med införandet av lagen.<sup>174</sup>

Något som Karlsson funderar över vidare är att en förtätning av samhällena både har positiva och negativa effekter. Att förtäta i områden som redan är ianspråktagna av bostadsbebyggelse har fördelar i att det finns befintliga system för infrastruktur. Däremot menar han att det i framtiden kan innebära negativa konsekvenser om det byggs bort odlingsbara ytor som i framtiden kan vara väsentliga för livsmedelsförsörjningen.<sup>175</sup> I ett examensarbete från Lunds tekniska högskola om *Bygglov och fastighetsbildning* tar Bernvill upp att om avstyckning och bygglov genomförs planstridigt så kan det få konsekvenser i form av att planinstrumentet får minskad tyngd och respekt och att detta i sin tur kan få konsekvenser för planläggningen.<sup>176</sup> Enligt författarna borde det gå att tolka analogt med den situation

---

<sup>171</sup> Prop. 2013/14:127 s. 18.

<sup>172</sup> Karlsson (2016).

<sup>173</sup> Prop. 2013/14:127 s. 20.

<sup>174</sup> Boberg (2014) s. 3.

<sup>175</sup> Karlsson (2016).

<sup>176</sup> Bernvill (2011) s. 103.

som uppstår för komplementbostadshusen i dagens lagstiftning där dessa bostadshus byggs i strid med detaljplan och sedan avstyckas.

Det går att spekulera kring hur lagstiftningen kring attefallshusen kan komma att påverka den framtida detaljplaneringen. Eftersom lagstiftningen numera tillåter ytterligare byggrätter utöver vad detaljplanen medger skulle det kunna innebära att planarkitekterna tar med detta i beräkningarna och minskar byggrätterna redan i detaljplanens framtagande. Karlsson funderar däremot på om det istället skulle kunna medföra större och mer generella detaljplaner.<sup>177</sup>

Något som också skulle kunna påverkas av att ett område i högre grad blir exploaterat än vad kommunen räknat med är planering och iordningställande av vatten- och avloppssystem som ofta är samordnad med detaljplanen för området. De allmänna vananläggningar som kommunen har skyldighet att uppföra får inte strida mot detaljplanen. Hittills har detta inte varit ett problem eftersom utformning och kapacitet har varit möjlig att förutspå genom detaljplanen.<sup>178</sup> Enligt författarna finns en risk för ökade kostnader då dimensionering och utformning av avloppssystem och vattenförsörjning inte längre går att förutspå på samma sätt som genom detaljplanen. Faktorer som källargolvsnivåer och byggnaders placering styr till viss del utformningen av ledningssystem och enligt författarna skulle det kunna uppstå problem då bebyggelseutvecklingen blir svår att förutspå.<sup>179</sup> Karlsson påpekar dock att detta scenario förmodligen inte kommer bli ett problem i de flesta fall eftersom enstaka avstyckningar inte får den effekten.<sup>180</sup>

## 8.2 Konsekvenser för fastighetsbildningen

Enligt resultatet av scenariostudien fanns det vissa områden där åsikterna gick isär kring om fastighetsbildning gick att genomföra eller ej. Några av de tyngst vägande argumenten till att fastighetsbildningen skulle möta hinder bestod i att det inte skulle vara möjligt att stycka av enbart prickmark och att avstyckningen avsåg en bostad utan bygglov som dessutom var ett så kallat komplementbostadshus. Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd var dock överens om att utifrån den information som framgått av scenarierna<sup>181</sup> inte framkommit något hinder mot fastighetsbildning i något av fallen.<sup>182</sup> I följande avsnitt kommer författarna därför analysera och diskutera frågan om avstyckning av komplementbostadshus. Till stöd i diskussionen lyfts perspektiv från sakkunniga inom området fram, däribland Thomas Holm vid Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd, Emma Eriksson, advokat vid Landahl Advokatbyrå AB och Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt vid Lunds tekniska högskola.

---

<sup>177</sup> Karlsson (2016).

<sup>178</sup> Kalbro & Lindgren (2011) s. 85.

<sup>179</sup> *ibid.*

<sup>180</sup> Karlsson (2016).

<sup>181</sup> Se bilaga II.

<sup>182</sup> Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd (2016).

### 8.2.1 Avstyckning av enbart prickmark

Enligt förutsättningarna för scenario 1 ansöktes det om avstyckning av ett område som till större delen bestod av prickmark men där det även fanns en mindre del byggrätt på styckningslotten. Enligt svaren från de kommunala lantmäterimyndigheterna var det i många fall den byggrätten som avgjorde om avstyckningen skulle vara möjlig att genomföra. Frågan är då vad bedömningen skulle bli om området för avstyckningen enbart skulle bestå av prickmark.

Som nämnt i avsnitt 7.6 *Kommentarer till scenariostudien* var Thomas Holm vid Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd av en annan åsikt än flera av de kommunala lantmäterimyndigheterna som deltagit i scenariostudien. Holm påpekar att det även för områden där ingen rätt till återuppförande finns, som för exempelvis områden som omfattas av strandskydd, inte finns något hinder mot fastighetsbildning för befintlig bebyggelse. Detta gäller under förutsättning att byggnaderna är lagligen uppförda och inte så kallade svartbyggen. I sådana fall behövs det enligt Holm i princip ett formellt föreläggande om rivning för att fastighetsbildningsåtgärden ska möta hinder. Analogt borde man kunna föra samma resonemang vad gäller prickmark, även om detta enligt Holm är en omdiskuterad fråga.<sup>183</sup>

I ett rättsfall från fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt godkändes en avstyckning av ett område som enbart bestod av prickmark eller korsmark. Byggnadsnämnden hade innan beviljat ett bygglov i strid med den gällande detaljplanen för ett bostadshus på området som omfattades av avstyckningen. Fastighetsdomstolen framhöll att eftersom ett bygglov hade beviljats så skulle fastighetsbildningen inte innebära någon förändring utöver de befintliga förhållandena.<sup>184</sup> Emma Bernvill analyserade rättsfallet i sitt examensarbete där hon skriver att bygglovsgivningen varit helt avgörande för utfallet i fastighetsbildningsfrågan. Bernvill skriver vidare att trots att det är lantmäterimyndigheten som ska pröva frågan om mindre avvikelser så har bygglovet enligt rättsfallet fått en avgörande roll.<sup>185</sup>

Enligt 3 kap. 2 § FBL får fastighetsbildning inte ske i strid med detaljplanens bestämmelser men att mindre avvikelser får göras om syftet med planen inte motverkas. Om det finns bygglov för den åtgärd som avses med den mindre avvikelsern bör lantmäterimyndighetens bedömning följa byggnadsnämndens beslut.<sup>186</sup> För attefallshuset finns inget bygglov men de är ändå lagenligt uppförda i och med startbeskedet. Bedömningen skulle därför enligt författarna kunna vara densamma som för avstyckning av byggnader uppförda med bygglov.

### 8.2.2 Komplementbostadshuset som enbostadshus

Enligt Eriksson finns ingen definition av enbostadshus i PBL men att det enligt Tekniska Nomenklaturcentralens publikation *Plan- och byggtermer* framgår att ett

---

<sup>183</sup> Holm (2016).

<sup>184</sup> F 9020-09/Akt 1287-2664.

<sup>185</sup> Bernvill (2011).

<sup>186</sup> Nehlin & Preston (2015). s. 149.

enbostadshus är ett bostadshus med endast en bostadslägenhet. Enligt den definitionen borde ett komplementbostadshus betraktas som ett enbostadshus.<sup>187</sup> Däremot framgår det av attefallspropositionen att regeringens intention var att lovfrihet inte skulle gälla för att bygga ett komplementbostadshus i omedelbar närhet till ett annat komplementbostadshus. Följaktligen ska inte komplementbostadshuset betraktas som ett enbostadshus i detta avseende.<sup>188</sup> Frågan som Eriksson då ställer är om en avstyckning skulle ändra på detta förhållande. Det finns ingenting i PBL eller förarbetena som talar för detta och det skulle strida mot att kommunen ska ha det avgörande inflytandet över bebyggelseutvecklingen om ett fastighetsbildningsbeslut skulle generera nya byggnadsmöjligheter.<sup>189</sup>

Även Holm framhåller att komplementbegreppet och dess potentiella inverkan på ett fastighetsbildningsbeslut är omdiskuterat. Enligt Holm skulle dock en avstyckning vara möjlig så länge byggnaden faktiskt är självständig och uttrycker vidare att det finns en motsägelse i begreppen komplement och självständig. I promemorian, se avsnitt 3.4 *Vidare konsekvensutredning efter lagens antagande*, uttrycks dock att byggnaden även efter avstyckning ska ses som en komplementbostad. Enligt Holm avstod Lantmäteriet efter övervägande att i remitteringen av promemorian kommentera regeringens ställningstagande trots att det fanns många följdfrågor kring detta, exempelvis vad som gäller för de fall då friggebodar och andra komplementbyggnader förs till en annan fastighet genom fastighetsreglering. Enligt promemorian kan komplementbostadshuset bli ett enbostadshus om en eventuell ansökan om bygglov beviljas.<sup>190</sup>

Precis som författarna inledningsvis tog upp i avsnitt 1.9 *Termen komplement* är det något otydligt vad som egentligen kompletteras med det mindre bostadshuset. Den verkliga skillnaden mellan komplementbostadshuset och enbostadshuset svår att se. I en intervju Warnquist framställdes en intressant fundering kring ämnet. Vid den eventualitet att huvudbyggnaden till ett komplementbostadshus skulle brinna ned, kommer det då finnas krav på fastighetsägaren om att återuppföra huvudbyggnaden? Som författarna uppfattar regeringens intentioner ska ett komplementbostadshus inte få finnas fristående. För ett komplementbostadshus utan huvudbyggnad är frågan om vad som kompletteras ännu svårare att förstå enligt författarna. En vidare diskussion om detta förs i avsnitt 9.9 *Diskussion av termen komplement*.<sup>191</sup>

I ett pågående mål har Högsta förvaltningsdomstolen beviljat prövningstillstånd för om en gäststuga ska klassas som komplementbyggnad eller enbostadshus i fastighetstaxeringen.<sup>192</sup> Byggnaden hade faciliteter som kokplatta, kylskåp, sommarvatten och en ho där man kunde hålla ut vatten och det fanns tillgång till kök och toalett i huvudbyggnaden på fastigheten. I gäststugan fanns även

---

<sup>187</sup> Eriksson (2016).

<sup>188</sup> Prop. 2013/14:127 s. 15.

<sup>189</sup> Eriksson (2016).

<sup>190</sup> Holm (2016).

<sup>191</sup> Warnquist (2016).

<sup>192</sup> Högsta förvaltningsdomstolen (2016).

övernattningsmöjligheter. Kammarrätten i Stockholm bedömde att byggnaden med hänsyn till nämnda faciliteter skulle taxeras som bostadshus och inte som komplementbyggnad.<sup>193</sup>

### 8.3 Konsekvenser för enskilda

Bilden som förmedlades av politiker, där attefallshusen skulle innebära en förenkling gentemot en bygglovsansökan, menar Henrik Höglund, sakansvarig för bygglov i Vaxholms kommun och samhällsdebattör, inte är överensstämmande med resultatet. Eftersom kommunerna måste lägga ner i princip samma arbete för en attefallsåtgärd som för ett bygglov har det resulterat i besvikna medborgare som hade förväntningar på en betydligt enklare process.<sup>194</sup> I artiklar har det gått att läsa om fastighetsägare som först efter en påbörjad ansökningsprocess insett att startbeskedet i all väsentlighet omfattas av samma krav på dokumentation som vid ansökan av bygglov.<sup>195</sup>

Ett perspektiv som förts fram när det gäller lagstiftningen kring attefallshusen är att äganderätten stärks genom möjligheten att själv få bestämma över hur den egna fastigheten ska nyttjas. Argumentet *stärkt äganderätt* var centralt i regeringens argumentation i attefallspropositionen om varför de nya bygglovsbefriade åtgärderna borde kunna genomföras.<sup>196</sup> I kontrast till den stärkta äganderätten kan frågan ställas hur rättigheterna förhåller sig till att man som fastighetsägare även påverkas av grannars rätt att genomföra liknande åtgärder på sina fastigheter. Genom att bygglovsprövningen tas bort och ersätts med anmälan och startbesked finns inte längre ett beslut som kan överklagas av grannar. Startbeskedet som följer av anmälan kan till skillnad från bygglovet endast överklagas av den som sökt startbeskedet.<sup>197</sup> Regeringen hävdar i propositionen att det inte ska utgöra något problem då de berörda grannarna istället får vända sig till byggnadsnämnden och begära tillsyn av byggnaden.<sup>198</sup> Det som blir problematiskt i den argumentationen är att det inte går att ändra på en byggnation som är gjord i enlighet med startbeskedet vilket innebär att grannars rätt att påverka beslutet i sin helhet minimeras samtidigt som deras rätt möjligtvis inte bejakas i det fall att attefallshuset uppförs planstridigt. En prövning av om det föreligger en betydande olägenhet för grannar ska ske då startbeskedet omfattas av bestämmelserna i 2 kap. 9 § PBL.

I ett rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen ges grannar, trots det som står i 13 kap. 15 § PBL om att endast sökande av startbeskedet kan överklaga, rätt att överklaga. Mark- och miljööverdomstolens resonemang grundar sig i att eftersom grannars rätt behandlades i prövningen av startbeskedet borde grannarna även kunna överklaga beslutet. Att inte erkänna denna rätt skulle enligt Mark- och

---

<sup>193</sup> Kammarrätten i Stockholm mål 1569-14.

<sup>194</sup> Höglund (2016).

<sup>195</sup> LT Södertälje (2014) "Oväntad kostnad för första Attefallshuset"; Privata Affärer (2014) "Fällorna med Attefallshus".

<sup>196</sup> Prop. 2013/14:127 s. 20.

<sup>197</sup> Boberg (2014) s. 5.

<sup>198</sup> Prop. 2013/14:127 s. 60.

miljööverdomstolen strida mot artikel 6 punkt 1 mening 1 i *Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna*. Startbeskedet för attefallshuset rör alltså en prövning av grannarnas civila rättigheter och därför har de enligt Europakonventionen rätt att överklaga trots 13 kap. 15 § PBL.<sup>199</sup> Ulf Jensen, professor emeritus vid Lunds tekniska högskola och gästprofessor vid Högskolan Väst, skriver i branschtidningen *Samhällsbyggaren* med anledning av rättsfallet att det är svårt att förstå hur en domstol kan gå emot något som en nästintill enig riksdag beslutat. Domen har enligt Jensen inneburit ett oklart läge där var och en som uppför ett attefallshus måste räkna med risken att byggnaden överklagas efter uppförandet.<sup>200</sup> Målet har överklagats till Högsta domstolen och har fått nr Ö 1337-16.

I de fall fastighetsbildning söks innan ett bygglov och då byggnadsnämnden får möjlighet att yttra sig i samråd med lantmäterimyndigheten tenderar graden av accepterad planavvikelse variera med byggnadsnämndens inställning till fastighetsbildningsåtgärden. Klagorätten för grannar riskerar då att inskränkas och rättssäkerheten för dem minskas då detaljplanen inte följs i den utsträckning som man enligt lagtexten kunnat förutsätta.<sup>201</sup> Detta skulle i författarnas mening kunna bli ett ännu större problem vid avstyckning av komplementbostadshus. I de fallen finns inget bygglov men däremot en lagenligt uppförd byggnad som från början får strida mot detaljplanen. Mycket tyder på, enligt utredningen i examensarbetet, att det också går att genomföra en avstyckning av en tomt med en sådan byggnad. I det fallet har man inte tagit hänsyn till grannars rätt, varken vid en bygglovsansökan eller vid fastighetsbildningsåtgärden, vilket kan leda till inskränkningar i egendomsrätten.

---

<sup>199</sup> MÖD mål P 7514-15, dom 2016-02-23.

<sup>200</sup> Jensen (2016).

<sup>201</sup> Bernvill (2011) s.103.

## 9 Diskussion

### 9.1 Bakgrund

I bakgrunden till attefallspropositionen, som beskrivs i kapitel 2 *Gällande rätt kring komplementbyggnader* och kapitel 3 *Processen bakom attefallsreformen*, lyfts friggebodsproposition från år 1978 fram. Det var i och med denna proposition som de första lovfria byggnaderna kom. När PBL omarbetades år 2010 var syftet att, istället för att släppa fler åtgärder fria som till viss del var syftet i friggebodspropositionen, tydliggöra reglerna för planer och byggande. I propositionen till nya PBL framgår att plan- och byggprocessen ska förenklas samtidigt som kraven på byggandet skärps. Därmed kan det anses något märkligt att man vid framtagandet av attefallslagstiftningen hänvisar till problem som fanns innan de två senaste omfattade omarbetningarna till PBL och inte till reglerna i den nuvarande lagstiftningen. Lagstiftningen om attefallshusen motiveras delvis med förutsättningar som förelåg för drygt 30 år sedan vilket känns inkonsekvent och rörigt. Attefallslagstiftningen får, tvärt emot syftet med den senaste omformuleringen av PBL, effekten att kraven på byggande i denna del minskar och i viss mån blir otydligare.

Motiveringarna till lagändringen spretar och ska enligt propositionen och riksdagsdebatten vara både minskad bostadsbrist, stärkt äganderätt och att attefallsreformen kan anses som en frihetsreform. I författarnas mening tyder detta på att det inte finns ett sammanhållet resonemang kring varför attefallsreformen är viktig i förhållande till de konsekvenser den kan få.

### 9.2 Jämförelse mellan friggebodarna och attefallshusen

Författarna anser att det inte bara finns problem i den inkonsekvens om vilken riktning lagstiftningen om plan och byggande ska ha. Det finns också frågor kring den vidareutveckling som regeringen hävdade att de bygglovsbefriade komplementbostadshusen är av friggebodarna. I svaren till remissinstansernas kritik hävdade regeringen att förändringarna i lagstiftningen inte är så stora utan att de endast är en vidareutveckling av den redan existerande lagstiftningen om de bygglovsbefriade friggebodarna, något som författarna ställer sig kritiska mot. De föreslagna åtgärder som en fastighetsägare skulle få genomföra utan bygglov i friggebodspropositionen hade den gemensamma nämnaren att de var enkla typer av byggnader av så kallad okomplicerad art på okomplicerade grundförhållanden. Skillnaden mellan dessa förutsättningar och de som finns i propositionen är i det avseendet förhållandevis stora, något som flera av remissinstanserna till attefallspropositionen också poängterat. De nya komplementbyggnaderna och särskilt de nya komplementbostadshusen kan vara av betydligt mer avancerad art just eftersom de fungerar som självständiga bostäder. Det är riktigt, som regeringen påstår, att samma kritik riktades mot friggebodarna som man finner i remissinstansernas kritik mot attefallshusen men frågan är snarare om dessa

byggnader verkligen går att jämföra med varandra. Friggebodarna är typiskt sett ur byggnadsteknisk synpunkt enkla men det är svårt att säga att komplementbostadshusen är mycket mindre okomplicerade än ett konventionellt bostadshus bara för att det är mindre. Det är knappast enbart i byggnadens storlek som de byggnadstekniska svårigheterna existerar.

### 9.3 Begreppen tomt, fastighet och omedelbar närhet

En annan brist i lagstiftningen om attefallshusen såväl som propositionen bakom denna är att man ofta valt begreppet tomt framför fastighet de få gånger som man väljer att definiera avgränsning av mark, en diskussion som introducerades i avsnitt 8.2 *Konsekvenser för fastighetsbildningen*. Den fråga som väckts under arbetet och som även nämnts av remissinstanserna i attefallspropositionen är vad det komplicerade tomtbegreppet egentligen innebär och om det i detta fall är synonymt med fastighetsbegreppet. Begreppet tomt finns definierat i PBL, men eftersom det saknas en absolut gräns för var tomten slutar så kan det uppstå gråzoner om var attefallshuset får byggas. Byggnaden ska enligt 9 kap. 4 a § första stycket PBL placeras i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus. Omedelbar närhet är ett begrepp som väcker frågor och som diskuteras genomgående i examensarbetet, se avsnitt 2.3.4 *Omedelbar närhet*. I de flesta fall, där tomten och fastigheten har samma gränser, kommer något problem med detta troligtvis inte uppstå. På andra, större, fastigheter kan avvägningen däremot vara svårare.

Om en del av fastigheten används som bostad medan resten används till jord- eller skogsbruk är det möjligt att attefallshuset placeras förhållandevis långt från det initiala bostadshuset och att den ianspråktaga tomtmarken följaktligen utökas, något som på sikt kan leda till problem för det rationella jord- och skogsbruket. Eftersom lagstiftningen helt bortser från fastighetsgränser kan det även för normalstora bostadsfastigheter uppstå vissa huvudbryderier. Exempelvis kan vi tänka oss att en normalstor bostadsfastighet ligger i direkt anslutning till en större skogsfastighet. Skulle det då vara möjligt för ägaren till skogsfastigheten att uppföra ett attefallshus på sin mark men i direkt anslutning till det befintliga bostadshuset på grannens mark? Detta var troligtvis inte lagstiftarens intentioner men eftersom begreppet omedelbar närhet inte finns definierat i lag och potentiellt skulle kunna sträcka sig över fastighetsgräns skulle det i teorin kunna vara möjligt. Troligtvis skulle dock attefallshuset i detta fall innebära att hemfridszonen utökas eftersom bygget görs utanför den hävdade tomten och därmed inskränka allemansrätten vilken skulle kunna förhindra att startbesked ges.

Av lagkommentarerna framgår att det inte finns några hinder mot att uppföra ett attefallshus på ofri grund utan om en person äger ett bostadshus upplåtet med stöd av bostads- eller jordbruksarrende så skulle hen ha rätt att även uppföra ett attefallshus på den arrenderade marken. Av resonemanget framgår att det inte finns någon koppling eller begränsning utifrån fastighetsgränser utan det är snarare tomtbegreppet och tomtens sträckning som kan verka begränsande.



Ytterligare ett scenario är om en fastighetsägare äger två fastigheter men där fastigheterna brukas som en tomt. Huvudbyggnaden är placerad på den ena fastigheten och fastighetsägaren vill uppföra ett komplementbostadshus på en plats inom tomten men som är belägen på den andra fastigheten. Om avståndet i normalfallet hade uppfyllt kriteriet om omedelbar närhet – gäller det även om attefallshuset byggs på en annan fastighet än där huvudbyggnaden står? Enligt författarnas mening borde det vara möjligt som lagen och propositionen nu är skriven, eftersom endast begreppet tomt framgår och inte det mer definitiva begreppet fastighet.

Det har inte heller gjorts någon begränsning av hur många attefallshus som får uppföras på en och samma fastighet. Förutsatt att antagandet om att det skulle vara möjligt att avstycka ett komplementbostadshus kan anses stämma kan det leda till intressanta följdverkningar. Eftersom komplementbostadshusen får fungera som en självständig bostad finns det en konflikt genom att ett komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 e § PBL inte ska innebära rätt att uppföra ytterligare komplementbostadshus samtidigt som det i praktiken kan bli svårt att skilja komplementbostadshusen från bygglovspliktiga enbostadshus. Detta kan kompliceras ytterligare eftersom det inte är självklart att byggnaden i framtiden kommer betraktas som ett komplementbostadshus i andra avseenden, jämför kammarrättens bedömning som redovisats i avsnitt 8.2.2 *Komplementbostadshuset som enbostadshus*. Om komplementbostadshuset betraktas som enbostadshus kan det i sin tur ge rätt att uppföra ytterligare ett komplementbostadshus i takt med att avstyckning sker. Dilemmat är avgörandet *om* och i så fall *när* komplementbostadshuset övergår till att bli ett enbostadshus. Eftersom det finns mycket som tyder på att komplementbostadshuset kan övergå till att bli ett enbostadshus kan det med denna metod uppstå en situation där flera komplementbostadshus byggs och avstyckas inom ett område som i normalfallet inte bedömts som lämpligt för bostadsbebyggelse.

### 9.4 Förutsättningar för fastighetsbildning

Enligt Lantmäteriets handbok till FBL ska avstyckning kunna genomföras om en förändrad markanvändning inte blir aktuell på grund av fastighetsbildningsåtgärden. En avstyckning av ett komplementbostadshus skulle enligt författarna till examensarbetet i sig inte innebära en förändring av markanvändningen som fortsättningsvis också kommer vara bostad. Det som skulle kunna vara skillnaden enligt handboken skulle vara att bostaden efter avstyckning kan förväntas få utökade bygggrätter. Detta argument har dock genom redovisade rättsfall visat sig inte vara gångbart då en avstyckning inte är detsamma som att vidare bygggrätter har medgivits, se vidare avsnitt 6.2 *Rättsfall rörande avstyckning av befintlig bostad*.

### 9.5 Incitament till avstyckning av attefallshus

Som författarna tidigare nämnt är det inte självklart att attefallshusen kommer minska bostadsbristen på det sätt som regeringen motiverat lagändringen med. Däremot kan författarna tänka sig att det kan finnas ekonomiska incitament att genomföra en

avstyckning av ett attefallshus för att kunna ta det till försäljning. Med tanke på att fastighetsmarknaden är relativt fri i förhållande till marknaden för hyresrätter skulle detta alternativ eventuellt vara mer lockande än att upplåta attefallshuset med hyresrätt. En hyresvärd har trots allt fler skyldigheter gentemot sin hyresgäst än vad en fastighetsägare har gentemot sin granne. För vissa skulle även ett eventuellt fastighetsköp med ett mindre bostadshus vara mer attraktivt än att hyra detsamma. Genom äganderätten går det att belåna fastigheten och ta del av en eventuell värdeutveckling och den ökade rätten att få bestämma själv över sin egendom kan vara attraktivt. Eftersom en av motiveringarna till införandet av attefallshusen var minskad bostadsbrist skulle avstyckning av attefallshus kunna vara ett sätt att förverkliga detta.

Platserna där ett intresse för att uppföra ett attefallshus finns och platserna där avstyckning av attefallshus kan bli aktuellt borde enligt författarna i vissa fall sammanfalla. Man kan föreställa sig att dessa åtgärder blir populära där det annars är svårt eller omöjligt att få bygglov för samma åtgärd. Exempelvis i populära kustområden med sommarstugebebyggelse, som i trakterna kring Halmstad eller Varberg längs västkusten, eller på platser där man kan förvänta sig ett högt marknadsvärde för fastigheten med attefallshuset. En fråga som man då också kan ställa sig är hur länge det kommer vara möjligt att bygga attefallshuset som en bygglovsbefriad åtgärd. Kanske är det endast för den period som kommunerna inte ännu hunnit skriva in i detaljplanen att bygglov för attefallshusen krävs som det kommer vara möjligt att uppföra och avstycka desamma.

### 9.6 Bygglovets betydelse för fastighetsbildningen

I avsnitt 8.2.1 *Avstyckning av enbart prickmark* togs bygglovets betydelse för fastighetsbildningen upp och att tidpunkten för en bygglovsansökan kan få betydelse för utgången i en fastighetsbildningsåtgärd. I handläggandet av en bygglovsansökan tas det hänsyn till grannar och deras rätt att överklaga bygglovsbeslutet. Utan beslut om bygglov finns ingen rätt för grannar att överklaga som det ser ut i dagsläget med reservation för det tidigare nämnda rättsfallet MÖD mål nr P 7514-15. Om grannars överklaganderätt fortsättningsvis inte kommer att bejakas vid startbesked för komplementbostadshus och eftersom grannar inte har rätt att överklaga ett fastighetsbildningsbeslut om de inte är sakägare i förrättningen kan det leda till att de nya fastigheter som bildas vid avstyckningar av komplementbostadshus aldrig varit möjliga för grannar att lämna synpunkter på. I författarnas mening är det dock inte i fastighetsbildningsstadiet som problemet borde åtgärdas då fastighetsbildningen endast befäster befintliga förhållanden. Fastighetsbildningen kan dock få konsekvenser i form av att ytterligare byggnader uppförs och fler komplementbyggnader därtill. Enligt författarna finns ett problem när varken en kontroll av detaljplan eller bygglov görs och att det kunde vara lämpligare att behålla en av översynsmöjligheterna istället för att ta bort båda samtidigt. I ovan hänvisade avsnitt framgick att bygglovets i vissa fall varit helt avgörande för fastighetsbildningen vid prövning av mindre avvikelser. En fråga som författarna ställer sig är då om

bygglovet även fortsättningsvis kommer ha samma betydelse vid prövningen eller om den i sin helhet görs av lantmäterimyndigheten.

## 9.7 Samhällsplanering

Vad som ska regleras och vad som ska släppas fritt för den enskilde att själv bestämma över vad gäller sin fastighet är alltid en avvägning mellan den enskildes personens nytta och kostnader och olika samhällsnyttor och samhällskostnader. Om en åtgärd endast påverkar den enskilde fastighetsägaren finns ofta ingen anledning att införa regler och bestämmelser om i vilken omfattning åtgärden får användas. Om det däremot får betydelse för grannar, andra medborgare eller samhället i stort så finns en större anledning att fundera kring om en reglering är önskvärd. I vissa fall kan man argumentera för att de berörda parterna kan lösa frågorna bäst själva genom att förhandla och på så sätt komma överens om en rimlig ersättning för det planerade åtgärden. Sådana förhandlingar innebär i de flesta fall dock höga transaktionskostnader varför regleringar istället är att föredra. En sådan reglering är exempelvis att ett område måste detaljplanläggas före en omfattande nybyggnation kan vara möjlig. I attefallsreformen bedömde man att det skulle vara möjligt att släppa på vissa av dessa regler för att den enskilde fastighetsägaren skulle få en ökad bestämmanderätt över marken.

Frågan är bara om den enskilde kalkylerar med de kollektiva nyttor som kommer med detaljplaneringen och den strikta styrning av ett områdes utformning som hittills gällt. Det kanske inte heller är de negativa externaliteterna, effekter som en fastighetsägares användning kan få på en närliggande fastighet, som man tänker på i första taget. Detta är något som regeringen inte verkar ha reflekterat över då de hävdade att de nya bygglovsbefriade åtgärderna utökar fastighetsägarens bestämmanderätt i sådan mån att det överväger de negativa konsekvenserna i att samhällsnyttan eventuellt minskas. Som det ser ut just nu är inte överklaganderätten för grannar tillräckligt utredd vilket kan få effekter för både den fastighetsägare som vill uppföra ett attefallshus och för den som upplever problem av att grannen utnyttjar den bygglovsbefriade åtgärden. Precis som Ulf Jensen skrev i sin artikel, se avsnitt 8.3 *Konsekvenser för enskilda*, finns det, förutsatt att överklaganderätten står sig i Högsta domstolen ingen begränsning för under hur lång tid ett överklagande är möjligt vilket ger upphov till en osäkerhet för den som uppför ett attefallshus.

## 9.8 Diskussion av scenariostudien

Scenariostudien tyder på att det finns både en samsyn i frågorna om avstyckning av attefallshus men även några tydliga vattendelare. Det står klart att det inte verkar finnas några principiella skäl att vägra avstyckning av ett attefallshus. Samtliga tillfrågade lantmäterimyndigheter meddelade att det skulle vara teoretiskt möjligt, avhängigt vissa förutsättningar. Att skilja ett komplementbostadshus från sin huvudbyggnad är alltså inget hinder mot fastighetsbildning. Frågan är då om klassningen som komplementbostadshus borde förändras till att bli enbart ett bostadshus. Så som lantmäterimyndigheten i Jönköping svarade på scenario 3 så kan

det i förlängningen bli svårt att hålla reda på vilken byggnad som är komplement till vilken. Även lantmäterimyndigheten i Norrköping poängterade att grundfrågan för bedömningen är vad begreppet komplementbostadshus egentligen innebär och att gränsdragningen måste gå vid om det är en självständig bostadsenhet eller om det ska betraktas som ett komplement även efter avstyckning. Det kan vara så att just detta är skäl nog att erkänna komplementbostadshusen som självständiga bostadshus eftersom de i alla avseenden fungerar just självständigt och helt oberoende av det bostadshus som gjorde en byggnation möjlig. En reflektion som kan göras i detta avseende är att det var en lite för enkel utväg av regeringen att i promemorian<sup>202</sup>, som avhandlas i avsnitt 3.4 *Vidare konsekvensutredning efter lagens antagande*, välja att inte mer grundligt utreda konsekvenserna av avstyckning av komplementbostadshus och att de efter en potentiell avstyckning även fortsättningsvis skulle klassas som just ett komplement; en slutsats som dras utan någon egentlig argumentation. Aktuellt examensarbete tyder på att utredningen inte var tillräcklig för att lagstiftningen skulle bli tydlig.

Ett attefallshus får enligt 10 kap. 2 § andra stycket PBL strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser. En fråga som kan ställas är om det gäller detaljplanens samtliga bestämmelser eller om det finns vissa bestämmelser som trots det måste följas indirekt. Vid scenariostudien lämnade lantmäterimyndigheten i Örebro kommentaren att det var underligt att det getts startbesked för attefallshuset i scenario 1 eftersom huset är beläget på ett u-område. Lantmäterimyndigheten i Sundsvall gav även detta som skäl, i kombination med prickmarken, till att avstyckningen inte kunde genomföras.

Frågan om hur de så kallade u-områdena ska behandlas leder till frågan om ersättning. Presumptionsregelns borttagande innebär att förväntningsvärden ska ersättas. I promemorian<sup>203</sup> framgår dock att fastighetsägarens förlorade rätt att uppföra ett attefallshus inte ska ersättas om det sker till följd av en upplåten ledningsrätt. Om man föreställer sig konflikten som kan uppstå av utnyttjandet av ett u-område å ledningshavarens sida och enda möjligheten att uppföra attefallshus å fastighetsägarens sida inser man att det är förhållandevis stora förväntningsvärden som går förlorade för fastighetsägaren. Om fastighetsägaren däremot är snabb och bygger ett attefallshus innan en ledningsrättsförrättning genomförts kan det istället få konsekvenser för samhällets infrastruktur. I författarnas mening är föregående resonemang något som visar på stora luckor i lagstiftningen och en vidare utredning och åtgärder av detta är nödvändig.

## 9.9 Diskussion av termen komplement

Lämpligheten i att använda ordet komplementbostadshus för att beskriva attefallshusen som inreds som självständig bostad har även tidigare i rapporten ifrågasatts av författarna. Eftersom syftet inte enbart är att bereda bostad för

---

<sup>202</sup> Ds 2014:31.

<sup>203</sup> *ibid.*

familjemedlemmar till den enskilda fastighetsägaren kommer komplementbostadshuset inte enbart fungera som ett komplement till det befintliga bostadshuset. I praktiken är attefallshuset (komplementbostadshuset) ett komplement innan det byggts eftersom en huvudbyggnad är nödvändig för att det över huvud taget ska få uppföras. När komplementbostadshuset sedan är byggt så finns inte längre något samband eller beroende till det ursprungliga bostadshuset och huset kan då inte heller betraktas som ett komplement. Om det trots allt skulle vara ett komplementbostadshus även fortsättningsvis kan man som tidigare nämnt leka med tanken att huvudbyggnaden skulle brinna ner. Får komplementbostadshuset då stå kvar även om huvudbyggnaden inte återuppförs? När det gäller attefallshus fungerande som komplementbyggnader är förhållandet ett helt annat. I det avseendet finns ett faktiskt beroende mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden.

### **9.10 Konsekvenser för anläggningslagen**

Ett nytt bostadshus på en fastighet kan innebära förändringar i större sammanhang än enbart för den enskilde fastighetsägaren. I områden där vägar och system för vatten och avlopp sköts i samverkan med andra fastigheter, genom en gemensamhetsanläggning, kommer ytterligare ett bostadshus innebära att förutsättningarna för förvaltningen ändras. Det vanligaste scenariot torde vara att andelstalet för den berörda fastigheten eller ägaren till bostaden måste ändras för att även innefatta komplementbostadshuset. Eftersom en sådan ändring kan göras även utan en ny lantmäteriförrättning genom ett styrelsebeslut i samfällighetsföreningen enligt 24 a § AL eller genom en överenskommelse enligt 43 § AL borde nyuppförda komplementbostadshus inte innebära någon förändring för AL som inte gäller för bostadshus som omfattas av bygglov. Möjligtvis kommer fler andelstal behöva ändras då det går att bygga även om den lovliga bygglovsgraden redan är utnyttjad till fullo men detta bör kunna ske utan några ändringar i lagstiftningen.



## 10 Slutsatser

Attefallshusens inträde i den svenska lagstiftningen skedde genom en process som mött omfattande kritik för att ha varit jäktad och som inte gett utrymme för konsekvensutredningar i den utsträckning som många önskat. Redan innan reformen vunnit laga kraft uppmärksammade författarna de brister som fanns med attefallshusens förhållande till både övriga PBL och FBL. Det huvudsakliga syftet med examensarbetet var att utreda om attefallshusen har fått eller kan förväntas få en påverkan på fastighetsbildningen och samhällsplaneringen och om den aktuella lagstiftningen är tillräckligt tydlig och om lagarna samverkar i tillfredställande omfattning. Författarna har redan innan studien påbörjades haft en kritisk hållning till lagstiftningen och dess genomförande.

Studien har resulterat i det någorlunda entydiga svaret att det finns brister i samverkan mellan den ny tillkomna 9 kap. 4 a § PBL och den övriga lagstiftningen. Bristerna bottnar i att det finns en inkonsekvens i de begrepp som används i de olika lagstiftningarna. Begrepp som omedelbar närhet och tomt fungerar inte friktionsfritt tillsammans med det mer tydligt avgränsade begreppet fastighet. Även attefallshusens juridiska benämning som komplementbostadshus skapar svårigheter när det i samma stund uppges att de ska fungera självständigt. Det har även kunnat iakttas att precis samma åtgärd efter attefallsreformen kan leda till helt olika utfall beroende på genom vilken lagparagraf som fastighetsägaren väljer pröva. I ett studerat rättsfall nekades exempelvis bygglov för en åtgärd som kunnat utföras bygglovsfritt om ansökan varit en anmälan om startbesked istället för en ansökan om bygglov.

### **Byggs det attefallshus i Sverige?**

Studien har visat att attefallshusen börjat tillämpas som byggnadsåtgärd bland småhusägare. Det finns dock ett större intresse för komplementbyggnader än för komplementbostadshus.

### **Går det att avstycka ett attefallshus?**

Studien har visat att det i de flesta fall är sannolikt att en avstyckning av attefallshus är möjlig. Ingen av de kommunala lantmäterimyndigheterna som deltagit i scenariostudien har sagt blankt nej på alla punkter. Trots det finns en viss oenighet kring scenarierna, i synnerhet kring scenario 3 där ansökan gällde en avstyckning av attefallshus utanför detaljplanlagt område. Somliga av lantmäterimyndigheterna ansåg att ett bygglov eller ett förhandsbesked om bygglov måste finnas för att de skulle godkänna avstyckningen medan övriga inte såg något sådant hinder. Anledningen till att bygglov ansågs nödvändigt av vissa var att det skulle finnas en säkerhet för att återuppföra byggnaden om den skulle förolyckas genom exempelvis en brand. Den fortsatta studien tyder dock på att avstyckningen inte är avhängig ett bygglov eftersom bland annat Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd inte ansåg att avstyckningen skulle möta hinder på grund av detta.

Attefallshusen får uppföras i strid med gällande detaljplan och därför väcktes frågan om avstyckning kunde bli aktuellt för ett område som endast omfattades av prickmark. En avstyckning får enligt regeringen inte ske i strid med detaljplanen men eftersom prickmarken i sig inte innebär ett hinder mot fastighetsbildningen måste bedömningen vara om fastigheten är lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL. Genom en intervju med en representant från Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd framgick att ett förbud mot återuppförande i sig inte kan vara hinder för fastighetsbildning om det gäller befintlig bebyggelse.

Attefallshusens relativt ringa storlek om 25 kvm innebär inte att fastighetsbildningen skulle möta hinder då det trots sin storlek i de aktuella fallen fungerar som en självständig bostad.

### **Vilka effekter kan man se på fastighetsbildningen i dagsläget?**

Eftersom attefallshusen är en relativt ny företeelse har författarna inte funnit några effekter på fastighetsbildningen ännu. Scenariostudien visade att det generellt inte innebär någon skillnad för fastighetsbildningen om huset som omfattas av en avstyckning är ett hus uppfört med bygglov eller som ett bygglovsbefriat komplementbostadshus med undantaget om avstyckningen sker utanför detaljplanelagt område där vissa av de kommunala lantmäterimyndigheterna ansåg att avstyckningen enbart kunde anses som lämplig om det fanns bygglov för huset.

### **Vilka konsekvenser för fastighetsbildningen kan man förvänta sig?**

Om avstyckning av attefallshus blir en vanligt förekommande företeelse kan det resultera i att storleken på fastigheter som tidigare fungerat för *ett* bostadshus minskas i takt med att avstyckning sker så att fastigheterna på sikt blir mindre. Små bostadsfastigheter behöver i sig inte vara negativt utan innebär snarare att områdets karaktär kan komma att förändras successivt.

### **Kan det uppstå problem med andelstal i gemensamhetsanläggningar?**

I AL finns redan tillfredställande möjligheter att täcka upp för situationen då en gemensamhetsanläggning måste utökas på grund av ytterligare användare av en gemensam väg eller vatten och avlopp. I det extremfall då deltagarantalet skulle fördubblas kan en omprövning av gemensamhetsanläggningen vara möjlig, men detta bör inte föranleda en lagändring.

### **Vilka konsekvenser kan det få när man bygger i strid med detaljplan?**

Grannars rättigheter påverkas negativt eftersom deras rätt att överklaga ett bygglov försvinner samtidigt som den detaljplan som tagit hänsyn till deras intressen och samhällets intressen i stort kan frångås. En vidare studie av konsekvenser som kan uppstå när detaljplanens bestämmelser överges är nödvändig för att ett helhetsgrepp ska kunna tas i frågan.

Attefallshusen kan förväntas få konsekvenser för den framtida samhällsplaneringen. Det har inte gjorts någon vidare undersökning i frågan men indikatorer har inkommit som vittnar om att detaljplanerna förändras till att få mindre byggrätter än vad



ursprungsintentionerna var. Anledningen är att lagstiftningen för bygglovsbefriade byggnader nu omfattar en möjlighet att uppföra sammanlagt 55 kvm mer än vad planen medger i form av friggebod, attefallshus och tillbyggnad. En vidare studie av frågan är önskvärd och i en sådan studie hade det även varit intressant att studera vilka delar av detaljplanen som attefallshusen får strida mot, om det gäller detaljplanen som helhet om vissa delar av detaljplanen undantas.

### **Vilka konsekvenser kan attefallshusen få för den kommunala infrastrukturen?**

Frågan har inte kunnat utredas tillräckligt för att en slutsats ska kunna dras men det kan förväntas uppstå ökade kostnader för kommunerna om infrastrukturen i och med attefallshusens tillkomst visar sig vara underdimensionerad. Särskilt intressant hade det varit med en studie om hur attefallshusen kan påverka infrastrukturen i permanentbostadsområden respektive sommarstugeområden.

### **Avslutande reflektioner**

Attefallshusen motiverades dels som ett sätt att minska bostadsbristen och dels med att det skulle innebära en frihetsreform för fastighetsägarna. Om det är ett genuint försök att minska bostadsbristen kan avstyckning av attefallshus vara ett steg i rätt riktning för att husen ska generera nya bostäder och inte enbart fungera som ett ytterligare rum för ett självständigt bostadshus. En utveckling av attefallshusen, om de utnyttjas till fullo genom avstyckningar, skulle på sikt kunna leda till ett samhälle dominerat av småbostadsbebyggelse. Förtätning är å andra sidan en viktig del i att uppnå en hållbar stadsutveckling så om fler bostäder uppstår i de existerande villakvarteren så kan det vara positivt.

För att inte rättssäkerheten ska förringas för grannar och andra berörda frågar sig författarna om bygglovsbefrielsen istället borde ha sett annorlunda ut. Genom att göra byggnationer inom detaljplanelagt område möjliga endast genom ett byggnadstekniskt startbesked, förutsatt att detaljplanen följs, samtidigt som en mer omfattande bygglovsprövning blir nödvändig utanför detaljplanelagt område så kommer det alltid finnas någon möjlighet för berörda medborgare att genom en överklagan eller aktivt deltagande i detaljplanarbetet påverka bebyggelseutvecklingen.

Regeringens argumentation i promemorian om att avstyckningar av komplementbostadshus inte kan förväntas få något genomslag med tanke på att friggebodarna inte avstyckats visar på bristande förståelse för villkoren för fastighetsbildning enligt FBL. Den förhastade processen vid lagändringens framtagande och den respektlöshet som visades gentemot Lagrådet och remissinstansernas kompetens har resulterat i att de bygglovsbefriade åtgärderna lämnar en hel del att önska.



## Källförteckning

### Tryckta källor

#### OFFENTLIGT TRYCK

##### Utredningsbetänkanden

SOU 2013:34 *Nya steg för en effektivare plan- och bygglovsprocess.*

Boverket 2013:35 *Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m.*

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Ds 2014:31 *Nya steg för en effektivare plan- och bygglag.*

Betänkande 2013/14:CU32 *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov.*

Riksdagens protokoll 2013/14:119.

##### **Propositioner**

Prop. 2013/14:127 *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov.*

Prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag.*

Prop. 1978/79:111 *Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati m.m.*

Prop. 2006/07:122 *Ett första steg för en enklare plan- och bygglag.*

##### **LITTERATUR**

**Adolfsson, C., Didón, L.U., Magnusson, L. och Molander, S.** (2015), *Plan- och bygglagen – En kommentar*. Version 1 oktober 2015, Zeteo.

**Bengtsson, B.** (2015), *Speciell fastighetsrätt Miljöbalken*. 11 uppl., Uppsala: Iustus Förlag AB.

**Blomkvist, P. & Hallin, A.** (2015), *Metod för teknologer – examensarbete enligt 4-fasmodellen*. 1:2 uppl., Lund: Studentlitteratur AB.

**Bonde, F., Dahlsjö, A. och Julstad, B.** (2015), *Fastighetsbildningslagen – En kommentar*. Version: 1 juli 2015, Zeteo.

**Ekbäck, P.** (2012), *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, 2 uppl., Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan.

**Ekbäck, P.** (2011), *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. 2. uppl., Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan.

**Julstad, B.** (2011), *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

**Kalbro, T. och Lindgren, E.** (2011), *Markexploatering*. 4 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

**Lantmäteriet** (2015), *Handbok FBL*, Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

**Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. Och Norell, L.** (2011), *Markåtkomst och ersättning*. 3:1. uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

**Svenska Akademien** (2015), *Svenska Akademiens ordlista över svenska språket*. 14. uppl., Stockholm: Norstedts.

#### **Artiklar**

**Boberg, S.** (2014), 'Attefallshuset, det bygglovsbefriade huset som ändå kräver "bygglovsprövning" – analys' *JP Infonet Förlag* (2014-04-25).

**Höglund, H.** (2014), 'Ändringarna av plan- och bygglagen – en frihetsreform för villaägarna?' *Ny Juridik* (4:14), s. 81–101.

**Jensen, U.** (2016), 'Mark- och miljööverdomstolen trotsar Sveriges riksdag' *Samhällsbyggaren* (02:16), s.40–41.

**Skanska** (2014), 'Avskaffa Bostadsbristen – Bostadspolitisk rapport från Skanska' *Skanska* (2014-04-01).

#### **Examensarbeten**

**Abdula, S. & Oksman, D.** (2015), *Attefallshus som komplementbostadshus: Drömhus eller mardröm?* Kandidatuppsats, Institutionen för Byggteknik. Växjö: Linnéuniversitetet.

**Bernvill, E.** (2011), *Fastighetsbildning och bygglov*. Examensarbete, Avdelningen för fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet.

**Nehlin, A. & Preston, F.** (2015), *Tio nyanser av mindre avvikelser*. Examensarbete, Avdelningen för fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet.

## RÄTTSFALL

NJA 1979 s. 21

MÖD 2015:30

MÖD 2015:2

MÖD, mål F 9619-13, dom 2014-05-02

MÖD, mål P 7514-15, dom 2016-02-23

RH 1966:80

RH 1950:84

RH 1963:83

Hovrätten för Nedre Norrland, mål UÖ136, dom 1982-07-09

Svea HovR mål UÖ 70, dom 1993-12-17 (Lantmäteriets rättsfallsregister 93:32)

Svea HovR mål UÖ 21, dom 1981-10-19 (Lantmäteriets rättsfallsregister 81:29)

Göta HovR mål UÖ 3010, dom 1992-06-23 (Lantmäteriets rättsfallsregister 92:15)

HovR Ö Norrl mål Ö 66/99, dom 2000-06-23 (Lantmäteriets rättsfallsregister 00:11)

Fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt F 9020-09/Akt 1287-2664

Kammarrätten i Stockholm, mål 1569-14, dom 2015-04-20

## Elektroniska källor

**Boverket A**, ”Plan- och bygglagstiftningens utveckling”, Boverket

<<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/>>, besökt 2016-04-10.

**Boverket B**, ”Byggprocessen för bygglovsbefriade åtgärder”, Boverket,

<<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/lov--anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/Byggprocessen-for-bygglovsbefriade-atgarder/>>, besökt 2016-01-25.

**Boverket C**, ”Kontrollplan”, Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/kontrollplan/>>, besökt 2016-01-25.

**Boverket D**, ”BBR – Boverkets byggregler”, Boverket,

<<http://www.boverket.se/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/bbr---bfs-20116/>>, besökt 2016-01-28.

**Boverket E**, ”Olika intressen”, Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Allman-na-och-enskilda-intressen/>>, besökt 2016-

01-28

**Boverket F**, ”Detaljplaneinstrumentet”, Boverket <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/>>, besökt 2016-01-28.

**Boverket G**, ”Planbestämmelser”, Boverket <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/>>, besökt 2016-04-01.

**Bygga hus**, ”Kraftigt ökat intresse för attefallshus”, Byggahus.se  
<<https://www.byggahus.se/bygga/kraftigt-okat-intresse-attefallshus>>, publicerad 2015-04-20.

**Dagens Nyheter**, ”Byråkratiskt Sverige får kritik”, Dagens Nyheter  
<<http://www.dn.se/ekonomi/byrkratiskt-sverige-far-kritik/>>, publicerad 2014-03-10.

**Göteborgs-Posten**, ”Ljunt intresse för attefallshus”, Göteborgs-Posten,  
<<http://www.gp.se/nyheter/g%C3%B6teborg/ljunt-intresse-f%C3%B6r-attefallshus-1.95003>>, publicerad 2015-05-24.

**Högsta förvaltningsdomstolen**, ”Prövningstillstånd, Skattemål”, Högsta förvaltningsdomstolen,  
<<http://www.hogstaforvaltningsdomstolen.se/Provningstillstand/Skattemal/Mal-nr-4080-15/>>, besökt 2016-05-09.

**Lagrådet**, ”Lagrådets verksamhet”, Lagrådet,  
<<http://www.lagradet.se/verksam.htm>>, besökt 2016-01-22.

**Lokaltidningen Halmstad**, ”Stort intresse för attefallshus i Halmstad”, Lokaltidningen,  
<<http://halmstad.lokaltidningen.se/stort-intresse-foer-attefallshus-i-halmstad/20150707/artikler/150639971>>, publicerad 2015-06-09.

**Lokaltidningen Helsingborg**, ”Svalt intresse för attefallshus i nordvästra Skåne”, Lokaltidningen,  
<<http://helsingborg.lokaltidningen.se/svalt-intresse-f%C3%B6r-attefallshus-i-nordv%C3%A4stra-skaane-/20150609/artikler/706109851/>>, publicerad 2015-07-07.

**LT Södertälje**, ”Oväntad kostnad för första Attefallshuset”, LT,  
<<http://lt.se/nyheter/sodertalje/1.2612554-ovantad-kostnad-for-forsta-attefallshuset>>, publicerad 2014-08-29.

**Mitt i Vallentuna**, ”Stort intresse för attefallshus”, Mitt i, <<https://mitti.se/stort-intresse-for-attefallshus/>>, publicerad 2016-04-19.

**Nationalencyklopedin Ordbok**, ”Komplement”, Nationalencyklopedin,  
<<http://www.ne.se/uppslagsverk/ordbok/svensk/komplement>>, besökt 2016-03-02.

**Nationalencyklopedin Uppslagsverk A**, ”Komplement”, Nationalencyklopedin,  
<<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/komplement>>, besökt 2016-03-30.

**Nationalencyklopedin Uppslagsverk B**, ”Komplement i matematiken”, Nationalencyklopedin,  
<[http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/komplement-\(i-matematiken\)](http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/komplement-(i-matematiken))>, besökt 2016-03-30.

**Nationalencyklopedin Uppslagsverk C**, ”Komplementfärg”, Nationalencyklopedin, <<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/komplementf%C3%A4rg>>, besökt 2016-03-30.

**Privata Affärer**, ”Fällorna med Attefallshus”, Privata Affärer, <<http://www.privataaffarer.se/bostad/fallorna-med-attefallshus-677006>>, publicerad 2014-08-31.

**Sveriges Radio**, ”Bostadsrätter byggs utan bygglov”, Sveriges Radio, <<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=6255315>>, publicerad 2015

**Sveriges Radio P1-morgon**, ”Attefallshus säljs som bostadsrätter”, Sveriges Radio, <<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=1650&artikel=6255243>>, publicerad 2015-09-14.

**SVT Nyheter**, ”Attefallshus blir dyra bostadsrätter”, Sveriges Television, <<http://www.svt.se/nyheter/inrikes/attefallshus-bli-dyra-bostadsratter>>, publicerad 2015-10-17.

**SVT Nyheter**, ”Boverket: Vi kan inte bygga oss ur krisen”, Sveriges Television, <<http://www.svt.se/nyheter/inrikes/boverket-vi-kan-inte-bygga-oss-ur-krisen>>, publicerad 2016-02-23.

**Värmlands Folkblad**, ”Svalare intresse för attefallshus än man beräknat”, Värmlands Folkblad, <<http://www.vf.se/nyheter/allman/svalare-intresse-attefallshus-man-beraknat>>, publicerad 2015-07-06.

## Intervjuer

**Eriksson, E.** Advokat vid Landahl Advokatbyrå AB, mailintervju 2016-04-15.

**Holm, T.** Representant för Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd, mailintervju 2016-04-25.

**Höglund, H.** Sakansvarig bygglov i Vaxholms kommun, mailintervju 2016-03-30.

**Karlsson, G.** Planarkitekt MSA Nyréns arkitektkontor, mailintervju 2016-04-13.

**Lantmäteriets enhet för fastighetsbildningsstöd**, mailintervju 2016-04-11.

**Thorvaldsson, G.** Lantmäterichef vid Lantmäterimyndigheten i Kalmar, mailintervju 2016-04-18.

**Warnquist, F.** Universitetsadjunkt vid avdelningen Fastighetsvetenskap under Institutionen för Teknik och samhälle vid Lunds tekniska högskola, intervju 2016-04-15.



## Bilaga I: Resultat av kvantitativ studie

Kontroll av om avstyckning skett på med attefallshus (komplementbostadshus) genom sökning i fastighetsregistret

<i>Kommun</i>	<i>Antal fastigheter</i>	<i>Avstyckning av komplementbostadshus</i>
Botkyrka	7	Nej
Huddinge	Inget svar	
Sigtuna	20	Nej
Nykvarn	4	Nej
Sollentuna	15	Nej
Stockholm	26	Nej
Tyresö	8	Nej
Ale	5	Nej
Göteborg	86	Nej
Kungsbacka	11	Nej
Lerum	10	Nej
Öckerö	15	Nej
Eslöv	25	Nej
Vellinge	17	Nej
<b>Totalt</b>	<b>249</b>	

Attefallshus och fastighetsbildning

**Svar från kommunala lantmäterimyndigheter om avstyckning av attefallshus (komplementbostadshus) skett**

<i>KLM-kontor</i>	<i>Ansökan</i>	<i>Avstyckning genomförd</i>
Borås	Nej	
Gävle	Nej	
Göteborg	Nej	
Halmstad	Nej	
Helsingborg	Nej	
Haninge	Nej	
Huddinge	Inget svar	
Hässleholm	Nej	
Jönköping	Nej	
Kalmar	Nej	
Karlskoga	Nej	
Karlstad	Nej	
Kristianstad	Nej	
Landskrona	Nej	
Linköping	Nej	
Lund	Nej	
Malmö	Nej	
Motala	Förfrågan	Ansökan drogs tillbaka.
Mölnadal	Nej	
Nacka	Nej	
Norrköping	Nej	
Sandviken	Nej	
Skellefteå	Nej	
Skövde	Ja	2 st. Attefallshus ej byggda vid ansökan. Avstyckningen genomförd, ägarna ansökte sedan om bygglov.
Stockholm	Nej	
Sundsvall	Nej	
Södertälje	Nej	
Trollhättan	Nej	
Täby	Nej	
Uddevalla	Nej	
Umeå	Nej	
Uppsala	Nej	
Varberg	Nej	
Vänersborg	Nej	
Västerås	Nej	
Växjö	Nej	
Örebro	Nej	
Örnsköldsvik	Nej	
Östersund	Nej	

## Bilaga II: Scenariostudie

### Casestudie

Studien görs som en del i vårt examensarbete där målet är att undersöka vilken påverkan attefallshusen kan få på fastighetsbildningen.

På följande sidor finns tre olika scenarier (case) där en ansökan om avstyckning har inkommit till lantmäterimyndigheten. På samtliga styckningslotter står ett komplementbostadshus som är uppfört enligt PBL 9:4a, ett så kallat attefallshus. Samtliga case är helt fiktiva och eventuella likheter med verkliga fastigheter är en ren slump.

Syftet med undersökningen är att undersöka om lämplighetsbedömningen som görs vid lantmäterimyndigheten påverkas av om det står ett attefallshus på styckningslotten.

Vid frågor eller kommentarer, kontakta gärna oss via mail:

Ellen Walleij: lan11ewa@student.lu.se

Emilia Nyhage: lan11eny@student.lu.se

### Teckenförklaring till illustrationerna:



Bostadsbyggnad med bygglov



Bostadsbyggnad utan bygglov - attefallshus

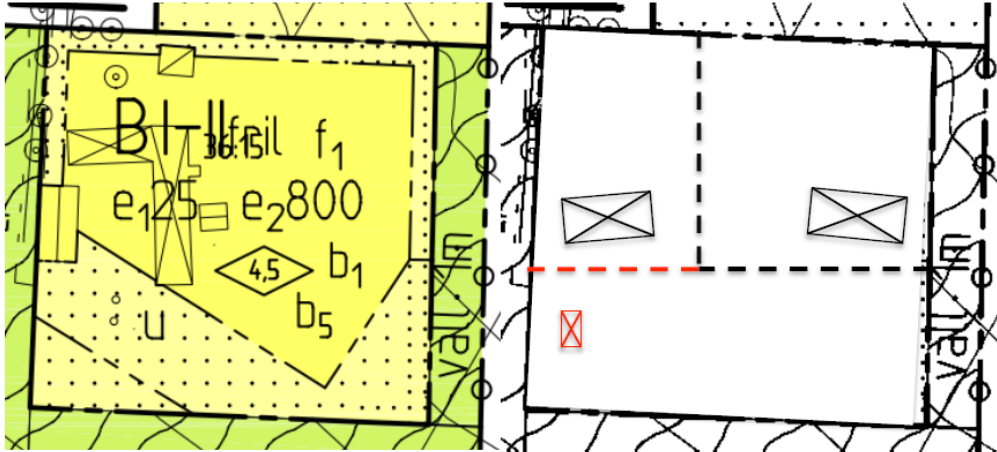


Fastighetsgräns



Ny, sökt fastighetsgräns

## Case 1. Detaljerad detaljplan

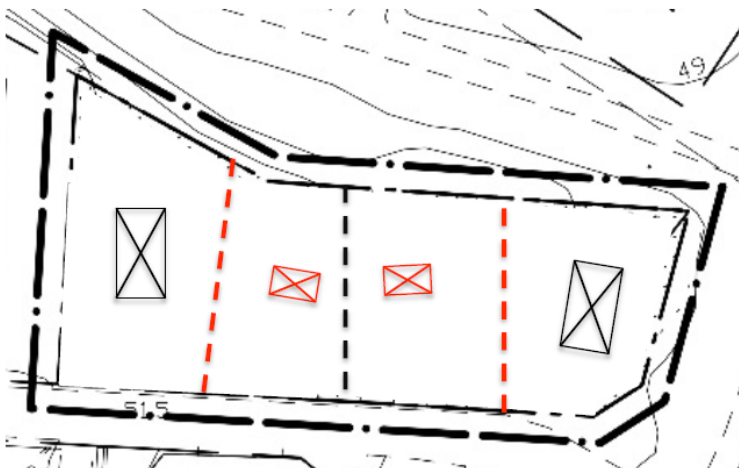
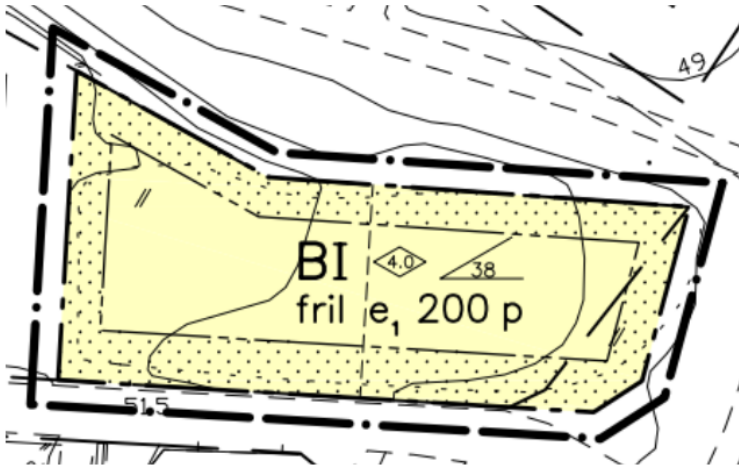


Ett attefallshus som fungerar som självständig bostad har byggts på prickmark enligt detaljplanen ovan. Fastighetsägaren har ansökt om avstyckning enligt den röda linjen.

Avstyckningen uppfyller kraven enligt detaljplanen om minsta fastighetsstorlek. Vägfrågan till det nya bostadshuset är löst.

- 1.1 Går avstyckningen att genomföra (med avseende på bestämmelserna i 3 kap FBL)?
- 1.2 Om nej, varför inte?
- 1.3 Har ni några kommentarer eller vill ni utveckla ert resonemang?

## Case 2. Odetaljerad detaljplan



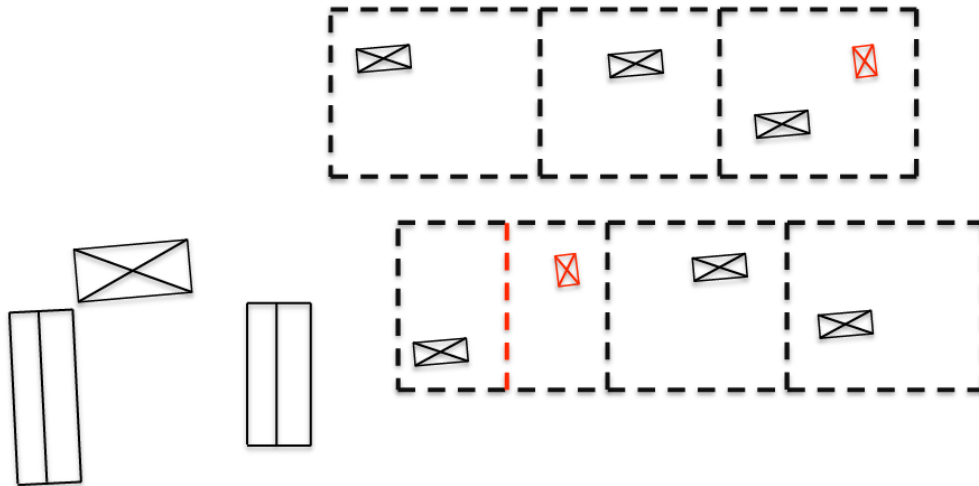
Två attefallshus som fungerar som självständiga bostäder har byggts i enlighet med detaljplanen ovan. Fastighetsägarna har var för sig har ansökt om avstyckning enligt de röda linjerna.

Det finns inga bestämmelser om minsta fastighetsstorlek eller fastighetsindelingsbestämmelser.

Vägfrågan till de nya bostadshusen är löst.

- 2.1 Går avstyckningen att genomföra (med avseende på bestämmelserna i 3 kap FBL)?
- 2.2 Om nej, varför inte?
- 2.3 Har ni några kommentarer eller vill ni utveckla ert resonemang?

### Case 3. Utanför detaljplan



Ett attefallshus som fungerar som självständig bostad har byggts på en stor bostadsfastighet utanför detaljplanelagt område. Fastighetsägaren har ansökt om avstyckning enligt den röda linjen.

De befintliga bostadsfastigheterna har tidigare avstyckats från en större jordbruksfastighet. I området finns liknande bostadsbebyggelse. Vägfrågan till det nya bostadshuset är löst.

- 3.1 Går avstyckningen att genomföra (med avseende på bestämmelserna i 3 kap FBL)?
- 3.2 Om nej, varför inte?
- 3.3 Har ni några kommentarer eller vill ni utveckla ert resonemang?