

Fritt fram att sälja attefallshus på egna tomten

Attefallshusen har gjort det möjligt att utan bygglov bygga ett bostadshus och sälja det tillsammans med en bit av marken i områden där kommunen tidigare har sagt nej. Förfarandet ger nya möjligheter att tjäna pengar på mark som tidigare varit låst av kommunens bestämmelser.

Möjligheten att bygga ett attefallshus har funnits sedan sommaren 2014. Ett attefallshus får vara 25 kvadratmeter stort och max 4 meter högt. Attefallshusen påminner om friggeboden eftersom de får byggas utan bygglov men till skillnad från friggeboden får attefallshuset vara en fullt utrustad och självständig bostad. Något som förutom bygglovet skiljer attefallshusen från vanliga bostadshus är att de inte behöver följa kommunens regler i detaljplaner. Det krävs dock en förhållandevis stor tomt för att kunna bygga ett attefallshus eftersom det måste placeras minst 4,5 meter från grannarna om de inte medger att det placeras närmre.

Avstyckning av attefallshus

Vi har i vårt examensarbete kommit fram till att det går att stycka av ett färdigbyggt attefallshus med tomtplats så att det går att sälja huset. Attefallshuset får byggas på mark där man normalt inte får bygga något, sådan mark kallas för ”prickmark” då den är markerad med prickar i detaljplanen. Även om attefallshuset får byggas på prickmarken så finns det delade meningar hos lantmätarna kring om det går att avstycka en fastighet som bara består av sådan mark. Om det däremot finns ett område på attefallstomten som inte är prickad så finns stora möjligheter till att stycka av.

Gränser för tomt och fastighet

En tomt behöver inte nödvändigtvis vara detsamma som en fastighet. Tomten är det område som ligger i direkt anslutning till byggnaderna medan fastigheten är en markbit vars gränser är lagligen bestämda och markerade. En fastighet kan ägas, säljas och ändras genom en lantmäteriförrättning. I tätbebyggda områden omfattar tomten och fastigheten oftast samma område men vid större fastigheter på landsbygden är tomten ofta bara en liten bit av fastigheten. Det är alltså möjligt att det finns två tomter på en fastighet om det finns flera bostadshus och eftersom attefallshusen enligt plan- och bygglagen ska placeras inom en tomt så finns

det inget som hindrar att det uppförs fler än ett attefallshus inom en fastighet.

Är attefallshuset ett komplement?

Eftersom attefallshusens juridiska benämning är komplementbostadshus eller komplementbyggnad, beroende på om det används som bostad eller exempelvis förråd, har det i studien uppstått frågor kring attefallshusets självständighet. Kommunala lantmäterimyndigheter som deltog i studien framhävde att attefallshuset inte kan avstyckas utan att det finns ett bygglov eller någon annan form av byggrätt genom en detaljplan då det måste finnas en rätt att återuppföra byggnaden om den skulle brinna ner. Experter vid det statliga Lantmäteriet ansåg däremot att attefallshuset är ett lagligt och självständigt bostadshus och att ett bygglov inte ska vara avgörande för att en fastighet med attefallshus ska anses lämplig.

Grannars rätt försämrats

Eftersom attefallshuset endast behöver startbesked för att få uppföras så innebär det att beslutet inte går att överklaga för grannar. Samtidigt som grannars rätt att överklaga försvinner så behöver attefallshusen inte heller följa detaljplanens bestämmelser. Enligt en dom från Mark- och miljööverdomstolen gavs grannar trots det rätt att överklaga ett startbesked för attefallshus eftersom domstolen hävdade att det annars skulle strida mot Europakonventionens skydd för den enskildes civila rättigheter. Domen skapar en ovisshet då det inte finns något som anger hur lång överklagandetiden i så fall kan vara vilket skapar en osäkerhet för fastighetsägarna. Den fastighetsägare som har uppfört ett attefallshus kan då trots startbeskedet inte vara säker på att huset får stå kvar.¹

Kritik mot attefallshusen

Innan attefallshusen godkändes i riksdagen hade de varit föremål för en omfattande kritik bland remissinstanserna som ansåg att lagen och dess konsekvenser inte var tillräckligt utredda. Examensarbetet visar på ett resultat av detta då det tvärt emot lagstiftarens intentioner är troligt att ett attefallshus kan avstyckas till en egen fastighet.

Originaltitel: *Attefallshus och fastighetsbildning*

Examensarbetet kan laddas ned från lup.lub.lu.se

¹ Domen har överklagats till Högsta domstolen.