

Attefallshus som bostadsrätt

Fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenser

Mikaela Augustsson
Sofie Thorsson

Copyright © Mikaela Augustsson och Sofie Thorsson, 2017

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5384 SE
Tryckort: Lund

Attefallshus som bostadsrätt

Complementary home as a co-operative apartment

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Mikaela Augustsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Sofie Thorsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Johan Smeder, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Jonatan Mardi, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Attefallshus, komplementbostadshus, komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd, bygglov, planstridig byggnad, plan- och bygglagen, bostadsrätt.

Keywords:

Attefall house, complementary home, complementary construction, permit-free building, building permit, the Planning and Building act, tenant-ownership.

Attefallshus som bostadsrätt

Abstract

The Swedish Government has recently initiated additional permit-free buildings with the aim to simplify the Planning and Building act, reduce the housing shortage and increase a property owner's proprietorship. According to the amendment it is possible to construct a complementary home with the size of 25 square meters in close proximity to an existing house. This building is known as an Attefall house. It can be constructed without a building permit and can transgress regulations in local plans.

The legislative process of the Attefall house law has been criticized because of the short procedure and lack of consistent impact assessments. Authorities questioned the possibility that an Attefall house re-forms to a tenant-ownership. This statement was never considered by the government and is the foundation for this paper.

In this paper it is shown that 83 Attefall houses in the conurbations have been re-formed to tenant-ownership. Therefore, it was fundamental to elucidate some of the property legal and economic consequences created by re-formations of Attefall houses. All the municipal land surveying offices were asked questions in three fictitious scenarios of how participatory shares in joint facilities are influenced by the occurrence of re-formations. For the reason, there was no unambiguous consensus regarding its influence and how the participatory shares should be modified. However, the majority thought that the participatory share should increase by the value of a permanent house or a multi-family house according to the "tonkilometermetoden".

Furthermore, it is shown from interviews with local government workers that the impact of re-forming Attefall houses on the preparation of local plans and the infrastructure is absent. Only areas with smaller infrastructure dimensions could be adversely affected. Thereafter, this paper investigates whether a real property that has been subject to a re-formation of an Attefall house should be taxed as a private home or an apartment building. The conclusion is that a real property should be charged as a private home since it is built with two separated buildings - one two-family dwelling and one Attefall house.

In conclusion, it is discussed how convenient it is to use the term complementary home to a re-formed Attefall house since a tenant-ownership can only consist of an independent accommodation.

Attefallshus som bostadsrätt

Sammanfattning

Den 2 juli 2014 infördes lagändringar om bygglovsbefriade åtgärder i syfte att förenkla plan- och bygglovsprocessen, minska bostadsbristen och att fastighetsägare skulle få mer handlingsutrymme utan att krav ställs från myndigheter. I samband med lagändringarna infördes regler om bygglovsbefriade komplementbostadshus i 9 kap. 4 a § PBL. En byggnad som får utgöra maximalt 25 kvadratmeter och som ska uppföras i omedelbar närhet av ett befintligt bostadshus. Ett komplementbostadshus, som i dagligt tal benämns attefallshus, tillåts att uppföras i strid mot detaljplaner och områdesbestämmelser men förutsätter viss tillståndsprövning för samhällets säkerhetskrav.

Lagförslaget om attefallshus fick mycket kritik på grund av det forcerade tillvägagångssättet och för att förslaget antogs utan någon fördjupad konsekvensanalys. I remissyttranden framkom en synpunkt om risken för att "olovliga" bostadsrättsföreningar bildas. För att undersöka om attefallshus kan utgöra bostadsrätter har de fastigheter som i storstadsregionerna beviljats startbesked för attefallshus undersökts. Resultatet påvisade att minst 83 attefallshus är bostadsrätter och att det är en företeelse som sakta börjar ta form i Storstockholm. För att kunna bilda en bostadsrättsförening krävs minst tre självständiga bostäder. Av de 83 fall som påträffades var samtliga fastigheter bebyggda med ett tvåbostadshus och ett attefallshus. Undersökningen resulterade dessutom i en diskussion om de motstridiga termerna *komplement* och *självständig bostad*. Ett attefallshus ska vara ett komplement till en huvudbyggnad och samtidigt vara en självständig bostad i så stor utsträckning som möjligt. En bostadsrätt får däremot endast utgöra en självständig bostad och termen komplement är därmed inte lämplig för ett attefallshus som utgör en bostadsrätt.

Eftersom attefallshus som bostadsrätter förekommer, var arbetets vidare syfte att utreda fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenser som uppstått på grund av detta. En del av arbetet var att utreda ett attefallshus som bostadsrätts påverkan på andelstal. Eftersom företeelsen är relativt ny finns det fåtal praxis och utredningar varför författarna inledningsvis formulerade en fallstudie bestående av fiktiva problemställningar avseende attefallshus som bostadsrätters påverkan på andelstal i en gemensamhetsanläggning. Resultatet från studien visade att det inte finns en entydig syn på hur andelstal påverkas. Generellt ansåg kommunala lantmäterimyndigheter att andelstalen för fastigheter med ett attefallshus som utgör en bostadsrätt ska öka och att ett attefallshus som utgör en bostadsrätt genererar ett andelstal motsvarande en permanentbostad eller ett flerfamiljshus enligt tonkilometermetoden.

Vidare har påverkan på det kommunala detaljplanearbetet och infrastruktur försörjningen undersökts. Utifrån intervjuer med kommunala tjänstemän framkom det att företeelsen där ett attefallshus utgör en bostadsrätt varken påverkar det kommunala detaljplanearbetet eller infrastruktur försörjningen. Antalet attefallshus som bostadsrätter är få och någon påverkan har inte varit märkbar. Det är endast i

Attefallshus som bostadsrätt

områden med lägre standard och dimensionering där infrastrukturförsörjningen kan tänkas bli marginellt negativt berörd.

Arbetet avsåg slutligen att utreda frågor kring taxering och fastighetsavgift samt fastighetskatt. Ur ekonomisk synvinkel utgör ett attefallshus som bostadsrätt en värderingsenhet och taxeras som byggnadstypen småhus samt debiteras fastighetsavgift. Det har framkommit att synen på ett flerfamiljshus är varierande beroende på om det är ur ett fastighetstaxeringsperspektiv eller ur ett perspektiv där andelstal bestäms enligt tonkilometermetoden. Enligt fastighetstaxeringslagen är ett hyreshus en byggnad som är inrättad som bostad åt minst tre familjer. Vissa kommunala lantmäterimyndighet ansåg däremot att andelstal ska bestämmas utifrån ett transporttal för en flerfamiljsbostad trots att husen i en bostadsrättsförening, bestående av ett tvåbostadshus och ett attefallshus, inte är sammanbyggda.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi våra studier på utbildningen Civilingenjör inom lantmäteri. Examensarbetet motsvarar 30 hp och har genomförts under våren 2017 vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Tack Svante Nilsson för idén till detta arbete.

Vi vill tacka de kommuner som har försett oss med information och som tagit sig tid till att bli intervjuade. Ytterligare tack till de kommunala lantmäterimyndigheter som har bidragit med sin expertis om gemensamhetsanläggningar och tack till Peter Samuelsson för att du har delat med dig av din kunskap om fastighetstaxering. Ni har bidragit med värdefulla erfarenheter och kunskaper för detta arbete.

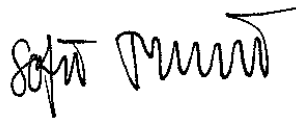
Ett särskilt tack till vår handledare Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt vid Fastighetsvetenskap, för ditt genuina engagemang och för dina värdefulla synpunkter.

Vi vill även passa på att tacka våra familjer och vänner för all stöttning och uppmuntran under studieåren. Slutligen tack L12 för fem fina år. Nu är vi redo för nya utmaningar, vi ses i arbetslivet!

Lund den 22 maj 2017



Mikaela Augustsson



Sofie Thorsson

Attefallshus som bostadsrätt

Ordlista

Attefallshus	I detta examensarbete avser attefallshus ett komplementbostadshus med största byggnadsarea 25 kvm enligt 9 kap. 4 a § första stycket PBL
Attefallsproposition	Prop. 2013/12:127 <i>Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov</i>
Bostadsrätt	Upplåtelse av en lägenhet som nyttjas under en obegränsad tid mot ersättning enligt 1 kap. 4 § BRL
Fastighetstaxeringsnämnd	Tidigare en nämnd för taxering av komplicerade fastighetsförhållanden ¹
Friggebod	Komplementbyggnad med största byggnadsarea 15 kvm enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 PBL
Friggebodsproposition	Prop. 1978/79:111 <i>Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati m.m.</i>
Komplementbostadshus	Bygglovsbefriad byggnad med största byggnadsarea 25 kvm, utgör en särskild bostad
Komplementbyggnad	Bygglovsbefriad byggnad med största byggnadsarea 25 kvm
Riksskatteverket	Tidigare en förvaltningsmyndighet för bland annat beskattning, numera Skatteverket
Tomt	Mark som ligger i anslutning till byggnad/byggnader och behövs för att de ska kunna användas för avsett ändamål enligt 1 kap. 4 § PBL

¹ SkU 1973:70 s. 2.

Attefallshus som bostadsrätt

Författningar och förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
FavL	Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
JB	Jordabalk (1970:944)
LAV	Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
LSF	Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt
MB	Miljöbalk (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
PBF	Plan- och byggförordning (2011:338)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
VägL	Väglag (1971:948)
FR	Förvaltningsrätten
HFD	Högsta Förvaltningsdomstolen
KR	Kammarrätten
LR	Länsrätten
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
Prop.	Proposition
RR	Regeringsrätten, numera HFD
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SOU	Statens offentliga utredningar
Ga	Gemensamhetsanläggning
KLM	Kommunal lantmäterimyndighet
LM	Lantmäterimyndighet
Va	Vatten och avlopp

Attefallshus som bostadsrätt

Innehållsförteckning

1 Inledning	19
1.1 Bakgrund.....	19
1.2 Syfte	20
1.3 Frågeställningar.....	20
1.4 Avgränsningar	21
1.5 Tidigare arbeten	22
1.6 Metod	22
1.6.1 Teoristudie av rättskällor och litteratur	22
1.6.2 Kvantitativ undersökning	23
1.6.3 Kvalitativ undersökning	23
1.7 Felkällor	24
1.8 Disposition	25
1.9 Framtida studier	26
2 Rättsliga förutsättningar för attefallshus	27
2.1 Bygglov.....	27
2.2 Attefallshus	28
2.2.1 Anmälningsplikt och startbesked	29
2.2.2 Planstridigt	29
2.2.3 Omedelbar närhet.....	30
3 Införandet av bestämmelserna om attefallshus	31
3.1 Lagrådets yttrande.....	31
3.2 Remissinstansernas yttranden till lagförslaget	32
3.2.1 Processen för framtagandet av propositionen	32
3.2.2 Plan- och bygglagens syfte.....	32
3.2.3 Förenkling av plan- och bygglovsprocessen	33
3.2.4 Detaljplan och infrastruktur	34
3.2.5 Rättssäkerhet och demokratiskt inflytande	34
3.2.6 Övrigt	35
4 Kan attefallshus utgöra bostadsrätter?	37
4.1 Hur många attefallshus utgör bostadsrätter?	38
4.1.1 Utgångspunkt för undersökningen	38
4.1.2 Underlag till undersökningen	38
4.1.3 Resultat från undersökningen.....	39
4.1.4 Kommentarer till undersökningen.....	40
4.2 Exempel på när attefallshus utgör bostadsrätter.....	42
5 Ändring och omprövning av andelstal	45
5.1 Gemensamhetsanläggning	45
5.2 Kostnadsfördelning för en gemensamhetsanläggning, 15 § AL	45
5.2.1 Kostnader för utförande, 15 § första stycket AL.....	46
5.2.2 Kostnader för drift, 15 § andra stycket AL	46
5.3 Ändring av andelstal utan en ny förrättning.....	47
5.3.1 En styrelses möjlighet att ändra andelstal, 24 a § AL	47

Attefallshus som bostadsrätt

5.3.2 Överenskommelse om delaktighet, 43 § AL.....	47
5.4 Ändring av andelstal med en ny förrättning.....	48
5.4.1 Omprövning av förrättningsbeslut, 35 § AL.....	48
5.4.2 Förutsättningar för omprövning enligt 35 § AL.....	48
Ändrade förhållanden.....	48
Föreskrifter om omprövning.....	48
Klart behov av omprövning.....	49
5.4.3 Omprövning av enklare slag.....	49
5.5 Tonkilometermetoden.....	49
5.5.1 Väglängd och trafikmängd.....	50
5.5.2 Transporttal.....	50
Permanentbostad.....	50
Fritidsbostad.....	50
Flerfamiljshus.....	51
5.6 Rättsfall berörande andelstal.....	51
5.6.1 Andelstal för en komplementbyggnad.....	51
6 Scenariostudie: Attefallshus som bostadsrätts påverkan på andelstal.....	53
6.1 Scenario 1. Befintlig bebyggelse – utan bostadsrättsförening.....	53
6.2 Scenario 2. Befintlig bebyggelse – med bostadsrättsförening.....	55
6.3 Scenario 3. Nyproduktion – med bostadsrättsförening.....	58
6.4 Kommentarer till scenariostudien.....	59
7 Detaljplanearbete och infrastrukturförsörjning.....	61
7.1 Detaljplaneläggning.....	61
7.1.1 Proportionalitetsprincipen.....	62
7.1.2 Obligatoriska och frivilliga planbestämmelser.....	62
7.1.3 Huvudmannaskap.....	62
7.2 Infrastruktur.....	62
7.2.1 Vägar.....	63
Kommunala vägar.....	63
Enskilda vägar.....	64
7.2.2 Vatten- och avloppsförsörjning.....	64
Allmänna vatten- och avloppsanläggningar.....	64
Va-taxa.....	65
Enskilda vatten- och avloppsanläggningar.....	65
8 Kommuners ställningstagande till att attefallshus kan utgöra bostadsrätter.....	67
8.1 Påverkan på kommunen.....	67
8.2 Påverkan på detaljplanearbetet.....	68
8.3 Påverkan på bebyggelseutvecklingen.....	68
8.4 Påverkan på infrastrukturförsörjningen.....	69
8.5 Påverkan på det befintliga vägnätet.....	69
8.6 Påverkan på va-taxan.....	70
8.7 Kommentarer till intervjuerna.....	70
9 Fastighetstaxering, fastighetsavgift och fastighetskatt.....	71
9.1 Byggnadstyp.....	72
9.1.1 Småhus.....	73

Attefallshus som bostadsrätt

9.1.2 Hyreshus	73
9.1.3 Indelning av byggnadstyper	73
9.2 Värderingsenhet	75
9.3 Taxeringsenhet.....	76
9.4 Typkoder.....	76
9.5 Kommunal fastighetsavgift.....	77
Småhusenhet	78
Hyreshusenhet.....	78
9.6 Statlig fastighetsskatt	78
Småhusenhet	78
Hyreshusenhet.....	78
9.7 Rättsfall.....	79
9.7.1 Taxeringsenhet ska bedömas utifrån det inrättade ändamålet.....	79
9.7.2 Förvaltningsform ska inte beaktas vid fastighetstaxering	79
9.7.3 Byggnads karaktär påverkar bedömningen av byggnadstyp.....	80
9.7.4 Fastighetsavgift för komplementhus	80
10 Diskussion.....	83
10.1 Attefallshus som bostadsrätt	84
10.2 Gemensamhetsanläggning	85
10.3 Detaljplan och infrastruktur	86
10.4 Taxering, fastighetsavgift och fastighetsskatt.....	89
10.5 Begrepp i fastighetstaxeringslagen och tonkilometermetoden.....	91
10.6 Termerna omedelbar närhet och omedelbar anslutning	91
11 Slutsatser	93
Källförteckning	95
Bilaga I: Resultat från kvantitativ studie.....	
Bilaga II: Resultat från kvalitativ undersökning	
Bilaga III: Intervjufrågor till kommunala tjänstemän	

Attefallshus som bostadsrätt

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Under 1900-talets början hade Sverige en stark urbanisering och det uppstod ett behov av att organisera städer samt mark- och vattenanvändning. Med den dåvarande stadsplanlagen var det möjligt att bestämma hur kvarter, gator och allmän platsmark skulle utformas. Det var regeringen eller kungens uppgift att fastställa dessa stadsplaner. Kungen fick dock inte frångå en stadsplan utan samtycke från berörd kommun. Detta var begynnelsen till det kommunala planmonopolet. Det kommunala planmonopolet stärktes under 1940-talet och kommuner fick ett allt större inflytande över byggandet. Kommuner fick nu bestämma var och när en plan skulle upprättas för att säkerställa att bostäder byggdes i lämpliga områden. För att uppnå en mindre splittrad och uppdelad lagstiftning omarbetades den dåvarande lagen under mitten av 1980-talet och ersattes den 1 juli 1987 av den första plan- och bygglagen (1987:10), PBL.² Med anledning av att plan- och byggprocessen ansågs vara för byråkratisk och invecklad omarbetades PBL för att förenkla processen och för att stärka kontrollen av byggandet.³ Det resulterade i en helt ny PBL (2010:900) som i sin helhet ersatte den dåvarande lagen.

Trots en ny och omarbetad PBL har det efter lagstiftningens ikraftträdande tillkommit ytterligare lagändringar. För att minska bostadsbristen och öka den enskildes äganderätt infördes den 2 juli 2014 bestämmelser om det bygglovsbefriade attefallshuset. En byggnad med största byggnadsarea om 25 kvadratmeter som enligt 9 kap. 4 a § PBL får uppföras utan bygglov. En åtgärd som endast kräver anmälningsplikt och ett beviljat startbesked för att kunna byggas. Enligt regeringen skulle den bygglovsbefriade åtgärden bidra med bostäder till den ansträngda bostadsmarknaden och underlätta boendesituationen för unga och studenter.⁴ Lagförslaget togs fram under en kort tid, vilket kritiserades av både remissinstanser och Lagrådet.⁵ Av remissyttrandet framgår att konsekvensanalysen var otillräcklig och en fullständig utredning av samtliga påföljder ansågs inte vara gjord.⁶

En företeelse som har uppstått till följd av införandet av 9 kap. 4 a § PBL är att attefallshus uppförs och integreras som bostadsrätter. För att detta ska vara möjligt krävs minst tre självständiga bostäder. Det är därmed möjligt för en fastighet som är bebyggd med ett tvåbostadshus och ett attefallshus att bilda en bostadsrättsförening bestående av tre bostadsenheter.⁷ Enligt Anna Hedbäck Paulsson, jurist på Boverket, var det inte tänkt att lagstiftningen ska användas i nyproduktion för att bilda

² Boverket A (2014).

³ Prop. 2009/10:170 s. 1.

⁴ Prop. 2013/14:127 s. 1, 20.

⁵ A.prop. s. 21.

⁶ A.prop. s. 16.

⁷ Se exempelvis Bromma Tidning.se (2015).

bostadsrättsföreningar, utan tanken var att ett attefallshus ska utgöra ett komplement till ett befintligt en- eller tvåbostadshus. Ingrid Ugglå, specialist på bostadsrättslagen (1991:614), BRL, har dock konstaterat att det inte finns någon bestämmelse i lagen som förhindrar att små bostadsrättsföreningar med attefallshus bildas.⁸

Ett attefallshus som utgör en bostadsrätt marknadsförs som en ”minivilla” med både kök och badrum med plats för disk- och tvättmaskin. Lagen begränsar byggnadsarean till maximalt 25 kvadratmeter och tacknockshöjden till 4 meter. Den kortfattade paragrafen innebär att det är möjligt att förse byggnaden med inredd källare och loftvåning. Byggnadens totalyta kan därmed uppgå till 30–50 kvadratmeter.⁹ Affärsidén har sakta börjat etablera sig på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen. I detta examensarbete ställer författarna sig frågande till olika fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenser som har uppstått, eller kan komma att uppstå, till följd av lagändringen 9 kap. 4 a § PBL och det faktum att attefallshus utgör bostadsrätter.

I detta examensarbete kommer termen *attefallshus* att tillämpas när komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § PBL avses.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att utreda förutsättningarna för attefallshus att kunna utgöra bostadsrätter. Vidare avser författarna att undersöka fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenser för andelstal, detaljplanearbete och infrastruktur försörjning samt taxering, fastighetsskatt och fastighetsavgift, av att attefallshus kan utgöra bostadsrätter.

1.3 Frågeställningar

För att uppnå syftet ska följande frågor besvaras:

- Kan attefallshus utgöra bostadsrätter?
- Hur påverkas andelstalet för en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning med ändamål väg, av att ett attefallshus blir en bostadsrätt?
- Hur påverkas syftet med en detaljplan av att attefallshus blir bostadsrätter?
- Hur påverkas infrastruktur försörjningen av att attefallshus blir bostadsrätter?
- Hur påverkas va-taxan för en fastighet av att ett attefallshus blir en bostadsrätt?
- Hur taxeras en fastighet när ett attefallshus är en bostadsrätt?
- Vilken fastighetsavgift och fastighetsskatt debiteras en fastighet där ett attefallshus är en bostadsrätt?

⁸ SvD Näringsliv (2017).

⁹ Ibid.

1.4 Avgränsningar

I lag 9 kap. 4 a § PBL regleras de bygglovsbefriade åtgärderna komplementbostadshus och komplementbyggnad. Av lagen framgår det att endast komplementbostadshus omfattas av kravet att byggnaden ska utgöra en självständig bostad. Eftersom det är ett krav enligt 1 kap. 5 BRL att en lägenhet som ingår i en bostadsrättsförening ska utgöra en självständig bostad har författarna valt att endast undersöka komplementbostadshus och gjort bedömningen att komplementbyggnad inte är relevant för detta examensarbete. Det som stärker argumentet att en komplementbyggnad inte utgör ett bostadshus är en nylig dom från Svea Hovrätt, MÖD nr P 6575–16, som fastställde att en komplementbyggnad inte är lovgiven ett bostadshus. För att en komplementbyggnad ska kunna vara föremål för ett bostadshus krävs en prövning av nybyggnation. I 9 kap. 4 a § PBL finns även bestämmelser om placering av den bygglovsbefriade åtgärden i förhållande till järnvägsspår, något som detta arbete inte berör.

Det finns fler bygglovsbefriade åtgärder än de som anges i 9 kap. 4 a § PBL och författarnas avsikt är inte att behandla dessa eftersom de inte berörs av examensarbetets syfte och frågeställningar. Vidare har examensarbetet till stor del utgått från den svenska lagstiftningen. Endast de paragrafer och dess innehåll som är relevanta för detta examensarbete har behandlats. De paragrafer som har tillämpats är inte de enda som reglerar det bygglovsbefriade attefallshuset. Att en åtgärd är undantagen bygglovsplikten är inte ekvivalent med undantag från tillstånd eller dispenser i annan lagstiftning, till exempel strandskydd enligt miljöbalken (1998:808), MB. Författarna har valt att fokusera på konsekvenser som uppstått till följd av att attefallshus kan utgöra bostadsrätter. Förfarandet av att ett attefallshus övergår från äganderätt till bostadsrätt omnämns inte.

I kandidatarbetet *Attefallshus som komplementbostadshus: Drömhushus eller mardröm?* av Sham Abdula och Dan Oksman vid Linnéuniversitet undersöktes förekomsten av attefallshus i Sveriges storstadsregioner. Samma geografiska avgränsning har tillämpats i detta arbete för att undersöka antalet attefallshus som utgör bostadsrätter. Det innebär att undersökningen endast omfattar kommuner i storstadsregionerna och att Sveriges resterande kommuner inte omfattas av undersökningen i avsnitt 4.1.

Avstyckning av komplementbostadshus har behandlats i examensarbetet *Attefallshus och fastighetsbildning* av Emilia Nyhage och Ellen Walleij vid Lunds Tekniska Högskola och kommer således inte att beröras i detta arbete.

När ett attefallshus utgör en bostadsrätt i detta arbete är det underförstått med att ett tvåbostadshus på samma fastighet också innehar bostadsrätter med anledning av kravet i 1 kap. 5 § BRL, att en bostadsrättsförening ska bestå av minst tre självständiga lägenheter.

1.5 Tidigare arbeten

Det finns ett par arbeten som har berört den bygglovsbefriade åtgärden attefallshus. Ovan nämnda examensarbete från Lunds Tekniska Högskola av Nyhage och Walleij har varit en utgångspunkt för detta examensarbete. Nyhage och Walleij undersökte attefallshusets fastighetsrättsliga perspektiv och främst hur avstyckningar av dessa är möjliga. Detta examensarbete är en vidareutveckling av deras arbete med fokus på andra fastighetsrättsliga och dessutom fastighetsekonomiska konsekvenser.

I kandidatarbetet av Abdula och Oksman från år 2015 undersöktes antalet inkomna anmälningar och antalet beviljade respektive nekade startbesked för attefallshus i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö. Studien visade att intresset för komplementbostadshus var lågt, men att det fanns ett större intresse för komplementbyggnader. Kandidatarbetet har varit utgångspunkten för den kvantitativa undersökningen i avsnitt 4.1.

Det finns studier som författarna har valt att exkludera i detta arbete då de inte är i linje med arbetets syfte och frågeställningar. I kandidatarbetet *Attefallshuset, en språngbräda till bostadsmarknaden - En kvantitativ studie om attefallshusets betydelse i Stockholmsregionen* av Alina Ruda vid Stockholms universitet har attefallshus som bostadsrätt presenterats. Kandidatarbetets fokus var att undersöka hur attefallshus har använts i Stockholm och hur attefallshus bidrar till bostadsmarknaden. Likaså har attefallshus som bostadsrätter omnämnts i *Effekten av attefallshus - Kan attefallshus bidra till att lösa bostadsbristen?* av Alexandra Agholme och Caroline Hammar vid Kungliga Tekniska Högskolan. Examensarbetet avsåg att besvara frågan om det är lönsamt att investera i ett attefallshus och om intresset för den bygglovsbefriade åtgärden potentiellt kan öka.

1.6 Metod

Examensarbetets problemformuleringar berör en relativt ny företeelse som inte har studerats ingående i tidigare studier. Det har därmed inte varit möjligt att besvara författarnas frågeställningar utifrån tidigare utredningar och undersökningar. En abduktiv ansats har därför tillämpats, vilket innebär att arbetet består av studier av litteratur och empiriska studier för att kunna återge i möjligaste mån verklighetsbaserad kunskap. Genom ett abduktivt arbetssätt har författarna i varje studerad konsekvens formulerat och utvecklat en teori som sedan har prövats genom empiriska undersökningar. Abduktion har tillämpats i hela arbetet med undantag från kapitel 9 och tillämpning av rättsfall då ett deduktivt arbetssätt har använts och slutsatser har dragits utifrån befintliga teorier och domar.¹⁰

1.6.1 Teoristudie av rättskällor och litteratur

I uppsatsens inledande fas genomfördes teoristudier av rättskällor, litteratur och tidigare publicerade uppsatser. En rättdogmatisk metod har använts för en djupgående

¹⁰ Se Patel och Davidson (2011) s. 23–24.

studie och analys av lagar, lagkommentarer, propositioner, utredningar, betänkanden och rättsfall. Detta för att få en förståelse för införandet av bestämmelserna om attefallshus och för att kunna besvara arbetets frågeställningar. Attefallspropositionen med tillhörande utredningar och betänkande har varit väsentliga källor. På så sätt har författarna fått en god uppfattning om vad syftet med lagändringen var och vad remissinstanserna ansåg om lagförslaget. För att utreda de utvalda konsekvenserna som har uppstått till följd av att attefallshus kan utgöra bostadsrätter har inläsning av annan lagstiftning såsom BRL, PBL, anläggningslagen (1973:1149), AL, och fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, också varit nödvändig. Vidare har utvalda handböcker och rapporter studerats för att få en mer ingående förståelse samt för att få vägledning för hur paragrafer ska tolkas och tillämpas.

Eftersom lagstiftningen om attefallshus är relativt ny finns det endast ett fåtal rättsfall som berör den bygglovsbefriade åtgärden. Författarna har inte funnit några rättsfall som behandlar examensarbetets frågeställningar. Istället har rättsfall som berör byggnader och omständigheter som kan jämföras med examensarbetets frågeställningar behandlats.

1.6.2 Kvantitativ undersökning

En kvantitativ undersökning genomfördes i avsnitt 4.1 för att undersöka hur många attefallshus som utgör bostadsrätter. Undersökningen hade ett deskriptivt förhållningssätt med utgångspunkt från kandidatarbetet av Abdula och Oksman, se avsnitt 1.5. Författarna hade kunnat fortsätta på kandidatarbetets undersökning genom att endast studera de kommuner som för kandidatarbetets tidpunkt hade beviljat startbesked för attefallshus. Eftersom intresset för attefallshus kan ha ökat sedan kandidatarbetet skrevs kontaktades samtliga kommuner i storstadsregionerna för den kvantitativa undersökningen. En sammanställning av de fastigheter som har beviljats startbesked för attefallshus efterfrågades, se bilaga I. Den erhållna informationen korsöktes mot en sammanställd lista från Lantmäteriet över de fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar och som har typkod 210 småhusenhet, tomtmark eller 220 småhusenhet, bebyggd, se avsnitt 9.4. En kvantitativ undersökning kunde därför genomföras och en indikation av antalet attefallshus som utgör bostadsrätter erhöles.

1.6.3 Kvalitativ undersökning

För att utreda hur andelstal för fastigheter som ingår en gemensamhetsanläggning med ändamål väg påverkas av att attefallshus kan utgöra bostadsrätter skapade författarna en fallstudie bestående av tre fiktiva scenarier, se bilaga II. Frågorna var öppna formulerade för att de svarande skulle få möjlighet att kunna ge uttömmande svar. En alternativ utformning av studien hade varit att ge svarsalternativ till respektive fråga. Svaren hade då blivit begränsade och inte gett utrymme för diskussion. Samtliga kommunala lantmäterimyndigheter, KLM, fick möjlighet att delta i studien. Svaren som erhöles jämfördes med varandra och en god förståelse för myndigheternas bedömning kunde uppnås, se kapitel 6.

I kapitel 8 intervjuades kommunala tjänstemän i fem olika kommuner för att undersöka hur attefallshus som kan utgöra bostadsrätter påverkar detaljplanarbetet och

infrastrukturförsörjningen. Val av kommuner gjordes med hänsyn till antalet attefallshus som utgjorde bostadsrätter i respektive kommun i storstadsregionerna. Eftersom arbetets problemformuleringar inte har studerats tidigare fanns det inga på förhand givna svar, varpå en kvalitativ intervju metod användes. En semi-strukturerad intervju metod tillämpades som möjliggjorde utrymme för diskussion av frågor som uppkom under intervjutillfällena.¹¹ Intervjufrågorna var öppna och neutrala utan svarsalternativ. Det medförde att intervjuerna inte blev helt samstämmiga men öppnade upp för ett större informationsutbyte än om en strukturerad intervju metod hade tillämpats.

1.7 Felkällor

Arbetet är behäftat med felkällor, vilket innebär att uppsatsen inte i sin helhet kan betraktas som uttömmande eller fullständig. Det kan finnas fler rättsfall än de som berörts i detta arbete. Majoriteten av rättsfallen som använts är inte prejudicerande domar. Författarna ansåg att rättsfallen trots detta var vägledande och av relevans för arbetet för domarna belyser förutsättningar för komplementhus som är tillämpliga för attefallshus som utgör bostadsrätter. Rättsfall, likväl propositioner och förarbeten, tolkas av läsaren och läsarens tolkning behöver inte vara densamma som författarens. Det finns därför en risk att tolkningsfel kan ha uppstått. För att minska denna risk har författarna rådgivit med arbetets handledare Fredrik Warnquist.

Det kan ha uppstått fel i resultatet av den kvantitativa undersökningen avseende antalet attefallshus som utgör bostadsrätter, se avsnitt 4.1. Kommunerna i undersökningen har olika handlägningsprogram och hanterar därmed ärenden olika. I vissa fall fanns inte de efterfrågade handlingarna digitalt, vilket gjorde det svårt att få tillgång till samtliga beviljade startbesked för attefallshus. En del kommuner påpekade att sammanställningarna av det efterfrågade materialet inte med säkerhet var fullständigt vid tiden för undersökningen. Det innebär att det kan finnas fastigheter av betydelse som inte är med i undersökningen. Kommunerna kan dessutom ha tolkat det efterfrågade materialet annorlunda än vad författarna syftade till. Vid urval av vilka kommuner som skulle undersökas valdes enbart kommuner i storstadsregioner vilket inte utesluter att attefallshus kan utgöra bostadsrätter i andra delar av landet. En större utredning av företeelsen i övriga landet har inte kunnat göras på grund av examensarbetets tidsramar. Nämnas ska också göras att undersökningen endast innefattade bostadsrättsföreningar där föreningen stod som lagfaren ägare av fastigheten.

I kapitel 6 formulerade författarna en fallstudie för att undersöka attefallshus som bostadsrätters påverkan på andelstal. En annan utformning av studien hade kunnat ge ett annat resultat. Studiens tillhörande frågor kan ha gett upphov till tolkningsutrymme, dels av frågorna och dels av deltagarnas svar. Den risken har minimerats genom att de KLM som deltog i studien fick möjlighet att ställa kompletterande frågor till studien. Författarna bad dessutom om förtydligande svar i de fall myndigheternas svar inte kunde tydas.

¹¹ Se Patel och Davidson (2011) s. 81–82.

Intervjustudien i kapitel 8 bestod av frågor av generell art och hölls via telefon. Genom en muntlig kontakt kunde följdfrågor ställas och på så sätt minskades tolkningsutrymmet. Frågorna ställdes till tjänstemän, dock ansågs frågorna vara för breda varpå kompletterande frågor fick ställas till ytterligare tjänstemän inom respektive kommun. För att minska utrymmet för misstolkningar sändes transkription till de intervjuade som fick möjlighet att lämna sina synpunkter.

1.8 Disposition

För en bättre förståelse och struktur är kapitel 4 till och med kapitel 9 växelvis teori och växelvis undersökning. Motiveringen till detta är att arbetet behandlar flera perspektiv och konsekvenser som inte har direkta samband och är reglerade i olika lagar. En alternativ disposition hade varit att först ha en genomgång av all teori för att senare redovisa samtliga undersökningarna. Det tidigare valdes därför författarna ansåg att en bättre förståelse och ett bättre sammanhang uppnås.

Kapitel 1 Inledning

I detta kapitel presenteras bakgrund, arbetets syfte och frågeställningar, avgränsningar, metodval och felkällor. Även en kort sammanfattning av tidigare studier inom ämnet presenteras och förslag på framtida studier ges.

Kapitel 2 Rättsliga förutsättningar för attefallshus

Kapitlet beskriver attefallshusets rättsliga förutsättningar.

Kapitel 3 Införandet av bestämmelserna om attefallshus

I kapitlet redogörs bakgrunden till och framtagandet av bestämmelserna av det bygglövsbefriade attefallshuset genom presentation av förarbeten och attefallspropositionen.

Kapitel 4 Kan attefallshus utgöra bostadsrätter?

I kapitlets första del redovisas de rättsliga förutsättningar för att bilda en bostadsrättsförening. Därefter undersöks antalet attefallshus som utgör bostadsrätter.

Kapitel 5 Ändring och omprövning av andelstal

I kapitlet redogörs kostnadsfördelningen av en gemensamhetsanläggning och olika alternativ till att ändra andelstal. Vidare redogörs tonkilometermetoden och ett relevant rättsfall för arbetet sammanfattas.

Kapitel 6 Scenariostudie: Attefallshus som bostadsrätts påverkan på andelstal

Kapitlet bygger vidare på ovanstående kapitel. I kapitlet redovisas en fiktiv studie bestående av tre scenarier som behandlar om och hur andelstalen för en fastighet med ett attefallshus som utgör en bostadsrätt påverkas. Studien besvarades av kommunala lantmäterimyndigheter.

Kapitel 7 Detaljplanearbete och infrastrukturförsörjning

Kapitlet redogör för teorier och lagrum om kommunens samhällsplanering med fokus på detaljplaneläggning och infrastruktur.

Kapitel 8 Kommuners ställningstagande till att attefallshus kan utgöra bostadsrätter

I kapitlet redovisas en intervjustudie som gjorts med kommunala tjänstemän och behandlar hur det kommunala detaljplanearbetet och infrastrukturförsörjningen påverkas av att attefallshus utgör bostadsrätter. Intervjufrågorna utgår från teoridelen i kapitel 7.

Kapitel 9 Fastighetstaxering, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kapitlet presenterar teorier och lagrum om fastighetstaxering, fastighetsavgift och fastighetsskatt. I kapitlet presenteras också rättsfall som är av intresse för arbetet.

Kapitel 10 Diskussion

En sammanfattande diskussion förs kring arbetets frågeställningar, resultat och vedertagna begrepp.

Kapitel 11 Slutsatser

I det avslutande kapitlet presenteras arbetets slutsatser.

1.9 Framtida studier

Författarna har på grund av examensarbetets omfattning fått avgränsa ämnesområdet. Rapporten har berört några av de konsekvenser som har uppkommit till följd av lagändringen i 9 kap. 4 a § PBL. Vad som inte har berörts är hur ett attefallshus övergår från äganderätt till bostadsrätt. Vidare kan det vara av intresse att undersöka hur angelägna kommuner är att kontrollera om ett attefallshus är en bostadsrätt eller inte. Hur ska kommuner enkelt kunna avgöra om ett attefallshus nyttjas som en bostadsrätt, hyrs ut eller enbart används av fastighetsägaren?

I examensarbetet har även remissinstansernas svar till lagförslaget granskats. Ett av remissvaren betonade risken för ökade tillsynsärenden och ökad arbetsbelastning för bygglovshandläggare. Det hade varit intressant att undersöka hur bygglovsbefriade åtgärder har påverkat tjänstemäns arbete.

2 Rättsliga förutsättningar för attefallshus

Det finns åtgärder som kräver bygglov, åtgärder som endast kräver en anmälan samt ett startbesked och åtgärder som inte kräver något tillstånd överhuvudtaget.¹² I Sverige har det under en längre tid funnits en önskan om att effektivisera den utdragna och byråkratiska lagstiftningen gällande byggande, däribland bygglovsansökningar. Under 1970-talet var missnöjet stort och regeringen tillsatte därför en utredning för att bland annat undersöka om byråkratin kring bygglovsprocessen kunde minskas.¹³ Utredningen föll ut i propositionen *Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati, m.m.* I propositionen redovisades åtgärder av enklare slag som kunde undantas bygglovsplikten, däribland komplementbyggnaden som i dagligt tal benämns friggebod. Byggnaden fick högst vara 10 kvadratmeter och 2,5 meter hög. Friggeboden kunde undantas kravet på bygglov för att den ansågs vara byggnadsteknisk enkel med okomplicerade grundförhållanden.¹⁴ Under år 2008 utökades den tillåtna byggnadsarean till 15 kvadratmeter, 9 kap. 4 § 3 PBL.

Efter de första lätnaderna i bygglovsplikten har flera lagändringar gjorts och fler åtgärder har undantagits kravet på bygglov. Genom propositionen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* infördes bestämmelserna om det bygglovsbefriade attefallshuset,¹⁵ se kapitel 3.

I detta kapitel avser författarna att beskriva de rättsliga förutsättningarna för komplementbostadshus och komplementbyggnad i förhållande till de bygglovspliktiga åtgärderna.

2.1 Bygglov

Enligt 9 kap. 2 § PBL är huvudregeln att bygglov ska sökas för nybyggnad, tillbyggnad eller annan ändring av en byggnad än tillbyggnad. En byggnad är enligt 1 kap. 4 § PBL en varaktig konstruktion bestående av tak eller av tak och väggar som är varaktigt placerad på mark, under marken eller på vatten samt är konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Det finns dock vissa byggnader och andra åtgärder som är undantagna bygglovsplikten, 9 kap. 3–4 §§ PBL. Genom en bygglovsprövning ska byggnadsnämnden, som företräder samhället, avgöra om en åtgärd är planenlig eller om en åtgärd kan tillåtas i ett icke detaljplanelagt område. Kommuner kan i en detaljplan besluta att bygglovsplikten ska utökas eller minskas med hänsyn till rådande förhållanden i det enskilda området.¹⁶

Bygglov ska enligt 9 kap. 30 § PBL beviljas om en åtgärd är förenlig med berörd detaljplan, om genomförandetiden är aktuell och om krav i 2 kap. och 8 kap. PBL är

¹² Boverket B (2017).

¹³ Prop. 1978/79:111 bilaga 12 s. 1.

¹⁴ A.prop. s. 9.

¹⁵ Prop. 2013/14:127 s. 1.

¹⁶ Gustafsson (2017) s. 67.

uppfyllda. Det finns dock möjlighet att frångå bestämmelser i en detaljplan om åtgärden avser en liten avvikelse och om syftet med planen ändå kan uppnås. Om den bygglovssökta åtgärden ligger utanför detaljplanelagt område ska bygglov beviljas om åtgärden inte strider mot eventuella områdesbestämmelser, inte kräver planläggning och om krav i 2 kap. och 8 kap. är uppfyllda enligt 9 kap. 31 § PBL. Ett beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller är slutfört inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft, 9 kap. 43 § PBL. För att få påbörja en byggnation krävs ett godkänt startbesked, det räcker således inte endast med ett beviljat bygglov, 10 kap. 3 § PBL. Åtgärder som kräver startbesked måste också få ett slutbesked av byggnadsnämnden innan åtgärden får tas i bruk, 10 kap. 4 § PBL.

2.2 Attefallshus

Attefallshus är en utveckling av den bygglovsbefriade friggeboden och ett utfall av attefallspropositionen.¹⁷ Bestämmelserna om attefallshus trädde i kraft den 2 juli 2014.¹⁸

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 placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och*
- 5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.*

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

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådant åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det. Lag (2014:477)

En komplementbyggnad är underordnad och ett komplement till en huvudbyggnad och kan exempelvis användas som garage eller förråd. Ett komplementbostadshus är likt en komplementbyggnad underordnad och ett komplement till ett bostadshus, men ska dessutom utformas och utrustas för att kunna fungera som en självständig bostad.¹⁹

Samtidigt som lagändringen trädde i kraft blev det tillåtet att uppföra både friggebodar och attefallshus på en fastighet, såvida den totala byggnadsarean för respektive åtgärd

¹⁷ Prop. 2013/14: 127 s. 14.

¹⁸ Didón, Magnusson, Molander, Adolfsson och Hjalmarsson (2014) 9 kap. 4 a §§ PBL.

¹⁹ A.a. 9 kap. 4–4 a §§ PBL.

inte överskrids.²⁰ Det blev dessutom tillåtet att utan bygglov för en- eller tvåbostadshus göra en tillbyggnad om maximalt 15 kvadratmeter och bygga högst två stycken takkupor på ett bostadshus, 9 kap. 4 b § PBL, samt inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus, 9 kap. 4 c § PBL. En kommun har dock befogenhet att i värdefulla miljöer kräva bygglov för de annars bygglovsbefriade åtgärderna i 9 kap. 4 a–4 c §§, enligt 9 kap. 4 d, 8 §§ PBL.

2.2.1 Anmälningssplikt och startbesked

Trots att ett attefallshus är undantaget krav på bygglov krävs en anmälan till byggnadsnämnden oavsett om åtgärden är inom eller utom ett detaljplanlagt område, 6 kap. 5 § 9 plan- och byggförordning (2011:338), PBF. Byggnation av ett attefallshus får inte påbörjas innan ett startbesked har meddelats, 10 kap. 3 § 2 PBL, och får inte tas i bruk innan förrän ett slutbesked har meddelats, 10 kap. 4 § PBL.

Vid en anmälan för att få bygga ett attefallshus bedömer byggnadsnämnden bland annat om åtgärden uppfyller de tekniska egenskapskraven och om åtgärden medför att grannar utsätts för betydande olägenhet.²¹ Byggnadsnämndens handläggning av en anmälan för ett attefallshus är betydligt mer omfattande jämfört med övriga åtgärder som omfattas av anmälningssplikten. I bedömningen kan byggnadsnämnden bland annat ställa krav på lokalisering, placering och utformning, vilket inte sker i normalfallet.²² Om åtgärden uppfyller kraven ska ett startbesked meddelas, 10 kap. 23 § PBL. Ett startbesked är giltigt i två år från den dag då det gavs, 10 kap. 25 § andra stycket PBL.

För flertalet av de åtgärder som omfattas av anmälningssplikten ska en kontrollplan upprättas. Kontrollplanens syfte är att säkerställa att de krav samhället ställer för den avsedda åtgärden uppfylls. I kontrollplanen ska det framgå vilka kontroller som ska genomföras och hur utförandet ska ske samt vad resultaten ska jämföras mot.²³ Normalt bedöms byggherren själv kunna genomföra kontrollen för ett attefallshus och en kontrollansvarig behövs då inte. För attefallshus krävs inget tekniskt samråd men beroende på byggherrens kompetens och åtgärdens komplexitet har byggnadsnämnden möjligheten att kräva det.²⁴

2.2.2 Planstridigt

Attefallshus får uppföras i strid mot en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 10 kap. 2 § första stycket 2 PBL. Det innebär att byggnaden får uppföras trots att hela byggrätten för en fastighet är utnyttjad och att den får uppföras på mark som annars

²⁰ Didón m.fl. (2016) 9 kap. 4 § PBL.

²¹ Gustafsson (2017) s. 159.

²² Boverket C (2016).

²³ Boverket D (2016).

²⁴ Boverket C (2016).

inte får bebyggas.²⁵ Att uppföra ett planstridigt attefallshus innebär dock inte rätten att skapa fler fastigheter än vad som planbestämmelserna tillåter.²⁶

2.2.3 Omedelbar närhet

Enligt lagstiftningen är det ett krav att ett attefallshus ska uppföras i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus. Intentionen med omedelbar närhet är att hemfridszonen inte ska utökas eller att allemansrätten inte ska inskränkas.²⁷ I varken förarbeten eller lagtext framgår det vad som anses utgöra omedelbar närhet. Det är det enskilda fallet som avgör hur rekvisitet ska tolkas.²⁸ Enligt lagkommentar är den rättsliga betydelsen av en fastighet utan relevans och därmed ska bedömningen av den företagna åtgärden endast bedömas utifrån närheten till ett en- eller tvåbostadshus.²⁹

²⁵ Boverket E (2016).

²⁶ Prop. 2013/14:127 s. 14.

²⁷ Didón m.fl. (2016) 9 kap. 4 § PBL.

²⁸ Boverket E (2016).

²⁹ Didón m.fl. (2016) 9 kap. 4 § PBL.

3 Införandet av bestämmelserna om attefallshus

Plan- och bygglovsprocessen har under en lång tid varit omdiskuterad och det har sedan länge funnits en vilja att göra lagstiftningen mer effektiv. En första åtgärd för att förenkla regelverket var genom propositionen *Åtgärder mot krångel och onödig byråkrati, m.m.*, även kallad friggebodspropositionen.³⁰ På senare år togs en ny PBL (2010:900) fram med syfte att förenkla planprocessen och få en ökad kontroll av byggandet.³¹ Trots den relativt nya PBL tillkom ändringar av lagen genom propositionen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov*, även benämnd attefallspropositionen, med syfte att främja en mer hållbar utveckling av byggandet. Detta genom att endast ställa krav på bygglov i den omfattning som behövs för att säkerställa samhällets behov av lämplig bebyggelse.³²

Som en del av framtagandet av attefallspropositionen gav regeringen år 2012 Plangenomförandeutredningen i uppdrag att utreda möjligheten att förenkla och förkorta plan- och bygglovsprocessen samt att utreda hur plangenomförandeprocessen kan bli mer effektiv. Utredningen utföll i SOU:n *En effektivare plan- och bygglovsprocess* som framförde att fler åtgärder bör kunna undantas bygglovsplikten.³³ I den fortsatta utredningen gav regeringen i november år 2013 Boverket i uppdrag att granska hur undantag från bygglov ytterligare kan utökas, däribland möjligheten att utöka de bygglovsbefriade komplementbyggnadernas storlek.³⁴ Boverket lämnade över sin rapport *Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas kravet på bygglov – Friggebodar m.m.* i december år 2013.³⁵ Rapporten remissbehandlades och på grund av kort remisstid hölls ett remissmöte.³⁶

Attefallspropositionen debatterades i riksdagen den 4 juni 2014 och Kammaren biföll lagförslaget samma dag med 258 av 349 röster.³⁷

3.1 Lagrådets yttrande

Lagrådet är en myndighet som på uppdrag av regeringen eller ett riksdagsutskott ska granska och yttra sig över remitterade lagförslag. En granskning av Lagrådet omfattar bland annat hur ett förslag står i förhållande till grundlagarna, rättssäkerheten och rättsordningen i övrigt. Lagrådets syfte är också att granska om ett förslag antas tillgodose sitt syfte och hur de olika föreskrifterna i ett förslag förhåller sig till varandra.³⁸

³⁰ Prop. 2013/14:127 s. 14.

³¹ Prop. 2009/10:170 s. 1.

³² Prop. 2013/14:127 s. 1.

³³ SOU 2013:34.

³⁴ Prop. 2013/14:127 s. 11, 14.

³⁵ Boverket 2013:35.

³⁶ Prop. 2013/14:127 s. 11.

³⁷ Riksdagens protokoll 2013/14:119 s. 111.

³⁸ Lagrådet (u.å).

Regeringen inhämtade i februari år 2014 Lagrådets yttrande över attefallsförslaget. Lagrådet avstyrkte samtliga förslag eftersom de inte hade beretts på det sätt som regeringsformen (1974:152), RF, föreskriver och att ytterligare beredning behövdes för att förslaget skulle kunna utgöra en grund för lagstiftning.³⁹

3.2 Remissinstansernas yttranden till lagförslaget

3.2.1 Processen för framtagandet av propositionen

Som en del av ärendets beredning remissbehandlades Boverkets rapport innan attefallspropositionen formulerades.⁴⁰ På grund av den korta remisstiden hade flera remissinstanser inte möjlighet att kommentera lagförslaget, bland dem var Kungliga Tekniska högskolan, Mark- och miljödomstolen, MMD, vid Nacka tingsrätt och Regelrådet. Umeå kommun och Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, vid Svea hovrätt riktade kritik mot det forcerande förfarandet och att det inte fanns möjlighet att remittera ärendet på ett eftersträvanvärt sätt.⁴¹ Lagrådet ansåg att kraven på beredning enligt 7 kap. 2 § RF inte var tillgodosett och att tiden från remisstidens slut till att regeringen fattat beslut om lagrådsremiss var för kort.⁴²

Regeringens gensvar till kritiken kring förfarandet vid framtagandet av propositionen var att befolkningstillväxten hade ökat och att det fanns behov av flera bostäder. Bostäderna skulle utgöra ett viktigt tillskott till den ansträngda bostadsmarknaden. I jämförelse med de nordiska länderna hade det i Sverige endast byggts hälften så många bostäder per person vid tiden för framtagandet av attefallsförslaget.⁴³ Regeringen var medveten om den begränsade tidsramen men ansåg att ärendet var av stor vikt och angelägenheten av att fatta ett beslut hade högre prioritet. Vidare framförde regeringen att samtliga remissinstanser gavs möjlighet att lämna synpunkter och den korta remisstiden kompenseras med ett remissmöte där muntliga synpunkter kunde lämnas. Regeringen påpekade att lagförslaget var en vidareutveckling av lagen om den bygglovsbefriade friggeboden, inte någon ny lagstiftning. Regeringen ansåg därför att beredningskravet enligt RF var uppfyllt och att beredningen var tillräcklig.⁴⁴

3.2.2 Plan- och bygglagens syfte

Lagförslaget kritiserades av flera av Sveriges länsstyrelser. Länsstyrelsen i Stockholm län ansåg att förslaget inte motsvarade PBL:s intentioner att öka förutsägbarheten i plan- och bygglovsprocessen och att minska risken för fel och skador i nyuppförda byggnader. De anförde vidare att lagförslaget kunde försvaga en detaljplans funktion att förhindra konflikter mellan olika intressen.⁴⁵ MÖD vid Svea hovrätt uttalade att den

³⁹ Prop. 2013/14:127 s. 11–12.

⁴⁰ A.prop. s. 11.

⁴¹ A.prop. s. 16.

⁴² A.prop. s. 21.

⁴³ A.prop. s. 19–20.

⁴⁴ A.prop. s. 21.

⁴⁵ A.prop. s. 18.

konsekvensanalys som gjordes i samband med lagförslaget var ofullständig och att det inte var utrett om lagförslaget skulle kunna medföra ett positivt utfall för bostadsförsörjningen.⁴⁶

Länsstyrelsen i Västra Götaland län avstyrkte förslaget i sin helhet. De ansåg att under otrygga upplåtelseformer skulle det finnas en risk att medborgare med en svagare ställning på bostadsmarknaden kommer att bo trångt i för små lägenheter. Dessutom anförde de att förslaget inte innebar några förenklingar med anledning av att byggnadsnämnden ändå kommer att behöva genomföra prövningar.⁴⁷

Regeringen ansåg att lagförslaget kommer att medföra ett tillskott av bostäder på en ansträngd bostadsmarknad samtidigt som rätten att förfoga och bestämma över den enskildes fastighet kommer att öka.⁴⁸ Fördelarna med fler bostäder ansågs överväga eventuella nackdelar.⁴⁹ Med en större bestämmanderätt över sin fastighet kan komplementbostadshus uthyras enligt hyreslagen i 12 kap. jordabalken (1970:944), JB, och på så sätt avlasta orter med bostadsbrist.⁵⁰

3.2.3 Förenkling av plan- och bygglovsprocessen

Flera remissinstanser var kritiska till om lagförslaget skulle leda till förenklingar. Blekinge Tekniska högskola ifrågasatte om nyttan med lagändringen övervägde de negativa konsekvenser och komplikationer som kan komma att uppstå för byggnadsnämndens handläggning.⁵¹ MÖD vid Svea hovrätt och Göteborgs kommun ansåg att förslaget kommer att öka arbetsbördan för kommuner och myndigheter i form av ökat antal tillsynsarbeten.⁵² Riksantikvarieämbetet framförde att en anmälningsplikt inte får samma innebörd som en bygglovsprövning och kan därför medföra konsekvenser för byggnadsmiljöer.⁵³ Göteborgs kommun ansåg att lagtexten var otydlig och att tolkningsutrymmet från allmänheten kommer att öka.⁵⁴ Blekinge Tekniska högskola, Sveriges Arkitekter och Vaxholms kommun befarade att lagförslaget kommer att leda till regelförvirring. De ansåg att det finns en ökad risk för att de bygglovsbefriade åtgärderna kommer att förväxlas eftersom det krävs bygglov för att byta ett fönster eller ändra en fasad men att uppföra ett komplementbostadshus om 25 kvadratmeter skulle vara bygglovsbefriat.⁵⁵

Regeringen mötte kritiken med att lagändringen kommer att medföra en förenkling eftersom grannars intressen och samhällets rätt inte kommer att inskränkas. En

⁴⁶ Prop. 2013/14:127 s. 16.

⁴⁷ A.prop. s. 18.

⁴⁸ A.prop. s. 20.

⁴⁹ A.prop. s. 21.

⁵⁰ A.prop. s. 20.

⁵¹ A.prop. s. 16.

⁵² A.prop. s. 16, 31.

⁵³ A.prop. s. 18.

⁵⁴ A.prop. s. 31.

⁵⁵ A.prop. s. 16, 19, 52.

bygglovsprövning är därmed inte nödvändig. De bygglovsbefriade åtgärderna måste dessutom utformas enligt de grundläggande tekniska kraven för att begränsa allvarliga byggfel.⁵⁶

3.2.4 Detaljplan och infrastruktur

MÖD vid Svea hovrätt och Vaxholms kommun tyckte att prövningar och avvägningar i ett detaljplanearbete förlorar sitt syfte och sin trovärdighet om åtgärder får göras i strid mot planbestämmelser.⁵⁷ Vidare anförde MMD vid Vänersborgs tingsrätt att byggnationer kommer att kunna uppföras i konflikt mot en detaljplans centrala syfte.⁵⁸ Länsstyrelsen i Stockholms län och Statens geotekniska institut påpekade de risker som kan uppkomma för människors säkerhet och hälsa i de fall mark med byggnadsförbud bebyggs.⁵⁹ Lunds kommun och Länsstyrelsen i Västra Götalands län ansåg att förslaget kommer att påverka infrastrukturen negativt eftersom samhället inte kommer att kunna kontrollera, ingripa och påverka de bygglovsbefriade åtgärderna. Kommuner kan antas drabbas av oförutsedda och svårbedömda kostnader på grund av ökad användning av vägar och vatten och avlopp, va.⁶⁰

Regeringen framförde att lagförslagets fördelar för den enskildes möjlighet att bestämma ytterligare över sin fastighet överväger konsekvensen av att detaljplaneinstrumentet försvagas.⁶¹ På motsvarande sätt som för friggebodar, ska de bygglovsbefriade åtgärderna inte omfattas av detaljplanekravet.⁶² Kommuner ska dock ha möjlighet att i en detaljplan kräva bygglov för komplementbyggnader och komplementbostadshus i värdefulla miljöer.⁶³

3.2.5 Rättssäkerhet och demokratiskt inflytande

MMD vid Vänersborgs tingsrätt ansåg att förslaget inskränker de enskildas rätt till demokratiskt inflytande över närmiljön med anledning av att ett startbesked för en anmälningspliktig åtgärd blir ett myndighetsbeslut som inte kan överklagas.⁶⁴ MMD vid Vänersborgs tingsrätt och Nacka kommun tyckte att förslaget kan orsaka rättsosäkerhet på grund av att grannar och rättighetsinnehavare inte behöver underrättas om en beviljad bygglovsbefriad åtgärd och att rätten till att överklaga myndighetsbeslut utgår.⁶⁵

⁵⁶ Prop. 2013/14:127 s. 20.

⁵⁷ A.prop. s. 16, 52.

⁵⁸ A.prop. s. 17.

⁵⁹ A.prop. s. 18, 51.

⁶⁰ A.prop. s. 18–19.

⁶¹ A.prop. s. 20.

⁶² A.prop. s. 53.

⁶³ A.prop. s. 25.

⁶⁴ A.prop. s. 16.

⁶⁵ A.prop. s. 17–18.

Regeringen ansåg att förslaget kommer att skapa villkor för bostadsförsörjning och förutsättningar för fastighetsägare att bygga fler bostäder. Trots bygglovsbefriade åtgärder ska byggnadsnämnden vid beslut om startbesked pröva de krav som ställs i PBL. Om en åtgärd inte följer de ställda kraven i PBL kan grannar eller rättighetsinnehavare initiera byggnadsnämnden till ett tillsynsärende.⁶⁶

3.2.6 Övrigt

Nacka kommun påtalade risken för att bygglovsbefriade bostäder upplåts i närheten av tvåbostadshus och ”olovligen” bildar bostadsrättsföreningar.⁶⁷ Lagrådet framförde möjligheten att förse komplementbostadshus med källarplan i de fall det är geotekniskt möjligt. Lagrådet trodde dock att det inte var rimligt med hänsyn till komplementbostadshusets ringa omfång av byggnadsarea.⁶⁸

⁶⁶ Prop. 2013/14:127 s. 59–60.

⁶⁷ A.prop. s. 19.

⁶⁸ A.prop. s. 23.

4 Kan attefallshus utgöra bostadsrätter?

Ett intresse av att bygga attefallshus som bostadsrätter har uppstått i Stockholmsregionen.⁶⁹ Detta är ett nytt kreativt sätt av entreprenörer att bygga fler bostäder på en tomt och därmed tjäna mer pengar. En företeelse som kan förväntas öka.⁷⁰

Enligt 1 kap. 4 § BRL är en bostadsrätt en upplåtelse av en lägenhet som nyttjas under en obegränsad tid mot ersättning. Upplåtelsen får enbart avse hus alternativt del av hus och mark som i närheten av huset ska användas som ett komplement till nyttjandet. En bostadsrätt får endast upplåtas till medlem i en bostadsrättsförening och det är bostadsrättsföreningens uppgift att upplåta nyttjanderätten, 1 kap. 3–4 §§ första stycket BRL. En registrerad bostadsrättsförening ska enligt 1 kap. 2 § BRL bestå av minst tre medlemmar, ha antagna stadgar, ha utsett en styrelse och ha minst en revisor. Vidare ska en bostadsrättsförening ha en registrerad ekonomisk plan hos Boverket enligt 3 kap. 1 §. Det är dessutom ett krav att föreningens hus ska omfatta minst tre lägenheter som är upplåtna med bostadsrätter, 1 kap. 5 § andra stycket BRL. En lägenhet ska utgöra en enskild enhet och ska användas som en självständig och varaktig bostad.

En förening behöver inte äga marken som byggnaden står på men det förutsätts att huset ägs av föreningen.⁷¹ En bostadsrättsförening kan inneha flera hus om dessa ligger nära varandra och om en ändamålsenlig samverkan kan uppnås mellan bostadsrättshavarna enligt 1 kap. 5 § tredje stycket. Det är därmed inte ett krav att husen ska vara placerade bredvid varandra, men husen bör vara lokaliserade i omedelbar anslutning till varandra.⁷² En upplåtelse av bostadsrätt kan därför utöver flerfamiljshus avse radhus, kedjehus eller andra småhus med tillhörande mark.⁷³ Detta innebär exempelvis att ett parhus och ett attefallshus som är lokaliserade i omedelbar anslutning till varandra kan bilda en bostadsrättsförening för att de utgör tre lägenheter tillsammans.

Författarna avser att undersöka antalet attefallshus som utgör bostadsrätter. Till en början måste det utredas om attefallshus har uppförts för att sedan kunna undersöka om de utgör bostadsrätter. Den kvantitativa undersökningen i detta kapitel grundas dels på en tidigare studie och dels på insamlad data.

⁶⁹ SvD Näringsliv (2017); Bromma Tidning.se (2015); Sveriges Radio A (2015); Dagens Industri (2016).

⁷⁰ Sveriges Radio B (2015).

⁷¹ Nilsson och Ugglå (2014) 1 kap. 1 § BRL.

⁷² A.a. 1 kap. 5 § BRL.

⁷³ A.a. 1 kap. 1 § BRL.

4.1 Hur många attefallshus utgör bostadsrätter?

4.1.1 Utgångspunkt för undersökningen

I kandidatarbetet *Attefallshus som komplementbostadshus: Drömhus eller mardröm?* av Abdula och Oksman undersöktes antalet inkomna anmälningar och beviljade samt nekade startbesked för attefallshus från 2 juli 2014 till maj 2015 i storstadsregionerna Stockholm,⁷⁴ Göteborg⁷⁵ och Malmö,⁷⁶ se avsnitt 1.5.

Kandidatarbetets resultat påvisade stora skillnader i antalet anmälningar för attefallshus både mellan regionerna och mellan kommunerna. Flest anmälningar inkom till Storstockholm. En förklaring till detta var att Storstockholm omfattar fler kommuner och har större befolkningsmängd jämfört med Storgöteborg och Stormalmö. I Storstockholm fanns den största variationen av inkomna anmälningar mellan kommunerna. Till Huddinge kommun inkom 72 ärenden jämfört med 0 till 14 anmälningar i de resterande kommunerna som deltog i undersökningen. I Storgöteborg inkom det totalt 72 anmälningar, vilket motsvarade antalet ärenden som enbart inkom till Huddinge kommun. Ale, Göteborg och Kungsbacka var de tre kommuner som mottog flest anmälningar i Storgöteborg. I Stormalmö var intresset för attefallshus lågt. Under tidsperioden för undersökningen mottogs totalt 18 anmälningar i Stormalmö till kommunerna Eslöv, Vellinge, Trelleborg och Svedala.⁷⁷

Undersökningen visade att startbesked har beviljats för attefallshus. Intresset för att bygga attefallshus i storstadsregionerna var dock lågt men det fanns ett större intresse för att bygga komplementbyggnader, såsom garage och förråd.⁷⁸

4.1.2 Underlag till undersökningen

Eftersom det i studien av Abdula och Oksman (2015) framgick att kommuner i storstadsregionerna har beviljat startbesked för attefallshus valde författarna till detta arbete att vidare undersöka om attefallshus utgör bostadsrätter inom samma geografiska avgränsning. Av samtliga 51 kommuner i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö efterfrågades en sammanställning av de fastigheter som har beviljats startbesked för komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § PBL från och med lagens ikraftträdande 2 juli 2014 till och med 20 februari 2017 då undersökningen påbörjades. Kommunerna erhöll tre veckors svarstid och efter sju arbetsdagar skickades en

⁷⁴ Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vaxholm, Vallentuna, Värmdö och Österåker, SCB (2005).

⁷⁵ Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lilla Edet, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungssund, Tjörn och Öckerö, SCB (2005).

⁷⁶ Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge, SCB (2005).

⁷⁷ Abdula och Oksman (2015).

⁷⁸ Ibid.

Attefallshus som bostadsrätt

påminnelse till de som inte hade svarat. Utav de 51 kommunerna erhöles svar från 46 kommuner vilket motsvarar en svarsfrekvens på 90,2 procent, se bilaga I.

En alternativ avgränsning till undersökningen hade varit att endast utgå från de kommuner som hade beviljat startbesked för attefallshus enligt Abdula och Oksmans kandidatarbete. Denna avgränsning valdes inte då kandidatarbetet skrevs under våren 2015 och eftersom remissyttrandet om att attefallshus kan utgöra bostadsrätter, se avsnitt 3.2.6, uppdagades först under hösten 2015.⁷⁹ Ett antagande var att intresset för att bygga attefallshus kan ha ökat och därmed kan det ha inkommit anmälningar om attefallshus i de kommuner som inte hade mottagit några anmälningar när kandidatarbetet skrevs. Genom att tillfråga samtliga kommuner i storstadsregionerna minskades dessutom en eventuell felmarginal, då undersökningen av Abdula och Oksman inte erhöles svar från alla tillfrågade kommuner.

4.1.3 Resultat från undersökningen

De fastigheter som har beviljats startbesked för attefallshus enligt 9 kap. 4 a § PBL jämfördes mot en sammanställd lista från Lantmäteriet av samtliga fastigheter i storstadsregionerna som har typkod 210 småhusenhet, tomtmark eller typkod 220 småhusenhet, bebyggd, se avsnitt 9.4, och som har en bostadsrättsförening som lagfaren ägare. Jämförelsen resulterade i totalt 91 träffar i 13 olika kommuner, se tabell 1. Dessa kontrollerades mot fastighetsregistret och mot bostadsrättsföreningar för att bekräfta att attefallshuset var en bostadsrätt.

Tabell 1. Tabellen visar antalet fastigheter i storstadsregionerna som ägs av en bostadsrättsförening och som har beviljats startbesked för ett attefallshus. De ”tveksamma fallen” avser fastigheter som inte kunnat konstateras om attefallshuset utgör bostadsrätter.

Kommun	Typkod 210	Typkod 220	Tveksamma fall	Inom detaljplan	Antal BRF ⁸⁰
Danderyd	0	1	1	Ja	2
Göteborg	0	0	1	Ja	1
Haninge	0	3	0	Ja	1
Huddinge	18	16	3	Ja	15
Järfälla	3	0	0	Ja	1
Kungsbacka	0	1	0	Ja	1
Lidingö	2	3	0	Ja	4
Nacka	0	9	3	Ja ⁸¹	5
Sigtuna	8	0	0	Ja	1
Stockholm	0	4	0	Ja	4
Täby	1	0	0	Ja	1
Värmdö	11	2	0	Ja	4
Österåker	0	1	0	Ja	1
Totalt	43	40	8	-	41

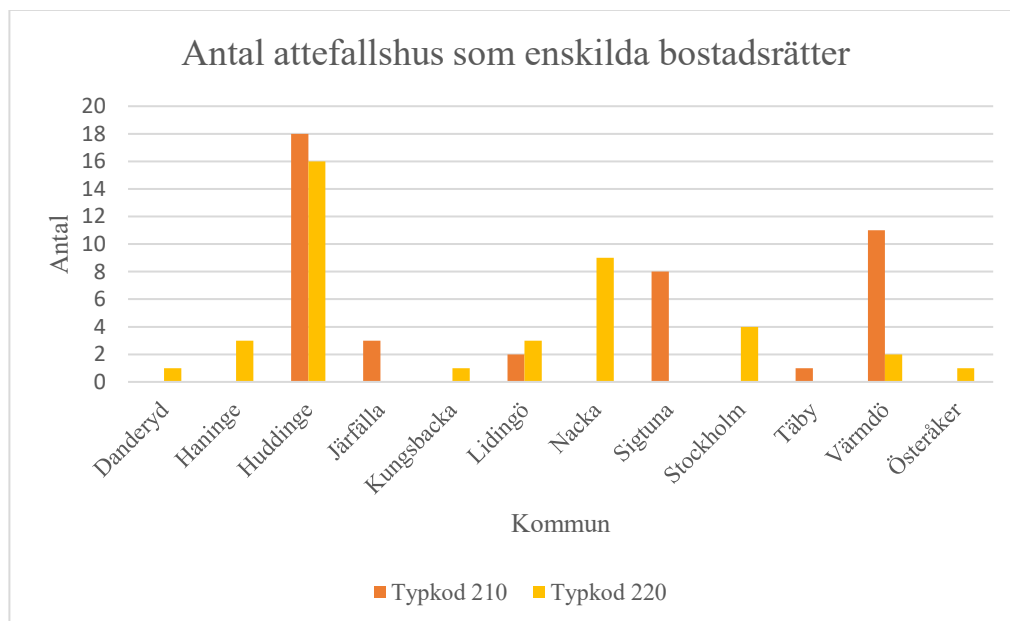
⁷⁹ Sveriges Radio (2015).

⁸⁰ Bostadsrättsförening.

⁸¹ Ett ”tveksamt fall” utanför detaljplanelagt område.

Attefallshus som bostadsrätt

Av de 91 träffarna har 83 fastigheter beviljats startbesked för attefallshus och attefallshus var eller kommer med säkerhet att utgöra bostadsrätter, se figur 1. Enligt 10 kap. 25 § andra stycket PBL är ett startbesked för ett attefallshus giltigt i två år och det innebär att för de 83 träffarna behöver attefallshusen inte vara färdigställda, om det inte har gått mer än två år från det att startbeskedet gavs. Av de 83 träffarna har 43 fastigheter typkod 210, vilket innebär att en obebyggd tomtmark har eller kommer att bebyggas med ett attefallshus i nyproduktion. Vidare bekräftade undersökningen att av de 83 träffarna har 40 fastigheter typkod 220, vilket innebär att attefallshus byggs intill befintlig bebyggelse. De 83 fastigheterna är detaljplanelagda och med säkerhet påträffades 35 bostadsrättsföreningar. Ytterligare sex bostadsrättsföreningar påträffades men dessa omfattade de fastigheter där författarna inte med säkerhet kunde konstatera om attefallshusen utgjorde bostadsrätter eller inte.



Figur 1. Diagrammet visar i vilka kommuner i storstadsregionerna attefallshus utgör bostadsrätter. En fördelning är gjord mellan fastigheter med typkod 210 och 220.

Undersökningen gav upphov till åtta tveksamma fall. Dessa fastigheter ägs av en bostadsrättsförening, är bebyggda med tvåbostadshus med tillhörande markplätt och på markplätten är ett attefallshus uppfört. Vid kontroll mot fastighetsregistret och mot bostadsrättsföreningar gick det inte att verifiera om attefallshusen utgjorde bostadsrätter. Antingen kan de tillhöra bostadsrättshavaren som nyttjar en lägenhet i tvåbostadshuset eller så kan attefallshuset utgöra en egen bostadsrätt.

4.1.4 Kommentarer till undersökningen

Undersökningen hade en hög svarsfrekvens motsvarande 90,2 procent. Av samtliga 51 kommuner i storstadsregionerna påträffades med säkerhet tolv kommuner där

attefallshus utgör eller kommer att utgöra bostadsrätter. För den 13:e kommunen, Göteborg, påträffades endast en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening och som är bebyggt med ett attefallshus. Författarna kunde dock inte bekräfta om attefallshuset var en bostadsrätt. I undersökningen från kandidatarbetet av Abdula och Oksman hade kommunerna Lomma, Lund, Malmö och Österåker inte lämnat startbesked för attefallshus. Författarnas undersökning, två år senare, påvisade motsatsen och startbesked har lämnats i de nyss nämnda kommunerna. Enligt kandidatarbetet hade Svedala kommun beviljat startbesked för attefallshus. Författarna till detta arbete fick dock motsatta svaret i sin undersökning. För att få en förklaring till detta har författarna försökt få kontakt med kommunen utan framgång.

En del kommuner påpekade att sammanställningarna av de aktuella fastigheterna inte med säkerhet var fullständiga för tiden för undersökningen. Det innebär att det kan finnas fastigheter av betydelse för arbetet som inte har undersökts. Andra kommuner upplyste att det finns ett ökat intresse av att bygga attefallshus och att flera ansökningar kan förväntas inkomma inom en snar framtid. Enstaka kommuner missuppfattade vilken information som skulle bifogas och därmed ses dessa som ett bortfall. Det finns en risk att de kommuner som inte deltog i undersökningen tolkade förfrågningsunderlaget som att enbart kommuner som hade påträffat attefallshus som utgör bostadsrätter skulle sammanställa en lista med aktuella fastigheter.

Det rådde även en viss förvirring bland en del kommuner avseende vad ett bygglovsbefriat komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § PBL är. Författarna fick i vissa situationer förtydliga vad som efterfrågades. I det tillfrågade materialet bifogade många kommuner samtliga fastigheter som beviljats startbesked för någon av de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kap. 4–4 c § PBL. Författarna fick därför kontrollera de träffar undersökningen gav, för att försäkra sig om att träffarna avsåg attefallshus och inte andra bygglovsbefriade åtgärder.

I undersökningen granskades endast fastigheter med typkod 210 eller 220, se avsnitt 9.4. För småhusfastigheter finns det ytterligare åtta typkoder. Det innebär att det kan finnas fastigheter med någon av de andra typkoderna och där ett attefallshus utgör en bostadsrätt. Författarna valde dock att avgränsa undersökningen till typkoderna 210 och 220 för det var mest troligt att påträffa attefallshus som bostadsrätter inom dessa. Eventuellt hade antalet attefallshus som bostadsrätter varit större om undersökningen också omfattade typkoden 225, småhus på ofri grund, eftersom en bostadsrättsförening inte behöver äga marken men förutses äga byggnaden.⁸²

En ytterligare felkälla är att taxeringsvärdet baseras på de förutsättningar som rådde två år före den aktuella fastighetstaxeringen.⁸³ I samband med taxeringen åsätts en fastighet en typkod.⁸⁴ Det kan innebära att typkoden en fastighet hade för två år sedan inte behöver vara densamma som fastigheten har idag. Det finns därför en liten risk att

⁸² Nilsson och Uggle (2014) 1 kap. 1 § BRL.

⁸³ Björne, Hall och Wadell (2017) 1 kap. 6 § FTL.

⁸⁴ Skatteverket B (u.å.).

fastigheter som idag har typkod 210 eller 220 inte hade det för två år sedan och därför inte omfattades av undersökningen. Ännu en felkälla som är kopplad till typkoder är nybildade fastigheter. När en fastighet nybildas tilldelar Lantmäterimyndigheten, LM, en preliminär taxeringskod som Skatteverket fastställer nästkommande år. Om LM tilldelar fel typkod ska Skatteverket justera det.⁸⁵ Det innebär en risk att undersökningen inte omfattar nybildade fastigheter som bör ha typkod 210 eller 220 men som har tilldelats fel preliminärkod.

Författarna var i många fall tvungna att föra in data som erhöles från kommunerna för hand i ett Excel-dokument där undersökningen genomfördes, eftersom data som erhöles inte kunde formateras till rätt format. Det finns därmed en risk för felstavning och ett bortfall av relevanta fastigheter för undersökningen.

4.2 Exempel på när attefallshus utgör bostadsrätter

Av Detaljplanen för Myntvägen omfattande del av fastigheterna Södertil 1:178 och Munkholmen 2:1 i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län från år 2005 framgår det att 19 bostäder i ett eller två plan planeras att uppföras. Illustrationskartan för området ger förslag på hur området kan se ut, se figur 2. Vid tiden för detaljplanens antaganden hade bestämmelserna om attefallshus inte införts.

⁸⁵ Lantmäteriet (2016B) s. 7.

ILLUSTRATIONSKARTA



Figur 2. Illustrationskarta för Detaljplan Myntvägen omfattande del av fastigheterna Södertil 1:178 och Munkholmen 2:1 i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län.

Idag har delar av området bebyggt med parhus och attefallshus, så kallade studiohus, som tillsammans utgör en bostadsrättsförening, se figur 3. Området består av elva parhus och åtta attefallshus om totalt 30 lägenheter. Elva fler bostäder än vad som var planerat enligt detaljplanehandlingarna. De så kallade studiohusen är 19 kvadratmeter med ett sovloft på 6 kvadratmeter. I anslutning till attefallshusen finns parkeringsplats för bil. Attefallshusen utgör de bostäder med adressnummer innehållande ett C. På fastigheterna med parhus och attefallshus finns tre tomter, en för varje lägenhet.⁸⁶ Fastigheterna har typkoden 210 småhusenhet, vilket innebär att byggnaderna är uppförda i nyproduktion.

⁸⁶ Svensk fastighetsförmedling (2017).

Attefallshus som bostadsrätt



Figur 3. Situationsplan för detaljplaneområdet som visar hur ett tvåbostadshus och ett attefallshus är uppförda på respektive fastighet, Svensk fastighetsförmedling (2017).

5 Ändring och omprövning av andelstal

För att en fastighet ska kunna användas för sitt ändamål behövs tillgång till infrastruktur, exempelvis vägar och va-system. I vissa fall går det inte att lösa behovet av tillgång till infrastruktur inom den egna fastigheten och en samverkan mellan fastigheter krävs.⁸⁷ AL har därmed tillkommit med syftet att reglera samverkan mellan deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning, ga, avseende utförande och drift av en anläggning.⁸⁸

5.1 Gemensamhetsanläggning

Enligt 1 § AL är en ga en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Till fastighetsbegreppet hör fastigheter enligt 1 kap. 1 § JB, tomträtt, gruva, byggnad och anläggning på ofrigrund och natur- och kulturreservat, 2 § AL. Det är enligt 5 § AL endast fastigheter som anläggningen har väsentlig betydelse för som får delta i en ga. Ga:n och den tillhörande markupplåtelse är samfällid, vilket innebär att anläggningens rättigheter och skyldigheter är kopplade till de deltagande fastigheterna och inte fastighetsägarna.⁸⁹

En ga bildas vid en förrättning, 1 § AL, och kan inrättas inom och utom ett detaljplanelagt område, 9–10 §§ AL. För ett område som är detaljplanelagt styr huvudmannaskapet vem som ansvarar för kostnaderna för att utföra och underhålla en anläggning. Enligt 4 kap. 7 § PBL är det antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. I en detaljplan med enskilt huvudmannaskap blir AL tillämplig vid inrättandet av en ga, 6 kap. 1 § PBL. AL tillämpas också utanför detaljplanelagda områden. En ga förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. En delägarförvaltning förvaltas direkt av samfällighetens delägare, 6 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL. Detta till skillnad från föreningsförvaltning då en samfällighetsförening bildas och indirekt förvaltas av delägarna via stadgar och en styrelse, 17 § SFL.

Den 31 december 2016 fanns det 97 342 gemensamhetsanläggningar i Sverige.⁹⁰ En ga kan bildas för olika ändamål, exempelvis väg, parkering, vatten- och avloppssystem eller grönområden.⁹¹ I detta arbete avser författarna att endast beröra ändamålet väg.

5.2 Kostnadsfördelning för en gemensamhetsanläggning, 15 § AL

Enligt 15 § AL ska deltagande fastigheter i en ga tilldelas andelstal både för utförande och drift av en anläggning. Andelstal anger den skyldighet en deltagande fastighet har

⁸⁷ Ekbäck (2016) s. 1.

⁸⁸ A.a. s. 33.

⁸⁹ A.a. s. 25.

⁹⁰ Lantmäteriet (2016C).

⁹¹ Kalbro och Lindgren (2015) s. 69.

att bidra till kostnaderna för en ga och en fördelning av andelstal bestäms genom en skälighetsbedömning.⁹² Nyttan av en anläggning används som fördelningsgrund vid bestämmandet av andelstal för utförande. Den beräknade användningen av en anläggning används som fördelningsgrund för drift, 15 § AL. För vägar kan särskilt andelstal avseende driftkostnader för vinterväghållning fastställas enligt 48 § AL. Kostnadsfördelningen är dispositiv, vilket innebär att den kan avtalas bort om fastighetsägarna samtycker och om ingen olägenhet uppkommer, 16 § 4 AL.

Ett beslut som har fattats vid en anläggningsförrättning gäller för all framtid eller tills anläggningen upphör.⁹³ Det finns dock möjligheter att ändra andelstal om styrelsen i en samfällighetsförening har befogenhet att göra detta, 24 a § AL, om en överenskommelse har träffats med deltagande fastigheter, 43 § AL, eller om en omprövning av en ga genomförs, 35 § AL, se avsnitt 5.3 och 5.4. Det går dessutom att ändra andelstal enligt 33 § AL om fastighetsindelningen har ändrats, men författarna avser inte att beröra denna paragraf.

5.2.1 Kostnader för utförande, 15 § första stycket AL

Andelstal för utförande anger en fastighets delaktighet i och ägande av en anläggning.⁹⁴ Enligt 15 § första stycket AL åsätts deltagande fastigheter ett andelstal för anläggningens utförande med hänsyn främst till respektive fastighets nytta av anläggningen. Nyttan beräknas som skillnaden mellan den värdehöjning en anläggning medför och de enskilda fullföljdskostnaderna samt anpassningsförlusterna.⁹⁵ I situationer där det är svårt att bestämma nyttan kan kostnadsfördelningen baseras på andra faktorer. Kostnader för utförande avser de kostnader som är relaterade till en anläggningens utförande och ersättning för utrymmet som upplåts.⁹⁶

Kostnadsfördelningen för utförande fastställs vid bildandet av en ga, oberoende om anläggningen är utförd eller inte.⁹⁷ I undantagsfall kan en fastighet enligt en överenskommelse tillåtas att delta i en anläggning trots att nyttan för fastigheten är mycket ringa. Andelstal kan i sådana fall jämkas till noll, vilket innebär att en fastighet inte bidrar till att bekosta utförandet. En fastighet måste dock vara tilldelad ett andelstal för drift. En fastighet som varken har någon nytta eller något behov av att använda en anläggning ska inte få ansluta sig till denna.⁹⁸

5.2.2 Kostnader för drift, 15 § andra stycket AL

Andelstal för drift ska enligt 15 § andra stycket AL åsättas deltagande fastigheter främst med hänsyn till respektive fastighets beräknade användning av en anläggning. Med

⁹² Ekbäck (2016) s. 56.

⁹³ Lantmäteriet (2016A) s. 212.

⁹⁴ Ekbäck (2016) s. 56.

⁹⁵ A.a. s. 56.

⁹⁶ Lantmäteriet (2016A) s. 111.

⁹⁷ Ekbäck (2015) s. 56.

⁹⁸ Lantmäteriet (2016A) s. 112.

drift avses både drift och underhåll. För att bedöma den uppskattade användningen tas endast hänsyn till förhållande som är av stadigvarande betydelse för att kunna nyttja en fastighet utifrån dess ändamål, inte utifrån den tillfälliga eller personliga användningen av en anläggning.⁹⁹

Normalt tillämpas tonkilometermetoden för att beräkna fördelningen av driftkostnader för en ga med ändamål väg, se avsnitt 5.5. Trots att olika normer tillämpas för att bestämma andelstal för utförande och drift utgör det inget hinder för att dessa tilldelas samma andelstal.¹⁰⁰

5.3 Ändring av andelstal utan en ny förrättning

Det finns två möjligheter att ändra andelstal utan en ny förrättning. En styrelse för en samfällighetsförening kan ha befogenheten att ändra andelstal om en fastighets användning har ändrats permanent. Det andra alternativet är om en överenskommelse har träffats.

5.3.1 En styrelses möjlighet att ändra andelstal, 24 a § AL

När en fastighets användningssätt har ändrats permanent finns det en möjlighet att ändra andelstalet för den berörda fastigheten. Det förutsätter dock att LM i ett anläggningsbeslut har beslutat att styrelsen för en samfällighetsförening har befogenhet att ändra andelstal. I anläggningsbeslutet ska det klart och entydigt framgå hur nya andelstal ska beräknas och vilka omständigheter som får ligga till grund för att ändra andelstal. Ett exempel är en obebyggd fastighet som bebyggs. En styrelses befogenhet att ändra andelstal genom 24 a § AL avser både andelstal för utförande och drift. Normalt är en anläggning redan utförd och således borde LM:s beslut endast avse ändring av andelstal för drift.¹⁰¹

När styrelsen för en samfällighetsförening har beslutat att ändra ett andelstal ska berörda fastigheter underrättas. Beslutet får inte tillämpas innan det har förts in i fastighetsregistret. Styrelsen är inte tvungen att ändra andelstal utan kan använda andra möjligheter, såsom ansökan om en ny förrättning,¹⁰² se avsnitt 5.4.

5.3.2 Överenskommelse om delaktighet, 43 § AL

Ytterligare en möjlighet att ändra andelstal utan en ny förrättning är genom en överenskommelse om delaktighet enligt 43 § AL. En överenskommelse får avse inträde i eller utträde ur en samfällighetsförening eller ändring av en deltagande fastighets andelstal. En överenskommelse får samma verkan som ett beslut som fattas vid en ny förrättning. Det förutsätter att LM godkänner åtgärden. En överenskommelse får inte strida mot de indispositiva bestämmelserna i AL och får inte medföra olägenheter för

⁹⁹ Ekbäck (2016) s. 57.

¹⁰⁰ Lantmäteriet (2016A) s. 113.

¹⁰¹ A.a. s. 161–162.

¹⁰² A.a. s. 162–164.

allmän eller enskild synpunkt. I de fall en överenskommelse inte strider mot bestämmelserna i AL ska den godkännas.

När en överenskommelse reglerar ändring av andelstal måste fastighetsägare som får större bidragsskyldighet medge ändringen. Andelstalen får vidare inte avvika från vad som föreskrivs i 15 § AL om kostnader för utförande och drift, se avsnitt 5.2. Om en avvikelse ändå uppkommer måste det ske utan väsentlig betydelse för berörd fastighetsägare.¹⁰³ Styrelsen för en samfällighetsförening ska företräda de fastigheter som inte berörs av en överenskommelse om ändrat andelstal, 43 § andra stycket AL.

5.4 Ändring av andelstal med en ny förrättning

Efter ett anläggningsbeslut har fattats kan det uppstå behov av att ompröva ett beslut genom en ny förrättning.

5.4.1 Omprövning av förrättningsbeslut, 35 § AL

Ett anläggningsbeslut kan enligt 35 § AL omprövas vid en ny förrättning. Detta om ändrade förhållande har uppstått som väsentligt påverkar anläggningen, om det i en anläggningsförrättning har bestämts att en fråga får prövas efter angiven tid eller om ett klart behov har uppkommit. En omprövning får inte genomföras om det kan medföra avsevärda olägenheter för allmän eller enskild synpunkt. För att avgöra omfattningen av en olägenhet ska fördelarna med omprövningen och motivet till omprövningen bedömas.¹⁰⁴

5.4.2 Förutsättningar för omprövning enligt 35 § AL

För att en omprövning ska kunna ske, krävs det att någon har yrkat omprövning och att ett av de nedanstående rekvisiten är uppfyllda.

Ändrade förhållanden

Ett skäl för att ompröva ett anläggningsbeslut är att ändrade förhållanden som har uppstått av rent faktisk natur väsentligt inverkar på anläggningen, 35 § första stycket 1 AL.¹⁰⁵ Exempel på ändrade förhållanden är ändrat ändamål för en fastighet eller ändrad delägarkrets.¹⁰⁶ I vissa fall har omprövningar tillåtits på grund av tidigare felaktig bedömning av föreliggande fakta.¹⁰⁷

Föreskrifter om omprövning

En annan grund för omprövning är att det har bestämts i ett anläggningsbeslut att en fråga får prövas efter angiven tid, 35 § första stycket 2 AL. Det är inget krav på att

¹⁰³ Lantmäteriet (2016A) s. 245, 247.

¹⁰⁴ Dahlsjö (2015) 35 § andra stycket AL, lagkommentar not 93.

¹⁰⁵ Lantmäteriet (2016A) s. 213.

¹⁰⁶ Dahlsjö (2015) 35 § första stycket 1 AL, lagkommentar not 91.

¹⁰⁷ Lantmäteriet (2016A) s. 213.

ändrade förhållanden har inträffat för att omprövningen ska kunna genomföras.¹⁰⁸ Denna föreskrift tillämpas främst för frågor berörande andelstal för skogsvägar.¹⁰⁹

Klart behov av omprövning

Trots att ändrade förhållanden inte har inträtt kan det finnas ett klart behov av att ompröva ett anläggningsbeslut, 35 § första stycket 3 AL. Ett klart behov kan uppstå av vunna erfarenheter eller om det efter ett anläggningsbeslut har uppkommit behov av att ändra anläggningsbeslutet, exempelvis när förutsättningarna för andelstal för drift har ändrats. För att kunna ändra ett anläggningsbeslut krävs det att orsaken för omprövningen är motiverad.¹¹⁰

5.4.3 Omprövning av enklare slag

Enligt 35 § tredje stycket AL får en samfällighetsförening representera delägare ifall en ny förrättning av enklare slag väsentligen saknar betydelse för dem. Det ankommer då föreningens styrelse att tillgodose dessa delägars intressen.¹¹¹ Frågor av enklare slag avser jämförelsevis små förändringar. Att ändra en delägars andelstal omfattar inte en fråga av enklare slag och en samfällighetsförening får därmed inte representera delägare i dessa fall.¹¹²

5.5 Tonkilometermetoden

Enligt praxis används tonkilometermetoden för att fastställa andelstal för deltagande fastigheter i en ga med ändamål väg. Metoden utgår från respektive fastighets användning av en väg som baseras på nyttjad väglängd och trafikmängd.¹¹³ Tonkilometermetoden tillämpas normalt för fördelning av andelstal för driftkostnader. Vanligtvis tillämpas dessa andelstal även som andelstal för en anläggnings utförande.¹¹⁴ I homogena områden där deltagande fastigheter har samma förutsättningar och samma ändamål är det lämpligt att tilldela samtliga fastigheter samma andelstal.¹¹⁵ Exempelvis ett detaljplanelagt område med permanentbostäder.¹¹⁶ I områden som däremot har fastigheter med varierande ändamål och trafik är det bättre att tillämpa differentierade andelstal.¹¹⁷

¹⁰⁸ Lantmäteriet (2016A) s. 213.

¹⁰⁹ Dahlsjö (2015) 35 § första stycket 2 AL, lagkommentar not 92.

¹¹⁰ Lantmäteriet (2016A) s. 214.

¹¹¹ A.a. s. 221.

¹¹² Dahlsjö (2015) 35 § tredje stycket AL, lagkommentar not 94.

¹¹³ Statens Lantmäteriverk (1975) s. 3:1.

¹¹⁴ Lantmäteriet (2016A) s. 113.

¹¹⁵ Statens Lantmäteriverk (1975) s. 2:3–2:4.

¹¹⁶ Ekbäck (2016) s. 56.

¹¹⁷ Statens Lantmäteriverk (1975) s. 2:3–2:4.

5.5.1 Väglängd och trafikmängd

Tonkilometermetoden innebär, likt många andra metoder, att kostnaderna för en ga fördelas proportionerligt mellan de deltagande fastigheterna. För respektive fastighet multipliceras dess beräknade trafikmängd (ton/år) med utnyttjad väglängd (km). Väglängden avser normalt den verkliga vägsträcka som en deltagande fastighet nyttjar. I komplicerade vägsystem, där en väg består av förgreningar och/eller flera utfarter, väljs väglängden utifrån det enskilda fallet. Antingen kan en procentuell fördelning ske utifrån respektive fastighets utfartsriktningar eller så tillämpas den kortaste väglängden. Trafikmängden utgörs av trafikens intensitet och sammansättning och bedöms utifrån hur mycket en normal fastighet med ett visst ändamål belastar en väg under ett år. I regel används vedertagna schablonvärden i form av transporttal för att beräkna den totala trafikmängden under ett år.¹¹⁸

5.5.2 Transporttal

För ett flertal fastighetstyper finns det bestämda transporttal som används vid beräkning med tonkilometermetoden. Ett transporttal indikerar en normal fastighets transportmängd och kan tillämpas i de fall deltagande fastigheter är relativt homogena eller i del fall kostnaderna för anläggningen är små i proportion till antalet fastigheter.¹¹⁹

Över tid har transporttalen ändras med hänsyn till att fordonsvikt och antalet färder har ökat samt att antalet passagerare per bil har minskat.¹²⁰ Nedan presenteras några transporttal från år 2010:s underlag för tillämpning av tonkilometermetoden.

Permanentbostad

Transporttalet för en permanentbostad som är bebodd med en familj är 2 100 ton/år. Samma transporttal tillämpas för radhus och kedjehus eftersom de boendeformerna antas ge upphov till lika stor trafikmängd som en friliggande permanentbostad. I särskilda fall kan transporttalet reduceras om en förrättning avser ett mindre och mer lägenhetsliknande radhus alternativt kedjehus.¹²¹

Enligt praxis är det vanligt att en fastighet med ett enbostadshus i ett homogent bostadsområden tilldelas andelstal 1. I homogena områden antas väglängden vara utan betydelse och tilldelas ett värde motsvarande 1. Enligt tonkilometermetoden blir andelstalet 2 100 (2100x1). Istället för att använda sig av andelstal 2 100 förenklas det till andelstal 1.

Fritidsbostad

Fritidsbostad har tre olika klassindelningar: Lågt utnyttjande, motsvarande fyra till fem veckors nyttjande under sommaren, normalt utnyttjande, motsvarande fyra till fem

¹¹⁸ Statens Lantmäteriverk (1975) s. 4:1–4:2.

¹¹⁹ A.a. s. 4:10.

¹²⁰ Norell (1995) s. 4–5.

¹²¹ Lantmäteriet (2010) s. 2–3.

veckors nyttjande under sommaren samt resterande veckoslut från april till september och intensivt utnyttjande, motsvarande minst fyra till fem veckors nyttjande under sommaren samt resterande veckoslut under året. Indelningen är grovt skattad och omfattar inte samtliga enskilda fall, dock bör undantag från klassindelningen undvikas. Transporttalen är 350 ton för lågt utnyttjande, 700 ton för normalt utnyttjande och 1 400 ton för intensivt utnyttjande.¹²²

Flerfamiljshus

Normalt beräknas transporttalet för varje lägenhet i ett flerfamiljshus i relation till en permanentbostad.¹²³ Det som avses är i första hand lägenheten och inte lägenhetsstorleken.¹²⁴ En lägenhet uppskattas ge upphov till en transportmängd som motsvarar 60 procent av transporttalet för en permanentbostad, det vill säga 1 260 ton per lägenhet.¹²⁵ Detta med anledning av att vissa transporter såsom sophämtning och post fördelas på flera hushåll i ett flerfamiljshus, vilket medför att transportmängden per hushåll blir mindre. Till flerfamiljshus hör dock inte tvåfamiljsbostäder, utan en tvåfamiljsbostad ska behandlas som en permanentbostad.¹²⁶

5.6 Rättsfall berörande andelstal

Nedanstående rättsfall från år 2015 behandlar andelstal för en ga med ändamål väg. Rättsfallet behandlar hur andelstal ska bestämmas för byggnader som ses som ett komplement till ett befintligt bostadshus. Fallet kan användas för att tolka hur andelstal ska bestämmas för ett attefallshus.

5.6.1 Andelstal för en komplementbyggnad

I MÖD nr F 9168–14, vid Svea hovrätt, beslutades att ett förråd/ateljé utgjorde en komplementbyggnad. LM inrättade en ga med ändamål väg för ett bostadshusområde. Ga:n utgjordes av fyra sektioner och de deltagande fastigheterna åsattes olika andelstal för respektive sektion. Fastighet Z var bebyggd med ett bostadshus, ett garage, ett förråd, ett bryggghus och ett förråd/ateljé höll på att byggas. Fastigheten var likvärdig de övriga deltagande fastigheterna. LM tilldelade fastighet Z andelstal för utförande, för sektion ett och två, utifrån att fastigheten var bebyggd med två bostadshus. Detta gav ett dubbel så stort andelstal jämfört med övriga fastigheter. Fastighetsägarna till fastigheten Z överklagade LM:s beslut och yrkade att andelstalet för utförande skulle ändras.

Frågan i målet var om förrådet/ateljén skulle bedömas vara ett bostadshus eller en komplementbyggnad. Av MMD:s domskäl framgår det att fördelning av andelstal för utförande ska ske med hänsyn till den nytta en fastighet har av en anläggning enligt bestämmelsen i 15 § första stycket AL. MMD instämde med LM:s bedömning om att

¹²² Lantmäteriet (2010) s. 4–5.

¹²³ A.a. s. 6.

¹²⁴ Norell (1995) s. 12.

¹²⁵ Lantmäteriet (2010) s. 6.

¹²⁶ Norell (1995) s. 12.

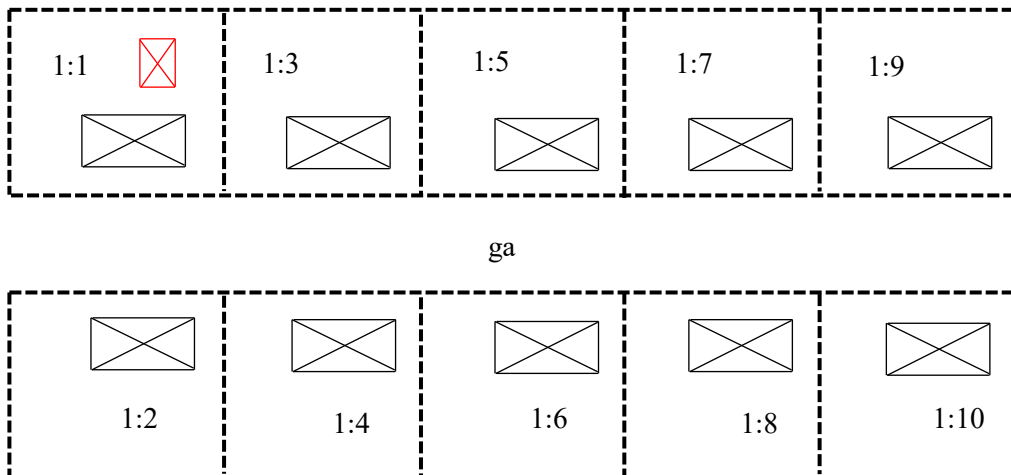
förrådet/ateljén ansågs vara ett självständigt bostadshus. Det var därför skäligt att andelstalet för fastigheten skulle beräknas utifrån två bostadshus. MÖD upphävde MMD:s dom och LM:s beslut med anledning av att de ansåg att byggnaden som var under uppförande inte var en självständig byggnad utan skulle ses som ett komplement till bostadshuset. Det var dessutom inte skäligt att en fastighet som var likvärdig övriga fastigheter skulle tilldelas dubbelt så stort andelstal. Fastighet Z:s andelstal för sektion ett och två ändrades därmed med motiveringen att fastigheten var bebyggd med endast ett bostadshus.

6 Scenariostudie: Attefallshus som bostadsrätts påverkan på andelstal

För att undersöka om ett attefallshus som utgör en bostadsrätt påverkar andelstal för en fastighet som ingår i en ga med ändamål väg utformade författarna en scenariostudie, se bilaga II. Syftet var att undersöka om andelstal påverkas när en bostadsrättsförening bildas genom att ett tvåbostadshus och ett attefallshus utgör bostadsrätter. Om andelstal påverkas var syftet att vidare undersöka om och i så fall hur de ska ändras. Studien omfattade tre scenarier med olika förutsättningar. Det första scenariot behandlade en bebyggd fastighet som uppfördes med ett attefallshus, avsett att användas som ett komplement. Det andra innefattade bebyggda fastigheter som uppförde attefallshus och tillsammans bildade en bostadsrättsförening. Det tredje scenariot avsåg fastigheter som i nyproduktion bebyggs med tvåbostadshus samt attefallshus och bildade en bostadsrättsförening. Scenariostudien skickades ut till samtliga 39 KLM varav 20 av dem deltog. När författarna hädanefter refererar till en stad, är det KLM för den berörda staden och tillhörande kommun som avses. En sammanställning av svaren finns också i bilaga II.

6.1 Scenario 1. Befintlig bebyggelse – utan bostadsrättsförening

Scenario 1 innefattade ett detaljplanelagt befintligt bostadsområde som tillät bebyggelse av småhus. Samtliga fastigheter i bostadsområdet var bebyggda med ett enbostadshus för helårsbostad och deltog i en ga med ändamål väg med andelstalet 1. Fastigheten 1:1 byggde ett attefallshus som användes som komplement till bostadshuset, se figur 4.



Figur 4. På fastighet 1:1 uppförs ett attefallshus (rött hus) som ska användas som ett komplement till det befintliga bostadshuset.

Hur påverkar attefallshuset andelstalet för fastigheten 1:1?

Av de deltagande i scenariostudien ansåg 16 av 20 KLM att attefallshuset inte påverkar fastighetens andelstal. Vänersborg, Jönköping, Västerås och Norrköping ansåg att attefallshuset utgör ett komplement till bostadshuset och att en ökad användning som kan påverka andelstalet inte kan förutsättas. I enlighet med detta ansåg Örebro att andelstalet inte påverkas eftersom hushållet på fastigheten fortfarande är sammanhållet. Umeå framförde att det är svårt att avgöra om attefallshuset är en bostad för någon som medför att fastighetens nyttjande av vägen ökar.

Borås, Helsingborg, Södertälje och Växjö ansåg däremot att attefallshuset påverkar andelstalet för fastigheten 1:1 och att det ska ändras. Enligt Borås ökar attefallshuset fastighetens nytta och användning av g:n. Helsingborg förde ett resonemang om områdets belägenhet och fastighetens förutsättningar. En fastighet som är belägen långt ifrån stadskärnan kan antas vara mer bilburen och ska därför tilldelas andelstal efter två bostäder. Detta till skillnad från fastigheter som är tätortsnära och kan bedömas att få andelstal för ett enbostadshus och en lägenhet. I Helsingborgs resonemang beaktades även förutsättningarna för att kunna dubblera antal fordon på en fastighet.

Ska andelstalet för fastigheten 1:1 ändras?

Samtliga KLM svarade i enlighet med deras svar i ovanstående fråga. Med andra ord ansåg 16 av 20 KLM att andelstalet för fastigheten 1:1 inte ska ändras.

De som däremot ansåg att andelstalen ska ändras var återigen Borås, Helsingborg, Södertälje och Växjö. Helsingborg resonerade utifrån att ett attefallshus ska användas som en självständig bostad och att det därför är möjligt att tilldela andelstal för ett komplementbostadshus. De ställde sig dock frågande till vem som ska ta initiativ till att andelstalet ändras. I det senare instämde Borås. Södertälje tolkade attefallshuset som en bostad som ska tilldelas andelstal som motsvarar en lägenhet enligt tonkilometermetoden. Detta till skillnad från Växjö som ansåg att andelstalet ska öka med motsvarande andelstal för en fritidsbostad eller öka med 1/3 av andelstalet för huvudbyggnaden enligt nyss nämnda metod.

Hur påverkar attefallshuset andelstalet för fastigheten 1:1 om attefallshuset istället används som självständig bostad, exempelvis uthyrning?

Frågan har generat olika svar. Majoriteten, tolv KLM, ansåg att andelstalet ska ändras, fyra KLM tyckte att andelstalet eventuellt kan ändras beroende på omständigheterna medan de resterande fyra KLM ansåg att andelstalet inte ska ändras. Huddinge, Kalmar, Stockholm och Vänersborg var de som ansåg att andelstalet inte ska ändras. Kalmar och Vänersborg bedömde att ett rum i ett enbostadshus likväl kan hyras ut och att scenariot inte utgör några bestående förändringar. Stockholm var enig i det att omständigheterna inte är tillräckliga för att motivera en omprövning utan en överenskommelse. Huddinge poängterade att ett attefallshus är ett föränderligt ting som alla har rätt att uppföra inom sin fastighet. Ett attefallshus funktion kan enkelt ändras och därför ska andelstalet inte justeras.

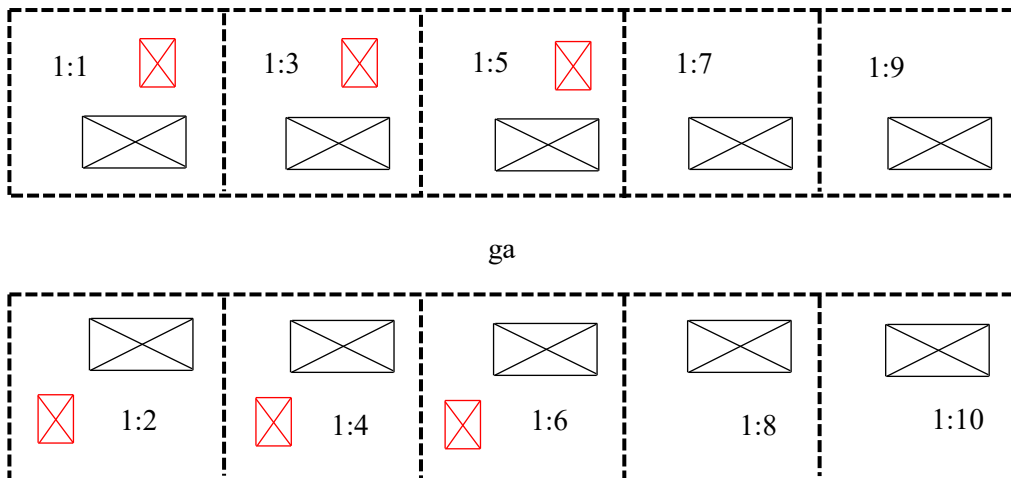
Av de som resonerade att andelstalet eventuellt kan ändras framförde bland annat Varberg att andelstalet kan ändras beroende på hur normerna för andelstalen är

formulerade. Haninge, Täby och Örebro ansåg att andelstalet är beroende av de specifika förutsättningarna för en fastighet och ett attefallshus användning. Om attefallshuset är självständigt och används som uthyrning borde det generera ökat andelstal. Örebro anförde vidare att i de fall förändringen är av tillfällig karaktär borde andelstalet inte ändras.

Bland de som ansåg att andelstalet ska ändras framförde Norrköping och Södertälje att ett attefallshus som används självständigt bör generera mer trafik och andelstalet ska därför öka.

6.2 Scenario 2. Befintlig bebyggelse – med bostadsrättsförening

Scenario 2 omfattade ett detaljplanelagt befintligt bostadsområde som tillät bebyggelse av småhus. Samtliga fastigheter i bostadsområdet var bebyggda med helårsbostäder och deltog i en ga med ändamål väg. Fastigheterna 1:7–1:10 var bebyggda med enbostadshus och hade andelstal 1 medan fastigheterna 1:1–1:6 var bebyggda med tvåbostadshus och var tilldelade andelstal 2. På fastigheterna 1:1–1:6 byggdes vars ett attefallshus och tillsammans bildade de en bostadsförening bestående av totalt 18 bostadsrätter, se figur 5.



Figur 5. I ett befintligt bostadsområde uppförs ett attefallshus (rött hus) på respektive fastighet 1:1–1:6. Tillsammans bildar de sex fastigheterna en bostadsrättsförening.

Ska andelstalen för respektive fastighet 1:1–1:6 ändras?

Samtliga KLM var eniga om att andelstalen för fastigheterna 1:1–1:6 ska ändras, med undantag från Stockholm. Vänersborg, Täby, Umeå och Norrköping resonerade att de ändrade förhållandena bedöms vara bestående. Detta för att det är en bostadsrättsförening som bildas och att attefallshusen inte utgör komplement utan blir självständiga lägenheter. Andelstalen ska därför ändras. Helsingborg påpekade dock att andelstalen inte ändras för att en bostadsrättsförening bildas utan med anledning av att nyttan av ga:n ökar. Örebro ansåg att andelstalen ska ändras om bostadsrätterna säljs eftersom nya hushåll tillkommer. De jämförde det med ett hyreshus som byggs ut med flera lägenheter och som får ökat andelstal. Växjö konstaterade att varje fastighet har ett eget andelstal oavsett om alla fastigheter ägs av en bostadsrättsförening.

Stockholm genomför sällan omprövningar av gemensamhetsanläggningar. I de fall de har omprövat en ga har det avsett anläggningens innehåll, snarare än anläggningens andelstal. Det har förekommit fall då andelstal har omprövats men då har de justerats efter en överenskommelse. Beräkningen av andelstal utgår från ett tänkt standardutnyttjande och förändringen i detta fall anses inte vara tillräcklig för att ändra andelstalen.

Om ja, hur ska andelstalen ändras? Finns det flera alternativ till hur andelstalen kan ändras?

Om och hur andelstalen ska ändras när attefallshuset ingår i en bostadsrättsförening generade flera olika svar. Hälften av de svarande ansåg att andelstalen för fastigheterna 1:1–1:6 ska öka från 2 till 3, av dessa svarande hade Kalmar, Sandviken och Örebro ytterligare ett alternativ till hur andelstalen kan ändras. Motiveringen till varför vardera fastighet ska tilldelas andelstal 3 var att respektive fastighet består nu istället av tre bostadsenheter där respektive enhet generade andelstal 1. Jönköping påpekade att enligt praxis är det antalet bostäder som avgör andelstalet, inte storleken på bostaden. I detta resonemang instämde även Västerås. Det framkom dock svar som pekade på motsatsen. Örebro ansåg att andelstalet kan ändras till 3 alternativt justeras till mellan 2,5–2,75 eftersom ett attefallshus är en liten bostad som antas generera något mindre trafik än en ”normal bostad”. Motsvarande argumentation hade Kalmar, Norrköping och Täby. Kalmar ansåg att andelstalet kunde justeras till 2,5 och Täby ansåg att andelstal kan vara inom intervallet 2–3. Kalmar framförde dessutom att andelstalen kan beräknas per lägenhet eller lägenhetsyta.

Helsingborg, Sandviken och Södertälje resonerade utifrån tonkilometermetoden och att respektive lägenhet ska tilldelas ett andelstal enligt ett flerfamiljshus, det vill säga andelstal 1,8 (2100x3x0,6).

Huddinge föreslog att fastigheterna 1:1–1:6 ska tilldelas andelstal 3. De påpekade att det finns en nackdel med att lägga övervägande majoritet av andelstalen på en bostadsrättsförening eftersom ägarna av enbostadshusen får mindre inflytande över ga:n. Förslagsvis hade fastigheterna 1:1–1:6 kunnat tilldelas andelstal 2 med hänsyn till att de boende i attefallshuset sannolikt inte har bil eller generellt genererar få transporter. Huddinge poängterade att fastigheterna 1:7–1:10 också har möjlighet att uppföra ett attefallshus.

Växjö förde ett annorlunda resonemang jämfört med övriga KLM. De ansåg att andelstalet borde kunna öka med ett andelstal som motsvarar en fritidsbostad eller ett andelstal som motsvarar 1/3 av andelstalet för en huvudbyggnad med andelstal 1. Detta innebär att andelstalet ska öka från 2 till 2,7 ($2100 \times 2 + 1400$) alternativt öka från 2 till 2,3 ($2100 \times 2 + 2100 \times 1/3$).

Vänersborg ansåg att andelstalen ska ändras utifrån en omprövning enligt 35 § AL. Borås resonerade att andelstalet ska ändras efter den möjliga användningen och Stockholm ansåg att en ändring av andelstalen inte var möjlig.

Om ja, är detta en situation som innebär att användningssätt ändras stadigvarande och att styrelsen har befogenhet att ändra andelstal enligt 24 a § AL?

Hälften av de svarande ansåg att detta är en situation då styrelsen kan ändra andelstal enligt 24 a § AL. Kalmar, Norrköping, Sandviken, Varberg, Västerås och Örebro framförde emellertid att det endast är möjligt om det av anläggningsbeslutet framgår att styrelsen har befogenheten att ändra andelstal i dessa typfall och om det framgår utifrån vilka beräkningsgrunder andelstalen ska ändras. Bland de som ansåg att 24 a § AL inte var tillämplig argumenterade raka motsatsen till det nyss nämnda. Jönköping, Mölndal, Täby, Vänersborg och Växjö ansåg att detta inte är en fråga som styrelsen får besluta om. Mölndal tillade att denna befogenhet knappast finns med i ett anläggningsbeslut eftersom det avser en ny byggnad. Södertälje ansåg också att styrelsen inte ska ha befogenheten och påpekade att stora komplikationer kan uppstå om styrelsen själv får ändra andelstal.

Om andelstalen kan omprövas enligt 35 § AL, vilket av rekvisiten ändrade förhållanden eller klart behov är uppfyllt?

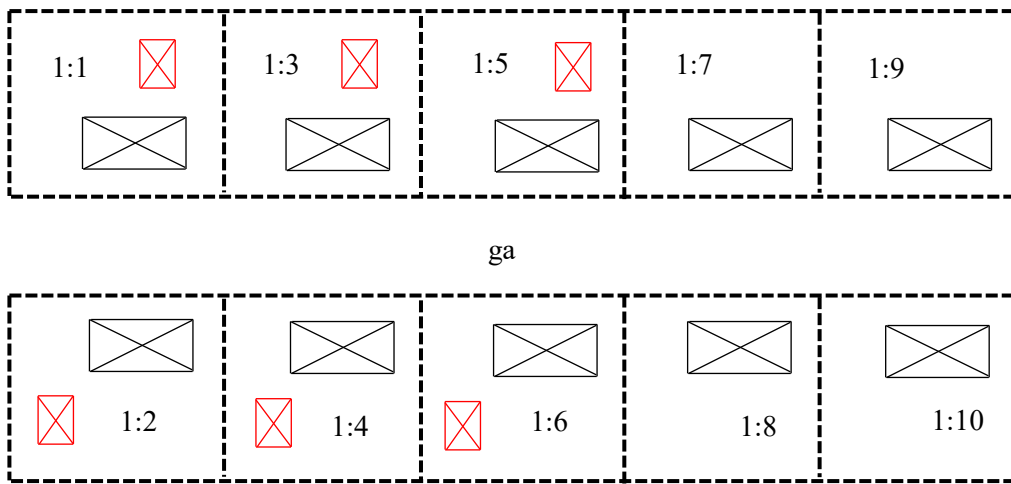
Av de 20 KLM ansåg 13 stycken att rekvisitet ändrade förhållanden var uppfyllt. Utav dessa ansåg Jönköping och Örebro att klart behov också ska kunna tillämpas i andra hand. Argumentationen för att andelstalen kan omprövas utifrån ändrade förhållanden var för att det på en fastighet nu finns tre bostäder istället för två. Norrköping ansåg att rekvisitet ändrade förhållanden var uppfyllt eftersom bostäderna klassades som en lägenhetsandel i en bostadsrättsförening.

Huddinge, Sandviken och Skellefteå tyckte att rekvisitet klart behov var uppfyllt. Huddinge påpekade dock att ändrade förhållanden kan tillämpas i andra hand. I sitt resonemang talade Huddinge om möjligheten att påvisa stora skillnader i nyttjandet av ga:n, vilket ger upphov till klart behov. Sandviken framhävde att det är ett klart behov att ändra andelstalen på grund av en orättvis fördelning då nyttjandet av ga:n har ändrats.

Borås, Umeå och Varberg ansåg att båda rekvisiten kunde vara uppfyllda, medan Stockholm ansåg att inget rekvisit var uppfyllt.

6.3 Scenario 3. Nyproduktion – med bostadsrättsförening

Scenario 3 omfattade ett oexploaterat område där en detaljplan höll på att tas fram. Detaljplanen ska möjliggöra bebyggelse av småhus. För området ska en ga med ändamål väg bildas. Enligt exploitören ska fastigheterna 1:7–1:10 bebyggas med ett enbostadshus och fastigheterna 1:1–1:6 ska bebyggas med ett tvåbostadshus samt ett attefallshus. Tillsammans bildar fastigheterna 1:1–1:6 en bostadsrättsförening bestående av totalt 18 bostadsrätter, se figur 6.



Figur 6. Ett oexploaterat område avses att bebyggas med bostäder. Respektive fastighet 1:7–1:10 ska bebyggas med ett enbostadshus och fastigheterna 1:1–1:6 ska bebyggas med vars ett tvåbostadshus och ett attefallshus (rött hus). Tillsammans bildar fastigheterna 1:1–1:6 en bostadsrättsförening.

Vilket andelstal ska respektive fastighet få? Varför?

Samtliga KLM svarade att fastigheterna 1:7–1:10 vardera ska tilldelas andelstal 1. Berörande andelstalen för fastigheterna 1:1–1:6 rådde det delade meningar om. Nio KLM ansåg att respektive fastighet ska få andelstal 3. Motiveringen till detta var att respektive bostadsenhet ger upphov till andelstal 1. Både Varberg och Umeå anförde trots att attefallshuset är litet anses det inte generellt generera mindre trafik jämfört med huvudbyggnaden och andelstalen ska därför inte justeras. Vidare anfördes att det dessutom förekommer fluktuationer i verkligheten mellan olika bostäder med samma storlek. Örebro ansåg att fastigheterna 1:1–1:6 ska tilldelas andelstal 3 men att det bör kunna justeras till 2,5 då attefallshuset är ett mindre hushåll. I detta instämde även Borås och Helsingborg. Kalmar ansåg att andelstalen kan bestämmas utifrån lägenhetsyta eller antalet lägenheter. De resonerade att lägenheterna i tvåbostadshuset antas vara dubbel så stora som lägenheten i attefallshuset varför andelstalet för respektive fastighet bör vara 2,5.

Sandviken, Södertälje och Vänersborg resonerade utifrån tonkilometermetoden och att husen bör tolkas som ett flerfamiljshus. Det innebär att respektive fastighet ska tilldelas

andelstal 1,8 (2100x3x0,6). Södertälje tilldelade fastigheterna endast andelstal för två lägenheter. I deras resonemang framförde de att attefallshuset inte får byggas förrän bostadshuset är uppfört och färdigställt. Ga:n får därför omprövas alternativt får anläggningsförrättningen invänta tills allt är färdigbyggt. Utöver möjligheten att tilldela respektive fastighet andelstal 3 ansåg Sandviken att tvåbostadshuset kan tilldelas andelstal för två lägenheter och attefallshuset kan tilldelas andelstal för en permanentbostad, 2,2 (2100x2x0,6 + 2100). Norrköping utgick också från en alternativ tillämpning av tonkilometermetoden. Istället för att tillämpa 60 procent använde de sig av 70 procent, vilket innebär att respektive fastighet får andelstal 2,1 (2100x3x0,7).

Täby och Växjö utgick likaså utifrån tonkilometermetoden. De ansåg att attefallshuset ska få ett andelstal utifrån att det är en fritidsbostad och att tvåbostadshuset ska få andelstal för två permanentbostäder, 2,7 (2100x2 + 1400). I sitt resonemang lyfte Täby fram en förrättning som omfattade fastigheter som avstyckades, bebyggdes med parhus, bildade en bostadsrättsförening och anslöts till en befintlig ga. De nybildade fastigheterna tilldelades andelstal 1 men dessa fick ändras till andelstal 2 då de tidigare anslutna fastigheterna var bebyggda med enbostadshus och hade andelstal 1. Enligt Växjö hade attefallshuset alternativt kunnat tilldelas ett andelstal som motsvarar 1/3 av andelstalet för en permanentbostad 2,3 (2100x2 + 2100x1/3). En 1/3 av transporttalet för en permanentbostad motsvarar transporttalet för en lågt utnyttjad fritidsbostad.

Stockholm ansåg att planbestämmelserna avgör vilka andelstal fastigheterna ska tilldelas. Om alla fastigheter har samma förutsättningar bör andelstalen för respektive fastighet 1:1–1:6 vara 2. Om detaljplanen däremot inte tillåter att attefallshus byggs på fastigheterna 1:7–1:10 bör dessa kompenseras och tilldelas andelstal 2 och fastigheterna 1:1–1:6 tilldelas andelstal 5. Huddinge ansåg också att fastigheterna 1:1–1:6 kan tilldelas andelstalen 2 eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättshavaren till lägenheten i attefallshuset har bil eller endast ger upphov till lite trafik. Vidare ansåg Huddinge att fastigheterna alternativt kan tilldelas andelstal 3 men då, som nämnts tidigare, med risk för att övervägande majoritet av andelstalen tillkommer bostadsrättsföreningen och fastighetsägarna till 1:7–1:10 har då inte lika mycket att säga till om.

6.4 Kommentarer till scenariostudien

Scenariostudien var en fiktiv fallstudie och om det förekom likheter med verkligheten var det en ren tillfällighet. Flertalet av de deltagande KLM påpekade att de inte hade någon erfarenhet av att attefallshus utgör bostadsrätter eller att attefallshus tilldelas andelstal i en ga. Dessutom framförde en del KLM att attefallshus oftast byggs inom detaljplanelagda områden med kommunalt huvudmannaskap och därmed inte har del i en ga. Det bör noteras att 24 fastigheter från undersökningen i avsnitt 4.1 som är bebyggda med attefallshus som utgör bostadsrätter ingår i en ga. En genomgång av dessa akter har gjorts och andelstalen har inte ändrats.

Det har framgått att många av de deltagande KLM har lyft scenariostudien på enhetsmöten och det har därmed getts möjlighet till diskussion av de ställda frågorna.

Författarna har förstätt att frågorna har varit svåra att besvara och att vid tillfällena har deltagande tjänstemän inom vissa KLM inte varit eniga om sina svar. En del KLM har dessutom påpekat att det är det specifika fallet som avgör fastställandet av andelstal och att en djupare analys krävs i det enskilda fallet.

Författarna kunde inte hitta direktmailen till alla KLM och därför skickades studien till vissa kommuners kontaktcentrum. Det går därför inte med säkerhet att säga om samtliga KLM har fått ta del av studien. Utav de som inte deltog i scenariostudien meddelade Göteborg, Mölndal och Örnköldsvik att de inte kunde bidra till studien på grund hög arbetsbelastning eller på grund av att frågorna var för svåra att besvara.

7 Detaljplanearbete och infrastrukturförsörjning

En fastighet kan användas för många olika ändamål och för att kunna användas på ett önskvärt sätt krävs tillgång till olika funktioner.¹²⁷ För att kunna ta sig till och från en fastighet krävs vägar och för att uppnå en ändamålsenlig användning krävs oftast va-system. I många situationer kan det vara fördelaktigt att mellan fastigheter samordna dessa funktioner, vilket antingen kan göras kommunalt eller enskilt via en ga.¹²⁸

För att tillgodose fastigheters behov av funktioner krävs planering. Kommuners främsta planeringsverktyg är översiktsplan, detaljplaner och områdesbestämmelser. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som vägleder användningen, utvecklingen och bevarandet av den bebyggda miljön samt mark- och vattenanvändningen, 3 kap. 1–3 §§ PBL. Till skillnad från en översiktsplan är en detaljplan och områdesbestämmelser bindande och reglerar användningen av mark och vatten i detalj, 4 kap. 1 § PBL. De rättsligt bindande planerna och bestämmelserna innebär en inskränkning i äganderätten av en fastighet och kan medföra skyldigheter för en fastighetsägare.¹²⁹ Med de införda reglerna om bygglovsbefriade åtgärder kan attefallshus enligt 10 kap. 2 § PBL undantas planeringslagstiftningen och får uppföras mot de inskränkningar som följer av planeringsarbetet.

För att förstå den påverkan ett attefallshus kan medföra på detaljplanearbetet och infrastrukturen krävs en förståelse för den berörda lagstiftningen. I detta kapitel avser författarna att endast beröra planeringsarbetet av en detaljplan och infrastruktur ur ett kommunalt perspektiv.

7.1 Detaljplaneläggning

Enligt 2 kap. 1 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten, även uttryckt som det kommunala planmonopolet. Det kommunala planmonopolet innebär att en kommun har ensamrätt att bestämma när, var och om en planläggning ska genomföras.¹³⁰ I en detaljplan får en kommun reglera användning av mark- och vattenområden samt bebyggelse och byggnadsverk, 4 kap. 1 § PBL. Enligt detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL ska en kommun detaljplanelägga ett område som är avsett för ny sammanhållen bebyggelse, om bebyggelse ska förändras eller bevaras eller om ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov eller är undantaget bygglov enligt 9 kap. 4 a § PBL ska uppföras. Med en detaljplan ska lämplighet och utformning av bebyggelse för ett område som ska förnyas alternativt bevaras prövas.

En antagen detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs, 4 kap. 38 § PBL. För en detaljplan finns en genomförandetid. Inom denna tid är en fastighetsägare garanterad

¹²⁷ Ekbäck (2016) s. 1.

¹²⁸ Kalbro och Lindgren (2015) s. 68–69.

¹²⁹ A.a. s. 29.

¹³⁰ Didón m.fl. (2016) 1 kap. 2 § PBL.

bygg rätt enligt detaljplanen, 4 kap. 21 § PBL. Efter genomförandetidens utgång har en kommun möjlighet att ändra alternativt upphäva detaljplanen, 4 kap. 40 § PBL.

7.1.1 Proportionalitetsprincipen

Vid framtagandet av en detaljplan ska en avvägning göras mellan de allmänna och de enskilda intressena, 2 kap. 1 § PBL, en princip som benämns proportionalitetsprincipen. Principen innebär att det ska finnas en balans mellan nyttan och konsekvenserna av ett beslut. De allmänna intressena är reglerade i 2 kap. PBL samt i 3 och 4 kap. MB.¹³¹ De enskilda intressena är däremot inte reglerade i lag utan blir aktuella först när en fastighetsägare blir berörd av en planläggning.¹³²

7.1.2 Obligatoriska och frivilliga planbestämmelser

En detaljplan består av en plankarta och planbestämmelser, 4 kap. 30 § PBL. I en detaljplan ska gränser för mark som är avsedd för allmän plats såsom gata och torg, respektive kvartersmark avsedd för enskild bebyggelse samt vattenområden redovisas, 4 kap. 5 § PBL. För allmän plats som har kommunalt huvudmannaskap ska dessutom användningen och utformningen bestämmas. Likaså ska användningen av kvartersmark och vattenområden fastläggas. Utöver de obligatoriska bestämmelserna finns ett flertal frivilliga bestämmelser. En kommun får bland annat bestämma byggandets omfattning och placering, 4 kap. 11 § PBL, samt utformning och utförande av byggnader, 4 kap. 16 § PBL. I en detaljplan har en kommun också möjlighet att bestämma fastighetsindelning, största och minsta fastighetsstorlek, fastighetsgränser och fastighetsrättsliga rättigheter såsom en ga, 4 kap. 18 § PBL. En detaljplan får dock inte vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå planens syfte, 4 kap. 32 § PBL. PBL är en uttömmande lagstiftning och en planbestämmelse som saknar stöd i lagen får inte tillämpas. Eftersom det inte finns några bestämmelser om upplåtelseform får därmed upplåtelsen inte regleras i detaljplan.

7.1.3 Huvudmannaskap

I en detaljplan ska huvudmannaskapet regleras. Huvudmannaskapet syftar till vem som ansvarar för utförande och drift av en anläggning. Enligt 4 kap. 7 § PBL är huvudregeln att en kommun ska vara huvudman för allmänna platser. Vid särskilda skäl går det att reglera att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Det är då de berörda fastighetsägarna som ansvarar för utförande och drift av en anläggning genom en ga,¹³³ se kapitel 5.

7.2 Infrastruktur

För att ett modernt samhälle ska fungera krävs det infrastruktur, det vill säga ett system av anläggningar av exempelvis vägar och va-system. Anläggningarna och dess drift utgör grunden för ett samhälles försörjning och produktion. Stat och kommun har i stor

¹³¹ Didón m.fl. (2016) 2 kap. 1 § PBL.

¹³² Boverket F (2014).

¹³³ Kalbro och Lindgren (2015) s. 32.

utsträckning ansvar för infrastrukturen men den enskilde kan också tilldelas ett visst ansvar.¹³⁴

I många situationer är det nödvändigt att samordna infrastruktur mellan flera fastigheter eftersom det inte är ekonomiskt försvarbart att anlägga exempelvis flera vägar parallellt. Nyttan av att fastigheter samverkar är ett så kallat naturligt monopol vilket innebär att de inte ger upphov till konkurrens med anledning av de stora investeringskostnaderna. Det kan vara önskvärt att maximera antalet användare av en infrastrukturanläggning eftersom en persons utnyttjande inte förhindrar andra från att använda samma anläggning. Nyttan kan därför också betraktas som en kollektiv nytta. Det kan vara svårt att få en användare att betala varje gång en kollektiv nytta används och därför finns ingen ekonomisk vinning eller något incitament att utföra och bekosta dessa. Lagstiftningens har därför i uppgift att reglera att kollektiva nyttigheter anläggs, som exempelvis i PBL och VägL.¹³⁵

7.2.1 Vägar

Det svenska vägnätet består av statliga vägar, kommunala gator och enskilda vägar.¹³⁶ De allmänna vägarna regleras i väglagen (1971:948), VägL, och som normalt staten är väghållare för, 5 § VägL. De kommunala gatorna regleras däremot i PBL och har huvudsakligen kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 7 § PBL. För enskilda vägar regleras oftast drift och underhåll genom en ga enligt AL.

Kommunala vägar

Det kommunala vägnätet består av allmänna platser och gator samt kvartersmark med gång- och cykelvägar som är reglerade i en detaljplan.¹³⁷ När kommunalt huvudmannaskap råder är en kommun skyldig att bygga ut allmänna gator i takt med att bebyggelse enligt en detaljplan färdigställs, 6 kap. 18 §. Gator ska anläggas på ett ändamålsenligt sätt enligt ortens sed, vilket innebär att en gata ska ha en standard som är likvärdig ett liknande detaljplaneområde.¹³⁸ Vid kommunalt huvudmannaskap har en kommun rätt att ta avgifter för anläggningskostnader, även benämnt gatukostnader, 6 kap. 24–25 §§ PBL. Kostnadsunderlaget fördelas efter vad som är skäligt och rättvist mellan de fastigheter som har nytta av gatan inom ett fördelningsområde och utifrån fastigheternas användningssätt enligt detaljplan, 6 kap. 24 § PBL. Rätten att kräva gatukostnader inträder först när en gata kan användas på ett funktionellt sätt, 6 kap. 34 § PBL. Gautavgift får endast tas ut för att täcka de kostnader som uppstår i samband med att en gata anläggs och för att upprätthålla gatans bestånd. Kostnadsunderlaget får endast avse kostnader som är relaterade till gator som krävs för ett områdes funktion.¹³⁹ Vid kommunalt huvudmannaskap är det en kommuns ansvar att underhålla de allmänna

¹³⁴ Nationalencyklopedin Uppslagsverket (u.å.).

¹³⁵ Kalbro och Lindgren (2015) s. 68–69.

¹³⁶ A.a. s. 75.

¹³⁷ A.a. s. 77.

¹³⁸ Didón m.fl. (2016) 6 kap. 18 § PBL.

¹³⁹ Blomberg och Gunnarsson (2017) 6 kap. 24 § första stycket PBL, lagkommentar not 199.

gatorna, 6 kap. 21 § PBL. Till skillnad från gatukostnader ska underhållskostnader finansieras av kommunala skattemedel.¹⁴⁰

Författarnas avsikt är inte att undersöka hur gatukostnader och betalningsskyldighet för fastigheter beräknas eftersom det inte är relevant för den kvalitativa undersökningen i kapitel 8.

Enskilda vägar

Det enskilda vägnätet består av vägar i detaljplan som är allmänna platser med enskilt huvudmannaskap och vägar på kvartersmark. Till det enskilda vägnätet hör även de vägar som är uppförda utanför detaljplanelagda områden. För enskilda vägar är det fastighetsägarna som har nytta av vägen som svarar för skötseln genom en ga enligt AL,¹⁴¹ se kapitel 5.

7.2.2 Vatten- och avloppsförsörjning

Va-försörjning kan tillgodoses med allmänna eller enskilda va-system. Det innebär att en fastighet kan vara försedd med ett enskilt, gemensamt eller kommunalt va-system. De allmänna va-systemen regleras enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, LAV, medan de enskilda anläggningarna regleras enligt AL.¹⁴²

Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Huvudregeln är att en kommun eller ett kommunalt bolag ansvarar för att förvalta den allmänna va-anläggningen. En kommun är skyldig att se till att allmänna va-anläggningar upprättas i de fall behov av vattenförsörjning finns för större sammanhängande bebyggelse med hänsyn till hälso- och miljöskydd, oavsett om bebyggelsen är befintlig eller planerad, 6 § LAV. Skyldigheten att bygga va-anläggningar är med andra ord inte knuten till en detaljplan.¹⁴³ Allmänna va-anläggningar får dock inte stå i strid mot planbestämmelser, 11 § 1 LAV.

En kommun svarar för att bestämma verksamhetsområden, inom vilka va-försörjning sker genom allmänna va-anläggningar, 6 § LAV. Enligt 7 § LAV ska ett verksamhetsområde avgränsas av fastigheter och redogöra en kommuns respektive en fastighetsägars rättigheter och skyldigheter.¹⁴⁴ Fastigheter, som är avsedda för bebyggelse, har rätt att ansluta sig till en allmän va-anläggning om fastigheten omfattas av ett verksamhetsområde och om behovet av en vattentjänst inte kan uppnås på ett bättre sätt, 16 § LAV. För att en fastighet ska kunna anslutas till en anläggning är en kommun skyldig att anlägga en förbindelsepunkt i direkt anslutning till fastighetsgränsen, 12 § LAV. När va-ledningar är avsedda för gemensamt bruk kan förbindelsepunkten upprättas i kvartersgräns. En fastighetsägars skyldighet gentemot

¹⁴⁰ Kalbro och Lindgren (2015) s. 79.

¹⁴¹ A.a. s. 83.

¹⁴² A.a. s. 84.

¹⁴³ A.a. s. 84–85.

¹⁴⁴ A.a. s. 86.

kommunen är att ansluta sig till anläggningen och betala avgifter. Endast fastighetsbildade fastigheter är avgiftsskyldiga och avgiften baseras på det tillåtna användningssättet enligt detaljplanen.¹⁴⁵

Va-taxa

En fastighetsägares avgiftsskyldighet framgår av en taxa för ett verksamhetsområde, 34 § LAV. Va-taxan grundas på en självkostnadsprincip som innebär att avgifterna inte får överstiga kostnaderna för utförandet och drift av anläggningen. Avgifterna baseras på en anläggningsavgift för utförandet, 32 § LAV, och den årliga bruksavgiften, 33 § LAV. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan fastigheterna, 31 § första stycket LAV. Normalt är va-taxan samma inom ett va-verksamhetsområde och utgör därmed ett genomsnitt av områdets självkostnader. I särskilda fall, när förutsättningarna fördyrar alternativt förbilligar anläggandet kan avgifterna differentieras inom en del av ett verksamhetsområde med en så kallad särtaxa. Ändrade förhållanden kan medföra att avgifterna kan ändras och en tilläggsavgift tillkommer efter att den första avgiften är erlagd.¹⁴⁶

Enskilda vatten- och avloppsanläggningar

Om behovet av va-försörjning inte kan tillgodoses genom allmänna va-anläggningar kan en ga enligt AL inrättas.¹⁴⁷ För en ga med ändamål va-försörjning är det fastighetsägarna som har nytta av anläggningen som svarar för skötseln, se kapitel 5.

¹⁴⁵ Kalbro och Lindgren (2015) s. 86–87.

¹⁴⁶ A.a. s. 87–88.

¹⁴⁷ A.a. s. 89.

8 Kommuners ställningstagande till att attefallshus kan utgöra bostadsrätter

Av de tolv kommunerna som med säkerhet har berörts av att attefallshus utgör bostadsrätter, se avsnitt 4.1.3, valde författarna att intervjua de kommuner där detta har påträffats vid minst fem tillfällen. Avsikten med intervjuerna var att höra kommunernas ställningstagande till attefallshus som bostadsrätter och om det påverkar det kommunala detaljplanarbetet samt infrastrukturförsörjningen. De kommuner som kontaktades var Huddinge, Lidingö, Nacka, Sigtuna och Värmdö.

Författarna förberedde generella intervjufrågor som baserades på vad remissinstanserna framförde vid remitteringen av attefallspropositionen, se avsnitt 3.2, samt funderingar och oklarheter som uppkommit under arbetets gång. För kompletterande svar avseende va-taxan kontaktades Nacka vatten och avfall, Sigtuna Vatten och Renhållning, Stockholm Vatten och Avfall,¹⁴⁸ Teknik- och fastighetsförvaltningen Lidingö Stad samt VA- och reningsenheten Värmdö kommun.

Efter önskemål från vissa av de intervjuade att få vara anonyma valde författarna att slumpmässigt tilldela varje intervjuad kommun en bokstav från A till E för att uppnå anonymitet. För vissa kommuner har mer än en tjänsteman intervjuats.

Följande generella frågor ställdes, se bilaga III:

- Hur påverkar fenomenet¹⁴⁹ generellt er kommun?
- Hur påverkar förekomsten av fenomenet ert arbete med detaljplaneläggning?
- Hur påverkar förekomsten av fenomenet er kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen?
- Hur påverkar fenomenet infrastrukturförsörjningen i er kommun?
- Hur påverkar fenomenet det befintliga vägnätet i er kommun?
- Hur påverkar fenomenet va-taxan för en fastighet i er kommun?

8.1 Påverkan på kommunen

Hur påverkar fenomenet generellt er kommun?

Enligt kommunerna A, B och D är följdeffekten av att attefallshus utgör bostadsrätter nästintill obefintlig. De tre kommunerna konstaterade att det antagligen beror på att företeelsen ännu inte har fått ett så stort genomslag. En tjänsteman från kommun D var inte medveten om att attefallshus utgör bostadsrätter när författarna kontaktade tjänstemannen första gången. När intervjutillfället senare hölls hade respondenten mer kännedom om frågan.

Kommunerna A, B och D var eniga om att den lagstiftning som finns måste följas och att kommunerna inte har någon rätt att motverka byggnation av attefallshus med

¹⁴⁸ Verksamma i Huddinge kommun.

¹⁴⁹ Intervjuobjekten hade möjlighet att tillgå frågorna innan intervjun och då benämnde författarna företeelsen att attefallshus utgör bostadsrätter för *fenomenet*, se bilaga III.

undantag från i värdefulla miljöer. Kommun D poängterade vikten av att inte förväxla innebörden av attefallshus med anledning av att attefallshus i dagligt tal är ett begrepp som tillämpas för alla komplementhus, både för komplementbostadshus och komplementbyggnader.

Kommun C framförde att reglerna om attefallshus är så pass nya att det idag är svårt att säga vilken påverkan lagstiftningen kommer att ha. Företeelsen med attefallshus som bostadsrätter kan innebära problem i framtiden vid planering av förskolor och skolor. Detta eftersom kommuner beräknar antal skolplatser utifrån planerade bostäder i en detaljplan. I områden där förskolor och skolor är överbelastade kan brist på skolplatser uppstå på grund av att attefallshus kan utgöra bostadsrätter. Vidare framfördes att kommunen har sett att priset på obebyggda fastigheter i kommunen har ökat, speciellt i områden där fastigheter ligger bredvid varandra. Kommun C påstod att ett byggföretag då kan köpa upp marken och bilda en bostadsrättsförening och sedan sälja tre bostadsrätter per fastighet. Genom detta kan en högre vinstmarginal antas uppnås än utan möjlighet att uppföra ett attefallshus. Resultatet av detta är att byggföretag generellt kan betala högre markpriser än en familj som enbart ska bygga en bostad för eget bruk.

8.2 Påverkan på detaljplanearbetet

Hur påverkar förekomsten av fenomenet ert arbete med detaljpaneläggning?

Kommunerna A, B och D konstaterade åter att attefallshus som bostadsrätter inte har haft en stor inverkan på kommunerna och därmed heller inte på det kommunala detaljplanearbetet. Det påverkar endast arbetet marginellt och det är inget kommunerna kan styra över. I kommun B har kommunikationen mellan bygglovsavdelningen och planavdelningen ökat för att planarkitekterna i större grad ska beakta de bygglovsbefriade åtgärderna i deras planarbete.

Kommun A poängterade att de har mindre kontroll av utfallet av detaljplanearbetet, dock är antalet attefallshus som utgör bostadsrätter få. Kommunen ställde sig därför bara positivt till att fler bostäder byggs. Vidare framhöll kommun A att de inte tar fram nya detaljplaner i någon större utsträckning. Det detaljplanearbete som sker i kommunen är främst kompletteringar av befintliga detaljplaner och därmed antas attefallshus som bostadsrätt inte påverka kommunens arbete.

8.3 Påverkan på bebyggelseutvecklingen

Hur påverkar förekomsten av fenomenet er kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen?

Enligt kommunerna A, B och D antas attefallshus som bostadsrätter inte påverka kommunernas möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen eftersom det inte har skett i någon större omfattning. Kommun A påpekade att vissa områden inom kommunen eventuellt kan bli överexploaterade. Det berör dock endast enskilda fall och medför enbart en lokal påverkan, inte något som generellt påverkar bebyggelseutvecklingen.

Kommun B framförde återigen att det kommunala arbetet måste följa de lagar som finns. Om kommuner inte har möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen är det i så fall en konsekvens av lagstiftningen som kommunen inte själv kan påverka. Vidare framfördes att det råder en stor förvirring bland fastighetsägarna hur en ansökt åtgärd avser ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad. Kommunen är därför noga med att försäkra sig om vilken åtgärd en anmälan avser för att rätt bedömning och handläggning av den önskade åtgärden ska kunna genomföras.

8.4 Påverkan på infrastrukturförsörjningen

Hur påverkar fenomenet infrastrukturförsörjningen i er kommun?

Kommunerna A, B och D ansåg att infrastrukturförsörjningen av vägar och va-system endast påverkas i väldigt liten grad eller inte alls. Kommun B ansåg att detaljplaner bör vara rätt utformade och dimensionerade för att kunna bemöta en ökad infrastruktur användning. Om infrastrukturen inte är rätt dimensionerad är det i så fall ett problem som får bemötas när det uppstår. Kommun A framförde att antalet attefallshus som bostadsrätter är så litet att det är svårt att se att användningen ökar i sådana volymer att det får negativa konsekvenser för infrastrukturförsörjningen. Kommun D bedömde att infrastrukturen inte kommer att påverkas. Kommunen framförde dock att infrastrukturen eventuellt kan bli mer belastad om antalet attefallshus som bostadsrätter blir fler i framtiden. Hur stora volymer som ska belasta infrastrukturen innan det medför negativa konsekvenser är svårt att avgöra. I kommun D finns det dock ett nybyggt område där infrastrukturen kan påverkas negativt av en ökad användning.

I kommun C är antalet attefallshus som bostadsrätter påtagligt. I dagsläget finns det inget gatukostnadsreglemente som är anpassat för attefallshus. En fastighet som är bebyggd med ett parhus och ett attefallshus och tillsammans utgör en bostadsrättsförening betalar endast gatukostnader för parhuset och därmed missgynnas kommunen av att inte ta avgifter för attefallshuset. Just nu pågår en utredning om attefallshus kan täckas in i kommunens gatukostnadsreglemente.

8.5 Påverkan på det befintliga vägnätet

Hur påverkar fenomenet det befintliga vägnätet i er kommun?

Attefallshus som bostadsrätter har inte påverkat det befintliga vägnätet i de tillfrågade kommunerna. Enligt kommun C kommer attefallshus som bostadsrätter inte att påverka vägnätet i nyplanerade områden då kommunens standard för vägar idag är dimensionerade för att bemöta en ökad användning. Äldre områden är däremot inte dimensionerade med samma standard och därför kan dessa gator komma att påverkas, främst lokalgator samt gång- och cykelvägar. Generellt antas uppsamlingsgator inte påverkas eftersom de har en väl tilltagen standard.

8.6 Påverkan på va-taxan

Hur påverkar fenomenet va-taxan för en fastighet i er kommun?

Kommunerna A, C och D förklarade att när ett attefallshus byggs ansluts det till den befintliga huvudbyggnadens förbindelsepunkt och brukningsavgiften höjs till följd av ökad va-användning. För att attefallshuset ska få en egen förbindelsepunkt måste en ny fastighet bildas enligt kommun A.

Enligt kommun A är attefallshus inte medräknade i kommunens va-taxa. I kommun D är däremot attefallshus medräknade och ett kompletterande belopp, benämnt lägenhetsavgift, debiteras för va-anslutningen av ett attefallshus. Liknande gäller i kommun E. En fastighet med ett tvåbostadshus och ett attefallshus erhåller tre lägenhetsavgifter, en avgift för varje bostadsenhet. Om bostäderna uppförs i nyproduktion erhålls samma lägenhetsavgift för respektive bostadsenhet. Det är däremot en lägre taxa för ett attefallshus som byggs på en fastighet med befintlig bebyggelse. I kommun B tillkommer en lägenhetsavgift för ett uppfört attefallshus och avgiften är densamma, oavsett om den utgör en bostadsrätt eller inte.

8.7 Kommentarer till intervjuerna

Författarna valde att endast intervjua de kommuner som har berörts av minst fem attefallshus utgör bostadsrätter med förhoppning om att dessa kommuner skulle ha kännedom om företeelsen. Med en generellt liten kännedom om att attefallshus utgör bostadsrätter kan en del kommuners svar antas vara spekulativa.

Intervjufrågorna var generellt formulerade för att få en helhets syn över hur attefallshus som utgör bostadsrätter påverkar kommuners detaljplanearbete och infrastrukturförsörjning. De intervjuade upplevde dock att frågorna var för breda och att vissa frågor därmed var svåra att besvara. För att komplettera svaren valde författarna att intervjua ytterligare personer som arbetade inom kommunens förvaltning eller i kommunala bolag.

Författarnas ambition var att vid en första kontakt med respondenterna boka ett möte för en telefonintervju samt tilldela intervjufrågorna. Detta för att de intervjuade skulle få möjligheten att sätta sig in i ämnet. Eftersom flera av de intervjuade inte hade mycket tid att tillgå föredrog de flesta att besvara frågorna vid den första telefonkontakten.

De intervjuade var i olika grad insatta i ämnet. Ett antagande till detta är att företeelsen är relativt ny och inte har fått ett så stort genomslag. Om fler attefallshus hade utgjort bostadsrätter vid tidpunkten för intervjuerna hade utfallet eventuellt sett annorlunda ut.

9 Fastighetstaxering, fastighetsavgift och fastighetskatt

I attefallspropositionen behandlades inte förutsättningarna för hur attefallshus ska fastighetstaxeras och hur de omfattas av den kommunala fastighetsavgiften och den statliga fastighetsskatten. För att förstå dessa aspekter krävs en förståelse för de berörda lagstiftningarna. I detta kapitel avser författarna att redogöra förutsättningarna för examensarbetets fastighetsekonomiska frågeställningar.

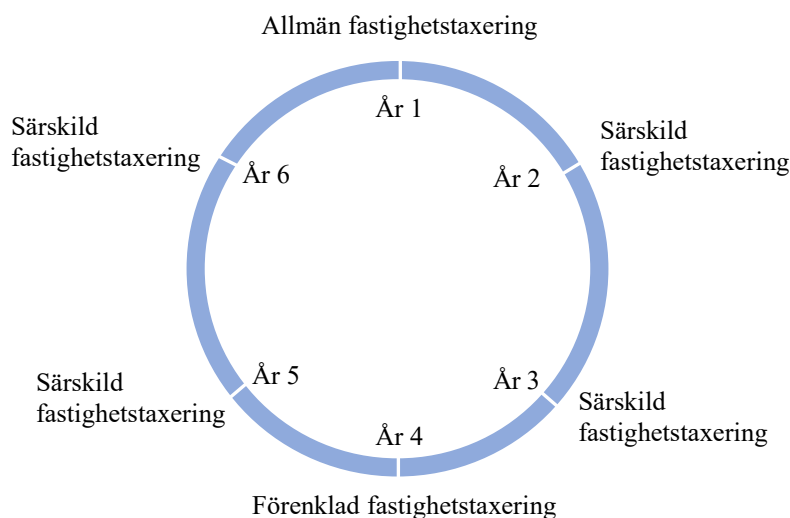
Fastighetstaxering sker genom allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering, 1 kap. 1 § FTL. Vid fastighetstaxering bestäms avgifts- och skatteplikten för en fastighet och dess indelning i taxeringsenheter. Dessutom ska det för varje taxeringsenhet bestämmas typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde. Den egendom som omfattas av fastighetstaxering är fast egendom (fastighet) och lös egendom (byggnad på ofri grund), 1 kap. 4 § FTL. Till byggnad på ofri grund inkluderas dessutom byggnadstillbehör och industritillbehör, 2 kap. 2–3 §§ JB, förutsatt att tillbehör ägs av byggnadens ägare.

Allmän fastighetstaxering sker enligt en tidscykel vartannat år, 1 kap. 7 § FTL, se figur 7. Den allmänna fastighetstaxeringen är uppdelad utifrån olika typer av taxeringsenheter. Det innebär att taxeringsenheterna genomgår den allmänna fastighetstaxeringen olika år och att respektive taxeringsenhet tas upp för allmän fastighetstaxering vart sjätte år.¹⁵⁰ Enligt 1 kap. 7 a § FTL genomgår dessutom taxeringsenheterna småhusenhet och hyreshusenhet en förenklad fastighetstaxering tre år efter den allmänna fastighetstaxeringen, ett förenklat förarbete till den allmänna fastighetstaxeringen.¹⁵¹ Samtliga taxeringsenheter genomgår också varje år en särskild fastighetstaxering, med undantag från de år taxeringsenheten är objekt för allmän eller förenklad fastighetstaxering, 1 kap. 8 § FTL. Vid särskild fastighetstaxering fastställs fastighetstaxeringen från förgående år, om inte taxeringsenheten väsentligt har ändrats och en ny taxeringsgrund föreligger, exempelvis när en obebyggd fastighet har bebyggts.¹⁵²

¹⁵⁰ Björne m.fl. (2017) 1 kap. 7 § FTL.

¹⁵¹ A.a. 1 kap. 7 a § FTL.

¹⁵² A.a. 1 kap. 8 § FTL.



Figur 7. Tidscykel för fastighetstaxering av småhusenheter och hyreshusenheter.

Fastighetstaxeringen bestäms utifrån den inrättade användningen och beskaffenheten av en fastighet i början av taxeringsåret, 1 kap. 6 § FTL, motsvarande det kalenderår då fastighetstaxeringen bestäms, 1 kap. 3 § första stycket FTL. Denna tidpunkt benämns beskaffenhetstidpunkt.¹⁵³ Vid bedömning av användning och beskaffenhet tas ingen hänsyn till tillfällig användning eller tillfällig beskaffenhet, 1 kap. 6 § FTL. Beskaffenheten av ett småhus avser storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.¹⁵⁴ Till beskaffenheten hör även övriga förhållanden på fastigheten som inverkar på marknadsvärdet.¹⁵⁵ Marknadsvärdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget för nivååret, två år innan den allmänna fastighetstaxeringen sker.¹⁵⁶ Motsvarande gäller även för hyreshus.¹⁵⁷

Teoretiskt påbörjas taxeringen genom att byggnader delas in i byggnadstyper. Vidare delas byggnadstyper in i taxeringsenheter. När taxeringsvärdet för en taxeringsenhet beräknas delas den ingående egendomen in i värderingsenheter. Det samlade värdet av värderingsenheterna för en taxeringsenhet utgör taxeringsvärdet.

9.1 Byggnadstyp

Byggnader ska enligt 2 kap. 2 § FTL delas in efter byggnadstyper. Detta gäller även byggnader på ofri grund, 1 kap. 4 § FTL. Det är det ändamål som en byggnad till övervägande del är inrättad för som bestämmer byggnadstypen. Ingen hänsyn tas till tillfällig användning, 2 kap. 3 § FTL.

¹⁵³ Björne m.fl. (2017) 1 kap. 6 § FTL.

¹⁵⁴ Skatteverket (2012) s. 32.

¹⁵⁵ Björne m.fl. (2017) 1 kap. 6 § FTL; Skatteverket (2012) s. 32.

¹⁵⁶ Björne m.fl. (2017) 1 kap. 6 § FTL.

¹⁵⁷ Skatteverket (2012) s. 32.

9.1.1 Småhus

Småhus är enligt 2 kap. 2 § FTL en *byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad*. Småhus omfattar enfamiljshus, tvåfamiljshus, radhus, kedjehus och fritidsbostad.¹⁵⁸

Komplementhus som behövs för att ett småhus ska kunna användas på ett önskvärt sätt får uppföras i nära anslutning till en bostad. Denna fristående byggnad klassificeras inte som en självständig byggnadstyp utan inkluderas i småhuset. Anledningen till detta är att ett komplementhus funktion likväl hade kunnat finnas inne i ett bostadshus och därmed bör beaktas som om det vore inrättat i bostadsbyggnaden.¹⁵⁹

En byggnad som är inrättad för bostad ska, till skillnad från övriga byggnader, minst innehålla enklare installationer och beskafterheter för kök, hygien och övernattningsmöjligheter samt andra bekvämligheter. En bostadsbyggnad bör vara minst 12 kvadratmeter. Utrymme för hygien eller toalett behöver nödvändigtvis inte finnas i bostadsbyggnaden utan kan finnas i nära anslutning i ett komplementhus. Det är därför möjligt att en byggnad med 8 kvadratmeter bostadsyta och ett komplementhus på 4 kvadratmeter försett med toalett tillsammans utgör en bostadsbyggnad.¹⁶⁰ Författarna anser dock att det är motstridigt att en bostad kan vara minst 12 kvadratmeter, medan den bygglovsbefriade friggeboden med en maximal byggnadsarea om 15 kvadratmeter inte får utgöra en bostad.

9.1.2 Hyreshus

Hyreshus är enligt 2 kap. 2 § FTL en *byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till ett hyreshus och som behövs för verksamheten, ska utgöra hyreshus*.

Hyreshus karakteriseras oftast av att de hyrs ut eller disponeras av fastighetsägaren.¹⁶¹ Förvaltningsform är utan betydelse, se avsnitt 9.7.2.¹⁶²

9.1.3 Indelning av byggnadstyper

Varje byggnadskropp utgör en enskild byggnad, om inte undantag har föreskrivits. Det är de vertikalt genomgående väggarna som avskiljer en byggnad i självständigt fungerande enheter som bedömer om en byggnadskropp ska delas in i byggnader. När en byggnadskropp är lokaliserad på två eller fler fastigheter ska byggnadskroppen delas in i byggnader utifrån fastighetsgränserna.¹⁶³

¹⁵⁸ Björne m.fl. (2017) 2 kap. 2 § FTL.

¹⁵⁹ A.a. 2 kap. 2 § FTL.

¹⁶⁰ Skatteverket (2012) s. 37–38.

¹⁶¹ Björne m.fl. (2017) 2 kap. 2 § FTL.

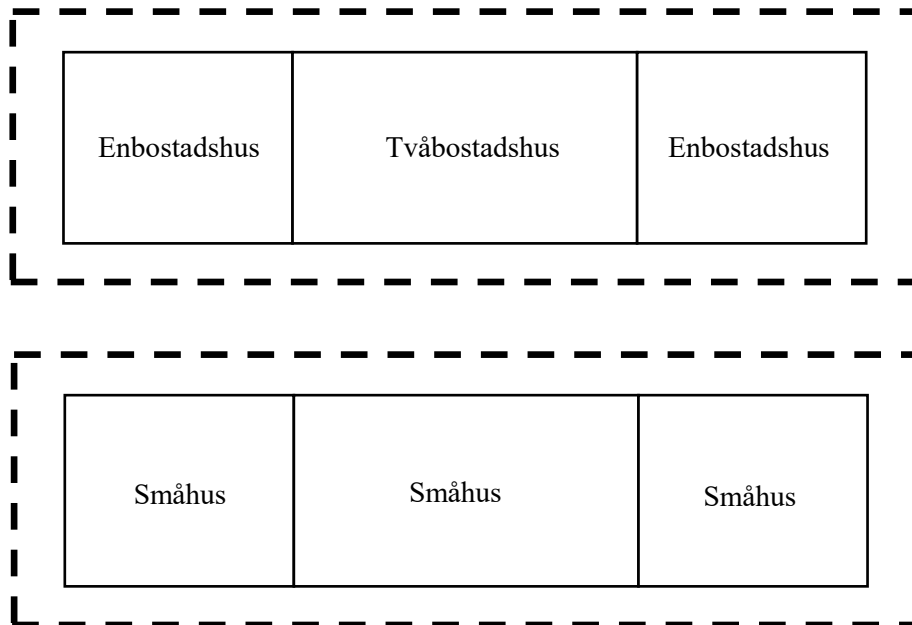
¹⁶² Skatteverket C (u.å.).

¹⁶³ Skatteverket (2012) s. 37.

En fastighet kan bebyggas med ett tvåbostadshus som är sammanbyggt med ett enbostadshus. Vid bedömning av hur byggnadskroppen är indelad i byggnader beror på hur byggnaderna är sammanbyggda. För att tvåbostadshus ska kunna utgöra byggnadstypen hyreshus krävs att minst två tvåbostadshus är sammanbyggda och att varje tvåbostadshus innehåller två bostadslägenheter.¹⁶⁴ Nedan presenteras två situationer avseende indelning av byggnadstyper.

Situation 1

En fastighet är bebyggd med en byggnadskropp bestående av tre självständigt fungerade enheter. I rad är ett tvåbostadshus sammanbyggt med ett enbostadshus på vardera sida av tvåbostadshuset. Enheterna delas upp i tre byggnader och varje byggnad utgör ett småhus eftersom varje enhet endast inrymmer bostäder åt maximalt två familjer, se figur 8.¹⁶⁵



Figur 8. Situationen visar hur en byggnadskropp är uppdelad i byggnadstyper.

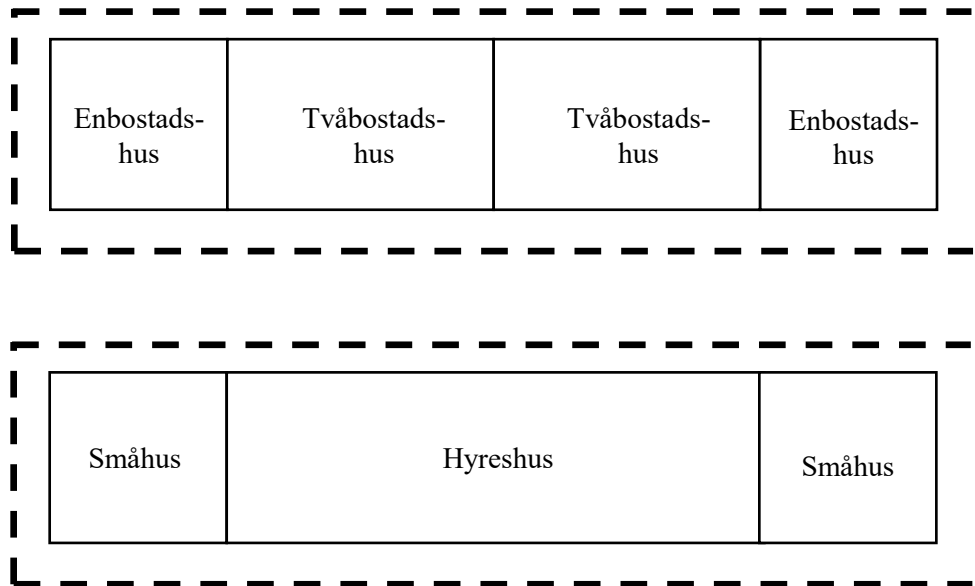
Situation 2

En fastighet är bebyggd med en byggnadskropp bestående av fyra självständigt fungerade enheter. I rad är två tvåbostadshus sammanbyggda. På vardera sidan av tvåbostadshusen är gavlarna sammanbyggda med ett enbostadshus. Enheterna delas upp i tre byggnader. Enbostadshusen indelas som var sitt småhus eftersom de endast inrymmer bostäder för en familj. De sammanbyggda parhusen indelas tillsammans som

¹⁶⁴ Skatteverket (2012) s. 38–39.

¹⁶⁵ A.a. s. 38.

ett hyreshus då de utgör två delar och vardera del innehåller bostäder åt två familjer,¹⁶⁶ se figur 9.



Figur 9. Situationen visar hur en byggnadskropp är uppdelad i byggnadstyper.

9.2 Värderingsenhet

En värderingsenhet är en egendom som endast tillhör en taxeringsenhet och som värderas för sig, 6 kap. 1 § FTL. I varje värderingsenhet ingår en byggnad med tillhörande tomt, 6 kap. 2 § FTL. Det är det samlade värdet av samtliga värderingsenheter på en taxeringsenhet som utgör taxeringsvärdet.¹⁶⁷ Småhus delas in i värderingsenheter utifrån dess värde. Om byggnadsvärdet är minst 50 000 kronor utgör byggnaden en egen värderingsenhet, 6 kap. 2 § första stycket FTL. När en småhusenhet, se avsnitt 9.3, är bebyggd med ett komplementhus ska komplementhuset i regel tillhöra den värderingsenhet som har det mest värdefulla småhuset, 6 kap. 2 § andra stycket FTL.

Enligt 6 kap. 2 § tredje stycket FTL ska ett småhus med ett lägre värde än 50 000 kronor inom en värderingsenhet omfattas av särskilda indelningsregler. Om det inom en värderingsenhet för tomtmark finns något småhus med ett värde lägre än 50 000 kronor, ska småhuset tillhöra den värderingsenhet som det småhus som har högst värde av småhusen värda mer än 50 000 kronor inom samma värderingsenhet för tomtmark. Om det finns flera småhus som var för sig understiger 50 000 kronor men tillsammans överstiger 50 000 kronor, ska de tillsammans utgöra en värderingsenhet. När det inom en värderingsenhet för tomtmark finns ett eller flera småhus som tillsammans

¹⁶⁶ Skatteverket (2012) s. 39.

¹⁶⁷ Björne m.fl. (2017) 6 kap. 2 § FTL.

understiger 50 000 kronor ska inget värde bestämmas. Motsvarande bestämmelser för indelning av värderingsenheter gäller också byggnadstypen hyreshus.¹⁶⁸

9.3 Taxeringsenhet

En taxeringsenhet avser bestämda kombinationer av värderingsenheter avseende byggnadstyper och ägoslag, 4 kap. 5 § första stycket FTL. Det innebär att en taxeringsenhet kan bestå av flera värderingsenheter. Respektive taxeringsenhet motsvarar det som ska taxeras och normalt är en fastighet en taxeringsenhet, 4 kap. 1 § FTL. Hur en taxeringsenhet indelas beror på användningssättet och hur kombinationen av byggnadstyper och ägoslag utgör en ekonomisk enhet. För att egendom ska ingå i en taxeringsenhet ska den ha samma ägare, vara lokaliserad inom en kommun och ha samma skatte- och avgiftspliktsförhållande samt omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.¹⁶⁹ Ekonomiska enheter som används eller är inrättade för samma ändamål får sammanföras till en taxeringsenhet.¹⁷⁰ För att fastigheter och fastighetsdelar ska kunna sammanföras krävs det att de angränsar till varandra, att de förvaltas gemensamt och att de används på ett jämförbart sätt.¹⁷¹

Det finns sju olika typer av taxeringsenheter: småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet. Med hänsyn till arbetets avgränsningsområde är det enbart relevant att studera småhusenhet och hyreshusenhet. Enligt 4 kap. 5 § FTL räknas småhusenhet som *småhus och tomtmark för sådan byggnad* och en hyreshusenhet är *hyreshus och tomtmark för sådan byggnad*. Enbart småhus eller enbart tomtmark kan vara en småhusenhet, motsvarande gäller också hyreshusenheter.¹⁷²

I en småhusenhet och en hyreshusenhet får endast egendom som är samlad och som utgör en ekonomisk enhet ingå, 4 kap. 6 § första stycket FTL. För en småhusenhet avses en ekonomisk enhet normalt en tomt med ett småhus, samma gäller för en hyreshusenhet med ett hyreshus. Normalt ska en taxeringsenhet endast bebyggas med en byggnad av den bestämda byggnadstypen för taxeringsenheten. Det kan dock finnas samband och likartad användning mellan byggnader av en byggnadstyp som innebär att de gemensamt kan ingå i en taxeringsenhet. Detta innebär exempelvis att en småhusenhet kan bebyggas med flera småhus.¹⁷³

9.4 Typkoder

I samband med fastighetstaxeringen får respektive fastighet en typkod som anger vilken taxeringsenhet en fastighet har tilldelats. Typkoderna används av Skatteverket och

¹⁶⁸ Björne m.fl. (2017) 6 kap. 2 § FTL.

¹⁶⁹ A.a. 4 kap. 1 § FTL.

¹⁷⁰ A.a. 4 kap. 5 § FTL.

¹⁷¹ A.a. 4 kap. 1 § FTL.

¹⁷² A.a. 4 kap. 5 § FTL.

¹⁷³ A.a. 4 kap. 6 § första stycket FTL.

tillämpas av administrativa skäl.¹⁷⁴ När en fastighet nybildas eller ombildas tilldelar LM fastigheten en preliminär typkod, som i det kommande taxeringsåret behandlas av Skatteverket.¹⁷⁵

Tidigare särskildes permanentbostad och fritidsbostad åt men från och med år 2015 har alla småhus samma typkod, vilket innebär att vissa typkoder har tagits bort. Det finns tio typkoder. För detta arbete är enbart typkod 210 småhusenhet, tomtmark och typkod 220 småhusenhet, bebyggd relevanta med anledning av arbetets avgränsning. Det förutsätts också att ett attefallshus som utgör en bostadsrätt har ett byggnadsvärde över 50 000 kronor.

- 210 Småhusenhet, tomtmark
- 213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kronor
- 220 Småhusenhet, bebyggd
- 223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler
- 225 Småhusenhet, småhus på ofri grund
- 230 Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL
- 240 Småhusenhet, bostadsbyggnad på vattenfastighet
- 280 Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri enligt 3 kap. 2 § andra stycket FTL
- 281 Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri enligt 3 kap. 4 § FTL
- 299 Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kronor¹⁷⁶

9.5 Kommunal fastighetsavgift

De fastigheter som har färdigbyggda bostäder och som vid fastighetstaxeringen har taxerats som småhusenhet eller hyreshusenhet omfattas av den kommunala fastighetsavgiften, 1 § lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift, FavL. Hädanefter benämns den kommunala fastighetsavgiften endast som fastighetsavgift. Det är fastighetsägaren, enligt 1 kap. 5 § FTL:s mening, som vid kalenderårets ingång debiteras fastighetsavgiften, 2 § FavL. Fastighetsavgiften är indexbunden och följer för varje år inkomstbasbeloppets förändring i förhållande till år 2008, 3 § FavL. En fastighetsavgift tas ut för varje taxerad värderingsenhet med en uppförd byggnad.¹⁷⁷

Nybyggda bostadshus är tidsbegränsat undantagna fastighetsavgiften. Småhus med värdeår 2011 eller tidigare är befriade från fastighetsavgiften de fem första åren, de fem efterkommande åren är avgiften halverad. Småhus med värdeår 2012 eller senare är fastighetsavgiftsbefriade i femton år, därefter måste hela fastighetsavgiften betalas.¹⁷⁸ Med värdeår menas nybyggnadsåret.¹⁷⁹

¹⁷⁴ Skatteverket B (u.å).

¹⁷⁵ Lantmäteriet (2016B) s. 7.

¹⁷⁶ Skatteverket A (u.å).

¹⁷⁷ Skatteverket (2017) s. 6.

¹⁷⁸ A.a. s. 10.

¹⁷⁹ A.a. s. 16.

Småhusenhet

Alla uppförda småhus som är färdigbyggda och används som bostad omfattas av en fastighetsavgift. Ett småhus som är uppfört innebär att byggnaden är taxerad som småhus. Det krävs inte att ett småhus ska ha ett byggnadsvärde för att fastigheten ska debiteras fastighetsavgift.¹⁸⁰ Den maximala fastighetsavgiften för ett småhus beror på det indexbundna takbeloppet. I de fall 0,75 procent av taxeringsvärdet för en värderingsenhet småhus är lägre än det maximala beloppet, ska det istället utgöra fastighetsavgiften, 3 § a FavL.

Hyreshusenhet

Den del av ett hyreshus som utgör bostadsdel omfattas av fastighetsavgiften. Det är antalet bostadslägenheter och den taxerade värderingsenheten som påverkar fastighetsavgiftens storlek. För att en hyreshusenhet ska få fastighetsavgift måste hyreshuset vara taxerat som färdigbyggt och tilldelat ett värdeår.¹⁸¹ Den maximala fastighetsavgiften för hyreshus beror på det indexbundna takbeloppet. I de fall 0,3 procent av taxeringsvärdet för en värderingsenhet hyreshus är lägre än det maximala beloppet ska det istället utgöra fastighetsavgiften, 3 § c FavL.

9.6 Statlig fastighetsskatt

Småhusenheter och hyreshusenheter som inte har ett uppfört eller färdigställt småhus respektive hyreshus är skattepliktiga fastigheter, 1 § lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt, LSF. Den statliga fastighetsskatten beräknas utifrån taxeringsvärdet som gäller för kalenderåret. Det är fastighetsägaren, enligt 1 kap. 5 § FTL:s mening, som vid kalenderårets ingång är den skatteskyldiga, 2 § LSF. Hädanefter benämns den statliga fastighetsskatten endast som fastighetsskatt.

Småhusenhet

För småhusenheter utgör fastighetsskatten 1,0 procent av taxeringsvärdet för en värderingsenhet småhus som är under uppförande med tillhörande tomtmark eller för obebyggd tomtmark, 3 § a LSF.

Hyreshusenhet

För hyreshusenheter utgör fastighetsskatten 0,4 procent av taxeringsvärdet för en värderingsenhet hyreshus med bostäder som är under uppförande samt tillhörande tomtmark, för obebyggd tomtmark som är avsedd för bostäder eller för bebyggd tomtmark med bostäder och som har annan ägare, 3 § b LSF.

¹⁸⁰ Skatteverket (2017) s. 4.

¹⁸¹ A.a. s. 11.

9.7 Rättsfall

Eftersom lagstiftningen om attefallshus enligt 9 kap. 4 a § PBL är relativt ny finns det endast ett fåtal rättsfall som berör den bygglovsbefriade åtgärden. Nedan presenteras fyra rättsfall som, trots att de inte berör attefallshus, är användbara för att utreda några av de följder som har uppstått av att attefallshus utgör bostadsrätter.

9.7.1 Taxeringsenhet ska bedömas utifrån det inrättade ändamålet

I HFD nr 4080–15 beslutade att en gäststuga utgjorde en småhusenhet. En fastighet var bebyggd med ett fritidshus som taxerades enligt byggnadstypen småhus. År 2005 bebyggdes fastigheten med ytterligare en byggnad avsett för permanent bostadsändamål. Samtidigt flyttades fritidshuset närmre den nya bostadsbyggnaden och omvandlades till en gäststuga på 24 kvadratmeter. Köket togs bort och samtliga innerväggar revs så att gäststugan enbart bestod av ett rum med enklare faciliteter. Gäststugan var avsedd till att användas som förråd och emellanåt användas för övernattnig. Vid beskaffenhetstidpunkten 1 januari 2012 taxerade Skatteverket gäststugan som ett småhus. Fastighetsägaren överklagade Skatteverkets beslut och hävdade att gäststugan skulle bedömas vara ett komplementhus till bostadsbyggnaden och inte utgöra en självständig värderingsenhet.

Fastighetsrätten, FR, i Stockholm resonerade utifrån 2 kap. 2 § FTL som anger definitionen av småhus, till vilken komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad tillhör. Normalt bör ett småhus inrättat för bostad vara utrustat med grundläggande installationer och bekvämligheter. Dessa faciliteter kan enligt Skatteverkets allmänna råd (SKV 2010:9) vara fördelade mellan flera byggnader om byggnaderna ligger på samma tomt och ska utgöra en bostad till en familj. I FR:s domskäl behandlades också ett ställningstagande till att standarden på ett fritidshus kan vara mycket låg. För ett fritidshus inrättat för boende kan därför bara en förekomst av utrymmen/utrustning i en byggnad förutsättas. Eftersom det inte fanns några bestämmelser om vilken standard en byggnad ska ha för att klassificeras som ett småhus ansåg FR att taxeringsvärdet för gäststugan var korrekt. Kammarrätten, KR, instämde i FR:s dom. Eftersom faciliteter fanns att tillgå i permanentbostaden ansågs inte gäststugans karaktär ha ändrats från småhus till komplementhus när fritidshuset omvandlades till en gäststuga. Vidare anförde KR att det är hur gäststugan är inrättad vid beskaffenhetstidpunkten som avgör hur en byggnad indelas i taxeringsenheter, inte hur den används, 1 kap. 6 § FTL. Högsta Förvaltningsdomstolen, HFD, avslog överklagandet och samtyckte med de lägre instansernas domar att gäststugan utgjorde en småhusenhet med anledning av att byggnaden till största del var inrättad för bostadsändamål åt en familj trots enklare faciliteter.

9.7.2 Förvaltningsform ska inte beaktas vid fastighetstaxering

Rättsfallet RÅ 1985 1:87 avsåg 84 radhuslägenheter som var sammanbyggda och fördelade på 15 längor med vardera fyra till tio enbostadshus. Fastighetstaxeringsnämnden taxerade byggnaderna som småhus. Fastighetsägaren yrkade i besvär att taxeringen skulle ske enligt reglerna för hyreshus med anledning av

att fastigheten fyller en funktion som hyreshus och för att samtliga enbostadshus var uthyrda.

Länsrätten, LR, i Södermans län och KR i Stockholm var eniga om att det är reglerna om småhus som ska tillämpas. KR anförde att vid beslut av taxeringsvärdet ska inte förvaltningsformen beaktas. De belyste Riksskatteverkets bindande föreskrifter om gränsdragningen mellan hyreshus och småhus. Mot bakgrund av föreskrifterna ska de sammanbyggda småhusen med samma ägare anses ingå i en taxeringsenhet. Målet prövades i Regeringsrätten, RR, och besväret bifölls inte. RR resonerade utifrån ett betänkande som tydde på att sammanbyggda småhus kan ha samma ägare och ingå i en taxeringsenhet, vilket innebär att byggnadstypen är avgörande för värderingen. Förvaltningsformen var därmed inte av betydelse. RR instämde med KR som funnit att de sammanbyggda enbostadshusen skulle taxeras enligt reglerna för småhus.

9.7.3 Byggnads karaktär påverkar bedömningen av byggnadstyp

I MÖD nr P 660–14, Svea hovrätt, beslutades att en byggnads karaktär påverkar bedömningen av byggnadstyp. Ett bygglov beviljades bland annat för om- och tillbyggnad av ett bostadshus. Detaljplanen för området tillät endast byggnation av friliggande hus och parhus. Det beviljade bygglovet godkände att uppföra en byggnad om två våningar med totalt fyra lägenheter. Byggnaden var tänkt att placeras på två fastigheter med de lägenhetsskiljande väggarna i fastighetsgränsen. För att nå lägenheterna på den övre våningen planerades en trappa med loftgång att byggas. Bygglovet överklagades med anledning av att det ansågs vara ett flerbostadshus och därmed stred mot detaljplanen.

MMD och Länsstyrelsen avslag överklagan med hänsyn till att byggnaden ansågs bestå av två småhus, med vardera två lägenheter, som var sammanbyggda som ett parhus. Det framgick inte av bestämmelserna i detaljplanen att det inte var tillåtet att bygga samman byggnader över fastighetsgräns. MMD ansåg därför att bygglovet inte stred mot detaljplanen. MÖD ändrade MMD:s dom. Utformningen av byggnaden med en gemensam trappa och loftgång för att nå lägenheterna på den översta våningen gav ett intryck av en byggnad med fyra lägenheter och skulle därmed ses som ett flerfamiljshus. Eftersom detaljplanen endast tillät småhus upphävdes därför den del av bygglovet som berörde om- och tillbyggnation.

9.7.4 Fastighetsavgift för komplementhus

I KR nr 1493–14, Göteborg, beslutade att en fastighetsavgift skulle tas ut för ett komplementhus. Vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2012 taxerades en fastighet utifrån dess markvärde och två uppförda byggnader. Fastighetsägaren yrkade att fastighetsavgiften endast skulle baseras på markvärdet och en byggnad, den andra byggnaden om 56 kvadratmeter utgjorde endast ett komplement. I fastighetsdeklarationen angav fastighetsägaren att byggnaden som utgjorde ett komplement hade el, vatten, uppvärmning, kök, wc och tvätt. I själva verket var bygganden ännu inte försedd med el, ventilation och värme.

Attefallshus som bostadsrätt

FR ansåg att Skatteverket hade gjort rätt bedömning. Byggnaden ansågs var inrättad till största del för bostadsändamål för en familj och utgjorde därför ett småhus. Byggnaden hade dessutom ett värde av minst 50 000 kronor och skulle därför utgöra en värderingsenhet enligt 6 kap. 2 § FTL. Eftersom fastigheten taxerades som ett småhus och de uppförda byggnader hade ett högre värde än 50 000 kronor, hade Skatteverket fattat rätt beslut att värdera byggnaderna som två värderingsenheter. KR instämde i FR:s dom.

10 Diskussion

Det har under en längre tid framgått att bostadsproduktionen inte går i linje med den ökade befolkningmängden. För att bemöta det rådande problemet har flera åtgärder vidtagits och en av åtgärderna har varit ett ställningstagande till den byråkratiska och omfattande planprocessen. Missnöjet och ifrågasättandet av bestämmelserna i PBL har varit påtagliga. Ett flertal utredningar har gjorts i syfte att förenkla planprocessen samt för att göra det enklare och snabbare att bygga. Ett första led i decentralisering av lagrummet var friggebodspropositionen med de första lättnaderna i bygglovsplikten. Därefter har PBL omarbetats för att rationalisera plan- och bygglovsprocesserna samt för att skärpa kontrollen av byggandet. Trots den omarbetade lagstiftningen har det efter ikraftträdandet av den nya PBL gjorts flera ändringar för att effektiviseringen av planförfarandet inte har skett i den utsträckning som önskats. Attefallspropositionen togs fram för att förenkla regelverket och för att endast ställa krav på bygglov i den utsträckning som krävs för att en hållbar bebyggelseutveckling ska kunna tillgodose. Av propositionen trädde lagstiftningen om det bygglovsbefriade attefallshuset i kraft.

I remitteringen av attefallspropositionen kritiserades lagförslaget, dels för den forcerande processen och dels för att konsekvenserna av lagförslaget inte var tillräckligt utredda. De enda kraven på ett attefallshus utformning är att det ska byggas i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, att den totala byggnadsarean inte får överstiga 25 kvadratmeter, att taknockshöjden inte får vara högre än 4 meter och att byggnaden inte får placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns utan medgivande från grannar. Lagstiftningen är med andra ord knapp och det finns ett stort handlingsutrymme utöver de få begränsade bestämmelserna. I remissyttrandena till attefallspropositionen framkom det synpunkter om risken för att "olovliga" bostadsrättsföreningar kan uppstå och att den begränsade lagstiftningen ger ett stort spelrum för fastighetsägare, exempelvis att förse ett attefallshus med källarplan. Cirka tre år efter införandet av lagändringen säljs attefallshus som så kallade studiohus och som en del i en bostadsrättsförening. Författarna har dessutom funnit attefallshus som är försedda med källarplan. Eftersom nyss nämnda synpunkter aldrig behandlades i förarbetena kan författarna inte veta om avsikten med lagstiftningen endast avsåg att attefallshus ska byggas inom ramen för vad som anges i 9 kap. 4 a § PBL. Alternativt att den knappa lagstiftningen eventuellt syftade till att ge kreativa entreprenörer handlingsutrymme för att bidra med nytänkande alternativ till bostadsproduktionen. Syftena med attefallspropositionen var trots allt att stärka en fastighetsägares äganderätt och att etablera fler bostäder i nära anslutning till befintliga en- eller tvåbostadshus. Att bygga attefallshus som en del av en bostadsrättsförening är inte något som strider mot gällande bestämmelser. En anledning till att attefallshus som bostadsrätter inte diskuterades i propositionen kan beror på att det inte är möjligt att reglera upplåtelseformen i en detaljplan.

10.1 Attefallshus som bostadsrätt

Kan attefallshus utgöra bostadsrätter?

Enligt kandidatarbetet av Abdula och Oksman, se avsnitt 1.5, har intresset för att bygga attefallshus varit lågt. Av media framgår det att attefallshus har börjat utgöra bostadsrätter och med ett nytt tankesätt för användningen av ett attefallshus kan intresset för den bygglovsbefriade åtgärden eventuellt ha ökat. Jämfört med kandidatarbetet för två år sedan har fyra fler kommuner lämnat startbesked för attefallshus. En antydning på att antalet har ökat.

Från undersökningen i avsnitt 4.1 påvisades att attefallshus kan utgöra bostadsrätter. Minst 83 attefallshus är bostadsrätter, varav 82 i Storstockholm och ett i Storgöteborg. Ett resultat som inte var helt oväntat eftersom media endast har lyft företeelsen i Stockholmsregionen. I undersökningen jämfördes endast fastigheter i storstadsregionerna med typkod 210 eller 220 mot de fastigheter som beviljats startbesked för attefallshus. Vad författarna tycker är intressant är att av de 83 fastigheter där attefallshus utgjorde bostadsrätter hade 43 fastigheter typkod 210. Det innebär att ett attefallshus har, tillsammans med ett tvåbostadshus, byggts i nyproduktion på obebyggd tomtmark. Enligt lagkommentarerna ska ett attefallshus vara ett komplement till och underordnad en huvudbyggnad samtidigt som byggnaden ska utgöra en självständig bostad i så stor utsträckning som möjligt. Författarna tolkar därmed lagstiftningen som att det måste finnas ett uppfört bostadshus med ett beviljat slutbesked innan ett startbesked för ett attefallshus kan ges. Av de attefallshus som har uppförts i nyproduktion bör därför ett tvåbostadshus vara uppfört innan ett attefallshus byggs. Ett förfarande som inte antas vara effektivt för entreprenörer och byggherrar. Ur deras synpunkt kan det vara önskvärt att uppföra alla byggnader samtidigt. Om intresset för att använda attefallshus som bostadsrätter i framtiden ökar kan lagstiftningen därmed behöva ses över.

I 9 kap. 4 a § PBL och 1 kap. 5 § andra stycket BRL anges att ett attefallshus respektive en bostadsrätt ska användas som en självständig bostad. Författarna anser att ett attefallshus som utgör en bostadsrätt inte är underordnad en huvudbyggnad och att rekvisitet komplement i 9 kap. 4 a § PBL är utan verkan. En tolkning av lagen är att ett attefallshus endast utgör ett komplement när det är under uppförande men i den stund det är uppfört och utgör en bostadsrätt är det en självständig bostad. Om 9 kap. 4 a § PBL omarbetas så att det inte är ett krav att ett attefallshus ska utgöra ett komplement och vara underordnad en huvudbyggnad bör det vara möjligt att uppföra ett tvåbostadshus och ett attefallshus samtidigt. Alternativt att termen komplement inte nödvändigtvis behöver syfta till ett befintligt en- eller tvåbostadshus, utan även kan åsyfta ett komplement till en bostad som ska komma att byggas i nyproduktion tillsammans med ett attefallshus.

Anledningen till att inte fler attefallshus utgör bostadsrätter antas bero på att intresset för attefallshus generellt har varit lågt. Både lagstiftningen och företeelsen är dessutom relativt nya och det kan påverka att antalet attefallshus som bostadsrätter inte är fler.

Författarna tror dock att antalet kan förväntas öka. Enligt entreprenörer är det en ständig tävling inom fastighetsutvecklingen och det handlar om att vara mest påhittig och maximera nyttan av en byggrätt. Att använda attefallshus som bostadsrätter bidrar till ökat bostadsbyggande och det går inte att undgå att det är ett sätt för entreprenörer och byggherrar att tjäna mer pengar.

10.2 Gemensamhetsanläggning

Hur påverkas andelstalet för en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning med ändamål väg, av att ett attefallshus blir en bostadsrätt?

Det finns ingen samstämmig syn bland Sveriges KLM om hur andelstal påverkas av att ett attefallshus är en bostadsrätt, se avsnitt 6.2 och 6.3. För att uppnå en enig uppfattning av dess påverkan krävs en djupare analys och att antalet attefallshus som bostadsrätter blir fler så att en praxis kan etableras. Det råder emellertid huvudsakligen en samsyn om att ett attefallshus som endast är avsett att användas som ett komplement av dess fastighetsägare inte påverkar andelstalet. Enligt rättsfallet MÖD nr F 9168-14, se avsnitt 5.6.1, beslutades att en byggnad som utgjorde ett komplement inte skulle tilldelas andelstal för utförande av en gemensamhetsanläggning. Eftersom det är vanligt att samma andelstal tillämpas för både utförande och drift, antas domen även kunna appliceras på andelstal för drift. En byggnad som används som ett komplement bör därmed inte påverka ett andelstal.

Ett attefallshus är ett föränderligt ting vars funktion enkelt kan ändras. Framför allt från att vara ett komplement till en huvudbyggnad och nyttjas av fastighetsägaren, till att vara av en mer självständig karaktär och hyras ut. Detta kan jämföras med HFD nr 4080–15, se avsnitt 9.7.1, när en fastighetsägare ansåg att ett fritidshus hade gjorts om till en gäststuga (ett komplementhus). Vad som följde av fallstudien i avsnitt 6.1 ansåg majoriteten att andelstal ska ändras när ett attefallshus hyrs ut permanent till följd av att nyttan av en ga anses öka. För ett attefallshus som permanent ska användas för uthyrning bör andelstalet endast ändras en gång. Om ett attefallshus däremot används växelvis som ett komplement och växelvis hyrs ut kan andelstalet antas behöva ändras frekvent. Frågan är vem som ska ta initiativ till att andelstal ändras. Antagningen kan en styrelse för en samfällighetsförening ha befogenhet att ändra andelstal eller så får en ansökan om ändrat andelstal hos Lantmäteriet göras. Ett intressant scenario är om ett attefallshus används som ett komplement och ett rum i huvudbyggnaden istället hyrs ut. Ett rum som hyrs ut i huvudbyggnaden bör öka en fastighets nytta av en ga lika mycket som när ett attefallshus hyrs ut. Författarna anser att det råder stora oklarheter kring hur andelstal ska behandlas när ett attefallshus växelvis hyrs ut. Ett attefallshus som däremot hyrs ut permanent kan mer liknas en bostadsrätt och det kan då vara mer befogat att ändra andelstal.

Den generella uppfattningen är att fastigheter med typkod 220 och som uppför ett attefallshus som utgör en bostadsrätt påverkar andelstal och att andelstal ska ändras, se avsnitt 6.2. Anledningen till detta är att ändrade förhållanden har uppstått och att en fastighet består av tre bostadsenheter istället för två. Det är dock delade meningar om vilket värde det ändrade andelstalet ska få. Majoriteten ansåg att andelstal ska

bestämmas enligt transporttalen för permanentbostad eller flerfamiljshus enligt tonkilometermetoden. Författarna anser att det finns en fallgrop i tonkilometermetoden som inte behandlar förutsättningen när en bostadsrättsförening består av flera permanentbostäder. Enligt tonkilometermetoden ska en tvåfamiljsbostad behandlas enligt normerna för permanentbostad. Det innebär att en del KLM frångick tonkilometermetodens norm om tvåfamiljsbostad som permanentbostad. Författarna anser att tonkilometermetoden behöver förtydligas i detta avseende. En fråga som kan ställas är om innebörden av ett flerfamiljshus innebär att samtliga lägenheter måste finnas i en och samma byggnad eller att lägenheter kan vara uppdelade i flera byggnader.

På motsvarande sätt ansåg majoriteten KLM att fastigheter med typkod 210 som i nyproduktion uppför ett tvåbostadshus och ett attefallshus som utgör bostadsrätter ska tilldelas ett andelstal baserat på tonkilometermetodens normer för permanentbostad eller flerfamiljshus, se avsnitt 6.3. Det var endast en KLM som kommenterade att ett attefallshus inte tilldelas ett andelstal eftersom det inte får uppföras förrän huvudbyggnaden är byggd och färdigställd. Enligt detta resonemang får andelstalet för ett attefallshus prövas först vid en omprövning av ga:n eller att anläggningsbeslutet får fattas först när alla byggnader är uppförda.

Enligt praxis bestäms andelstal utifrån antalet bostäder och inte utifrån storlek på en bostad. Trots detta resonerade flera KLM att andelstal för ett attefallshus som är en bostadsrätt ska justeras på grund av dess storlek. Bostadsytan för ett attefallshus är mindre och ansågs därför inte ge upphov till lika mycket trafik som en "normal bostad". Enligt tonkilometermetoden beror ett andelstal bland annat på den beräknade trafikmängden. Trafikmängden grundas på den trafikintensitet en normal fastighet ger upphov till, inte utifrån antal fordon den enskilda fastigheten har. Att beräkna andelstal utifrån antalet fordon beskriver inte den långsiktiga nyttan en fastighet har av att vara delaktig i en ga. Att korrigera andelstalet till ett lägre värde kan antas ge en orättvis bild på grund av att bostadsytan inte ger upphov till trafikmängden. I enlighet med vad två KLM påpekade i fallstudien förekommer det dessutom fluktuationer i verkligheten mellan olika bostäder med samma storlek. Andelstal bör därmed bestämmas utifrån antalet bostadsenheter på en fastighet och den varaktiga användningen av fastigheten.

10.3 Detaljplan och infrastruktur

Hur påverkas syftet med en detaljplan av att attefallshus blir bostadsrätter?

Med en kommuns möjlighet att reglera frivilliga planbestämmelser kan en detaljplan vara väldigt detaljerad. Vad som påverkar detaljnivån är ett områdes förutsättningar. Det innebär att ju mer detaljerad en detaljplan är, desto fler bestämmelser kan ett attefallshus stå i strid mot.

Likt många remissyttranden i attefallspropositionen, se avsnitt 3.2.4, är ett antagande av författarna att de avvägningar och prövningar som görs i detaljplanarbetet kan gå förlorade om ett attefallshus får uppföras mot planbestämmelser. En detaljplan utgör en handling som anger ett begränsat områdes användning och det kan därför uppstå en

risk att en bygglovsbefriad åtgärd uppförs mot en detaljplans centrala syfte. Det kan dock ifrågasättas vad en detaljplans centrala syfte är. Syftet regleras genom planbestämmelser och som nämnts ovan avgör antalet bestämmelser hur mycket ett attefallshus står i strid mot en detaljplan. Om endast de obligatoriska planbestämmelserna tillämpas antas ett attefallshus gå emot en detaljplans syfte i mindre grad än om de frivilliga planbestämmelserna dessutom tillämpas.

Med detaljplanering tillkommer kollektiva nyttor, exempelvis kommunala gator, vilket innebär att en enskilds användning av en nyttighet inte exkluderar andra från att använda den. Det betyder att ett attefallshus som utgör en bostadsrätt inte bör påverka de kollektiva nyttigheterna negativt. Vad som däremot kan antas påverkas är de omkringliggande fastigheterna på grund av en generellt ökad användning av kollektiva nyttor. Enligt regeringens gensvar till remissyttrandena i attefallspropositionen, se avsnitt 3.2.2, övervägde ett tillskott av bostäder och möjligheten att kunna bestämma över sin fastighet mer än de konsekvenser som kunde komma att uppstå till följd av att detaljplaneinstrumentet försvagas. Författarna tolkar detta som att den enskildes bestämmanderätt i detta fall väger tyngre än de konsekvenser som kan uppstå för samhällsnyttan och att det dessutom kan ses som en försvagning av det kommunala planmonopolet.

Utifrån de intervjuer som hölls med de kommunala tjänstemännen i kapitel 8 är det generellt svårt att säga om och i så fall hur attefallshus som bostadsrätter påverkar det kommunala detaljplanarbetet och dess syfte. Bland de intervjuade rådde det en samsyn om att den uppkomna företeelsen har skett i en relativt liten skala och att det i dagsläget inte har påverkat det kommunala detaljplanarbetet. Något som tyder på att remissyttrandena i avsnitt 3.2.4 är vederlagda och att lagförslaget inte medförde det negativa utfallet som antogs skulle kunna uppkomma. Eftersom lagstiftningen är relativt ny är det svårt att avgöra vilken påverkan attefallshus som bostadsrätter kan ha på det framtida detaljplanarbetet. Även om en påverkan idag inte är märkbar kan samhällsplaneringen påverkas av annat i större utsträckning, exempelvis det fria skolvalet. En kommun anpassar antalet skolor utifrån antalet planerade bostäder i en detaljplan. Om flertalet fastigheter i ett område bygger attefallshus som utgör bostadsrätter kan det resultera i att förskolor och skolor blir överbelastade och att det fria skolvalet blir begränsat. Samma resonemang kan föras i områden med gemensamma parkeringsytor. Om många bostadsrättshavare till attefallshus har bil kan det antas att parkeringsytorna inte räcker till.

Av intervjuerna framgick det vidare att attefallshus, som bostadsrätt eller ej, inte har försökts att motarbetats i detaljpaneläggningen. Om attefallshus som bostadsrätter får ett större genomslag kan diskussionen kring hur syftet med en detaljplan påverkas se annorlunda ut.

Hur påverkas infrastrukturförsörjningen av att attefallshus blir bostadsrätter?

Remissyttrandena till attefallspropositionen, se avsnitt 3.2.4, riktade kritik mot att den kommunala infrastrukturen kommer att påverkas negativt då möjligheten för en kommun att kontrollera, ingripa och påverka bygglovsbefriade åtgärder uteblir samt att en risk för att oförutsedda och svårbedömda kostnader kan uppstå. Efter

intervjuundersökningen i kapitel 8 var författarnas generella uppfattning att attefallshus idag inte påverkar infrastrukturförsörjningen, oavsett ett attefallshus förvaltningsform. Den kommunala infrastrukturen är dimensionerad för att bemöta en ökad användning och författarnas uppfattning var att kommuner därför inte ”behöver” ha möjlighet att ingripa och påverka de bygglovsbefriade åtgärderna.

De attefallshus som med säkerhet utgör bostadsrätter är belägna inom detaljplan, se avsnitt 4.1.3. I och med att dessa omfattas av detaljplaner kan det antas att fastigheterna är anslutna till den kommunala infrastrukturen och i enlighet med intervjuvaren bör infrastrukturförsörjningen inte påverkas. Författarna ställer sig frågan om kommunernas resonemang hade varit annorlunda om attefallshus som utgör bostadsrätt dessutom hade funnits utanför detaljplanelagda områden. Vägar ska byggas ut i samma takt som detaljplanelagd bebyggelse färdigställs och va-anläggningar ska upprättas i de fall behov av vattenförsörjning finns för större sammanhängande bebyggelse. Motsvarande bestämmelser finns inte för områden utanför detaljplan eller områden som inte är av större omfattning. Generellt har infrastrukturen en högre standard inom detaljplanelagda områden jämfört med områden som inte är planlagda och som oftast omfattas av en ga. Ett antagande är att infrastrukturförsörjningen utanför detaljplanelagda områden belastas mer jämfört med ett detaljplanelagt område med motsvarande antal attefallshus som bostadsrätter. I enlighet med en av respondenterna, anser författarna att infrastrukturen på något sätt bör påverkas om företeelsen i framtiden kommer att öka. Det är dock svårt att veta hur många attefallshus som bostadsrätter som ska uppföras för att en påverkan ska uppstå och i vilken grad påverkan kommer att ha.

Författarna vill uppmärksamma att kommuner kan missgynnas ekonomiskt av att attefallshus inte är inkluderat i det kommunala gatukostnadsreglementet. Hur ett attefallshus används är dock av betydelse. Attefallshus som utgör en bostadsrätt är en permanent användning som bidrar till en ökad användning av infrastrukturen. Likaså bör ett attefallshus som permanent används som en självständig bostad, till exempel hyrs ut, bidra till en lika stor användning som om det vore en bostadsrätt. Samtidigt kan ett attefallshus likväl endast användas för övernattningsändamål ett fåtal gånger per år. Ett attefallshus med en permanent användning, exempelvis bostadsrätt eller hyrs ut, bör ingå i kommunernas reglemente därför att de ger upphov till en ökad användning av gator, likt en normal bostad. Det kan ifrågasättas om det krävs en lagändring för hur användningssättet av ett attefallshus ska regleras. En svårighet är hur kommuner ska kunna kontrollera om ett attefallshus är en bostadsrätt, hyrs ut permanent eller endast används ett fåtal gånger per år. Ett sätt att kontrollera detta är att utgå från den lagfarne fastighetsägaren. Om ägaren är en bostadsrättsförening går det att anta att attefallshuset är en bostadsrätt. Attefallshuset behöver dock inte tvunget utgöra en bostadsrätt.

Hur påverkas va-taxan för en fastighet av att ett attefallshus blir en bostadsrätt?

Det kan antas vara naturligt att användningen av ett va-system ökar i de fall ett attefallshus utgör en bostadsrätt. Utifrån intervjuerna i avsnitt 8.6 ändras inte va-taxan mer än till följd av ökad brukningsavgift. Ett attefallshus får med andra ord inte en egen förbindelsepunkt utan ansluts till huvudbyggnadens förbindelse. Inom vissa kommuner tillämpas ett engångsbelopp, en lägenhetsavgift, per uppfört attefallshus oberoende av

dess upplåtelseform. Författarna ställer sig frågande varför inte samtliga kommuner inkluderar attefallshus i va-taxan. Oavsett om va-anläggningar är dimensionerade för ökad användning hade det varit till en kommuns fördel att debitera ett uppfört attefallshus. Även om det idag inte är någon påtaglig påverkan på ett va-system kan det på lång sikt ändras. Med justering av va-taxan kan en kommun vara mer ekonomiskt förberedd om en belastning på va-systemen blir alltför stor. Vad som dock måste finnas i åtanke är att va-taxan grundas på en självkostnadsprincip, vilket innebär att avgifterna inte får överstiga utförandet och driften av en anläggning. Ett antagande är att det är skäligt och rättvist att en fastighet med ett uppfört attefallshus ska betala en högre va-taxa.

10.4 Taxering, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Hur taxeras en fastighet när ett attefallshus är en bostadsrätt?

Ett attefallshus som används som en självständig bostad på en småhusenhet utgör en enskild värderingsenhet och ska taxeras som byggnadstypen småhus, under förutsättning att byggnadens värde är minst 50 000 kronor. Ett attefallshus ringa byggnadsarea är därmed utan betydelse. En komplementbyggnad som är helt inrättad för exempelvis förråd är ett komplementhus enligt FTL:s mening och taxeras inte. Komplementhuset ingår i den värderingsenhet som det småhus med högst värde på tomten. Om en komplementbyggnad istället till övervägande del är inrättad som exempelvis en gäststuga är byggnaden ett småhus och utgör en egen värderingsenhet. Detta innebär att det görs en skillnad i FTL hur en komplementbyggnad är inrättad. En jämförelse kan göras med rättsfallet HFD nr 4080-15, se avsnitt 9.7.1. En gäststuga med enklare faciliteter för kök, hygien och sovplats taxerades som byggnadstypen småhus och ansågs inte vara ett komplementhus.

Fastighetstaxering innefattar flera olika taxeringsenheter med bestämda byggnadstyper och ägoslag, däribland småhusenheter och hyreshusenheter. En bostadsbyggnad som är inrättad åt en eller två familjer utgör ett småhus och ingår i en småhusenhet, medan en byggnad som är inrättad för bostad åt minst tre familjer utgör ett hyreshus och taxeras som en hyreshusenhet. En fastighet som består av ett tvåbostadshus och ett attefallshus, som vardera taxeras som småhus, och tillsammans förvaltas av en bostadsrättsförening taxeras som en småhusenhet. Anledningen till detta är att de två byggnaderna inte är sammanbyggda. För att en fastighet bebyggd med småhus ska kunna taxeras som en hyreshusenhet krävs det att minst två tvåbostadshus är sammanbyggda och vardera tvåbostadshus innehåller två bostadslägenheter. Detta betyder att förvaltningsformen av en byggnad är utan betydelse och att det endast är hur byggnaderna är sammanbyggda som påverkar utfallet för fastighetstaxeringen. Detta samstämmer med rättsfallet RÅ 1985 1:87, avsnitt 9.7.2, som fastslog att förvaltningsformen inte ska beaktas vid taxering. En jämförelse kan också göras med rättsfallet MÖD nr P 660-14, se avsnitt 9.7.3, som beskriver att en byggnads karaktär påverkar bedömningen hur den ska ses som ett småhus eller ett hyreshus.

Vilken fastighetsavgift och fastighetsskatt debiteras en fastighet där ett attefallshus är en bostadsrätt?

En fastighet med ett färdigställt tvåbostadshus och ett färdigställt attefallshus, som tillsammans utgör en bostadsrättsförening, taxeras som en småhusenhet och omfattas därmed av fastighetsavgiften. Enligt FavL omfattas respektive uppfört småhus av fastighetsavgiften. Det innebär att en avgift tas ut för värderingsenheten tvåbostadshuset tillhör och att en avgift tas för värderingsenheten attefallshuset tillhör. Summan av värdena utgör fastighetens totala fastighetsavgift. En jämförelse kan göras med rättsfallet KR nr 1493-14, se avsnitt 9.7.4. En byggnad, som enligt fastighetsägaren utgjorde ett komplement till ett bostadshus, erhöll en fastighetsavgift eftersom byggnaden till största del var inrättad för bostadsändamål och ansågs utgöra byggnadstypen småhus.

Fastighetsskatten omfattar de värderingsenheter i en småhusenhet som är obebyggda eller de värderingsenheter där ett småhus är under uppförande. Om ett tvåbostadshus och ett attefallshus är under uppförande tilldelas en fastighetsskatt för respektive värderingsenhet. Summan av värdena utgör fastighetens totala fastighetsskatt.

En småhusenhet med ett uppfört tvåbostadshus och ett attefallshus som är under uppförande omfattas både av fastighetsavgiften och fastighetsskatten. Fastighetsavgiften avser värderingsenheten med det uppförda tvåbostadshuset med tillhörande tomtmark och fastighetsskatten avser värderingsenheten där ett attefallshus uppförs med tillhörande tomtmark. I de fall ett attefallshus blir uppfört inom ett år och uppförandet inte sker under kalenderårets början när taxeringen sker, kommer attefallshuset inte bli föremål för fastighetsskatten.

Nya regler från år 2012 innebär att bostäder som har värdeår 2012 eller senare är avgiftsbefriade från fastighetsavgiften de första 15 åren. Införandet av det bygglovsbefriade attefallshuset trädde ikraft den 2 juli 2014 vilket innebär att det idag aldrig har tagits ut någon fastighetsavgift för ett attefallshus. Fastighetsavgift för attefallshus blir aktuellt först år 2029 för de attefallshus med värdeår 2014.

Fastighetstaxeringen, fastighetsavgiften och fastighetsskatten beror på en fastighets användning och beskaffenhet i början av ett taxeringsår. Fastighetsavgiften och fastighetsskatten beror på taxeringen eftersom varje värderingsenhet utgör ett underlag för debitering av fastighetsavgiften och/eller fastighetsskatten. För att fastighetstaxeringen, fastighetsavgiften och fastighetsskatten ska motsvara den faktiska användningen och beskaffenheten krävs det att rätt uppgifter redovisas av en fastighetsägare. Fastighetsägaren har därför ett ansvar att deklarerat rätt och att ha kunskap om hur deklarationen går till. Frågan är om fastighetsägare är medvetna om att ett attefallshus med ett byggnadsvärde över 50 000 kronor utgör en egen värderingsenhet och ska tas upp i taxeringen. Författarna förmodar att det finns attefallshus som inte är deklarerade. Dels på grund av att fastighetsägare saknar kunskap om förfarandet vid fastighetstaxeringen och dels på grund av att fastighetsägare medvetet inte anger denna information för att undgå fastighetsskatten och/eller fastighetsavgiften. I och med att ett tvåbostadshus och ett attefallshus utgör en bostadsrättsförening är ett antagande att respektive bostadsrätt tilldelas ett

adressnummer som antyder att det finns lägenheter på fastigheten. För att undvika att attefallshus inte tas med i taxeringen bör Skatteverket kunna kontrollera fastigheter som är bebyggda med attefallshus mot fastigheternas adresser för att bedöma om attefallshus utgör bostadsrätter. Detta förfarande antas dock inte vara ett effektivt sätt. Ett etablerat samarbete med Skatteverket och kommuner kan eventuellt förhindra företeelsen att attefallshus inte taxeras. Dels för att kommuner beviljar startbesked för attefallshus och dels för att det är kommuners uppgift enligt lag (2006:378) om lägenhetsregister att fastställa ett lägenhetsnummer för respektive lägenhet.

10.5 Begrepp i fastighetstaxeringslagen och tonkilometermetoden

Lämpligheten av att tillämpa olika begrepp i fastighetstaxeringslagen och i tonkilometermetoden kan ifrågasättas. Författarna har konstaterat att ett attefallshus som utgör en bostadsrätt ska taxeras som byggnadstypen småhus. Trots detta ansåg några deltagande KLM i fallstudien, se avsnitt 6.2 och 6.3, att andelstal för ett attefallshus som utgör en bostadsrätt bör fastställas enligt tonkilometermetodens norm för flerfamiljshus. Författarna anser att begreppen permanentbostad och flerfamiljshus i tonkilometermetoden och begreppen småhus och hyreshus i FTL bör användas mer konsekvent. Enligt FTL:s mening är det avgörande hur byggnadskropparna är sammanbyggda för att en byggnad ska kunna utgöra ett hyreshus. Författarna fick dock uppfattningen av de KLM som ansåg att andelstal kan bestämmas enligt normen för flerfamiljshus i tonkilometermetoden, att byggnadskroppars sammansättning inte har någon betydelse. Det bör betonas att begreppen används inkonsekvent och detta resulterar i att olika bedömningar görs.

Tidigare särskildes permanentbostad och fritidsbostad åt via Skatteverkets administrativa typkoder, men från och med år 2015 har alla småhus samma typkod. I tonkilometermetoden finns emellertid fortfarande transporttal för fritidsbostad. Det kan vara eftersträvänsvärt att revidera normerna för tonkilometermetoden och ta bort transporttalen för fritidsbostad för att uppnå en enhetlig samsyn. Istället för att ha en uppdelning mellan permanentbostad och fritidsbostad hade termen småhus kunnat tillämpas, såsom för typkoderna. Andelstal enligt tonkilometermetoden hade då istället kunnat bestämmas utifrån hur litet alternativt hur stort ett småhus är. Detta innebär dock att ett attefallshus som utgör en bostadsrätt och en fritidsbostad med samma storlek tilldelas identiska andelstal. Något som kan anses vara en orättvis fördelning eftersom nyttan en bostadsrätt har av en ga borde i allmänhet vara större än en fritidsbostads nytta eftersom en bostadsrätt används permanent.

10.6 Termerna omedelbar närhet och omedelbar anslutning

Enligt 9 kap. 4 a § PBL syftar termen omedelbar närhet till att hemfridszonen inte ska utökas och att allemansrätten inte ska inskränkas. Termen omedelbar anslutning enligt 1 kap. 5 § tredje stycket BRL syftar istället till att en ändamålsenlig samverkan ska uppnås mellan bostadsrättshavarna och för att motverka att bostadsrättsföreningar bildas utan något geografiskt samband. Författarnas uppfattning är att det finns ett nära samband mellan termernas innebörd och det kan antas att de inte kommer att stå i strid

Attefallshus som bostadsrätt

mot varandra eller utgöra ett hinder för att ett attefallshus ska kunna utgöra en bostadsrätt.

För att egendomar ska kunna ingå i en småhusenhet krävs det att de är samlade enligt 4 kap. 6 § första stycket FTL. Då krävs att ett attefallshus ska uppföras i omedelbar närhet till ett tvåbostadshus och att hus i en bostadsrättsförening ska ligga i omedelbar anslutning till varandra, är ett antagande att det inte finns något som tyder på att byggnaderna inte ska kunna utgöra en samlad egendom. Innebörden av ett ”nära avstånd” lär ställas på sin spets först när ett attefallshus inte tillåts utgöra en bostadsrätt och inte tillåts ingå i samma taxeringsenhet som huvudbyggnaden på grund av att något av rekvisiten omedelbar närhet, omedelbar anslutning eller samlad egendom inte är uppfyllt. Detta för att det i lag inte finns någon bestämd gräns för vad som anses utgöra ett ”nära avstånd”.

11 Slutsatser

Införandet av det bygglovsbefriade attefallshuset skedde under pressade tidsramar och förfarandet kritiserades för att inte tillräckliga analyser av eventuella konsekvenser genomfördes. Av remissyttranden framkom bland annat synpunkter om risken att "olovliga" bostadsrättsföreningar bildas och att kommuner får mindre möjlighet att kontrollera byggandet. Av detta examensarbete framgår det att den kritik som framfördes i remissyttrandena hittills har varit obefogad och att de förväntade negativa konsekvenserna inte har varit märkbara. För att kunna bilda en bostadsrättsförening krävs minst tre självständiga bostäder. I examensarbetet har bostadsrättsföreningar med tvåbostadshus och attefallshus undersökts. Arbetets syfte var att utreda förutsättningarna för ett attefallshus som en bostadsrätt och att utreda fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenser till följd av att attefallshus utgör bostadsrätter.

Kan attefallshus utgöra bostadsrätter?

I Sverige finns det fram till den 20 februari 2017 minst 83 attefallshus som utgör bostadsrätter, 82 i Storstockholm och en i Storgöteborg. Av de 83 är 43 uppförda på fastigheter som är taxerade som obebyggda småhusenheter och 40 är uppförda på fastigheter som är taxerade som bebyggda småhusenheter. Det innebär att i det förstnämnda fallet har ett tvåbostadshus och ett attefallshus uppförts i nyproduktion. Att attefallshus uppförs i nyproduktion kan dock vara ett missvisande ord eftersom ett attefallshus inte kan beviljas ett startbesked innan ett slutbesked har getts för huvudbyggnaden. I det sistnämnda fallet har det funnits ett befintligt tvåbostadshus på fastigheten och i ett senare skede har ett attefallshus uppförts.

Hur påverkas andelstalet för en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning med ändamål väg, av att ett attefallshus blir en bostadsrätt?

Det finns inget entydigt svar till hur andelstal påverkas. Den generella uppfattningen är ändå att andelstalet ska ändras. Beroende på om ett attefallshus är uppfört på en fastighet med typkod 210 eller typkod 220 är förslagen till hur andelstal ska ändras varierande. Det allmänna ställningstagandet är emellertid att respektive bostadsenhet ska tilldelas ett andelstal enligt tonkilometermetodens norm för permanentbostad eller flerfamiljshus.

Hur påverkas syftet med en detaljplan av att attefallshus blir bostadsrätter?

Generellt påverkas inte en detaljplans syfte av att attefallshus utgör bostadsrätter. Antalet attefallshus som bostadsrätter är hittills få och en påtaglig inverkan har inte varit märkbar. Det finns dock en antydning till att kommuner tar ställning till att bygglovsbefriade åtgärder uppförs och beaktas i detaljplanarbetet. Framtiden får påvisa om en detaljplans syfte påverkas ifall attefallshus som bostadsrätter får ett större genomslag.

Hur påverkas infrastrukturförsörjningen av att attefallshus blir bostadsrätter?

Den kommunala infrastrukturförsörjningen är i allmänhet dimensionerad för att kunna bemöta en ökad användning. De attefallshus som utgör bostadsrätter är uppförda inom detaljplanlagda områden, vilka ofta har en hög standard på infrastrukturen. Till följd

av en hög standard och en tilltagen dimensionering har infrastrukturförsörjningen inte påtagligen påverkats. Det är endast infrastruktur med lägre standard och dimensionering som kan antas påverkas marginellt av att attefallshus utgör bostadsrätter.

Hur påverkas va-taxan för en fastighet av att ett attefallshus blir en bostadsrätt?

Va-taxan påverkas av att bruksavgiften höjs när ett attefallshus som bostadsrätt ansluts till ett va-system. Detta eftersom en fastighets totala användning av ett va-system ökar. Inom vissa kommuner påverkas även va-taxan genom att en lägenhetsavgift debiteras vid anslutning av ett attefallshus till det kommunala va-systemet. Ett attefallshus får emellertid inte en egen förbindelsepunkt utan ansluts via huvudbyggnadens förbindelse.

Hur taxeras en fastighet när ett attefallshus är en bostadsrätt?

Ett attefallshus som bostadsrätt utgör byggnadstypen småhus eftersom byggnaden är inrättad som bostad åt en familj. Enligt bestämmelserna om taxeringsenheter får en taxeringsenhet endast bestå av bestämda kombinationer av byggnadstyper och ägoslag. En fastighet som är bebyggd med ett tvåbostadshus och ett attefallshus taxeras därmed som en småhusenhet.

En taxeringsenhet kan bestå av flera värderingsenheter. Ett tvåbostadshus och ett attefallshus antas båda ha ett byggnadsvärde över 50 000 kronor och utgör därför två värderingsenheter. Det är det totala värdet av värderingsenheterna som är en fastighets taxeringsvärde.

Vilken fastighetsavgift och fastighetsskatt debiteras en fastighet där ett attefallshus är en bostadsrätt?

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten beror på om byggnader är uppförda eller är under uppförande. Om ett tvåbostadshus och ett attefallshus är uppförda och färdigställda debiteras en fastighetsavgift. Fastighetsavgiften beräknas utifrån antalet värderingsenheter och en fastighet med ett tvåbostadshus och ett attefallshus debiteras fastighetsavgiften för de två värderingsenheterna. Om tvåbostadshuset är uppfört och attefallshuset däremot är under uppförande debiteras tvåbostadshuset fastighetsavgiften och attefallshuset debiteras fastighetsskatten.

Om ett attefallshus uppförs inom ett år och inte är under uppförande vid taxeringsårets början, kommer attefallshuset inte att debiteras för fastighetsskatten. Den blir endast aktuell när en byggnad är taxerad som under uppförande.

Källförteckning

Offentligt tryck

Propositioner

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

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

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

Annat riksdagstryck

Riksdagens protokoll 2013/14:119

Betänkanden

SkU 1973:70. Skatteutskottets betänkande nr 70 år 1973

SOU 2013:34. *En effektivare plan- och bygglovsprocess*

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

Litteratur

Björne, G., Hall, B. och Wadell, U. (2014). *Fastighetstaxering*. Version 3 mars 2017, Zeteo.

Blomberg, J. och Gunnarsson, P. (2017). *Plan- och bygglagen (2010:900)*, Version 1 januari 2017, Karnov.

Dahlsjö, A. (2015). *Anläggningslag en kommentar*. Version 1 juli 2015, Karnov.

Didón, L. U., Magnusson, L., Molander, S., Adolfsson, C. och Hjalmarsson, J. (2014). *Plan- och bygglagen (2010:900) – En kommentar*, Version 13 december 2016, Zeteo.

Ekbäck, P. (2016). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, 3. uppl., Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan.

Gustafsson, A. (2017). *Bygglovsboken*, 2:1 uppl., Lund: Studentlitteratur AB.

Kalbro, T. och Lindgren, E. (2015). *Markexploatering*, 5 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lantmäteriet. (2010). *Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden*, Gävle: Lantmäteriet, Division fastighetsbildning.

- Lantmäteriet.** (2016A). *Handbok AL*. Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.
- Lantmäteriet.** (2016B). *Handbok Fastighetsregistrering*, Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet.** (2016C) *Fastighetsregistret Helårsstatistik år 2016*, Gävle: Lantmäteriet, Division Geodata.
- Nilsson, H. B. och Ugglå, I.** (2014). *Bostadsrättslagen: en kommentar*. Version 1 mars 2014, Zeteo.
- Norell, L.** (1995). *Underlag för beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden*, Gävle: LMV-rapport 1995:11.
- Patel, R. och Davidsson, B.** (2011). *Forskningsmetodikens grunder. Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*, 4:1. uppl., Lund: Studentlitteratur AB.
- Statens Lantmäteriverk.** (1975). *Beräkning av andelstal vid vägförrättningar enligt anläggningslagen*. Fastighetsavdelningen Fastighetsbildningenheten Promemoria 1975-08-18.
- Skatteverket.** (2012). *Handledning om fastighetstaxering 2013*, SKV 312 6. utg., Stockholm: Nordstedts Juridik.
- Skatteverket.** (2017). *Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Inkomstår 2016 och framåt*, SKV 296 25. Utg., Stockholm: Skatteverket
- Examensarbeten**
- Abdula, S. och Oksman, D.** (2015). *Attefallshus som komplementbostadshus: Drömhus eller mardröm?*, Kandidatuppsats vid Institutionen för Byggteknik, Växjö: Linnéuniversitetet.
- Agholme, A. och Hammar, C.** (2016). *Effekten av attefallshus – Kan attefallshus bidra till att lösa bostadsbristen?*, Avdelningen för fastigheter och byggande, Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Nyhage, E. och Walleij, E.** (2016). *Attefallshus och fastighetsbildning*, Examensarbete, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lund: Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet.
- Ruda, A.** (2016). *Attefallshuset, en språngbräda till bostadsmarknaden - En kvantitativ studie om attefallshusets betydelse i Stockholmsregionen*, Kandidatarbete, Kulturgeografiska Institutionen, Stockholm: Stockholms universitet.

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 2017-04-19.

Boverket B, "Lov och anmälningsplikt", Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/lov--anmalningsplikt/>>, besökt 2017-04-04.

Boverket C, "Byggprocessen för bygglovsbefriade åtgärder", Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/lov--anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/Byggprocessen-for-bygglovsbefriade-atgarder/>>, besökt 2017-01-31.

Boverket D, "Kontrollplan", Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/kontrollplan/>>, besökt 2017-01-31.

Boverket E, "Attefallshus", Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/lov--anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/komplementbostadshus-eller-komplementbyggnad-max-25-m-sa-kallat-attefallshus/>>, besökt 2017-01-31.

Boverket F, "Olika intressen", Boverket, <<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Allman-na-och-enskilda-intressen/>>, besökt 2017-03-13.

Bromma Tidning.se, "Attefallshus bli borätter i Bromma: "Sex bostäder i stället för en, det är som ett kinderägg"", Bromma Tidning.se, <<http://www.stockholmdirekt.se/nyheter/attefallshus-bli-boratter-i-bromma-sex-bostader-i-stallet-for-en-det-ar-som-ett-kinderagg/aRKOip!dxFD@3fJ9NA5r3@iUqFw/>>, publicerad 2015-09-16.

Dagens Industri, "Marknaden tar fart för Attefallshus", Dagens Industri, <<http://www.di.se/artiklar/2016/6/17/marknaden-tar-fart-for-attefallshus/>>, publicerad 2016-06-19.

Lagrådet, "Lagrådets verksamhet", Lagrådet, <<http://www.lagradet.se/verksam.htm>>, besökt 2017-01-30.

Nationalencyklopedin Uppslagsverket, "Infrastruktur", Nationalencyklopedin, <<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/infrastruktur>>, besökt 2017-03-15.

SCB, "Karta över Storstadsområden", SCB RM/REN, <http://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Kartor/_Dokument/Storstadsomr_karta.pdf>, besökt 2017-03-30.

Skatteverket A, "Typkoder för småhus", Skatteverket,
<<http://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus/typkoderforsmahus.446ae6b26141980f1e2d3a0a.html>>, besökt 2017-05-11.

Skatteverket B, "Vad är en typkod?", Skatteverket,
<<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/vadarentypkod.42b543913a42158acf800022661.html?q=typkod>> besökt 2017-02-17.

Skatteverket C, "Bostadsrätter", Skatteverket,
<<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/deklarerahyreshus/bostadsratter.45a85666214dbad743ff148d4.html>>, besökt 2017-02-17.

SvD Näringsliv, "Klipplet: Minivillor blir borätter för miljoner", SvD Näringsliv,
<<https://www.svd.se/klippet-minivillor-bli-boratter-for-miljoner#>>, publicerad 2017-12-07.

Svensk fastighetsförmedling, "Munkholmens strandängar, Sigtuna", Svensk fastighetsförmedling,
<<https://www.svenskfast.se/nyproduktionsprojekt/stockholm/sigtuna/sigtuna/sigtuna/munkholmen/munkholmens-strandangar/151251>>, besökt 2017-04-23.

Sveriges Radio, "Bostadsrätter byggs utan bygglov", Sveriges Radio,
<<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=6255315>>, publicerad 2015-09-15.

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

Muntliga källor

Anonym. Bygglovshandläggare Nacka kommun, telefonintervju 2017-03-14.

Anonym. Handläggare Stockholm vatten och avfall, telefonintervju 2017-03-31.

Anonym. Va-förvaltare Sigtuna Vatten och Renhållning, telefonintervju 2017-03-31.

Anonym. Va-handläggare VA- och reningsenheten Värmdö kommun, telefonintervju 2017-04-24.

Jaaniste, E. Va-handläggare Nacka vatten och avfall, telefonintervju 2017-04-24.

Magnusson, C. Va-förvaltare Lidingö Stad, telefonintervju 2017-03-31.

Thoor, A. Plan- och bygglovschef Sigtuna kommun, telefonintervju 2017-03-15.

Thuresson, C. Mark- och exploateringschef Huddinge kommun, telefonintervju 2017-03-17.

Wilhelmsson, P. Plan- och exploateringschef Lidingö kommun, telefonintervju 2017-03-09.

Rättsfall

HFD nr 4080–15

KR nr 1493–14

MÖD nr F 9168–14

MÖD nr P 660–14

MÖD nr P 6575–16

RÅ 1985 1:87

Attefallshus som bostadsrätt

Bilaga I: Resultat från kvantitativ studie

Undersökning om attefallshus utgör bostadsrätter i de kommuner i storstadsregionerna som har beviljat startbesked för den bygglovsbefriade åtgärden.

Kommun	Deltog	Startbesked	Bostadsrätt
Storstockholm			
Botkyrka	Ja	Ja	Nej
Danderyd	Ja	Ja	Ja
Ekerö	Ja	Ja	Nej
Haninge	Ja	Ja	Ja
Huddinge	Ja	Ja	Ja
Järfälla	Ja	Ja	Ja
Lidingö	Ja	Ja	Ja
Nacka	Ja	Ja	Ja
Norrtälje	Ja	Ja	Nej
Nykvarn	Ja	Nej	Nej
Nynäshamn	Ja	Ja	Nej
Salem	Nej	-	-
Sigtuna	Ja	Ja	Ja
Sollentuna	Ja	Ja	Nej
Solna	Ja	Nej	Nej
Stockholm	Ja	Ja	Ja
Sundbyberg	Ja	Ja	Nej
Södertälje	Nej	-	-
Tyresö	Ja	Ja	Nej
Täby	Ja	Ja	Ja
Upplands Väsby	Ja	Ja	Nej
Upplands-Bro	Ja	Ja	Nej
Vallentuna	Ja	Ja	Nej
Vaxholm	Ja	Ja	Nej
Värmdö	Ja	Ja	Ja
Österåker	Ja	Ja	Ja
Storgöteborg			
Ale	Ja	Ja	Nej
Alingsås	Ja	Ja	Nej
Göteborg	Ja	Ja	Ja
Härryda	Ja	Ja	Nej
Kungsbacka	Ja	Ja	Ja
Kungälv	Ja	Ja	Nej
Lerum	Ja	Ja	Nej
Lilla Edet	Ja	Ja	Nej
Mölnadal	Ja	Ja	Nej
Partille	Ja	Ja	Nej

Attefallshus som bostadsrätt

Stenungssund	Ja	Ja	Nej
Tjörn	Ja	Nej	Nej
Öckerö	Nej	-	-

Stormalmö

Burlöv	Ja	Nej	Nej
Eslöv	Ja	Ja	Nej
Höör	Nej	-	-
Kävlinge	Ja	Nej	Nej
Lomma	Ja	Ja	Nej
Lund	Ja	Ja	Nej
Malmö	Ja	Ja	Nej
Skurup	Ja	Nej	Nej
Staffanstorps	Ja	Nej	Nej
Svedala	Ja	-	-
Trelleborg	Nej	-	-
Vellinge	Ja	Ja	Nej

Attefallshus som bostadsrätt

De fastigheter där attefallshus med säkerhet utgör en bostadsrätt.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Bostadsrättsförening
Danderyd	Åkervindan 11	Skogsviksvägen 1 B
Hanninge	Gudö 3:138	Gudö Blick
Hanninge	Gudö 3:537	Gudö Blick
Hanninge	Gudö 3:538	Gudö Blick
Huddinge	Bergskammen 108	Hedningen
Huddinge	Bågsträngen 16	Fredriksdals Trädgårdar
Huddinge	Bågsträngen 17	Fredriksdals Trädgårdar
Huddinge	Eldgropen 12	Eldgropen 12
Huddinge	Eldgropen 31	Eldgropen 12
Huddinge	Eldgropen 32	Eldgropen 12
Huddinge	Eldgropen 33	Eldgropen 12
Huddinge	Lysbojen 38	Lysbojen 38
Huddinge	Molntäcket 7	Ekängen I Huddinge
Huddinge	Molntäcket 9	Ekängen I Huddinge
Huddinge	Pannån 15	Furuhöjden 6
Huddinge	Pannån 16	Furuhöjden 6
Huddinge	Reviret 13	Reviret 12
Huddinge	Reviret 14	Reviret 12
Huddinge	Reviret 15	Reviret 12
Huddinge	Reviret 4	Reviret 12
Huddinge	Rävlyan 3	Solbacken I Glömsta
Huddinge	Rävlyan 4	Solbacken I Glömsta
Huddinge	Rödingen 17	Rödingen 6
Huddinge	Rödingen 25	Rödingen 6
Huddinge	Skalmuren 10	Skalmuren
Huddinge	Skalmuren 11	Skalmuren
Huddinge	Skalmuren 9	Skalmuren
Huddinge	Vakteln 14	Vakteln 14
Huddinge	Vakteln 21	Vakteln 14
Huddinge	Vakteln 22	Vakteln 14
Huddinge	Viltfällan 16	Viltfällan 18
Huddinge	Viltfällan 24	Viltfällan 18
Huddinge	Viltfällan 26	Viltfällan 18
Huddinge	Viltfällan 27	Viltfällan 18
Huddinge	Viltfällan 28	Viltfällan 18
Huddinge	Viltfällan 29	Viltfällan 18

Attefallshus som bostadsrätt

Huddinge	Ämbaret 10	Spannbacken
Huddinge	Ämbaret 11	Spannbacken
Järfälla	Skälby 3:1588	Castorvägens Stjärna
Järfälla	Skälby 3:1589	Castorvägens Stjärna
Järfälla	Skälby 3:1590	Castorvägens Stjärna
Kungsbacka	Bäcken 1:32	Bäcken Onsala
Lidingö	Antilopen 5	Antilopen 9
Lidingö	Antilopen 3	Antilopen 9
Lidingö	Kejsarkronan 2	Hästhoven 11
Lidingö	Lejonet 18	Bokklubben
Lidingö	Stenbiten 8	Sticklinge gläntan
Nacka	Backeböl 1:152	Norrkärrsvägen 2–36
Nacka	Backeböl 1:839	Norrkärrsvägen 2–36
Nacka	Backeböl 1:840	Norrkärrsvägen 2–36
Nacka	Backeböl 1:841	Norrkärrsvägen 2–36
Nacka	Backeböl 1:842	Norrkärrsvägen 2–36
Nacka	Backeböl 1:843	Norrkärrsvägen 2–36
Nacka	Bo 1:762	Viltstigen
Nacka	Kummelnäs 1:1164	Båken
Nacka	Kummelnäs 1:716	Båken
Sigtuna	Munkholmen 2:113	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:114	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:115	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:116	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:117	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:118	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:119	Munkholmens Strandängar
Sigtuna	Munkholmen 2:120	Munkholmens Strandängar
Stockholm	Fästmannen 23	Nälsta By
Stockholm	Glasblåsaren 2	Glasblåsaren
Stockholm	Hovkapellet 1	Hovkapellet 1
Stockholm	Studentmössan 7	Blackensvägen 57
Täby	Viggbyholm 81:21	Sjösidan I Viggbyholm
Värmdö	Haghulta 13:8	Haghulta Backe
Värmdö	Haghulta 13:9	Haghulta Backe
Värmdö	Haghulta 43:2	Haghulta Backe
Värmdö	Haghulta 43:3	Haghulta Backe
Värmdö	Haghulta 43:4	Haghulta Backe

Attefallshus som bostadsrätt

Värmdö	Haghulta 43:1	Haghulta Backe
Värmdö	Hemmesta 11:479	Kolvik
Värmdö	Mörtnäs 1:416	Kvällsolen 100
Värmdö	Mörtnäs 1:790	Kvällsolen 100
Värmdö	Mörtnäs 1:822	Kvällsolen 100
Värmdö	Mörtnäs 1:791	Solbacken Mörtnäs 200
Värmdö	Mörtnäs 1:792	Solbacken Mörtnäs 200
Värmdö	Mörtnäs 1:793	Solbacken Mörtnäs 200
Österåker	Svinninge 1:182	Svinningeuddsvägen 6

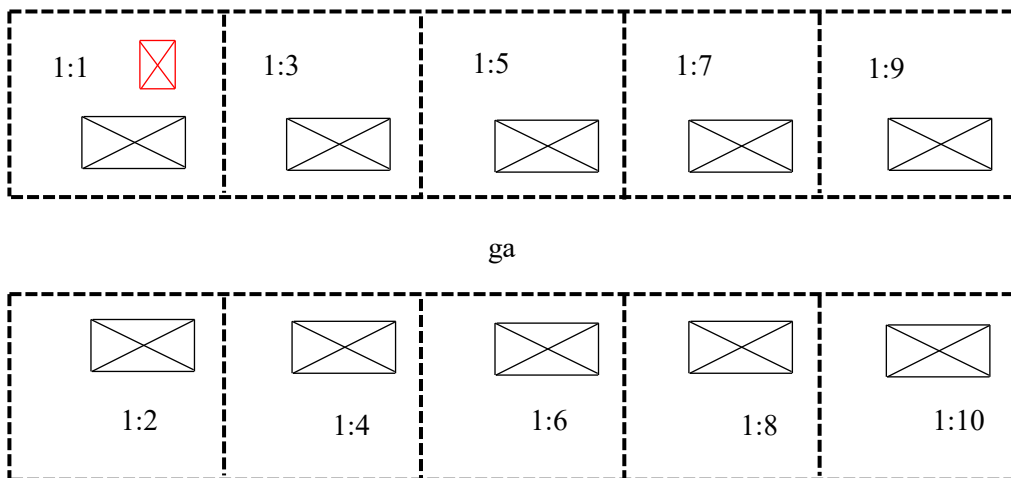
Attefallshus som bostadsrätt

Bilaga II: Resultat från kvalitativ undersökning

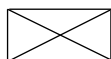
Scenariostudien som de kommunala lantmäterimyndigheterna fick möjligt att besvara.

Scenario 1. Befintlig bebyggelse - utan bostadsrättsförening

Ett detaljplanelagt **befintligt** bostadsområde tillåter bebyggelse av småhus. Samtliga fastigheter i bostadsområdet är bebyggda med ett enbostadshus (helårsbostad) och deltar i en gemensamhetsanläggning med ändamål väg och har andelstal ett (1). Fastighet 1:1 bygger ett attefallshus som används som **komplement** till bostadshuset.



Teckenförklaring



Småhus - helårsbostad med bygglov



Attefallshus - komplementbostadshus utan bygglov

ga

Gemensamhetsanläggning



Fastighetsgräns

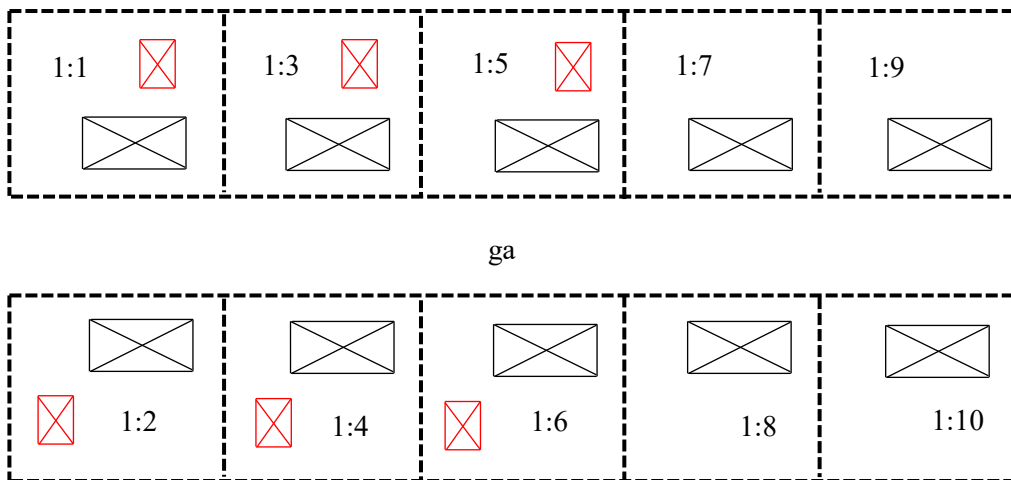
1:1

Fastighetsbeteckning

- 1.1 Hur påverkar attefallshuset andelstalet för fastigheten 1:1?
- 1.2 Ska andelstalet för fastigheten 1:1 ändras?
- 1.3 Hur påverkar attefallshuset andelstalet för fastigheten 1:1 om attefallshuset istället används som självständig bostad, exempelvis uthyrning?

Scenario 2. Befintlig bebyggelse – med bostadsrättsförening

Ett detaljplanelagt **befintligt** bostadsområde tillåter bebyggelse av småhus. Samtliga fastigheter i bostadsområdet är bebyggda med helårsbostäder och deltar i en gemensamhetsanläggning med ändamål väg. Fastigheterna 1:7–1:10 är bebyggda med enbostadshus och har andelstal ett (1). Fastigheterna 1:1–1:6 är bebyggda med tvåbostadshus och har andelstal två (2). På fastigheterna 1:1–1:6 byggs vars ett attefallshus och tillsammans bildar de sex fastigheterna en bostadsförening som består av 18 bostadsrätter.



Teckenförklaring



Småhus - helårsbostad med bygglov



Attefallshus - komplementbostadshus utan bygglov

ga

Gemensamhetsanläggning



Fastighetsgräns

1:1

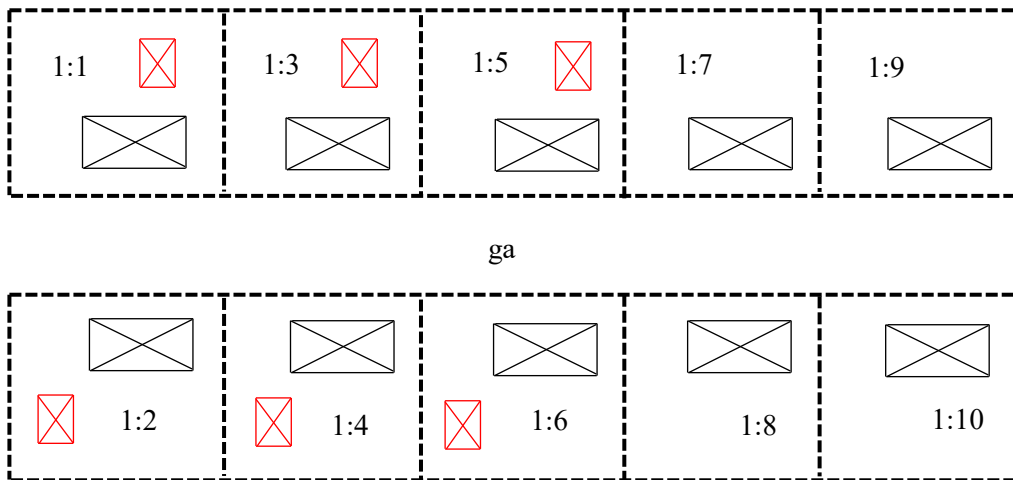
Fastighetsbeteckning

- 2.1 Ska andelstalen för respektive fastighet 1:1–1:6 ändras?
- 2.2 Om ja, hur ska andelstalen ändras? Finns det flera alternativ till hur andelstalen kan ändras?
- 2.3 Om ja, är detta en situation som innebär att användningssätt ändras stadigvarande och att styrelsen har befogenhet att ändra andelstal enligt 24a § AL?
- 2.4 Om andelstalen kan omprövas enligt 35 § AL, vilket av rekvisiten *ändrade förhållanden* eller *klart behov* är uppfyllt?

Attefallshus som bostadsrätt

Scenario 3. Nyproduktion – med bostadsrättsförening

För ett oexploaterat område håller en detaljplan på att tas fram. Detaljplanen ska möjliggöra bebyggelse av småhus. För området ska en gemensamhetsanläggning med ändamål väg bildas. Enligt exploatören ska fastigheterna 1:7–1:10 bebyggas med ett enbostadshus och fastigheterna 1:1–1:6 ska bebyggas med ett tvåbostadshus samt ett attefallshus. Tillsammans bildar fastigheterna 1:1–1:6 en bostadsrättsförening som består av 18 bostadsrätter.



Teckenförklaring



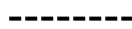
Småhus - helårsbostad med bygglov



Attefallshus - komplementbostadshus utan bygglov

ga

Gemensamhetsanläggning



Fastighetsgräns

1:1

Fastighetsbeteckning

3.1 Vilket andelstal ska respektive fastighet få (exempelvis kan ett förhållande anges)? Varför?

Attefallshus som bostadsrätt

Sammanställning av de kommunala lantmäterimyndigheternas svar. Svaren i frågorna 2.2 och 3.1 avser andelstal per fastighet.

Scenario 1

KLM	1.1	1.2	1.3
Borås	Påverkar	Ja	Ändras
Haninge	Påverkar ej	Nej	Ev. ändras
Helsingborg	Påverkar	Ja	Ändras
Huddinge	Påverkar ej	Nej	Ändras ej
Jönköping	Påverkar ej	Nej	Ändras
Kalmar	Påverkar ej	Nej	Ändras ej
Kristianstad	Påverkar ej	Nej	Ändras
Mölnadal	Påverkar ej	Nej	Ändras
Norrköping	Påverkar ej	Nej	Ändras
Sandviken	Påverkar ej	Nej	Ändras
Skellefteå	Påverkar ej	Nej	Ändras
Stockholm	Påverkar ej	Nej	Ändras ej
Södertälje	Påverkar	Ja	Ändras
Täby	Påverkar ej	Nej	Ev. ändras
Umeå	Påverkar ej	Nej	Ändras
Varberg	Påverkar ej	Nej	Ev. ändras
Vänersborg	Påverkar ej	Nej	Ändras ej
Västerås	Påverkar ej	Nej	Ändras
Växjö	Påverkar	Ja	Ändras
Örebro	Påverkar ej	Nej	Ev. ändras

Scenario 2

KLM	2.1	2.2	2.3	2.4
Borås	Ja	Ändras efter möjlig användning	Ja	Båda
Haninge	Ja	1:1-1:6 = 3	Ja	Ändrade förhållanden
Helsingborg	Ja	1:1-1:6=1,8	Nej	Ändrade förhållanden
Huddinge	Ja	1:1-1:6 = 2 alt. 3	Ja	Klart behov
Jönköping	Ja	1:1-1:6 = 3	Nej	Ändrade förhållanden
Kalmar	Ja	1:1-1:6 =2,5 alt. 3	Ja	Ändrade förhållanden
Kristianstad	Ja	1:1-1:6 = 3	Ja	Ändrade förhållanden
Mölnadal	Ja	1:1-1:6 = 3	Nej	Ändrade förhållanden
Norrköping	Ja	Öka med ett andelstal som är <1 per lgh	Ja	Ändrade förhållanden
Sandviken	Ja	1:1-1:6=3 alt. 1,8	Ja	Klart behov
Skellefteå	Ja	1:1-1:6 = 3	Nej	Klart behov
Stockholm	Nej	Nej	Nej	-

Attefallshus som bostadsrätt

Södertälje	Ja	$1:1-1:6=1,8$	Nej	Ändrade förhållanden
Täby	Ja	$1:1-1:6 < 3$	Nej	Ändrade förhållanden
Umeå	Ja	$1:1-1:6 = 3$	Nej	Båda
Varberg	Ja	$1:1-1:6 = 3$	Ja	Båda
Vänersborg	Ja	Omrövning	Nej	Ändrade förhållanden
Västerås	Ja	$1:1-1:6=3$	Ja	Ändrade förhållanden
Växjö	Ja	$1:1-1:6 = 2,3$ alt. 2,7	Nej	Ändrade förhållanden
Örebro	Ja	$1:1-1:6=3$ alt. 2,5-2,75	Ja	Ändrade förhållanden

Scenario 3

3.1

Borås	$1:1-1:6 = 2,5$	$1:7-1:10 = 1$
Haninge	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Helsingborg	$1:1-1:6 = 2,5$	$1:7-1:10 = 1$
Huddinge	$1:1-1:6 = 2$	$1:7-1:10 = 1$
Jönköping	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Kalmar	$1:1-1:6 = 2,5$	$1:7-1:10 = 1$
Kristianstad	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Mölnadal	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Norrköping	$1:1-1:6 = 2,1$	$1:7-1:10 = 1$
Sandviken	$1:1-1:6 = 2,2$ alt. 3	$1:7-1:10 = 1$
Skellefteå	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Stockholm	$1:1-1:6 = 2$	$1:7-1:10 = 1$
Södertälje	$1:1-1:6 = 1,2$	$1:7-1:10 = 1$
Täby	$1:1-1:6 = 2,7$	$1:7-1:10 = 1$
Umeå	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Varberg	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Vänersborg	$1:1-1:6 = 1,8$	$1:7-1:10 = 1$
Västerås	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$
Växjö	$1:1-1:6 = 2,7$	$1:7-1:10 = 1$
Örebro	$1:1-1:6 = 3$	$1:7-1:10 = 1$

Attefallshus som bostadsrätt

Bilaga III: Intervjufrågor till kommunala tjänstemän

Hej!

Vi är två studenter som studerar till civilingenjör inom lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Vi har påbörjat vårt examensarbete och syftet med arbetet är att undersöka fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenser av införandet av lagstiftningen om bygglovsbefriade komplementhus, så kallade attefallshus, i 9 kap. 4a § PBL. Ett utfall av lagstiftningen är att attefallshus utgör bostadsrätter och ingår i bostadsrättsföreningar, hädanefter benämnt *fenomenet*. För att bilda en bostadsrättsförening krävs minst tre bostäder. Genom att bygga ett tvåbostadshus och ett attefallshus på en fastighet är det därför möjligt att bilda en bostadsrättsförening och sedan sälja varje enhet som en självständig bostad.

En del av vårt arbete innehåller en kvalitativ analytisk undersökning för att undersöka vilken syn kommuner har på detta fenomen som har uppstått till följd av lagstiftningen. Vi har valt att avgränsa oss till Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö och intervjuar endast de kommuner där attefallshus som ingår i bostadsrättsföreningar har påträffats.

Under intervjun kommer nedanstående frågor att ställas. Vi kommer tillämpa en semistrukturerad intervju vilket innebär att frågorna kommer att anpassas efter era svar.

1. Hur påverkar fenomenet generellt er kommun?
2. Hur påverkar förekomsten av fenomenet ert arbete med detaljplaneläggning?
3. Hur påverkar förekomsten av fenomenet er kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen?
4. Hur påverkar fenomenet infrastrukturförsörjningen i er kommun?
5. Hur påverkar fenomenet det befintliga vägnätet i er kommun?
6. Hur påverkar fenomenet va-taxan för en fastighet i er kommun?

Vid frågor eller kommentarer, kontakt gärna oss via mail:

Mikaela Augustsson och Sofie Thorsson: examensarbete.attefallshus@hotmail.com

Med vänliga hälsningar,
Sofie Thorsson och Mikaela Augustsson