



Promemorian - Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort

Remiss från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet
Remisstid den 11 mars 2024

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i promemorian.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Bygglovsutredningen överlämnade betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov i juni 2021. Riksdagen har därefter tillkännagett att regeringen inte bör gå vidare med utredningens förslag att införa bygglovsplikt för komplementbostadshus utan i stället utreda möjligheten att låta komplementbyggnader och komplementbostadshus få uppföras utan krav på vare sig bygglov eller anmälan.

I den remitterade promemorian föreslås ändringar i plan- och byggförordningen som innebär att uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte ska kräva anmälan till byggnadsnämnden innan åtgärderna får vidtas. Ändringarna föreslås träda i kraft samtidigt med de förslag som följer av Bygglovsutredningens förslag.

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet har remitterat promemorian till staden för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Exploateringskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret delar inte departementets bedömning att förslaget skulle ha begränsade konsekvenser för kommunerna.

Exploateringskontoret avstår från att lämna synpunkter.

Stadsbyggnadsnämnden anser slutsatsen kring vilka konsekvenser förändringarna får är felaktig detta då bland annat rådgivning bedöms öka avsevärt vilket medför ökade kostnader för kommunen.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Förslaget innebär negativa konsekvenser på grund av risk för ökade kostnader både för kommunen och för den enskilde. Förslaget går i linje med andra förslag som nyligen har utretts där kontrollen för regelefterlevnad flyttas till senare skede i byggprocessen. Det gör således att kommunens kostnader ökar på grund av ökad rådgivning och tillsyn samtidigt som kostnaden och konsekvenser för den enskilde riskerar att bli stora om fel upptäcks sent i processen. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 6 mars 2024

Jan Valeskog

Bilaga

Remiss - Promemorian - Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort, dnr KS 2023/1334-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Dennis Wedin (M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi ser generellt sett positivt på regelförenklingar och lättnader av den totala regelbördan, inte minst för privatpersoner. Denna promemoria handlar dock inte om någon regelförändring i sig, utan enbart om att ta bort kravet på anmälan. Det innebär i sak att prövningen av dessa ärenden kommer att hanteras betydligt senare i processen, vid tillsynskedet snarare än vid själva bygglovsskedet. Det innebär därmed också att regelverket som sådant kring komplementbostadshus och inredning av ytterligare bostad i enbostadshus kvarstår.

Utöver det som lyfts från stadens remissinstanser vill vi lyfta en farhåga kring att en senarelagd prövning av tillskapande av exempelvis Attefallshus kan leda till fler ovarsamma förtätningar i stadens villaområden. Vi har redan sett hur den rödgröna

majoritetens ideologiskt drivna förtättningsiver har en negativ påverkan för stadens kulturhistoriskt viktiga villaområden. Det står i bjärt kontrast till hur vi arbetade med varsam stadsutveckling och naturskydd inom den grönblå majoriteten under förra mandatperioden. Den föreslagna förändringen får givetvis inte bidra till att spä på denna förtättningsiver. Moderaterna är fortsatt av åsikten att förtätning i Stockholms villaområden måste ske varsamt och i harmoni med omgivningen.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande av Annika Friberg, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M) och Jan Jönsson (L) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Kristin Jacobsson (C) enligt följande.

För att motverka bostadsbristen och det underskott på bostäder som finns i Stockholm och många andra kommuner behövs dels en bättre fungerande bostadsmarknad, och dels fler nya bostäder byggas. Ökade möjligheter att utnyttja sin fastighet är ett sätt att få fram fler bostäder, och Attefallshusen innebär en möjlighet för exempelvis villaägare att bidra till ett ökat bostadsutbud.

Centerpartiet vill ge småhusägare större möjligheter att bidra till bostadsbyggandet genom att förädla sina egna fastigheter. När ett bostadshus utformas så att två eller fler lägenheter i huset hyrs ut räknas uthyrningen som näringsaktivitet och beskattas annorlunda. För att öka utbudet av marknaden är liberaliseringar av detta önskvärt.

Centerpartiet ser positivt på de avregleringar som gjorts kopplat till komplementbostadshus och bygglovsbefriade åtgärder, och vi vill ta ytterligare steg i den riktningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Bygglövsutredningen överlämnade betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov i juni 2021. Riksdagen har därefter tillkännagett att regeringen inte bör gå vidare med utredningens förslag att införa bygglovsplikt för komplementbostadshus utan i stället utreda möjligheten att låta komplementbyggnader och komplement-bostadshus få uppföras utan krav på vare sig bygglov eller anmälan.

I den remitterade promemorian föreslås ändringar i plan- och byggförordningen som innebär att uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte ska kräva anmälan till byggnadsnämnden innan åtgärderna får vidtas. Ändringarna föreslås träda i kraft samtidigt med de förslag som följer av Bygglövsutredningens förslag.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Exploateringskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 februari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en byggtakt för att nå 140 000 nya bostäder till år 2035. Höga byggmål förutsätter effektiva stadsutvecklingsprocesser.

Stadsledningskontoret delar inte departementets bedömning att förslaget skulle ha begränsade konsekvenser för kommunerna. Fastighetsägares ökade ansvar för att göra rätt torde leda till behov av utökning av byggnadsnämndens rådgivningsverksamhet. Även tillsynsverksamheten bedöms behöva öka när fler åtgärder prövas först i tillsynsskedet.

Stadsledningskontoret ställer sig också tveksam till om det underlättande som förslaget innebär i bygglovsskedet väger upp för den ökade risken att fastighetsägaren drabbas av kostnader för rättning av en redan genomförd åtgärd. Ett komplementbostadshus är en kostsam åtgärd som fastighetsägaren i värsta fall kan tvingas riva.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att förslaget innebär att kostnader för byggnadsnämndens ärendehandläggning flyttas från avgiftsbelagd verksamhet till skattekollektivet.

Stadsledningskontoret föreslår att remissen anses besvarad vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 februari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret avstår från att lämna synpunkter på remissen då lagförslaget inte bedöms påverka exploateringsnämndens verksamhet. Förslaget avser endast minskade krav på bygganmälan av vissa komplementbyggnader på småhustomter, så kallade Attefallhus. Åtgärderna är redan i dag befriade från krav på bygglov och förändringarna berör inte nämndens ansvarsområden.

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 januari 2024 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande av Mikael Blomstrand (C), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 december 2023 har i huvudsak följande lydelse.

I promemorian redovisas vilka konsekvenser förslaget bedöms ha för kommunerna. Förslaget framhäver att dessa skulle vara begränsade.

Kontoret anser att den slutsatsen är felaktig. Behovet av rådgivning bedöms öka avsevärt vilket medför ökade kostnader för kommunen. Att som enskild byggherre känna sig trygg i att de åtgärder som avses göras följer PBL, och därmed vara ”säker” på att inte i framtiden drabbas av eventuell tillsyn, samt känna sig säker i att en åtgärd är lovbefriad, kommer med stor sannolikhet att involvera rådgivning från kommunens byggnadsnämnd. En förprovning ger säkerhet kring byggnationen från första spadtaget även för byggherren. En lovprovning och/eller provning inför startbesked gör att det är ”lätt att göra rätt” direkt vilket underlättar för både utförare och byggnadsnämnden.

Att ta bort anmälsplikten innebär att den viktiga avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen som exempelvis tillgänglighet, brandskydd, teknisk konstruktion, dimensionering av vatten och avlopp liksom för påverkan på grannars och andra berördas intressen helt försvinner eller flyttas över till individen. I likhet med kontorets tidigare yttrande (SOU 2021:47) så ser kontoret hellre en utökad lovplikt för att göra den provningen. Kontorets bedömning är också att tillsynsverksamheten kommer påverkas avsevärt vilket bedöms ha underskattats i promemorian. Förslaget innebär att det inte kommer att ske någon provning innan ett komplementbostadshus uppförs och byggs till eller innan ytterligare en bostad inreds i ett enbostadshus. Det innebär att tillsynsprövning kommer att göras i efterhand, det vill säga efter att åtgärderna är färdigställda. Både ett komplementbostadshus och inredning av

ytterligare en bostad i ett enbostadshus är omfattande och kostsamma åtgärder. Med hänsyn till att det är byggnadsnämnden som har bevisbördan och utredningsskyldigheten och med beaktandet av att åtgärderna är vid en eventuell tillsynsprövning redan färdigställda, samt att byggandet i de flesta fall kommer att föregås av byggnadsnämndens rådgivning riskerar sådana tillsynsärenden att vara komplexa att hantera. Enligt promemorian kommer arbetsutrymme ges till byggnadsnämnderna då antalet ärenden bedöms minska. Kontorets uppfattning är den att det snarare handlar om en förflyttning av arbete från bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer till tillsynshandläggare. Dessutom kommer den komplexitet som handläggning av t.ex. tekniska egenskapskrav kräver flyttas över till tillsynsledet, som i många fall inte har den vana som krävs för att på ett effektivt sätt hantera denna typ av ärenden.

Vidare bedömer kontoret att den enskilde kan komma att drabbas av bristen av prövning i samband med uppförandet av nya bostäder. Att förflytta prövningen till tillsynsledet skapar en osäkerhet för fastighetsägare och kan medföra höga kostnader vid bostäder som inte uppfyller samtliga krav och då eventuellt måste rivas eller byggas om. En förprövning ger fastighetsägaren trygghet i att det som avses uppföras faktiskt får stå kvar, oavsett eventuella framtida tillsynsanmälningar.

Det vanligaste ingripande enligt 11 kap. PBL torde i dessa fall vara en rättelse. Ett rättelseföreläggande riskerar dock att framstå som oproportionerligt och orsaka kapitalförstöring vilket även är icke önskvärt ur miljösynpunkt.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande av Mikael Blomstrand (C)

För att motverka bostadsbristen och det underskott på bostäder som finns i Stockholm och många andra kommuner behövs dels en bättre fungerande bostadsmarknad, och dels fler nya bostäder byggas. Ökade möjligheter att utnyttja sin fastighet är ett sätt att få fram fler bostäder, och Attefallshusen innebär en möjlighet för exempelvis villaägare att bidra till ett ökat bostadsutbud.

Centerpartiet vill ge småhusägare större möjligheter att bidra till bostadsbyggandet genom att förädla sina egna fastigheter. När ett bostadshus utformas så att två eller fler lägenheter i huset hyrs ut räknas uthyrningen som näringsaktivitet och beskattas annorlunda. För att öka utbudet av marknaden är liberaliseringar av detta önskvärt.

Centerpartiet ser positivt på de avregleringar som gjorts kopplat till komplementbostadshus och bygglovsbefriade åtgärder, och vi vill ta ytterligare steg i den riktningen.