

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-01

SBN 2024-03-26

Diarienummer SBF 2023-02086

Handläggare

Mari von Sivers

Telefon: 031-368 17 56

E-post: mari.von.sivers@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på remiss - Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort (LI2023/03666)

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tjänsteutlåtandet godkänns
2. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning översänds till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet som yttrande över remissen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Göteborgs stad har fått en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet som gäller förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338).

Förslaget innebär att ett komplementbostadshus kan byggas och en ytterligare bostad kan inredas i ett enbostadshus utan anmälan eller bygglov. Idag är åtgärderna lovbefriade enligt attefallsreglerna för en- och tvåbostadshus men det krävs en anmälan och ett startbesked innan man börjar bygga.

Förslaget bedöms inte vara tillräckligt väl underbyggt. Stadsbyggnadsnämndens åsikt är att det finns andra sätt att stimulera byggandet av fler kompletterande bostäder än att ta bort lov- eller anmälanplikten. Dessutom innebär det i praktiken inte en förenkling för fastighetsägaren som enligt lagförslaget ändå behöver göra en anmälan till kommunen då projektet omfattar anmälningspliktiga åtgärder, till exempel installation av vatten och avlopp.

Det finns en stor risk att kompletterande bostäder inte kommer följa de lagkrav som gäller då fastighetsägaren som bygger saknar kunskap om reglerna. Som följd av detta kommer kommunen sannolikt få fler tillsynsärenden att handlägga. Risken för påverkan på vissa allmänna intressen, såsom Försvarsmaktens intressen, har underskattats i förslaget.

Stadsbyggnadsnämnden anser att departementets förslag ska avstyrkas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget innebär minskade intäkter till stadsbyggnadsförvaltningen för startbesked men avgiften för de bygglovbefriade åtgärderna är enligt Stadsbyggnadsnämndens taxa relativt låga och antalet ärenden per år är litet. Det finns däremot stor risk för ökade kostnader då tillsynsarbetet kan öka.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det finns risk att fastighetsägaren inte bygger ekologiskt när kommunen inte bevakar de krav som gäller till exempel avseende energihushållning, materialval i projektet eller ventilation i bostaden.

Bedömning ur social dimension

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det finns risk att de bostäder som byggs av fastighetsägaren inte uppfyller kraven som gäller för en bostad. Det kommer drabba den boende som sannolikt har svårt att framföra klagomål till sin hyresvärd om det finns risk att bostaden har brister. Den boende drabbas också om kommunen bedriver tillsyn mot en bostad som inte följer lagkraven. Den boende kan behöva lämna bostaden under tiden rättelse sker och kan i värsta fall gå miste om sin bostad helt.

Bilagor

1. Promemoria från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet: Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort (LI2023/03666).
2. Remissvar till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Ärendet

Göteborgs stad har fått en remiss från Lands- och infrastrukturdepartementet som gäller förslag till ändring av plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Stadsledningskontoret har vidarebefordrat remissen till stadsbyggnadsförvaltningen som besvarar den direkt till departementet. Förslaget påverkar inte några andra förvaltningar inom Göteborgs stad.

Stadsbyggnadsnämnden lämnar genom bygglovavdelningen svar på remissen i egenskap av vår roll som myndighet.

Ärendet ska justeras omedelbart. Remissen ska besvaras till Lands- och infrastrukturdepartementet senast den 28 mars 2024. Bygglovavdelningen har från Regeringskansliet fått svarstiden förlängd från den 11 mars till den 28 mars.

Beskrivning av ärendet

Förslaget innebär att ett komplementbostadshus kan byggas och en ytterligare bostad kan inredas i ett enbostadshus utan anmälan eller bygglov. Idag är åtgärderna lovbefriade enligt attefallsreglerna för en- och tvåbostadshus enligt 9 kap. 4 a § och 9 kap. 4 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, men det krävs en anmälan och ett startbesked innan man börjar bygga enligt 6 kap. 5 § PBF.

Ändringarna i PBF ska enligt förslaget träda i kraft samtidigt förslag som följer av Bygglövsutredningens förslag börjar gälla. Bygglövsutredningen, Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47), föreslog att det ska krävas lov och inte bara anmälan för komplementbostadshus och ytterligare bostad. Bygglövsutredningens förslag skickades ut på remiss hösten 2021 och Byggnadsnämnden i Göteborg svarade på remissen. Byggnadsnämnden i Göteborg var positiva till de delar av förslaget som innebar att införa lovplikt för komplementbostadshus och ytterligare bostad och allmänna råd.

Enligt promemorian från Lands- och infrastrukturdepartementet pågår för närvarande ett arbete inom Regeringskansliet som innebär ändringar av Bygglövsutredningens förslag. Dessa ändringar kommer innebära att komplementbostadshus kommer bli lovbefriade om de följer regler för lovfrihet som gäller storlek, placering, hänsyn till bevarandoområde etc. En ytterligare bostad i ett enbostadshus ska heller inte kräva lov enligt pågående arbete.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I stadsbyggnadsnämndens bedömning utgår vi från att förslaget ska genomföras tillsammans med en ändring av bygglovutredningens förslag som innebär att lovplikt för komplementbostadshus och ytterligare bostad *inte* ska införas.

Stadsbyggnadsnämndens åsikt är att det saknas skäl att bryta ut förslaget i aktuell remiss ur sitt sammanhang. Det framgår inte heller varför detta har skett. Nämnden anser därför att det är bra att förslaget, i det fall det skulle komma att genomföras, avvaktar ikraftträdande för övriga förslag.

Det remitterade förslaget syftar framför allt till att möjliggöra uppförande av fler komplementbostadshus samt fler inredningar av bostad i redan befintliga bostäder. Detta ska ske genom att anmälningsplikten för dessa kompletterande bostäder tas bort och prövningen av om kraven för uppförandet av bostaden är uppfyllda överläts på byggherren.

Förslaget bedöms inte vara tillräckligt väl underbyggt. Orsakerna till att det byggs så få kompletterande bostäder samt konsekvenserna av förslaget är inte utredda. Då förslaget med stor sannolikhet inte kommer att resultera i fler kompletterande bostäder som uppfyller dagens krav finns det en risk för att förslaget inte är ändamålsenligt. En av orsakerna till detta är att det inte är meningsfullt att ta bort anmälningsplikt för de kompletterande bostäderna när anmälan av bostaden ändå behöver göras av andra skäl (tex installation av VA).

Byggherren saknar ofta tillräcklig kunskap om vilka lagkrav som gäller för bostäder och om hur denne upprättar en kontrollplan som följer upp att kraven efterlevs. Att anlita kompetenta projektörer och entreprenörer innebär en kostnad för fastighetsägaren och det finns en klar risk att byggherren inte självant kommer göra en noggrann projektering eller kontroll i sitt byggprojekt om inte samhället ställer krav. Det innebär att potentiella boende kan komma att utsättas för risker. Också omgivningen kan komma att påverkas. Den omgivningspåverkan som en bostad medför, och som behöver bedömas, är exempelvis betydligt större och mer komplex än vad som är fallet för dagens mindre lovbeprade komplementbyggnader. Omgivningen kan också utsättas för risker genom att byggherren exempelvis inte tillser att kraven på brandavskiljning mot granne är uppfyllt.

Risken för påverkan på vissa allmänna intressen, såsom Försvarmaktens intressen, har underskattats. Möjligheterna för byggnadsnämnder att pröva en åtgärd genom tillsyn i efterhand har däremot överskattats. Konsekvenserna av att bedriva tillsyn i efterhand kan bli omfattande för en enskild byggherre och för de eventuella boende. Regelverket har också givits en otydlig utformning, bland annat genom att det inte är tydligt när anmälan ska göras på grund av att installation i en byggnad sker. Detta bedöms leda till fler svåra avvägningar och fler tillsynsärenden.

Målet om att möjliggöra fler kompletterande bostäder bedöms kunna nås på ett bättre sätt om lov- eller anmälningsplikt för bostäder kvarstår och en översyn i stället görs av kravnivåerna för kompletterande bostäder. Det kan här vara relevant att göra en jämförelse med bostäder om maximalt 35 kvm som inreds på befintlig vind, med vilka åtgärderna har flera likheter.

Stadsbyggnadsnämnden anser att Bygglövutredningens förslag i (SOU 2021:47) att tillkommande bostäder alltid ska vara lovpliktiga var ett utmärkt förslag. Därför anser stadsbyggnadsnämnden att departementets förslag *inte* ska genomföras.

Henrik Kant

Carita Sandros

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Bygglöv