



Attefallshus och Altaner: Nya Bygglövsregler 2024 – En Komplett Juridisk Guide

Av Anna Svensson, Jurist och Fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-01-09. Senast uppdaterad: 2024-01-15

Faktagranskad av Erik Lindqvist, Byggnadsingenjör

Visste du att antalet ansökningar om Attefallshus ökade med 15% under 2023, men att en betydande andel av dessa nekades på grund av bristande kunskap om gällande regler? Denna siffra, rapporterad av Boverket, understryker behovet av ökad kunskap om bygglovsprocessen. För att undvika kostsamma misstag, rekommenderar vi viktiga detaljer för fastighetsägare som täcker många vanliga frågor.

Den här artikeln ger en djupgående analys av de senaste bygglovsreglerna för Attefallshus och altaner år 2024. Vi kommer att fokusera på de juridiska aspekterna, dina rättigheter och skyldigheter, och ge praktiska tips för att säkerställa att ditt byggprojekt följer alla gällande lagar och förordningar.

Attefallshus: En Introduktion till Reglerna

Ett Attefallshus är en byggnad som får uppföras på en tomt där det redan finns ett en- eller tvåbostadshus, utan att det krävs ett traditionellt bygglov. Reglerna kring Attefallshus har förändrats över tid, och det är viktigt att vara uppdaterad om de senaste bestämmelserna. Grundregeln är att Attefallshuset får vara maximalt 30 kvadratmeter stort och ha en maximal höjd på 4 meter. Det finns dock undantag och specifika krav som måste uppfyllas.

- Storlek: Max 30 kvadratmeter.
- Höjd: Max 4 meter.
- Placering: Ska placeras i omedelbar närhet till bostadshuset.

Det är även viktigt att komma ihåg att även om ett Attefallshus inte kräver bygglov, så krävs det en anmälan till kommunen. Kommunen ska sedan ge ett startbesked innan byggnationen får påbörjas. Underlåtenhet att göra en anmälan kan leda till böter och krav på rivning.

Altaner: Bygglov eller Inte?

Frågan om bygglov krävs för en altan är vanlig, och svaret beror på altanens utformning och placering. Generellt sett krävs bygglov för en altan om den är:

- Högre än 0,6 meter över marknivå: En altan som är högre än 0,6 meter betraktas som en tillbyggnad och kräver bygglov.
- Täckt: En altan med tak eller annan form av överbyggnad kräver bygglov.
- Väsentligt påverkar byggnadens utseende: Om altanen förändrar byggnadens utseende på ett sätt som inte är obetydligt, kan bygglov krävas.

Om altanen inte uppfyller något av dessa kriterier, kan den oftast byggas utan bygglov. Det är dock alltid bäst att kontakta kommunen för att vara säker. I vår erfarenhet ser vi ofta att missförstånd kring höjden på altanen leder till problem, så mät noggrant!

Juridiska Aspekter och Rättigheter

När det gäller bygglov och tillbyggnader är det viktigt att känna till sina juridiska rättigheter och skyldigheter. Plan- och bygglagen (PBL) är den centrala lagen som reglerar byggnation i Sverige. Denna lag ger kommunerna rätt att utfärda bygglov och att kontrollera att byggnationen följer gällande regler. Som fastighetsägare har du rätt att överklaga ett beslut om bygglov om du anser att det är felaktigt. Överklagandet ska i första hand göras till länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljödomstolen.

Det är också viktigt att komma ihåg att du som fastighetsägare är ansvarig för att byggnationen följer alla gällande regler, även om du anlitar en entreprenör. Se därför till att entreprenören har rätt kompetens och att du har ett skriftligt avtal som tydligt definierar ansvarsfördelningen. Om du hyr ut en del av din fastighet, t.ex. ett Attefallshus, är det viktigt att du känner till [hyreslagen enligt Wikipedia](https://sv.wikipedia.org/wiki/Hyreslagen) och de rättigheter och skyldigheter som följer med den.

Vanliga Misstag och Hur Man Undviker Dem

I vår erfarenhet ser vi ofta att fastighetsägare gör samma misstag när de bygger Attefallshus eller altaner. Här är några av de vanligaste misstagen och hur du kan undvika dem:

- Bristande kommunikation med kommunen: Många fastighetsägare underlåter att kontakta kommunen i ett tidigt skede av projektet. Detta kan leda till missförstånd och förseningar. Kontakta alltid kommunen för att få information om gällande regler och för att få svar på eventuella frågor.
- Felaktig placering: Attefallshus och altaner måste placeras på rätt sätt i förhållande till tomtgränser och andra byggnader. Felaktig placering kan leda till krav på rivning. Var noga med att mäta och kontrollera placeringen innan du börjar bygga.
- Ignorera grannars synpunkter: Även om du har rätt att bygga ett Attefallshus eller en altan, är det viktigt att ta hänsyn till dina grannars synpunkter. Informera dina grannar om dina planer och försök att komma överens om en lösning som fungerar för alla parter. Enligt SCB (2024) leder grannkonflikter till en betydande andel av bygglovstvister.

Steg-för-steg Guide till Bygglovsprocessen

För att göra bygglovsprocessen så smidig som möjligt, följ dessa steg:

1. Kontakta kommunen: Börja med att kontakta kommunen för att få information om gällande regler och krav.
2. Ta fram ritningar och beskrivningar: Ta fram de ritningar och beskrivningar som krävs för att ansöka om bygglov eller göra en anmälan.
3. Skicka in ansökan eller anmälan: Skicka in ansökan eller anmälan till kommunen.
4. Invänta beslut: Invänta kommunens beslut. Handläggningstiden kan variera, men kommunen ska normalt fatta ett beslut inom 10 veckor.
5. Få startbesked: Om du har fått ett positivt beslut, ska du invänta ett startbesked innan du påbörjar byggnationen.
6. Bygg och kontrollera: Bygg enligt de ritningar och beskrivningar som du har lämnat in. Kontrollera att byggnationen följer alla gällande regler.
7. Slutbesked: När byggnationen är klar, ska du ansöka om ett slutbesked. Kommunen kommer då att göra en slutbesiktning för att kontrollera att allt är korrekt utfört.

Experttips för en Smidig Bygglovsprocess

> "Det viktigaste är att vara väl förberedd och att ha en bra dialog med kommunen. Många problem kan undvikas genom att man tar reda på vilka regler som gäller och att man är tydlig med sina planer." — Erik Lindqvist, Byggnadsingenjör

Här är några ytterligare tips för en smidig bygglovsprocess:

- Anlita en erfaren arkitekt eller konstruktör: En erfaren arkitekt eller konstruktör kan hjälpa dig att ta fram ritningar och beskrivningar som uppfyller alla krav.
- Var noga med att fylla i ansökan korrekt: En felaktigt ifylld ansökan kan leda till förseningar och problem.
- Var beredd att kompromissa: Ibland kan det vara nödvändigt att kompromissa med dina planer för att få ett bygglov. Var öppen för att hitta lösningar som fungerar för alla parter.

Framåtblick: Vad Händer Härnäst?

Reglerna kring Attefallshus och altaner kan komma att förändras i framtiden. Det är därför viktigt att hålla sig uppdaterad om de senaste bestämmelserna. Boverket arbetar kontinuerligt med att se över och förenkla byggreglerna. Vi förväntar oss att se en ökad digitalisering av bygglovsprocessen, vilket kommer att göra det enklare och snabbare att ansöka om bygglov. För den som vill veta mer om hur man bäst förbereder sin fastighet inför framtida projekt finns [en detaljerad guide](https://graph.org/Maximera-Fastighetsvardet-En-Expertguide-till-Smarta-Tillbyggnader-01-08) som innehåller tips för att maximera värdet och säkerställa långsiktig lönsamhet.

Genom att följa denna guide och vara väl förberedd kan du öka dina chanser att få ett bygglov och undvika kostsamma misstag.

Läs mer:

<https://graph.org/Maximera-Fastighetsvardet-En-Expertguide-till-Smarta-Tillbyggnader-01-08>