

GUIDE

Att bygga attefallshus



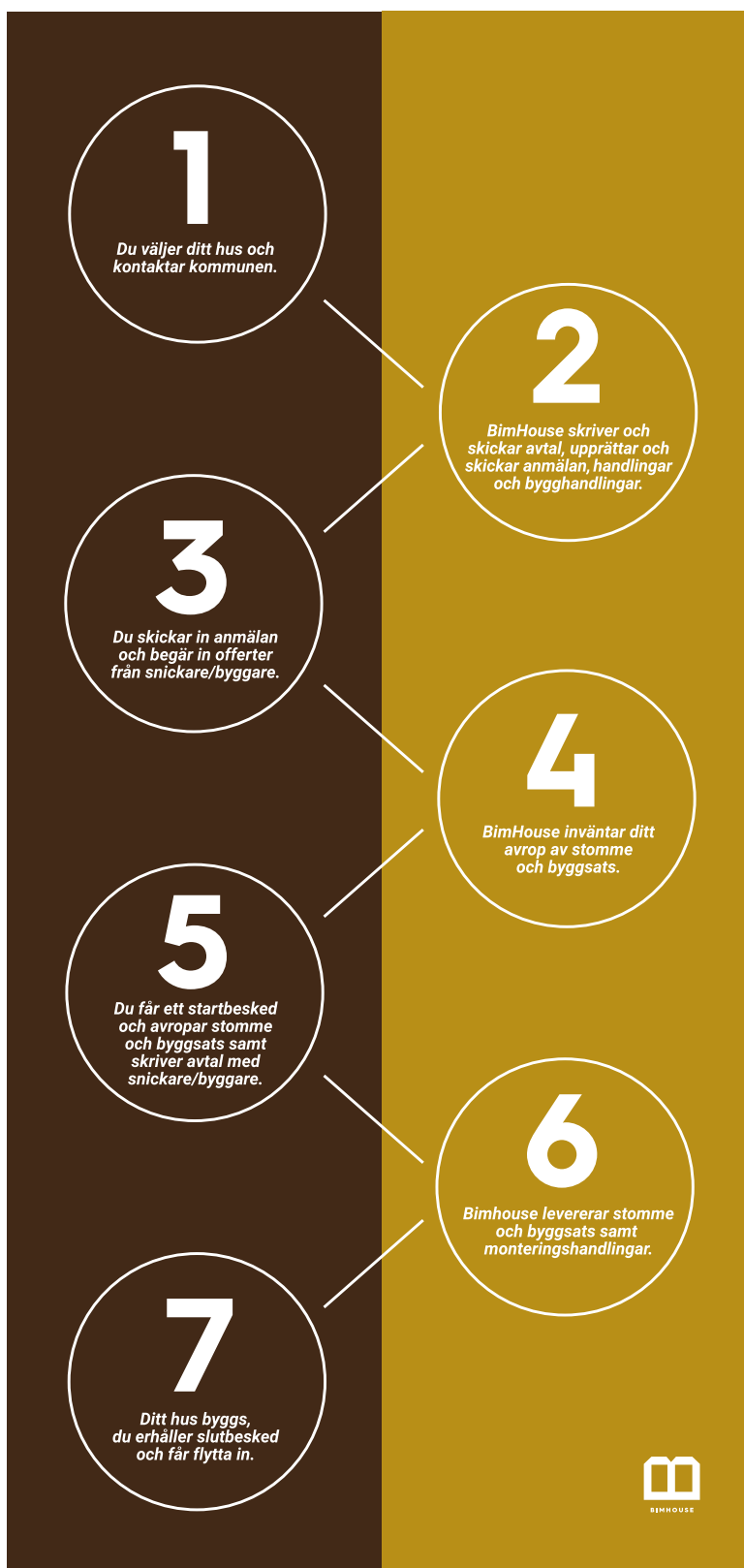
BIMHOUSE

BIMHOUSE AB, ÅREVÄGEN 55, 837 52 ÅRE
TEL 070-890 65 80, BIMHOUSE.SE, ORGNR 559045-3030

Innehållsförteckning

Arbetsgång – hur går det till	3
1. Om att välja och anpassa ett Attefallshus	4
1.1 Kontakta först kommunen	4
1.2 Ska huset vara ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad?	4
1.3 Att välja mellan nyckelfärgidt och lösvirke	4
1.4 Anpassa till omgivningen	5
2. Attefallshusregler – vad gäller	3
2.1 Byggnadens utformning	6
<i>Byggarean</i>	6
2.2 Placering av Attefallshuset	6
<i>Prickad mark</i>	6
<i>4,5 meter till tomtgräns</i>	6
<i>Krav på brandskydd – minst 8 meter mellan byggnader</i>	7
<i>Huset skall ligga i omedelbar närhet</i>	7
<i>Krav på att det redan finns en bostad på tomten</i>	7
<i>Attefallshus och friggebod på samma fastighet</i>	7
<i>Strandskydd</i>	7
3. Attefallsanmälan – vilka handlingar behövs	8
3.1 Handlingar för anmälan	8
4. Bygga Attefallshus – att tänka på	9
4.1 Startbesked	9
4.2 Bygga själv eller anlita hantverkare	9
4.3 Platta på mark eller plintar	9
4.4 Om val av stomme och isolering	9
<i>Stomme och isolering hänger ihop</i>	9
<i>Takbalkar och isolering i tak i attefallshus från BimHouse</i>	9
<i>Vilken stomme ska man välja?</i>	9
<i>45x145 mm eller 45x120 mm två exempel på stomalternativ</i>	9
4.6 Slutbesked	11
5. Priset – att bygga till rätt pris	12
5.1 Tre grundförutsättningar för rätt pris för ditt bygge	12
5.2 En investering på sikt	12
BILAGA	13
<i>Komplementbyggnad eller komplementbostadshus</i>	13
<i>Bostadskravet</i>	13
<i>Krav på tillgänglighet</i>	14
<i>Boverkets definition av komplementbyggnad</i>	14
<i>Boverkets definition av komplementbostadshus</i>	14
<i>Attefallshus som permanentbostad eller fritidshus</i>	15

Arbetsgång – hur går det till



1

Om att välja och anpassa ett Attefallshus

1:1 Kontakta först kommunen

Börja med att kontakta kommunen för att höra om du alls får bygga på din fastighet, det råder lite olika regler kring det. Kontrollera med kommunen att er fastighet inte är undantagen bygglovfriheten. Vissa områden är det, exempelvis marker som är värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I sådant fall kan det krävas ett bygglov även för attefallshuset. Vad som gäller skiljer sig lite från kommun till kommun. Ett tips är att kolla in den interaktiva web-tjänsten Bygglövsguiden som många kommuner har anslutit sig till, kanske finns din kommun med?

1:2 Ska huset vara ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad?

Ett attefallshus är alltid en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, det vill säga ett komplement till en tidigare fastighet. Det måste alltså finnas en bostad på fastigheten sedan tidigare. I sin anmälan till byggnadsnämnden redovisar man om det är ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad man vill bygga.

Det är stor skillnad på om attefallshuset ska användas som en komplementbyggnad, som till exempel ett gästhus, förråd eller ateljé eller som ett komplementbostadshus. Mycket förenklat ställs samma krav på komplementbostadshuset som på en permanent bostad och den har även samma standard. Det är ett är ett permanentboende i miniatyr. En komplementbyggnad däremot är en enklare byggnation. Komplementbyggnaden, som kan användas som gästhus, förråd eller ateljé, behöver inte ha samma boendestandard.

I en bilaga till denna guide finns en mer utförlig beskrivning på vad som krävs för att uppfylla kraven för komplementbostadshus.

1:3 Att välja mellan nyckelfärdigt och lösvirke

Fördelarna med ett massproducerat, nyckelfärdigt hus är priset. Om önskemålet är att sätta upp ett attefallshus som det bara är att kliva in i, kan du som kund förmodligen tjäna lite på att köpa massproducerat. Men om du skulle vilja anpassa huset efter omgivningen, har personliga önskemål och skulle vilja förändra något i huset kommer kostnaden förmodligen att dra iväg.

Vid köp av ett huspaket eller ett nyckelfärdigt hus är det många dolda kostnader som måste "bakas in" i priset. Kostnaden för det faktiska huset blir proportionerligt liten. Vi menar inte att det är nödvändigt att redovisa alla kostnader i detalj men vi anser att man öppet bör redogöra för husens prestanda såsom U-värde, isolering i väggar, tak och fönster, fabrikat och materialval på golv/fönster/tak. Det ska vara enkelt att jämföra olika hus. Gör det!

Trots vad många tror blir slutkostnaden ofta högre för ett nyckelfärdigt attefallshus, än för ett lösvirkesbyggt, speciellt om anpassningar och ändringar ska göras.

Kostnaden för att ta hjälp av en arkitekt och få kompletta ritningar och anlita en snickare att uppföra huset är betydligt lägre än att köpa ett färdigbyggt hus, men det kräver lite mer engagemang av dig som kund. Du behöver ta in offerter, anlita hantverkare, du behöver själv välja fönster, dörrar, olika material, kök och så vidare. I slutändan har du ett hus som du själv har varit med och byggt.

För att attefallshuset ska bli godkänt i byggnadsnämnden ska det uppfylla specifika krav enligt PBL (plan- och bygglagen), BBR (Boverkets Byggregler) och EKS (Boverkets konstruktionsregler).

1:4 Anpassa till omgivningen

Om du väljer ett attefallshus som passar in med omgivningen ökar både det estetiska och det materiella värdet. Det kan vara ett färdigritat hus med rätt proportioner, material, kulör eller ett arkitektritad hus. Väljer du ett arkitektritad hus kan du i dialog med arkitekten få råd kring både gestaltning och byggnation samt få dina egna idéer bekräftade men även möjlighet att utveckla dem. Genom att tänka till och planera noga är det möjligt att skapa flera trevliga rum på tomten bara genom att bygga ett attefallshus.

2

Attefallshusregler Vad gäller

2:1 Byggnadens utformning

Byggarean

Ett attefallshus får maximalt vara 30 kvm. Boytan blir då ca 24-25 kvm beroende på väggjocklek. Vid beräkning av byggnadsarea ska bl. a följande inte räknas in:

- Normalt takutsprång (<50 cm) m.a.o takutsprång större än 50 cm räknas in i byggarean
- Yttertrappa vid entré
- Mindre skärmtak i anslutning till entré
- Byggnadsdelar som inte eller obetydligt når över marknivån exempelvis ljusschakt, källaryttertrappa

Byggnadshöjd 4 m

Nockhöjd får inte vara högre än 4,0 räknat från medelmarknivå. Grunden, platta på mark eller plintar påverkar inte byggnadshöjden utan det är ett medelvärde av markens nivå närmast husfasaden som byggnadshöjden räknas från. Källare är tillåten.

Energikrav och ventilation

För komplementbyggnaden ställs inga energikrav men för komplementbostadshuset ställs krav på klimatskalet (väggar, fönster, dörrar och tak). Det genomsnittliga u-värdet får dessa byggnadsdelar får max vara 0,33 w/m²,K. En attefallsbyggnad med väggstomme på 120 mm med korresponderande isolering har endast ett U-värde på 0,35W/m² K så ett sådant hus kommer troligtvis inte uppfylla Boverkets energikrav för en permanent bostad. I så fall måste man kompensera med väldigt mycket mer isolering i tak och golvbjälklag.

Ett komplementbostadshus ska också ha en fungerande mekanisk ventilation, med tilluftsdon och mekaniskt styrd frånluft.

2.2 Placering av attefallshuset

På Boverkets hemsida finns en bra genomgång på vilka regler och förutsättningar som gäller vid byggnation av attefallshus. Nedan i korthet några de viktigaste punkterna.

Prickad mark

Du får uppföra ett attefallsbyggnader även på punktprickad mark (som normalt inte får bebyggas) och oavsett vad detaljplanen anger om hur stor area på varje tomt som får bebyggas.

4,5 meter till tomtgräns

Attefallshuset får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter om inte de

berörda grannarna medger det. Om grannen godkänner en placering närmare än 4,5 m krävs det ändå ett bygglov från byggnadsnämnden. Nekar grannarna får byggnadsnämnden avgöra genom att du ansöker om bygglov.

Krav på brandskydd – minst 8 meter mellan byggnader

Ligger attefallshuset närmare huvudbyggnaden än 8 meter gäller specifika brandkrav eftersom det finns risk för brandspridning. Det är olika brandkrav beroende om det är komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och hur långt det är mellan husen. Om ett komplementbostadshus ska ligga närmare än 2 m från huvudbyggnaden får det inte finnas oklassade fönster i någon av byggnadernas motstående sidor. Kolla alltid upp brandskyddsreglerna om du skall bygga närmare än 8 meter från huvudhuset. Reglerna för skydd mot brandspridning finns i BBR 5:6.

Huset skall ligga i omedelbar närhet

”Omedelbar närhet” är inte dikt an mot huvudbyggnaden. Det blir då en tillbyggnad. Det finns också rättsfall som säger att 70 m är för långt bort.

Krav på att det redan finns en bostad på tomten

Ett attefallshus är alltid en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, dvs ett komplement till en tidigare bostad. Det måste alltså finnas en bostad på fastigheten sedan tidigare. Det ska vara ett en-tvåbostadshus men inte ett flerbostadshus. Det kan vara ett fritidshus såväl som en villa.

Attefallshus och friggebod på samma fastighet

Det är möjligt att dela upp ytan på två eller flera byggnader, så att man kan ha ett hus på 20 m² och en byggnad på 5 m². Det är också möjligt att på samma fastighet uppföra både ett attefallshus och en friggebod. De måste emellertid vara separata byggnader och får inte sitta ihop.

Strandskydd

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken inom strandskyddsområde, det vill säga normalt 100 meter från hav, sjö och vattendrag. Detta gäller förstås också attefallshus.

3

Attefallsanmälan Vilka handlingar behövs

I en anmälan eller bygglovsansökan ska det framgå att samtliga tekniska krav blir kontrollerade i projektet. Det påvisas genom ritningar, beskrivningar och kontrollplan. Ritningarna skall vara fackmässigt utförda, måttsatta och skalenliga. Vid köp av ritningar och konstruktionshandlingar från BimHouse är det enkelt att färdigställa de handlingar som kommunen kräver.

3:1 Handlingar/ritningar för anmälan

Det är samma formella krav på en anmälan och en bygglovsansökan.

Följande handlingar ska ingå i anmälan:

- Ansökningsblankett
- Situationsplan, skala 1:400 eller 1:500 (Byggnaden inritad på en nybyggnadskarta)
- Planritningar, skala 1:100
- Sektionsritningar, skala 1:100
- Fasadritningar, skala 1:100
- Förslag till kontrollplan, och om det behövs avtalad certifierad kontrollansvarig

Det skiljer sig från kommun till kommun vilka handlingar som ytterligare krävs. Kommunerna kan också kräva:

- U-värdesmedelberäkning (genomsnittlig u-värde för samtliga byggnadsdelar som tak, fönster, väggar, dörrar och golv)
- Konstruktions- och dimensioneringsberäkningar
- Teknisk beskrivning (uppgifter om byggnadens bärande stomme, energihushållning, ventilationssystem, vatten- och avloppsinstallationer)
- Funktionsmåtsritning enligt tillgänglighetskraven och markplaneringsritning
- Redovisning av uppvärmnings- och ventilationssystem
- Brandskyddsbeskrivning

Ritningarna skall vara fackmässigt utförda, måttsatta och skalenliga. Vid köp av ritningar och konstruktionshandlingar från BimHouse är det enkelt att färdigställa de handlingar som kommunen kräver.

4

Bygga Attefallshus Att tänka på

4:1 Startbesked

När du gjort anmälan till byggnadsnämnden får du förhoppningsvis ett startbesked. Först då får du sätta spaden i marken. Startbesked gäller i två år. Att bygga utan startbesked kan innebära att kommunen utfärdar en sanktionsavgift.

4:2 Bygga själv eller anlita hantverkare

Eftersom våra ritningar och materiallistor beskriver i detalj vad som ska byggas och hur mycket material som krävs är det enkelt att handla upp hantverkare.

Glöm inte att skriva kontrakt med hantverkarna om:

- 1) Vad som skall göras – genom tydliga och utförliga byggritningar
- 2) När skall det göras, när ska bygget starta och vara färdigt – en tidsplan.
- 3) Pris

Obs! glöm ej att kontraktet bör vara skriftligt.

Om du har ambitionen att bygga själv är våra bygghandlingar, vägguppställningar och 3D-modeller av hus och stomme till stor hjälp. Men överskatta inte din förmåga – ta hjälp där du behöver.

4.3 Platta på mark eller plintar

Platta på mark är den vanligaste formen av grundläggning. Det är också möjligt att lägga huset på plintar eller plattor vilket är en mer ekonomisk lösning på kort sikt. Grundläggning på grus eller makadambädd är nästan lika bra som grundläggning på berg. Vid grundläggning på dålig mark som lera eller annat fuktbindande material är tjälskjutning ett problem. Det finns då i huvudsak två alternativ:

- 1) plintar som förs ner till frostfritt djup eller
- 2) gräva ur och ersätta det dåliga fuktbindade materialet med väl-dränerat icke tjälskjutande material.

4.4 Om val av stomme och isolering

Sverige är ett långt land med flera olika klimatzoner. Det ställs andra krav på isoleringsförmåga i väggar och tak på hus i norra Sverige jämfört med södra Sverige. För komplementbyggnader ställs inga energikrav men för komplementbostadshuset ställs krav på klimatskalet (väggar, fönster, dörrar och tak). Det genomsnittliga u-värdet får dessa byggnadsdelar få, som tidigare nämnts, max vara 0,33 w/m²,K. Attefallshus har en begränsad maximal byggnadsyta (30 kvm) vilket medför att ju tjockare och mer välisolerade husen konstrueras och byggs desto mindre blir golvytan.

Vad det gäller kostnad för isolering och stomtjocklek är det stor skillnad mellan olika leverantörer. Jämför!

Stomme och isolering hänger ihop

Ett bra isolerat attefallshus förutsätter att man bygger med rätt trästomme. Dimensionen på stommen väljs i första hand för att erhålla en välisolerad byggnad. I väggar med träkonstruktion är bärförmågan för det mesta mer än väl tilltagen. Egentligen borde ju ett komplementbostadshus, som ska fungera som en bostad, ha lika bra isolering som en villa. Det kan dock vara svårt att rymma alla funktioner på den lilla golvyta som återstår då väggarna är lika breda som en välisolerad villa. Rockwool (leverantör av isoleringsmaterial) rekommenderar exempelvis att en yttervägg i klimatzon 3 (södra Sverige) bör ha ett U-värde på 0,13 och då blir isoleringstjockleken ca 300mm.

Till ett gästhus eller ateljé, som ska användas sommartid och inte värmas upp vintertid, kan en 120-stomme räcka.

Takbalkar och isolering i tak i attefallshus från BimHouse

Alla hus i Sverige måste, enligt lag, dimensioneras efter aktuell snözon. Det innebär att attefallshus i norra Sverige kräver kraftigare takbalkar än hus i södra Sverige. Taken i våra attefallshus är parallelltak, där man i ett första steg isolerar mellan takbalkarna. Takbalkar är för det mesta 220mm men vid långa spännvidder kombinerar man hög snözon och tunga yttskikt (tegel, sedum, betong osv) kan det bli nödvändigt att använda limträbalkar som takbalkar. Om det krävs ytterligare isolering är det bara att bygga på takbalkarna nedåt och komplettera med isolering. Rumshöjden minskar förstås med motsvarande höjd.

Vilken stomme ska man välja?

BimHouse har idag flera stomalternativ (120 mm, 145 mm, 170 mm) för attefallshus, men det är absolut vanligast att våra kunder väljer en 145 stomme. Att öka stomdimensionen från 145 till 170mm medför att det genomsnittliga U-värdet ökar med ungefär 3–4%. Många av våra hus har stora fönsterpartier. En kvadratmeter fönster släpper ut ungefär lika mycket värme som 4 kvm vägg, dvs det är viktigt att välja fönster med lågt U-värde för att få ett energismart hus.

Vi erbjuder flera stomalternativ beroende på snözon och önskemål om isolertjocklek. En husstomme ska anpassas efter var huset ska byggas och vad det ska användas till.

45x145mm eller 45x120mm två exempel på stomalternativ

Stomme 145+45 (U-värde: 0,22W/m² K)

Uppbyggnad vägg (264 mm): 22 ytterpanel, 28 glespanel, 9 utegips, 145 stomme+isolering, ångspärr, 45 regel/isolering, 15 invändig panel.

Av miljö- och energiskäl rekommenderar vi denna stomme. Med 145+45 isolering bör denna stomme vara det naturliga valet för alla som skall använda bostaden även vintertid oavsett var man bor i landet.

Stomme 120+45 mm (U-värde: 0,35W/m² K)

Uppbyggnad vägg (185mm): 22 ytterpanel, 28 glespanel, vindskyddsskiva (alt.

vindduk), 120 stomme/isolering, ångspärr, 15 invändig panel. För byggnader som ska användas som fritidshus eller gäststuga under det varma halvåret.

Kan enkelt kompletteras med ett extra installationsskikt/isolering invändigt på 45 mm för extra isolering och dolda elinstallationer.

Vi föredrar utegips (vindsyddsskiva) som vindsydd istället för vindduk. Vi tycker att utegips är att föredra eftersom den också stabiliserar stommen, står emot väta bättre, är brandskyddande och har bättre ljudegenskaper än vinddukar.

4.6 Slutbesked

Innan du tar byggnaden i anspråk måste du erhålla ett slutbesked. Du lämnar in en begäran om slutbesked till din byggnadsnämnd och för att de ska kunna utfärda ett slutbesked ska de kontrollera att det som du uppgivit i startbeskedet överensstämmer med verkligheten.

5

Priset – att bygga till rätt pris

Hus- och byggmarknaden är speciell. Särskilt när det gäller prissättning av byggmaterial och vad som ingår när man köper ett hus. Byggkostnaden är en viktig faktor att ta hänsyn till när man står i valet och kvalet om man ska bygga nytt eller inte. Många är osäkra på att bygga nytt eftersom det är svårt att överblicka och ta kontroll över byggkostnaderna, speciellt om man inte har erfarenhet av och är van vid upphandlingar.

Vår affärsmodell är att sälja professionella arkitekturritningar och bygghandlingar, för att det ska bli enkelt och kostnadseffektivt för alla som vill bygga ett fint genomtänkt hus, oavsett om du bygger själv eller tar hjälp av en snickare eller byggfirma.

Vi hoppar över mellanhänder, lager, kataloger, försäljningsagenter, fabrik och lager samt visningshus och istället erbjuder vi gratis detaljerade mängdberäkningar. Vi gör detta för att du i tidigt skede ska få en överblick över ditt nya attefallshus pris och för att du ska våga välja arkitekturritade lösvirkeshus. På det viset kan du sänka ditt attefallshus pris med minst 30–40 procent istället för att köpa kostsamma massproducerade nyckelfärdiga hus.

5.1 Tre grundförutsättningar för rätt pris för ditt bygge

För ett korrekt pris och för ett friktionsfritt bygge är detaljerade och korrekta bygghandlingar en absolut förutsättning. Problemen som kan uppkomma beror oftast på bristande kommunikation mellan hantverkare och beställare. Det gäller att bestämma:

1. Vad det är som skall göras – tydliga och utförliga byggritningar är då en förutsättning
2. När skall det göras, när bygget ska starta och vara färdigt – en tidplan.
3. Hur mycket det ska kosta när det är färdigt – vilket också förutsätter byggritningar och materialförteckningar.

Med tydliga bra ritningar och materialbeskrivningar är det enkelt att bestämma vad det är som skall göras. Blir något fel är det bara att jämföra det byggda med ritningen. Bygghandlingarna är de som entreprenören juridiskt har att följa.

Att avtala pris och tidsplan borde inte heller vara svårt, men missas många gånger. I tidsplanen ska det framgå när bygget skall börja och när det skall vara färdigt och eventuellt vite vid försening. Med våra tydliga arkitekturritningar och mängdförteckningar är det enkelt att räkna rätt och planera bygget.

5.2 En investering på sikt

Med hjälp av ritningar, handlingar och stomme från oss kommer ditt husbygge bli smart och mycket prisvärt. Vad den slutligen kostnaden eller rättare sagt vinsten beror också i stor utsträckning hur anpassat huset är till omgivningen. Ett funktionellt, välanpassat och välbyggt hus som kompletterar befintliga byggnader kommer betinga ett mycket högre värde den dag det säljs. Att investera i en attefallsbyggnad är en investering för framtiden



Bilaga

Komplementbyggnad eller komplementbostadshus

En förenklad förklaring till skillnaden mellan en komplementbyggnad och ett komplementbostadshus är att det senare är ett permanentboende i miniatyr. Huset har samma standard, och det ställs samma krav, som på ett permanentboende. Komplementbyggnaden, som kan användas som gästhus, förråd eller ateljé, behöver inte ha samma boendestandard.

Ett attefallshus är alltid en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, det vill säga ett komplement till en tidigare fastighet. Det måste alltså finnas en bostad på fastigheten sedan tidigare. I sin anmälan till byggnadsnämnden redovisar man om det är ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad man vill bygga.

För att attefallshuset ska bli godkänt i byggnadsnämnden ska det uppfylla specifika krav enligt PBL (plan- och bygglagen), BBR (Boverkets Byggregler) och EKS (Boverkets konstruktionsregler).

Bostadskravet

Så här specificerat är bostadskravet på ett komplementbostadshus

I huset ska finnas:

- Utrymme för personlig hygien
- Inredning och utrustning för personhygien
- Inredning och utrustning för matlagning minst 1,80 meter bred
- Plats för ytterkläder i kapphylla minst 0,4 meter brett
- Utrymme för förvaring minst 1,20 meter bredd
- Tillgång till låsbart utrymme utomhus att förvara säsongsutrustning i
- Tillgång till förråd i närheten för förvaring av t ex cykel
- Tillgång till tvättstuga om det saknas tvätt- & torkmöjlighet i bostaden

Mer i detalj ska komplementbostadshuset ska bland annat uppfylla:

estetiska krav på god form, färg, material, liksom lämplighet vilket betyder att huset ska passa in i omgivningen samt att planlösningen ska ge rätt bostadsfunktioner och att dessa är tillgängliga (se nedan).

- Att energihushållning och värmeisolering uppnås. Det finns ett modifierat energikrav vilket är ett genomsnittligt värde på klimatskalet på max 0,33 W/m², K.
- Att bärförmåga, stadga och beständighet uppfylls. Det betyder att huset ska dimensioneras, beräknas och redovisas enligt gällande konstruktionsregler.
- Att säkerhet i händelse av brand uppnås. Brandsäkerhetskraven handlar bland annat om avstånd mellan hus, storlek på fönsterytor och brandklasser på material.

- Att skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö uppfylls. Detta betyder att ventilation ska utformas med mekaniskt luftflöde på 0,35 l/s per m², badrum/våtrum ska byggas fuktsäkert, vatteninstallationer ska utformas säkert och avlopp ska anslutas till kommunens avlopp eller till enskilt avlopp.
- Att säkerhet vid användning åtföljs. Bostaden ska utformas så att fallrisk, klämrisk mm elimineras. Ett exempel är att fönster med lägre bröstning än 60 cm ska ha säkerhetsglas.
- Att skydd mot buller uppnås, exempelvis ska avståndet till järnväg ska vara minst 30 m.
- Kravet på att huset inte får påverka grundvattnet eller omgivningen med fara för hälsa och säkerhet eller innebära betydande olägenhet.

Krav på tillgänglighet

Det ställs också krav på tillgänglighet för komplementbostadshus. Dessa regleras i BBR och rör storlek på dörröppningar, avstånd mellan vägg och möbler, svängrum framför dörrar, i rum och liknande. Det ska finnas utrymme för rullstol och medhjälpare i WC/Dusch men också till exempel framför säng, vid dörrar och bord. Dessa krav kan vara svåra att uppfylla i ett attefallshus då alla bostadsfunktioner ska få plats på de relativt få kvadratmeter som bostadsytan är.

Boverkets definition av komplementbyggnad

”Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växt-hus, bastu eller båthus. Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset. Man kan exempelvis inte ha en kiosk, bilverkstad eller annan verksamhet i en komplementbyggnad. En komplementbyggnad kan antingen vara lovbeFriad eller var byggd med bygglov. Friggebod och attefallshus är exempel på lovbeFriade komplementbyggnader.

(jfr prop. 2013/14:127 sid. 12-13)”

”En komplementbyggnad kan användas som gäststuga men den får inte användas som en självständig bostad varken som fritidshus eller permanentbostad.” (20210127)

Boverkets definition av komplementbostadshus

”Komplementbostadshus är en byggnad som är inredd som en självständig bostad. Den kan användas antingen som ett fritidshus eller permanentbostad eftersom båda är bostadshus. Även om ett av syftena med attefallshus, både när undantaget infördes och när ytan på komplementbostadshuset utökades från 25 m² till 30 m², var att det skulle byggas fler permanentbostäder, finns det inget som hindrar att komplementbostadshuset är ett fritidshus”

(20210127)

Attefallshus som permanentbostad eller fritidshus

Det är möjligt att bygga ett attefallshus som ett fritidshus. Det är inte samma bostadskrav och tillgänglighetskrav på ett fritidshus som det på en permanentbostad. Så här skriver Boverket på sin hemsida.

”Både när det befintliga bostadshuset är ett permanentbostadshus och när det är ett fritidshus går det att bygga ett komplementbostadshus som antingen är ett fritidshus eller en permanentbostad.”

”Det kan ibland vara svårt för byggnadsnämnden att avgöra om ett attefallshus är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus. Det kan även vara svårt att avgöra om komplementbostadshuset är ett fritidshus eller en permanentbostad. Byggnadsnämnden kan oftast utgå från att anmälarens uppgift om användningssätt i anmälan stämmer. Men om nämnden har starka skäl att tro att uppgifterna om användningssätt inte stämmer kan nämnden göra en annan bedömning. Enbart byggnadens storlek, vilka funktioner som finns eller byggnadens standard bör dock inte vara tillräckliga skäl för ett ifrågasättande. Fritidshus och gäststugor får exempelvis ha både kök och badrum utan att de blir en permanentbostad. Om nämnden bedömer att byggnaden är en permanentbostad och kraven för permanentboende inte uppfylls ska nämnden inte ge startbesked. Om det i efterhand framkommer att attefallshuset inte används till det som byggherren uppgett i anmälan får byggnadsnämnden ingripa genom tillsyn. Därför är det viktigt att det tydligt framgår i startbeskedet vad för sorts attefallshus det är.” (20210127)

Det är alltså möjligt att bygga ett attefallshus enligt reglerna för fritidshus men det medför att det inte heller är möjligt att någon bor i huset permanent.