

BYGGJURIDIK **SPECIAL:**

AKTUELLA LAG- OCH REGELFÖRÄNDRINGAR

FÖRÄNDRINGAR I PBL, NYA SANKTIONSAVGIFTER OCH DEN BORTTAGNA BYGGFELSFÖRSÄKRINGEN



FOTO: ELLEN NORMAN

Under sommaren 2014 har det skett ett antal regel­ förändringar som påverkar dig som byggare. Plan- och bygglagen (PBL) har fått nya regler om minskade krav på bygglov för vissa åtgärder. Byggfelsförsäkringen har tagits bort genom att lagen om byggfelsförsäkring har ersatts av lagen om färdigställandeskydd. Arbetsmiljöverket har också kommit med nya bestämmelser om sanktionsavgifter för överträdelse av Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggmästare­ förening. Detta nummer inne­ håller information om föränd­ ringar i plan- och bygglagen, om nya regler om sanktions­ avgifter vad gäller arbetsmiljö och om upphävandet av lagen om byggfelsförsäkring.

Trevlig läsning
Claes Sahlin
Martin Peterson
Niklas Kåvius



FOTO: ROSIE ALM

Bygglovsfria attefallshus – förändringar i plan- och bygglagen

Den 2 juli 2014 trädde en lagändring i kraft gällande bygglovsfria åtgärder, som innebär att så kallade »attefallshus« samt vissa tillbyggnader, takkupor och inredande av ytterligare en bostad under vissa förhållanden nu är bygglovsbefriade. I korthet innebär förändringarna i plan- och bygglagen följande.

- Det är nu bygglovsfritt att uppföra en **byggnad på högst 25 kvadratmeter byggnadsarea utöver ordinarie huvudbyggnad**, ett så kallat attefallshus. Denna får byggas utöver den redan bygglovsfria friggeboden på 15 kvadratmeter.
- Det är nu bygglovsfritt att göra en **tillbyggnad på 15 kvadratmeter bruttoarea till ett en- eller tvåbostadshus**. Tillbyggnadens nockhöjd får emellertid inte överstiga det befintliga husets nockhöjd.
- Det är nu bygglovsfritt att bygga **två takkupor på en- och tvåbostadshus**. Takkuporna får uppta högst halva takfallet och man får inte göra ingrepp i den bärande konstruktionen. Takkuporna får inte heller påverka byggnadens höjd. Man får med stöd av denna regel bygga två takkupor endast om byggnaden inte redan tidigare har några takkupor och bygga endast en takkupa om byggnaden redan har en takkupa.



- Det är nu bygglovsfritt att **inreda ytterligare en bostad i enbostadshus** (som inte är ett komplementbostadshus).

Samtliga dessa bygglovsfriheter får vidtas i strid mot detaljplan och områdesbestämmelser, men ska uppfylla tekniska, funktionella och estetiska krav. De flesta åtgärderna är anmälningspliktiga och startbesked krävs, men det finns som utgångspunkt inget krav på tekniskt samråd eller kontrollansvarig. För kulturhistorisk mark och värdefulla miljöer finns undantag från ovanstående bygglovsfriheter.

Vissa restriktioner

Liksom friggeboden har attefallshuset vissa ytterligare begränsningar.

- Nockhöjden är maximerad till 4 meter.

- Huset ska ligga i omedelbar närhet av huvudbyggnad (dock ej dikt an).
- Huset får ej placeras närmare grannfastighet än 4,5 meter (utan grannmedgivande).
- Kulturhistorisk mark omfattas inte av bygglovsfriheten.
- Vid flygfält och övnings- eller skjutfält samt inom 30 meter från järnvägar gäller inte bygglovsfriheten.
- Det finns vissa krav på den estetiska utformningen.

Ytterligare krav för komplementbostadshus

Ett attefallshus får inredas som självständig bostad och kallas då komplementbostadshus. Annars kallas byggnaden för komplementbyggnad. Ett komplementbostadshus ska innehålla alla funktioner som ska finnas i en bostad, t ex inredning och utrustning för matlagning och personlig hygien och möjlighet att förvara saker. Boverkets Byggregler (BBR) och Europeiska konstruktionsstandarderna (EKS) ska följas. Det finns även krav vad gäller till exempel energiförbrukning, ventilation, brandskydd och utrymmenas storlek.

Möjligheten att bygglovsfritt göra tillbyggnad, takkupor och att inreda ytterligare en bostad gäller inte för komplementbostadshus.

En komplett genomgång av kraven på ett attefallshus finns på [Boverkets hemsida, www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Sanktionsavgifter istället för böter – här är en lathund för reglerna

Arbetsmiljöverket har den 1 juli 2014 även fastställt sina sanktionsavgifter. Uppgifter om sanktionsavgifterna finns på Arbetsmiljöverkets hemsida. Stockholms Byggmästareförening har tagit fram en lathund för dessa avgifter.

Den 1 juli 2014 trädde ett fyrtiotal bestämmelser med sanktionsavgift i kraft. Syftet med sanktionsavgifterna är att minska antalet överträdelse av Arbetsmiljöverkets föreskrifter, så att arbetsmiljön på landets arbetsplatser blir bättre.

Sanktionsavgift i stället för böter

Tidigare var flera bestämmelser i Arbetsmiljöverkets föreskrifter straffbelagda, och det innebar att man kunde bli dömd till böter om man bröt mot dem.

Sanktionsavgift och böter – vad är skillnaden?

En sanktionsavgift är en avgift, medan böter är ett straff. Att bryta mot en bestämmelse som är belagd med böter ses som en kriminell handling. Ett sådant arbetsmiljöärende hanteras därför av polis och går sedan vidare till åklagare och domstol.

Böter – för vilka bestämmelser?

Man kan fortfarande dömas till böter om man lämnar oriktiga uppgifter, tar bort en skyddsanordning eller om man bryter mot sin skyldighet att anmäla olycksfall och allvarliga tillbud till Arbetsmiljö-

verket. Böter som påföljd finns även kvar för vissa bestämmelser om minderåriga.

Inspektörer kontrollerar att föreskrifterna följs

Vid inspektion får man veta hur inspektörerna har uppfattat arbetsmiljön och vilka brister som ska åtgärdas. Om någon av bristerna är att man inte har följt en bestämmelse som är belagd med sanktionsavgift, så rapporterar inspektören detta vidare till Arbetsmiljöverket. Ärendet utreds sedan internt.

Arbetsmiljöverket fattar beslut efter inspektionen

Om Arbetsmiljöverket beslutar att en sanktionsavgift ska betalas skickas ett så kallat avgiftsföreläggande. Detta skall godkännas av mottagaren inom en viss tid. Av avgiftsföreläggandet framgår vilken avgift som skall betalas. Efter godkännande skickar Arbetsmiljöverket ärendet till länsstyrelsen, och det är dit som avgiften sedan skall betalas.

Vem kan bli skyldig att betala en sanktionsavgift?

Det är arbetsgivaren som kan bli tvungen att betala en sanktionsavgift. Det kan alltså vara företag, organisationer, kommuner, lands- ting och staten.

Sanktionsavgift – för vilka bestämmelser?

Storleken på sanktionsavgiften varierar. De flesta sanktionsavgifter är differentierade, vilket innebär att stora företag får betala mer än små företag. Det är mycket viktigt

att alla arbetsgivare känner till vilka sanktionsbelagda föreskrifter som rör deras verksamhet.

Hur bestäms sanktionsavgiften?

Sanktionsavgiftens storlek beräknas efter antalet sysselsatta i företaget eller organisationen. Då räknas både anställda och inhyrda, oavsett om de arbetar heltid eller deltid. Arbetsmiljöverket utgår från samtliga som är sysselsatta i företaget eller organisationen (med samma organisationsnummer) – inte bara de som arbetar på den inspekterade arbetsplatsen. Arbetsgivare med 500 anställda eller fler betalar maximal avgift oavsett hur många som är sysselsatta.

Man har rätt att få ärendet prövat i domstol

Det är alltså Arbetsmiljöverket som beslutar om du ska betala en sanktionsavgift, men du har rätt att få ditt ärende prövat i förvaltningsdomstol. Om förvaltningsrätten beslutar att sanktionsavgiften ska betalas finns möjlighet att överklaga detta beslut till kammarrätten. För att kammarrätten skall pröva ärendet krävs att kammarrätten först beviljar prövningstillstånd.

Särskilda bestämmelser för olika roller

Det finns särskilda bestämmelser för tillverkare/importörer av utrustning, byggherrar, BAS-P och BAS-U.

Om ni har frågor angående sanktionsavgifter, kontakta Arbetsmiljöverket, www.av.se

Byggfelsförsäkringen slopad

Före den 1 juni 2014 fanns det vid vissa byggåtgärder krav på byggfelsförsäkring och/eller färdigställandeskydd. I ärenden där startbesked ges från 1 juni 2014 krävs inte någon byggfelsförsäkring, men färdigställandeskyddet kvarstår.

När en konsument anlitar en byggare för att utföra vissa arbeten på en- och tvåbostadshus ska det i **vissa** fall finnas ett färdigställandeskydd. Detta krävs vid nybyggnad och anmälningspliktiga åtgärder om **behov** finns. Färdigställandeskyddet krävs inte för bygglovsbefriade åtgärder. Det åligger konsumenten att se till att sådant skydd finns om det nu

krävs. Ett färdigställandeskydd är en försäkring eller en bankgaranti som är tänkt att hjälpa konsumenten, det vill säga byggherren, om till exempel entreprenören går i konkurs.

Färdigställande skydd skall således finnas vid

- nybyggnad
- tillbyggnad, om det finns behov av sådant skydd
- vissa anmälningspliktiga åtgärder, om det finns behov av sådant skydd.
- Färdigställandeskydd krävs till exempel inte om man skall
- anordna en skyddad uteplats i närheten av bostadshuset
- anordna ett skärmtak
- uppföra en komplementbyggnad.

Byggnadsnämnden prövar behovet i vissa fall, till exempel vid

- nybyggnad av småhus som inte ska användas för permanentbruk
- tillbyggnad av småhus
- anmälningspliktig åtgärd som rör småhus.

Det är den totala produktionskostnaden som beaktas vid avgörandet om färdigställandeskydd behövs. Behovet av färdigställandeskydd avgörs vid det tekniska samrådet, som är obligatoriskt.

De flesta kommuner har mycket mer detaljerad information om färdigställandeskyddet på sina webbplatser. Kommunernas krav kan emellertid skilja sig åt och vissa kommuner har utformat egna regler.

AFFÄRSJURIDISKA KURSER

Stockholms Byggmästareförening har åtta affärsjuridiska kurser för byggare som alla är på en dag vardera. Här lär du dig spelreglerna för att göra bättre affärer och ha en bättre dialog med dina beställare.

AB 04 - Utförande-entreprenad, grundkurs

12 november och 11 december

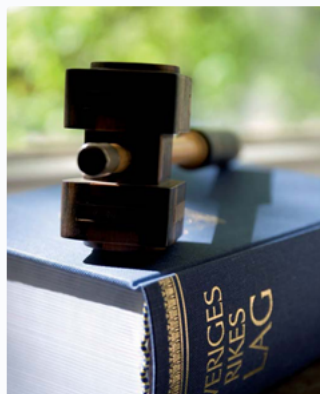
Du får en grundlig genomgång av Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04, och får en god översikt över branschens standardavtal.

AB/ABT - Kalkyl

3 december Kursen ger en inblick i vad som ingår i entreprenörens åtagande, och ger kunskap om hur man beräknar anbud på ett tryggt och korrekt sätt. Kursen är även inriktad på kopplingen mellan anbud och produktion och hur detta kan överlämnas internt.

AB/ABT - Produktion

16 december Kursens målgrupp är de i företaget som arbetar i produktionen. Syftet med kursen är att ge en inblick i hur entreprenören ska förvalta det som ingår i åtagandet och vad som förväntas av entreprenören under produktionen. Kursen ger praktiska och konkreta tips på hur entreprenören ska hantera exempelvis förändringar under entreprenadtiden, ÅTA-arbeten och hinder.



ABT 06 - Totalentreprenad

16 oktober Du får en grundlig genomgång av Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, ABT 06, och får en god översikt över branschens standardavtal.

Inköpsjuridik

4 november Kursen ger goda kunskaper om de lagar och standardavtal som gäller för dig som arbetar med inköp, vilket ger en djupare insikt i vilka villkor som är av betydelse för din entreprenad. Den kunskap du tillgodogör dig medför att du får effektivare affärsrutiner och en smartare relation till dina leverantörer.

Förkunskaper: Vi rekommenderar någon av våra grundkurser eller motsvarande.

Konsumententreprenad

20 november Kursen vänder sig till dig som utför entreprenadarbeten åt privatpersoner. När du arbetar mot privatpersoner finns, till skillnad från när du arbetar mot företag, tvingande lagstiftning

som det är viktigt för dig som entreprenör att känna till. Den här kursen hjälper dig att förebygga tvister samt att främja ett gott samarbete mellan ditt företag och dina privatkunder.

Förkunskaper: Vi rekommenderar någon av våra grundkurser eller motsvarande.

Felansvar och garantier

9 december Kursen ger en djupdykning i felbegreppet i AB. Du lär dig vad som är ett fel i entreprenadrättslig mening och när det är upp till dig som entreprenör att avhjälpa felet samt att stå för kostnaden för detta. Kursen reder även ut vilket ansvar du har för entreprenaden efter avlämnandet, alltså under den tioåriga ansvarstid som inleds med garantitid. Dessa kunskaper hjälper dig att undvika onödiga kostnader och att förebygga tvister i din verksamhet.

Förkunskaper: Vi rekommenderar någon av våra grundkurser eller motsvarande.

Se även:

www.stockholmsbf.se/kurs