

Då Attefallsregeln bygger på att man har rätt att bygga ett bostadshus till 1 och 2 familjshus och Fruktkorgen 17 är klassad som ett 1-2 bostadshus så hävdar vi rätten att bygga ett Attefallshus på denna fastighet.

I samtal med handläggare, Aferdita Jashari så meddelade hon fredag eftermiddag, den 17/4 att om vi skulle ta bort köket på våning 3 som de boende går igenom för att komma till sina rum så skulle hon ge oss startbesked. Vi sa att det kunde vi göra och skickade in den ändringen under måndagen den 20/4. Kl 15.45 via mail meddelar Aferdita att "Hej! Jag bedömer fortfarande att det är en flerbostadshus även efter inlämnat ändring. Jag lämnar ärendet upp i nämnden. Oavsett beslutet så har ni rätt att överklaga den. En bilaga med hur man går till väga för att överklaga nämndens beslut skickas tillsammans med själva beslutet."

Vi såg inte mailet förrän 45 minuter senare, kl 16.30 då vi försöker få tag på henne via mail och telefon utan resultat. Vi har rätt att få lämna en skrivelse till nämnden och tillbörlig tid att skriva den. Vi har bett att få handlingar av Aferdita under förra veckan som vi inte fått (bla detaljplan mm). Att meddela att detta ska upp till nämnden så sent som samma dag vi senast måste lämna in skrivelsen till nämnden kan inte vara ett korrekt handhavande om ärendet.

En bostad ska enligt plan och bygglagen bla. ha möjlighet till matlagning och förvaring av mat. Vid borttagande av köket på övre plan så kommer det inte vara möjligt, alltså kan det huset inte vara ett flerbostadshus utan då finns det bara 2 kök i detta hus och kan således bara vara en 2-familjshus. Utöver detta så säger Aferdita att "För att de ska räknas som en våning måste andra planen och vindsplanen kommunicera på nått sätt med varandra. Så som det ser ut nu är de helt separat från varandra. Före ombyggnationen fanns en trappa upp till vinden som har försvunnit i ombyggnationen." Detta påstående är inte korrekt då den enda trappa som har funnits där sedan 60-talet fortfarande finns kvar på exakt samma ställe. Ingen trappa har rivits sedan dess.

Det finns ingen definition av varken en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus i plan- och bygglagstiftningen. Därför hänvisar Boverket till TNC Plan- och byggtermer 1994 (tillgänglig på Rikstermbanken).

Enligt TNC är ett tvåbostadshus ett bostadshus med två bostadslägenheter. En lägenhet är ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet. Detta innebär att det alltid finns två självständiga bostäder i ett tvåbostadshus. En självständig bostadslägenhet ska vara utrustat med eget kök och badrum samt ha egen ingång från det fria, trapphus eller korridor.

Vårt hus består av två stycken bostadslägenheter med två separata ingångar från huset. Dessa två bostäder uppfyller de kriterier som nämns ovan för att räknas som bostadslägenheter.

Bostadslägenhet nr 1

Hyr ut i kontraktet som en 4:a och är en självständig enhet eftersom bostadslägenheten disponerar över eget kök, badrum och ingång.

Bostadslägenhet nr 2

Som vi själva disponerar är inrättat med två stycken uthyrningsrum. Rummen utgör inte självständiga enheter eftersom de är en del av vår bostadslägenhet och är i hyreskontraktet uthyrda som rum utan eget badrum, kök och ingång.

Vardagsrummet/köket och badrummet på vinden är inte kopplat till någon av uthyrningsrummen utan tillhör bostadslägenhet nr 2. Det går att läsa i hyreskontrakten att hyresgästerna hyr rum och inget därutöver. För att nå de båda uthyrningsrummen måste de inneboende gå igenom

vardagsrummet/köket på vinden. Inget av rummen har därför någon egen ingång från det fria, trapphus eller korridor.

Huset är ett tvåfamiljshus eftersom byggnaden består av två stycken bostadslägenheter, varav en av dessa bostadslägenheter innefattar två stycken uthyrningsrum med plats för säng och skrivbord.

I vår tidigare anmälan (från 2017) som gällde ombyggnation av vind behandlades vår fastighet i det ärendet som ett tvåfamiljshus. Byggnadsnämnden ansåg att ombyggnationen räknades som en byggnadsbefriad åtgärd och en anmälan upprättades. En byggnadsbefriad åtgärd och anmälan är utformad i plan och bygglagen för en- och tvåfamiljshus. I vår nuvarande anmälan om attefallshus anser byggnadsnämnden att vi är ett flerfamiljshus trots att beslutsunderlaget och förutsättningarna är samma.

I Alingsås kommun råder just nu stor bostadsbrist och vi får kontinuerligt mejl av kommunen som intensivt letar efter bostäder hos privatpersoner. Oftast är det specifikt ensamkommande eller studenter som behöver boende. Anledningen till varför vi ansökt om att få bygga attefallshus på vår fastighet (taxerad som tvåfamiljshus) är för att hyra ut som bostad.

Totalkostnaden för vårt attefallshus är ca 1 000 000 kr. Skälig hyra räknas till $2000\text{kr}/\text{kvm} \cdot 30\text{kvm} = 60000\text{kr}/\text{år}$ eller $5000\text{kr}/\text{mån}$. Attefallshuset kommer räknas som näringsfastighet eftersom tanken är att hyra ut året runt. Det innebär att efter drift, underhåll, räntor, skatt m.m. så blir nettovinsten ca $14000\text{kr}/\text{år}$ eller ca $1000\text{kr}/\text{mån}$. Värdeökningen av fastigheten baserat på en förhandsvärdering blir i princip samma pengar som för nedlagd investering. Förtjänsten för att dessutom ansvara för hyresgäster står inte i proportion till arbetet. Även om vi inte kommer tjäna några större pengar på investeringen så bidrar vi till att fler bostäder skapas i en kommun som lider stor bostadsbrist.

Sammanfattning:

- Huset har alltid klassats som 2 familjshus tidigare i byggnadsnämnden(2017) och av skatteverket (2018)
- Med borttagning av kök så kan ingen anse att detta är en flerbostadshus.
- Felaktigt handhavande inför nämnden och chans till att inkomma med handlingar som styrker detta.
- Stor bostadsbrist råder i kommunen – här finns en mycket bra lösning på detta