

Nya regler och ändringar i Plan- och bygglagen

från 1 december 2025

Inom detaljplanelagt område

- **Tillbyggnad av huvudbyggnad**

- Bygglov krävs inte för tillbyggnad av huvudbyggnaden om tillbyggnaden
 1. Har en bruttoarea/öppenarea på högst **30,0 m²**.
 2. Inte överstiger huvudbyggnadens taknock.
 3. Sammanlagt med tidigare lovfria tillbyggnader på samma byggnad blir max **30,0 m²**.

- **Fristående komplementbyggnader och komplementbostadshus**

- Bygglov krävs inte för fristående komplementbyggnader om:
 1. Enskild komplementbyggnad/komplementbostadshus är max **30,0 m² byggnadsarea**.
 2. Taknockshöjd är max **4,0 m**.
 3. Placeras inom tomten.

Sammanlagd byggnadsarea för samtliga bygglovfriade komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får vara **högst 45,0 m²**.

Tidigare lovfria åtgärder (friggebod, attefallshus) räknas in i denna pott.

- **Avstånd till tomtgräns**

Byggnaden/tillbyggnaden behöver placeras minst **4,5 meter** från tomtgräns, om inte grannen ger skriftligt medgivande.

Utom detaljplanelagt område

- **Tillbyggnad av huvudbyggnad**

- Bygglov krävs inte för tillbyggnad av huvudbyggnaden om tillbyggnaden

1. Har en bruttoarea/öppenarea på högst **30,0 m²**.
2. Inte överstiger huvudbyggnadens taknock.
3. Sammanlagt med tidigare lovfria tillbyggnader på samma byggnad blir max **30,0 m²**.

- **Komplementbyggnader och komplementbostadshus**

- Bygglov krävs inte för fristående komplementbyggnader om:
 1. Enskild komplementbyggnad/komplementbostadshus är max **50,0 m² byggnadsarea**.
 2. Taknockshöjd är max **4,5 m**.
 3. Placeras inom tomten.

När man räknar ihop den totala byggnadsarea ska man också ta med komplementbyggnader som förråd, garage eller gäststugor – även om de inte behövde bygglov enligt tidigare regler. Sammanlagd byggnadsarea för alla komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får vara **högst 65,0 m²**.

Avstånd till tomtgräns

Byggnaden/tillbyggnaden behöver placeras minst **4,5 meter** från tomtgräns, om inte grannen ger skriftligt medgivande.

Rivning

Det krävs efter 1 dec 2025 rivningsanmälan om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad, om byggnaden har en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter. Det gäller även ekonomibyggnader.

Övrigt att känna till

- Alla byggregler måste uppfyllas även om bygglov inte krävs.
Tillsyn i efterhand kan bli aktuellt
- Även om åtgärden är bygglovsfri kan **anmälan krävas** för installationer som vatten, avlopp, ventilation, hiss eller eldstäder/rökrör.
- Potten gäller **endast komplementbyggnader och komplementbostadshus**, inte tillbyggnader.

- Tillbyggnad har tillsammans med tidigare genomförda bygglovsfria tillbyggnader en separat regel om max 30 m² per byggnad.
 - De bygglovsbefriade åtgärderna gäller inte inom områden eller byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla.
 - De bygglovsbefriade åtgärderna gäller för det mesta inte inom eller i närhet av områden för totalförsvaret
 - Bygglovskravet krävs i högre utsträckning än tidigare för parkeringsplatser
-

Kontakta oss gärna

För att undvika missförstånd rekommenderar vi att du alltid kontaktar kommunens bygglovsavdelning innan du påbörjar en åtgärd.

För mer information <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/uppdrag/nytt-regelverk-for-bygglov/foreslagna-pbl--and...>