

Fritids- eller permanentbostad?

- vid fördelning av andelstal i en gemensamhetsanläggning

Julia Källquist

Copyright © Julia Källquist 2016

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/16/5371 SE
Tryckort: Lund

**Fritids- eller permanentbostad?
- vid fördelning av andelstal i en
gemensamhetsanläggning**

Secondary- or permanent accommodation?
- the distribution of participatory share in a joint
facility

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Julia Källquist, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Handledare/Supervisor:

Svante Nilsson, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
universitet

Opponent/Opponent:

Frida Thorman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Nyckelord:

Tonkilometermetoden, fritidsbostad, permanentbostad, anläggningslagen,
fastighetstaxering

Keywords:

Ton kilometer method, secondary accommodation, permanent accommodation, Joint
Facilities Act, property tax assessment

Fritids- eller permanentbostad?

Abstract

At an ordinance of community facilities in Sweden it is sometimes necessary to consider the difference between the two accommodation arrangements, permanent- or secondary accommodation. The reason for this is to make the costs, for construction, operation and maintenance, financially equal for the participating part-owners. The secondary accommodation usually uses the facility less and should therefore pay a smaller charge in comparison to properties with permanent accommodations.

This master thesis clarifies whether it is possible to differentiate between the two usages of facilities, and the process of how it should be done. In the wake of the abolishment of the tax form for secondary housing for the tax year of 2015, and a court decision by the Swedish property and environmental supreme court in 2014, establishing a problem in demarcation, further clarification is needed. The method used in this thesis are studies of literature, preparatory works, court cases, interviews, and a study based on completed cadastral dossiers in Sweden.

This study shows that it is not possible to differentiate the two types of accommodation. Great variations in the formation makes it almost impossible to define secondary accommodations. The nationwide conditions for a cadastral procedure can vary greatly, something that makes it difficult to differentiate the two types of accommodations as well. Therefore, it has only been possible to make recommendations when the same participatory share could be granted for all participating part-owners. That would decrease costs for cadastral procedures and exclude costs for a changed participatory share.

Fritids- eller permanentbostad?

Sammanfattning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ska tillgodose ett gemensamt behov för de som ingår i den. Det är exempelvis anläggningar för vägar, parkering och lekplatser. Förrättningslantmätaren beslutar vid förrättningen vilket kostnadsansvar varje deltagande fastighet ska bekosta för anläggande, drift och underhåll. Det representeras genom ett andelstal som fastigheten tilldelas. När andelstal fördelas i ett större område med blandad bebyggelse brukar differentierade andelstal vara att föredra jämfört i mindre områden där samma andelstal kan tilldelas alla ingående parter för att underlätta förrättningen.

Tonkilometermetoden kan vara ett lämpligt verktyg för att differentiera andelstalen. I TKM redogörs fördelningsgrunderna efter användningssätten av en fastighet, om den nyttjas för fritids- eller permanentbostad. Det är således nödvändigt att kunna avgränsa användningssättet för att lyckas differentiera andelstalen rättvist. Det ska examensarbete redogöra, om det är möjligt att särskilja de två användningssätten, fritids- eller permanentbostad, och hur avgränsningen då ska ske.

Anledningen till studien är att det finns misstankar om att det finns svårigheter att skilja på de två användningssätten. Skatteverkets valde till 2015 års allmänna taxering att ta bort taxeringsformen för fritids- och permanentbostäder. Idag klassificeras bara fastigheter som bebyggda eller obebyggda småhustomt. Även ett rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen 2014 konfirmerade att det finns en avgränsningsproblematik för hur användningssättet ska avgränsas de två boendeformerna.

Examensarbetet bygger på studier av litteratur, lagtext, lagkommentarer och propositioner. En empirisk studie genomfördes genom en studie av rättsfall, förrättningsakter och intervjuer med sakkunniga.

Studien visar att taxeringen för fritids- och permanentbostäder tidigt tappade sin roll för en avgränsning vid en förrättning. I EVL-lagstiftningen från 1939 om enskilda vägar framgick att taxeringsvärdet skulle ligga till grund för andelstalet för drift och underhåll. Den nya lagstiftningen som kom genom anläggningslagen 1973, reglerade att andelstalet fortsättningsvis skulle ha sin koppling till den nytta fastigheten har av anläggningen och hur stor användningen är. Vid införandet av anläggningslagen förlorade således taxeringen sin funktion vid förrättningar ur ett lagstiftningsperspektiv.

Enligt Skatteverket var taxeringsformen för fritids- och permanentbostäder inte tillförlitligt vid 1975 års allmänna taxering. Det är en klassificering som enbart levt

Fritids- eller permanentbostad?

kvar för att statsmakten för folk- och bostadsräkningarna krävde informationen. Den levde kvar genom att klassificeringen låg kvar i Skatteverkets register och i fastighetsregistret. Det skedde alltså ingen uppdatering eller kontroll av informationen. Det var fastighetsägarens ansvar att uppdatera informationen, eller att Skatteverket jämförde med mantalsskrivningen, och då uppdaterade taxeringen. Så redan 1975 var klassificeringen ej tillförlitlig.

Studien visar att det inte entydigt går att skilja på de två användningssätten. Stora variationer i utformning har påvisat att det är nästintill omöjligt att definiera en fritidsbostad. Det har kunnat utläsas i tidigare propositioner och utredningar till PBL, att fritidsbegreppet är svårdefinierat och således inte varit möjligt via PBL-lagstiftningen. I mina undersökningar har det framgått som tydligt att egenskaper på en fastighet inte är en lämplig avgränsning på grund av de stora variationerna i beståndet mellan fritidsbostäder och permanentbostäder. Det finns permanentbostäder med låg standard, och fritidsbostäder med stora bostadsytor och en hög standard. Gränsen där emellan går ej att bestämma.

Rekommendationer sker istället när samma andelstal kan tilldelas alla deltagande fastigheter trots de olika användningssätten. Det gäller områden med fritidsbostäder för vintersport (fjällstugor), tätortsnära regioner och i utvecklingsregioner. I tätortsnära regioner ökar oftast utnyttjandet av fastigheten då det finns en större tillgänglighet. I områden med fjällstugor nyttjas boendet frekvent under vintersäsongen. Under vintersäsongen ökar drifts- och underhållskostnader för att hålla vägbanan körbar. Även om fastighetsägaren inte nyttjar anläggningen hela vintersäsongen är det vanligt att dessa fastigheter hyrs ut när den är ledig. Det är således inte försvarbart att differentiera andelstalen i dessa områden, då kostnaderna för anläggningen troligtvis är den samma trots de skilda användningssätten.

I utvecklingsområden där fastigheterna renoveras och ändra användningssättet från att fungera som ett fritidsområde till ett område med fler permanentbostäder kan det vara stadigvarande och mer kostnadseffektivt att tilldela alla samma andelstal. Det handlar om områden som således har sin koppling till en tätortsnära placering men även att orten växer och därför naturligt kommer utvecklas till permanentboende.

Gemensamhetsanläggningar med ändamål för vatten och avlopp bör differentierade andelstal undvikas. Nyttan är densamma för alla ingående fastigheter. Det är av lika stor vikt att ha tillgång till vatten. Förbrukningen är inte beroende av vilken boendeform som föreligger, utan hur många som bor i hushållet. Fritidsbostad skulle kunna besökas av många personer under semestern, medan ett vanligt permanentboende möjligen

Fritids- eller permanentbostad?

enbart bebos av en eller två personer. Det är därför inte befogat att differentiera andelstalen.

Om förrättningslantmätaren beslutar att göra skillnad för användningssätten för en anläggning med ändamål för vatten och avlopp finns en möjlighet att mäta förbrukningen istället. Om mätarinstrument installeras kan fastighetsägarna debiteras för sin egen förbrukning enligt AL 15 § 2 st. Det innebär en kostnad att installera mätinstrument, vilket får diskuteras på sammanträdet vad parterna föredrar, mätinstrument eller samma andelstal. Förbrukningen brukar inte heller vara den största kostnadsposten. Kostnaden är större för att anläggningen ska fungera och leverera en god vattenkvalitet. Således får det anses som omotiverat att lägga pengar på att differentiera andelstalen om kostnaderna troligtvis inte skiljer sig så mycket åt.

Det är alltid att föredra att parterna är överens för de beslut som tas gällande andelstal. Om alla parter är nöjda med utfallet spelar metoden för definition ingen roll. Om avgränsningsproblem dock uppstår, krävs en sista utväg för att komma fram till ett beslut. Det framgår inte i TKM hur en skillnad på de två användningssätten fritids- och permanentbostäder ska ske. Detta får anses som bristande att konstatera att skillnad ska göras men inte hur bedömningen ska ske. Om en avgränsningsproblematik uppstår ska folkbokföringsuppgifterna ligga till grund för beslut. Om en person är skriven på fastigheten är det ett andelstal för permanentbostad som ska fastställas, annars, om ingen är skriven på fastigheten tilldelas ett andelstal för en fritidsbostad.

Förord

Detta examensarbete omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska högskola under våren 2016.

Först vill jag tacka Fredrik Warnqvist för idén till examensarbetet, och hjälpen jag fick i höstas.

Sen vill jag rikta ett stort tack till min handledare på institutionen för fastighetsvetenskap, Svante Nilsson. Jag uppskattar den tid du lagt ner för att besvara alla mina frågor och att du, de tillfällen jag känt mig vilsen i all litteratur, hjälpt mig att komma på banan igen.

Jag vill även rikta ett tack till Ebba & Frida. Tack för att jag fick sitta med er på studiecentrum från dag ett, till sista meningen i detta examensarbete. Utan våra fikastunder, nätshopping, samtal om framtiden & allt där emellan, hade tiden inte gått så snabbt.

Slutligen vill jag tacka alla inblandade som gjorde examensarbetet möjligt. Utan intervjuerna, stöttning från mina vänner, Linda & Sara, Yacine, och Håkan Hellströms sköna stämma i hörlurarna, hade examensarbetet aldrig varit möjligt.

Lund, den 10 Maj 2016

Julia Evelina Källquist

Fritids- eller permanentbostad?

Lagar, förkortningar & begrepp:

AL	Anläggningslag (1973:1149)
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FOL	Folkbokföringslag (1991:481)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
ISL	Inkomstskattelag (1999:1229)
LGA	Lag (1966:700) om vissa Gemensamhetsanläggningar
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av Samfälligheter
Flm	Förrättningslantmätare
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
REV	Riksförbundet för enskilda vägar
TKM	Tonkilometermetoden, PM 1975, 1995 & 2010

Fritids- eller permanentbostad?

Innehållsförteckning

1 INLEDNING	16
1.1 Bakgrund	16
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställning	17
1.4 Metod.....	17
1.4.1 Litteraturstudie	17
1.4.2 Empirisk studie.....	18
1.5 Avgränsningar	18
1.6 Tidigare rapporter.....	18
1.7 Felkällor.....	19
1.8 Disposition	19
2 TEORI.....	21
2.1 Gemensamhetsanläggningar	21
2.1.1 Tonkilometermetoden	23
2.1.2 Utförandet & drift	26
2.2 Taxering.....	29
2.2.1 Skatteverkets roll	29
2.2.2 Regler för taxering	30
2.2.3 Äldre och nu gällande typkoder.....	31
2.3 Definition av fritidsbostad	34
2.3.1 Definition av fritidsbostad i litteratur	34
2.3.2 Definition av fritidsbostad i Plan- och bygglagen	35
2.4 Alternativa utgångspunkter för användning av bostaden	36
2.4.1 Folkbokföring	36
2.4.2 Standardpoäng.....	36
2.4.3 Värdeyta, boyta och biyta	37
2.4.4 Sophämtning	37

Fritids- eller permanentbostad?

2.4.5 Förbrukning.....	37
2.4.6 Vatten- och avloppsstandard.....	37
2.4.7 Bygglov.....	37
3 RÄTTSFALL.....	39
3.1 Rättsfall.....	39
4 Förrättningsakter.....	43
4.1 Resultat från akterna rörande andelstal för fritids- och permanenthus.....	44
4.2 Resultat från akterna rörande 24 a § AL.....	47
5 INTERVJUER.....	50
6 ANALYS & DISKUSSION.....	59
6.1 Konsekvenserna för sloandet av taxeringsformen.....	59
6.2 Kriterier för en avgränsning av fritidsbostaden.....	60
6.3 Alternativa källor för avgränsningen.....	63
6.4 Fritidsbostadens betydelse vid förrättning.....	68
6.5 Har användningssättet betydelse för annan lagstiftning?.....	71
7 SLUTSATSER.....	73
Källor.....	76
Bilaga 1.....	80
Bilaga 2.....	82

1 Inledning

Inledningen redovisar bakgrunden till arbete, syftet och frågeställning. Metoden redogörs, felkällor kommenteras och avgränsningar och tidigare studier för ämnet presenteras kortfattat.

1.1 Bakgrund

En fastighet kan vara avsedd för olika ändamål, exempelvis jordbruks-, skogsbruks-, och bostadsändamål. Bostadsfastigheter kan sedan delas in i ytterligare underkategorier utifrån funktion, exempelvis fritids- och permanentbostäder. En uppdelning mellan fritids- och permanentbostad kan krävas i olika sammanhang och har tidigare gjorts genom de två skilda taxeringsformerna i Skatteverkets register.

Taxeringsformen för småhus, fritids- och permanentbostäder, slopades till 2015 års allmänna taxering och alla småhus klassificeras idag som småhus oavsett användning. Förändringarna i taxeringen skulle kunna innebära problem, exempelvis vid en förrättning för gemensamhetsanläggningar när andelstal ska tilldelas enligt tonkilometermetoden. I promemoriorna om tonkilometermetoden som Lantmäteriet publicerat 1975, 1995 och 2010 finns riktlinjer och tontal (ton/år) som baseras just på de skilda användningssätten av fastigheter i form av schablonvärden. Eftersom en avgränsning inte längre är möjlig för fritids- och permanentbostäder med taxeringsformen som grund krävs en ny definition.

Andelstalen motsvarar de kostnader som uppstår för anläggande, drift och underhåll av anläggningen. Eftersom en fastighetsägare till ett fritidsboende nyttjar anläggningen mindre ska de tilldelas ett lägre andelstal och på så sätt betala en lägre ersättning. Det är viktigt att delägarna i anläggningen betalar en rättvis ersättning för sin användning.

Även ett rättsfall från MÖD 2014 konfirmerade att det finns en avgränsningsproblematik för hur bedömningen ska ske av de två användningssätten. Förrättningslantmätaren i rättsfallet baserade sitt beslut på den rådande tekniska standarden för vatten och avlopp. Enligt domstolen är det inte en enkel och objektiv bedömning, och den tekniska standarden för vatten och avlopp kan ej definiera ett fritidsboende.

1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att undersöka vad som enkelt kan definiera skillnaden mellan en fritidsbostad och en permanentbostad.

1.3 Frågeställning

För att uppnå syftet ska följande frågeställningar besvaras:

- Vilken information krävs för att avgränsa en fritids- och permanentbostad?
- Var kan informationen hämtas?
- Behövs en uppdelning av fritids- och permanentbostäder?
- Är det möjligt att definiera ett fritidshus och göra en generell rekommendation för hur fastigheter ska definieras?
- I vilken omfattning används olika andelstal för fritids- resp. permanentbostad vid anläggningsförrättning?
- Har uppdelningen mellan fritids- resp. permanentbostäder någon betydelse vid bedömning enligt annan lag?

1.4 Metod

1.4.1 Litteraturstudie

Litteraturstudien genomförs för att få en överblick av den teori som finns att tillgå inom ämne, och de väsentliga delarna redogörs i teoridelen. I teorin har frågan för vad som krävs vid ett särskiljande av de två boendeformerna, och var informationen kan hittas, försökt besvaras. I teorin har dessutom annan lagstiftning än AL studerats för att leta efter avgörande detaljer och ledning för en möjlig definition, vilket skulle underlätta en avgränsning.

I litteraturstudien redovisas detaljer som är viktiga för en definition, och hur förrättningar genomförs. Informationen nyttjas sedan för att tackla den empiriska studien på bästa sätt. Litteraturstudien består av en genomgång för gällande och äldre lagar, förarbeten och propositioner som har kopplingar till fritidsbostäder, permanentbostäder och tonkilometermetoden. Lantmäteriets handböcker och rapporter som särskilt lämpar sig för ämnet redogörs. Det gäller främst de promemorior som tagits fram 1975, 1995 och 2010 som behandlar tonkilometermetoden.

Förslag på egenskaper och påtänkta definitioner för fritidsbostäder redogör jag för i teoriavsnittet. Dessa är bara eventuella lösningar som jag tror kan vara till hjälp för en definition. Vidare redogörs för var informationen kan hittas och hur den kan relateras

till fritidsbostaden. En förhoppning är att något, eller några, av dessa förslag kan vara svaret på vad som kan definiera en fritidsbostad.

1.4.2 Empirisk studie

Den empiriska studien bygger på en kvantitativ del som består av förrättningsakter och rättsfall. Förrättningsakterna som undersöks är förrättningar som behandlar beslut för en gemensamhetsanläggning. Informationen från akterna ska klargöra om en uppdelning egentligen krävs mellan fritids- och permanentbostäder. Det går även i förrättningsakterna att utläsa vilka andelstal som delats ut, och ibland vad förrättningslantmätaren har baserat sina beslut på.

Intervjuer har genomförts och inryms under den kvalitativa delen. Intervjuerna riktade sig till lantmätare med lång erfarenhet av anläggningsförrättningar och andra som besitter kunskap inom ämnet. Mailintervjuerna visade sig ge tydliga svar då den tillfrågade själv fått formulera sina svar. Telefonintervjuerna gav helhetsmässigt ett bättre resultat då följdfrågor kunde ställas och svaren utvecklas således. Dock fanns viss risk att kunskap och påståenden inte kommit med eftersom samtalen inte spelades in utan en sammanfattning skedde under samtalet och till viss del efteråt.

1.5 Avgränsningar

Huvudsyftet är att ange skillnader mellan en fritidsbostad och permanentbostad, eller att klargöra fritidsbegreppet. Någon kommentar om själva andelstalen (tontal) ges inte.

Förrättningsakterna som begärts har registrerats 2010 fram till 2016-01-18, och de har behandlat gemensamhetsanläggningar med ett minimum på sju deltagande fastigheter. 7000 förrättningsakter genererades av urvalet. Antalet förrättningsakter har begränsats då en genomgång av alla akter med blandad bebyggelse, fritids- och permanentbostäder inte var möjlig. Först kommer akter med registrering efter nya taxeringen 2015 för småhus studeras.

1.6 Tidigare rapporter

I ett examensarbete skrivet av Sarah Lundgren - *Rättvis kostnadsfördelning, tillämpning av andelstalsbestämmelserna i anläggningslagen*¹, kommenteras viktiga delar som även min rapport berör. Rapportens syfte var att utreda hur ekonomisk rättvisa uppstår vid fördelningen av de kostnader som uppstår vid en förrättning. Begreppet rättvisa kopplades till andelstalsberäkningen som benämns i AL. I studien

¹ Lundgren (2008)

genomfördes även en enkätundersökning med frågor riktade till utvalda lantmätare och till ett antal fastighetsråd. Frågorna berörde schablonerna i TKM, och resultatet visade att Flm frekvent använder sig av dessa schabloner. Ännu en slutsats Sarah drog var att en översyn inte var aktuell för TKM (2008). Dock har ju en översyn skett i samband med 2010 års promemoria.

I ett examensarbete skrivet av Jonas Gustafsson – *Rättslig reglering av enskilda vägar med fokus på kostnadsansvarets utformning och tillämpning*², undersöks hur kostnadsfördelningen vid en förrättning sker i teorin och i praktiken. I arbetet framgår att samfällighetsföreningarna över lag var nöjda med metoderna för att fördela kostnaderna för enskilda vägar. Metoderna fungerade bra och var rättvisa. Resultatet baserades på en undersökning av 28 samfällighetsföreningar med ändamål för väg i Trollhättan. Gustafsson kommenterar i arbetet att den faktiska användningen vore den mest rättvisa utgångspunkten men att avgöra den faktiska användningen är näst intill omöjlig.

En doktorsavhandling av Ingrid Persson - *Fritidshus som planeringsdilemma*³, behandlade frågor som rör en fritidsbostad från ett samhälls- och planeringsmässigt perspektiv. Rapporten berör gränsen mellan fritid- och permanentbostäder. Avhandlingen redovisar hur fritidshus benämns, och om det går att skilja boendeformer åt. Förarbeten och lagtext har samlats ihop och redovisats. Det gäller dock enbart lagtext och förarbeten till bygg-, plan- och miljölagstiftningen.

1.7 Felkällor

Då tidsramen varit begränsad, och jag har studerat ämnet på egen hand har tid inte funnits till att gå igenom ett stort antal förrättningsakter. Förrättningsakter var en bra källa till information eftersom Flm kommenterar vad besluten baseras på. Således kunde skillnaden utläsas som låg till grund för om fastigheten skulle räknas som en fritids- eller permanentbostad. Dock finns en risk att jag missat viktig information vid genomgången av förrättningsakterna. Eftersom akterna är långa, allt från 30 till 500 sidor så har jag inte haft möjligheten att läsa allt, utan har ögnat igenom texten och läst mer noga när viktiga detaljer hittats.

1.8 Disposition

Kapitel 1. Inledning

Bakgrund, syfte, frågeställningarna, avgränsningar, tidigare rapporter och eventuella

² Gustafsson (2010)

³ Persson (2011)

felkällor beskrivs.

Kapitel 2. Teori

Teoriavsnitt beskriver gällande och äldre lagstiftning som berör ämnet. En grundlig genomgång sker för tonkilometermetoden och fastighetstaxeringen. Möjliga avgränsningar för att särskilja fritids- och permanentboendet redogörs teoretiskt. Även statistik redovisas.

Kapitel 3. Rättsfall

Rättsfall som berör ämnet redovisas.

Kapitel 4. Förrättningsakter

Förrättningsakter presenteras. Om viktiga detaljer framgår av Flm beslut så redovisas de här.

Kapitel 5. Intervjuer

Sammanställning av de intervjuer som genomfördes.

Kapitel 6. Analys & diskussion

En analys och diskussion förs för att besvara frågeställningarna.

Kapitel 7. Slutsats

Redovisning av de slutsatser som kan dras från studierna och en rekommendation presenteras för bedömning vid förrättningar.

2 Teori

Detta kapitel redogör för viktiga begrepp vid en förrättning av gemensamhetsanläggningar och annan teori som krävs för att lyckas definiera en fritidsbostad och avgränsa skillnaden för en fritids- eller permanentbostad.

2.1 Gemensamhetsanläggningar

Reglerna för att anlägga en gemensamhetsanläggning finns i AL (1973:1149). Tidigare lydelse som reglerade samverkan mellan fastigheter var lag (1939:608) om enskilda vägar och lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar⁴. Syftet med införandet av AL var att skapa enhetlighet vid samverkan för fastigheter, vilket tidigare lagstiftning saknade. AL behandlar de krav som finns för att bilda en anläggning, och hur utförande och drift av gemensamhetsanläggningar ska ske⁵.

En gemensamhetsanläggning kan bildas både inom och utom ett detaljplanelagt område. I en detaljplan regleras vem som ansvarar för huvudmannaskapet. Huvudmannaskapet syftar på den part som ansvarar för de kostnader som uppstår när anläggningen byggs och för att hålla anläggningen i bruk. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunens ansvar, eller ligga hos de enskilda fastigheterna som ingår i anläggningen (PBL 4 kapitlet 7 §). Det enskilda huvudmannaskapet kan ytterligare preciseras och regleras i detaljplanen. Det sker genom kommentarer om utformning och användning i handlingarna (PBL 4 kapitlet 8 §).

Enligt AL 1 § ska en gemensamhetsanläggning tillgodose ett behov för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningen måste även vara av sådan karaktär att den uppfyller ett stadigvarande behov. Det innebär att anläggningen tillgodoser ett behov som är av permanent art⁶. I tidigare lydelse (LGA 1 §) kan utläsas att det kunde handla om anläggningar för exempelvis lekplatser, förbindelseled och parkering. Anläggningar av stadigvarande karaktär i områden med fritidsändamål kunde vara bryggor och småbåtshamnar⁷.

En gemensamhetsanläggning prövas vid en förrättning där beslut rörande andelstal för drift och underhåll fastställs. Deltagandet i anläggningen och andelstalet knyts till fastigheten och inte till fastighetsägaren⁸. Således följer deltagandet i anläggningen

⁴ Prop. (1973) s. 1

⁵ Handbok AL (2015) s. 13

⁶ Ibid

⁷ Prop. (1973) s. 1

⁸ Julstad (2011) s. 133

med vid en försäljning av fastigheten. Deltagandet och andelstalet består således fram till en omprövning, eller om anläggningen upphör att gälla.

Hur kostnaderna som uppstår vid ett anläggande fördelas framgår i AL 15 §. De kostnader som uppkommer för gemensamhetsanläggningen gällande utförande- och driftskostnader ska fördelas mellan delägarna. I första stycket av AL 15 § framgår att utförandekostnaderna ska baseras på den nytta varje delägare har av anläggningen. Driftskostnaderna är beroende av i vilken omfattning delägaren kommer använda anläggningen. AL 15 § kan dock förhandlas bort och är således en dispositiv regel, vilket framgår i AL 16 §. Detta innebär att, om alla fastighetsägare är överens, och avvikelser inte innebär att olämplighet uppstår för någon part, så kan 15 § avtalas bort.

Motsvarande regler för AL 15 § i tidigare lagstiftning hittas i EVL 3 kap 76 §. Då fördelades kostnaderna utifrån det senast gällande taxeringsvärdet på fastigheten. Det stadgades även att om en fastighet nyttjade vägen annorlunda än vad som kunde förutsättas utifrån taxeringsvärdet, så justerades andelstalet så väghållningskostnaderna blev rättvisa för alla deltagande fastigheter. Motsvarande regel finns i LGA 7 § där fördelningsgrunden för andelstalen till utförande, underhåll och drift hade sin utgångspunkt i det behov som anläggningen tillgodosåg varje fastighet.

När anläggningen är färdigställd måste den förvaltas. För att underlätta en förvaltning finns regler för detta i lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150). I SFL finns två former; delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Vid en delägarförvaltning tas alla beslut gemensamt och enighet är ett tvång. Vid val av föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening som fungerar som en juridisk person, och en styrelse bildas (SFL 6 & 17 §§). Det kan vara till fördel att bilda en samfällighet när det finns ett större antal deltagande fastigheter. Då företräder styrelsen samfällighetens medlemmar⁹, vilket kan underlätta beslutsfattandet.

När förrättningen är slutförd är de angivna andelstalen gällande tills en ny förrättning genomförs enligt AL 35 §. Dock finns två undantag för att undvika en större förrättning då det är en mycket kostsam tjänst. En möjlighet är om beslutet grundas på en överenskommelse enligt AL 43 §. Ett alternativ är att Lantmäterimyndigheten i anläggningsbeslutet via AL 24 a § kan delegera att samhällsföreningen får ändra andelstalen. Det ska framgå klart och entydigt vilka kriterier som ska föreligga för att styrelsen ska få besluta om nya andelstal, och hur det ska beräknas. Ett tillfälle kan vara när fastighetens typkod i taxeringslängden ändras från fritidsboende till helårsboende¹⁰.

⁹ Ekbäck (2011) s. 85

¹⁰ Prop. (1996) s. 96

Det kan även handla om situationer då en obebyggd fastighet bebyggs¹¹. Ett ändrat andelstal får dock enbart ske om det är av stadigvarande art. Ett ändrat andelstal är alltså inte möjligt för mer tillfälliga förhållanden.

Riksförbundet för enskilda vägar genomförde 2012 en enkätundersökning bland sina medlemmar i samfällighetsföreningar (1500 svarande av 6500 tillfrågade). Undersökningen visade att 11 % av samfällighetsföreningarna hade behov av ändrade andelstal. Detta utgör ca 5 000 ändringar av de 45 000– 55 000 föreningar som existerade 2012. Av de 1500 tillfrågade hade ungefär hälften ändrat andelstalen de senaste fem åren. Av dessa genomfördes 60 % med hjälp av en ny förrättning enligt AL 35 § eller 43 §. Resterande 40 % ändrades utan att det nya andelstalet registrerades i fastighetsregistret. Detta innebär att andelstalet ej är giltigt men fungerar så länge ingen klandrar utdebiteringen som är beroende av andelstalen¹².

Styrelsen måste efter ett beslut om ändrade andelstal underrätta delägarna i samfällighetsföreningen och det ska föras in i fastighetsregistret för giltighet. Om ett missnöje uppstår mot beslutet kan talan väckas hos mark- och miljödomstolen, enligt AL 46 §. Eftersom det är styrelsen som beslutar om ändrat andelstal så finns enbart möjligheten till detta när samfällighetsföreningen styrs genom föreningsförvaltning. Vid en delägarförvaltning grundas beslut alltid på enighet.

Enligt statistik från 2015 hämtad från Lantmäteriet fanns vid årets slut 94 849 stycken ”levande” gemensamhetsanläggningar registrerade i fastighetsregistret. De flesta finns i Västra Götalands län, 18 378 stycken¹³.

2.1.1 Tonkilometermetoden

För att uppfylla kravet i FBL 3 kap 1 § för fastighetsbildning krävs tillgång till infrastruktur och vissa anläggningar för fastighetens funktion.

FBL 3 kap 1 § ”... Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp ...”

I en detaljplan framgår vem som ska vara huvudman för de allmänna platserna. Det anges som kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Vid enskilt huvudmannaskap

¹¹ Ekbäck (2011) s. 75

¹² REV (2013) s. 8

¹³ Lantmäteriet (2016) s. 2

ansvarar fastighetsägarna själva för funktion för vägar och andra nödvändiga anläggningar som parker och parkering. Detta sker då genom en gemensamhetsanläggning¹⁴. Längre ut på landsbygden eller utanför detaljplan är de enskilda anläggningarna vanligare eftersom delägarna har större intresse av vägen och dess standard än kommunen har. Det är mer lämpligt och av större vikt att anordna gemensamma anläggningar för fastighetsägarna. Det innebär ekonomiska fördelar att samordna nödvändiga anläggningar tillsammans istället för att varje fastighet ska uppfylla kraven själv.

För fastigheter som har ett behov att anordna en gemensamhetsanläggning måste utförande- och driftskostnader fördelas. I ett homogent område, där alla deltagande har samma förutsättningar och ändamålet för fastigheterna är desamma, kan alla med fördel tilldelas samma andelstal för att underlätta förrättningen och således minska förrättningskostnaderna. I områden med blandad trafik lämpar sig differentierade andelstal bättre. Då kan tonkilometermetoden vara ett bra verktyg, och hjälpmedel för förrättningslantmätaren. Fastigheter tilldelas då olika andelstal beroende på ändamålet. Vid en uttaxering när fastigheterna ska betala sin del av kostnaderna nyttjas andelstalen som motsvarar en procentsats av totalen. Vid en anslutning av en ny fastighet i anläggningen kan Flm lätt utgå från fastighetens ändamål, och tilldela samma andelstal som de andra i anläggningen med samma ändamål. Det underlättar och därmed blir andelstalen rättvisa¹⁵.

Tonkilometermetodens fördelning av kostnaderna baseras på den trafikmängd (ton) som uppstår och det utnyttjande (km) via väglängden som fastigheten förväntas belasta¹⁶. Tonkilometermetoden består av olika schablontal för olika användningssätt. Exempelvis finns beräkningar utförda för hur mycket en permanentbostad genererar i trafikmängd. Det är en beräkning som bygger på trafikmängden och tjänstevikten för fordonet¹⁷.

Tonkilometermetodens första promemoria släpptes 1975. I TKM 1975 var schablontalen för permanentbostad på 1500 ton och 750 ton för en fritidsbostad. Tontalet för fritidsbostaden grundades på en 50-procentig användning av vägen i förhållande till permanentbostäder¹⁸. I en rapport som kom 1994, ”Förstudie om översyn av TKM”, uppmärksammades att TKM 1975 hade sina brister och var föråldrad. Utredningen genomfördes genom en enkät som skickades ut till

¹⁴ Kalbro, Lindgren (2010) s. 31

¹⁵ PM (1975) s. 9

¹⁶ Ibid s. 11

¹⁷ PM (2010) s. 2

¹⁸ PM (1995) s. 8

Fritids- eller permanentbostad?

fastighetsbildningsmyndigheten och fastighetsråden. En analys av rättsfall genomfördes också. Intressant var att relationen mellan fritids- och permanentbostad vad gällde tontalen och främst driftskostnaderna var bristande och behövde uppdateras¹⁹.

Till 1995 års schablonvärden för TKM togs tre utnyttjandeklasser fram för att möjliggöra en bättre fördelning för fritidsbostäder²⁰:

Låg utnyttjandegrad

300 ton – motsvarar 1/6 av permanentbostad

Normal utnyttjandegrad

600 ton – motsvarar 1/3 av permanentbostad

Intensivt utnyttjande

1 000 – 1 400 ton – motsvarar ca 60-70 % av permanentbostad

Permanentbostad: 1800 ton

Efter ytterligare 15 år uppdaterades TKM och en ny version gavs ut 2010. Då angavs schablonvärden på:

Fritidsbostad:

Låg utnyttjandegrad:

350 ton – motsvarar 1/6 av permanentbostad

Normal utnyttjandegrad:

700 ton – motsvarar 1/3 av permanentbostad

Intensivt utnyttjande:

1 400 ton – motsvarar 2/3 av permanentbostad

Permanentbostad: 2 100 ton

När tonkilometermetoden nyttjas i områden med fastigheter spridda längst en väg med enbart en utfartsväg har fördelningen av andelstal ofta skett med avseende på trafikmängden och den vägsträcka fastigheten kommer färdas på²¹. Trafikmängden definieras genom tontalen som redovisas ovan, vilka multipliceras med den väglängd i kilometer som fastighetsägaren måste färdas på för att nå vägens slut²². Fastigheten med placering längst ifrån utfarten betalar således en större avgift än de som ligger närmre utfarten. Om ett andelstal blir oskäligt för en fastighet kan det jämkas.

¹⁹ Utredning lantmäteriet (1994) s. 7

²⁰ PM (1995) s. 4

²¹ PM (1975) s. 8

²² Ibid s. 10

En sektionsindelning är även möjligt. Andelstal fastställs då för olika delar av anläggningen, men utgör dock tillsammans en anläggning. Sektionsindelning kan vara till fördel då andelstalen annars hade skilt sig mycket åt. Det är dock inte en metod som rekommenderas. Flm kan istället bilda två gemensamhetsanläggningar som fortfarande förvaltas av samma samfällighetsförening²³. Propositionen talar dock inte för en sektionsindelning. Det resulterar oftast i en högre kostnad på grund av en ökad och försvårad administration²⁴.

Kostnaderna för vinterväghållning brukar vanligtvis räknas med i fördelningen av driften, men kan även särskilt fördelas enligt AL 48 §. Det gäller de kostnader som uppstår under vintern, för att hålla vägen körbar. Tidigare fanns en större variation i säsongsmässig användning än idag. Därför fanns planer på att ta bort AL 48 § då den inte nyttjas så ofta idag²⁵. Paragrafen togs dock inte bort. Lantmäteristyrelsen uttalade sig och påstod att det kunde vara praktiskt i vissa fall att tilldela särskilda andelstal för vinterväghållning²⁶.

Vid anläggande av en gemensamhetsanläggning kan statsbidrag sökas enligt förordningen (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning. Trafikverket ansvarar för bidragen, men kommuner kan även ge bidrag för enskild väghållning²⁷. När statsbidrag delas ut för enskild väg ska vägen hållas öppen för alla. Bidraget ska täcka de kostnader som uppstår av främmande trafik som nyttjar vägen²⁸.

2.1.2 Utförandet & drift

Andelstalet för utförande ska baseras på fastighetens delaktighet och representerar fastighetens ägande av anläggningen²⁹. Utförandet utgör de kostnader som uppkommer för uppförande och anläggande av gemensamhetsanläggningen³⁰. Andelstalet som tilldelas fastigheten har till avsikt att spegla den nytta fastigheten genererar genom anläggningen.

AL 15 § ”... utförande fastställes vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen...”

²³ Handbok AL (2015) s. 25

²⁴ Prop. (1973) s. 218

²⁵ Handbok AL (2015) s. 257

²⁶ Prop. (1973) s. 277

²⁷ Handbok AL (2015) s. 253

²⁸ Ibid s. 252

²⁹ Ekbäck (2011) s. 60

³⁰ Handbok AL (2015) s. 111

Nytan i detta avseende har samma innebörd som i FBL 5 kap 13 §³¹. Nyttan är ett mått på den värdehöjning som sker på fastigheten efter inrättande, minus enskilda fullföljningskostnader, omställningskostnader och anpassningskostnader som krävs för genomförandet.

En beräkning av nytan kan genomföras med hänsyn till förändringarna i marknads- eller avkastningsvärdet³². Lagstiftningen tar ingen ställning till vilket värdebegrepp som ska användas så ett antagande får göras att både marknads- och avkastningsvärdet är tillämpliga³³. Marknadsvärdet kan definieras som det förväntade försäljningsvärdet av fastigheten. Beräkningen sker genom att marknaden studeras för utbud och efterfrågan på fastigheter. Marknadsvärdet är speciellt intressant i en överlåtelssituation. Avkastningsvärdet är ett värde på vad mark/fastigheten kan producera. Avkastningsvärdet är intressant när fastigheten ägs, alltså när fastigheten är i en innehavandesituation³⁴.

I de flesta fall kan nytan beräknas som nämns ovan genom att utgå från förändringarna i fastighetsvärdena före och efter anläggandet. I områden med vägar med ändamål att fungera för en bostadsväg kan nytan beräknas via ortsprisundersökningar eller avkastningskalkyler för att fastslå den värdehöjning som sker för en fastighet med tillgång till väg³⁵. I fall som rör exempelvis skogsbilvägar kan istället en båtnadskalkyl upprättas för att uppnå en rättvis fördelning³⁶.

Ibland är det dock problematiskt att beräkna ett nytto-värde och dessutom skiljer sig nytan åt beroende på vilken typ av ändamål vägen ska försörja. Därför har lagen formulerats enligt följande, "... skäligt *främst* med avseende på den nytta ...". Om nytan inte är en skälig utgångspunkt får andra faktorer spela in i förrättningen³⁷. Viktigt att poängtera är att nytan ska baseras på fastigheten och inte på fastighetsägarens nytta av anläggningen. Tillfälliga förhållanden ska inte räknas in i beslutet eftersom det är av stor vikt att besluten är aktuella över en överskådlig tid³⁸.

Det får anses som fördelaktigt att förenkla beräkningarna för ett andelstal. Om parterna, förrättningslantmätaren och sakägarna, är överens så är metoden inte av betydelse. Om

³¹ Handbok AL (2015) s. 111 (ibid)

³² PM (1975) s. 6

³³ Kalbro, 1988 s. 24

³⁴ Ibid s. 16

³⁵ Ibid s. 8

³⁶ PM (1975) s. 28

³⁷ Prop. 1973:160 s. 215

³⁸ Kalbro, Lindgren, 2010 s. 71

en beräkning ska ligga till grund för beslutet måste dock arbetsinsatsen vara i proportion till beloppet som ska fördelas mellan parterna³⁹.

I en studie som utfördes på 1980-talet visade det sig att i 60 % av fallen vid en förrättning brukar samma andelstal tilldelas för utförandet. Det var vanligare i områden med permanentbostäder och i områden som berördes av en detaljplan att samma andelstal för just utförandet tilldelades. Olika andelstal för utförande tenderade att tilldelas i områden på landsbygden⁴⁰.

Driften av anläggningen fastställs utifrån den omfattning fastigheten kommer nyttja vägen. Det blir därmed ett mått på den förslitning som fastigheten förorsakar och ska stå för.

AL 15 § ”... Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen...”

Det är viktigt att beräkningen av andelstalen sker på förhållanden som är hållbara över tid. Andelstalen ska inte ta hänsyn till ett tillfälligt förhållande eller ett personligt begagnande⁴¹. Främsta anledningen till detta hänger samman med att ändamålet med fastigheten ska ha en koppling till utnyttjandet och således grunda sig på ett stadigvarande förhållande. Det sker för att undvika att en omprövning krävs enbart för att fastigheten byter ägare, eller för att det tillfälliga förhållandet upphör.

Om det finns en annan metod som fungerar bättre än att nyttan och användningen ligger till grund för beslutet kan denna användas. I EVL angavs i 2 kapitlet att, vad gällde både utförande och drift, skulle användningen ligga till grund och enligt 3 kapitlet skulle andelstalen ha en koppling till taxeringsvärdet för fastigheten⁴². Om ett taxeringsvärde saknades skulle en ren uppskattning göras med hjälp av de deltagande fastigheternas taxeringsvärden. Fördelningsgrund kan även baseras enbart på den vägsträcka som deltagande måste färdas för att nå den enskilda vägens ändpunkt⁴³.

I andra stycket framgår:

³⁹ PM (1975) s. 4

⁴⁰ Ekbäck, 2011 s. 60

⁴¹ Prop. 1973:160 s. 215

⁴² PM (1975) s. 4

⁴³ Ibid s. 8

AL 15 § ”...Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen...”

Det finns även en möjlighet att avgiften för driften baseras på det faktiska utnyttjandet av anläggningen. Då måste förbrukningen som varje fastighet genererar mätas. Fördelen är att kostnaderna som ska fördelas blir rättvisa med denna metod. Det är dock en kostsam historia då mätinstrument måste installeras. Det får således enbart anses befogat i anläggningar där driftskostnaderna är höga⁴⁴.

I förarbetena till LGA diskuterades fördelningen och det såg som fördelaktigt att kunna låta nyttan styra byggnadskostnaderna och användningen bestämma utgifterna för drift och underhåll. Samtidigt såg man det som mindre bra att ha två fördelningsnormer och att differentiera andelstal för olika kostnader. Det vore att föredra att ha en enhetlig fördelningsnorm⁴⁵.

Fördelningen av andelstal för nyttan och användningen för en fastighet torde inte skilja sig något nämnvärt utan bör ge samma resultat. Det finns ändå alltid en risk att en väsentlig skillnad uppstår. Exempelvis om en fastighet får en stor värdeökning pga. tillgänglighet av anläggningen men samtidigt inte kommer använda anläggningen i någon stor omfattning. Det innebär således att nyttan skulle ge den specifika fastigheten ett oskäligt högt andelstal i jämförelse med vad användningen skulle resultera i. Rättvisesynpunkterna vid en fördelning av andelstal talar alltså för att det ska styras av den beräknade användningen. Om det krävs skilda fördelningsnormer av de olika kostnaderna så ska det genomföras, annars bör det undvikas⁴⁶. Det framkom även att Lantmäteristyrelsen var nöjda med AL 15 § utformning. Lagparagrafen gav utrymme för att i varje enskild situation anpassa vilken fördelningsnorm som lämpar sig för den individuella förrättningen⁴⁷.

2.2 Taxering

2.2.1 Skatteverkets roll

Skatteindrivningen i Sverige hade sin start när den Svenska staten uppkom. Syfte med skatten var då att finansiera kungamaktens underhåll och krigståg⁴⁸. En av Skatteverkets huvuduppgifter idag är att driva in skatterna i landet. I riksdagen,

⁴⁴ Handbok AL (2015) s. 115

⁴⁵ Prop. 1973:160 s. 95

⁴⁶ Ibid s. 96

⁴⁷ Ibid s. 97

⁴⁸ Skatteverket nr. 7

kommunerna och landstingen bestäms hur stor skatten ska vara. Skatteverket ansvarar även för folkbokföringen, bouppteckningar och borgenärsarbete⁴⁹.

2.2.2 Regler för taxering

I Fastighetstaxeringslag (1979:1152) framgår hur taxering av fastigheter sker. För att förklara vad en taxering av en fastighet grundar sig på kan detta utläsas i FTL 5 kap. Ett taxeringsvärde tas fram för alla fastigheter som är skatte- och avgiftsskyldiga. Skatteverkets underlag består av det rådande genomsnittliga marknadsvärdet i området två år före fastighetstaxeringen. 75 % av det marknadsvärdet utgör taxeringsvärdet. Skatteverket analyserar sedan hur prisstatistiken ser ut i området. Prisstatistiken baseras på det troliga försäljningspriset på den allmänna marknaden. Om en fastighet bedöms ha bättre eller sämre förutsättningar justeras taxeringen efter förutsättningarna. Taxeringsvärdet ligger sedan till grund för den kommunala fastighetsavgift som fastighetsägaren ska betala in årligen. Fastighetsavgiften betalas av fastighetsägare som var registrerad på fastigheten vid kalenderårets början, 1 januari⁵⁰. Vart tredje år sker en ny taxering av småhus och den senaste skedde under 2015 och slutfördes i juni 2015⁵¹.

Småhus definieras i dagligt tal så som villa, radhus och kedjehus⁵². Småhus definieras enligt lagtext i FTL 2 kap 2 § som:

”Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus...”

I inkomstskattelagen kan en definition av privatbostad hittas i 2 kapitlet 8 §. Privatbostaden i form av småhus har till syfte att användas av ägaren, eller av närstående, och fungera som antingen en permanentbostad eller en fritidsbostad. Här är ett exempel i lagtext där de två skilda ändamålen omnämns. Dock fyller kommentaren i sig ingen funktion. Den har enbart till syfte att skilja på privatbostad och en fastighet som används för näringsverksamhet. Fritids- och permanentbostad är alltså enbart två former av en privatbostad.

⁴⁹ Skatteverket nr. 6

⁵⁰ Skatteverket nr. 8 s. 4

⁵¹ Skatteverket, nr. 1

⁵² Prop. 1979/80:40 s. 193

Fritids- eller permanentbostad?

I förarbetena till FTL framgick att någon skillnad inte gjordes för byggnadstyperna fritidsbostad och permanentbostad, något förslag på uppdelning av byggnadstyperna har inte föreslagits⁵³.

2.2.3 Äldre och nu gällande typkoder

En typkod används vid fastighetstaxeringen för att definiera ändamålet. Det är Skatteverket som beslutar vilken typkod som matchar fastigheten. Typkoden består av tre siffror och används av administrativa skäl. Typkoden för småhus, fritidsbostad och permanentbostad definieras och finns i den så kallade 200-serien. Första siffran i den tresiffriga koden innebär att det är ett småhus och tomtmark för sådan byggnad⁵⁴.

Gällande typkoder för småhus 2014 och tidigare:

Typkod	Definition
200	Småhusenhet, inte fastställd typ av
210	Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad
211	Småhusenhet, tomtmark till fritidsbostad
220	Småhusenhet, helårsbostad
221	Småhusenhet, fritidsbostad

Nu gällande typkoder 2015:

Typkod	Definition
210	Småhus, tomtmark
220	Småhusenhet, bebyggd

Tabellerna är gjorda med information från skatteverkets hemsida⁵⁵

Vid den allmänna taxeringen 1975 klassificerades användningen av småhusen som antingen permanentboende eller fritidsboende, enligt typkoderna ovan⁵⁶. Vid 1981 års taxering stod det inte längre föreskrivet att en uppdelning skulle fortskrida men då statsmakterna för folk- och bostadsräkningarna krävde informationen fortsatte

⁵³ Prop. 1979/80:40 s. 193

⁵⁴ Skatteverket, nr. 2

⁵⁵ Skatteverket, nr. 3

⁵⁶ Skatteverket (2013) s. 2

klassificeringen. Uppdraget upphörde innan den allmänna taxeringen 1990⁵⁷. Klassificeringen borde i och med det tagits bort innan 1990 års allmänna taxering med avseende på det rättsliga läget men genomfördes ej.

Vid telefonkontakt med Skatteverket 23 februari redogjordes att fram till 1975 åtskildes fritids- och permanentbostäder genom olika värderingsmodeller. Det fanns ett tabellverk P för permanentbostäder och ett tabellverk F för fritidsbostäder. Dessa användes för att beräkna taxeringsvärdet, och taxeringsvärdena blev således olika stora för de två användningssätten.

Objekt som 1975 klassats som just fritidsbostad har enbart hängt med fram till 2015 utan att användningen kontrollerats av Skatteverket. Om fastighetsägaren efter 1975 av någon anledning ville ändra klassificeringen så var det eget ansvar att informera Skatteverket. Skatteverket uppdaterade då klassificeringen. Folkbokföringen användes även i vissa fall av Skatteverket som en indikation på om fastigheten nyttjas som fritids- eller permanentbostad och klassificeringen uppdaterades då.

Då handläggaren inte gjort något ny bedömning och inte grundade besluten på rättsliga grunder var Skatteverkets uppgifter otillförlitliga och av otillräcklig kvalitet⁵⁸. Det var viktigt att ta bort klassificeringen då externa företag som nyttjade klassificeringen, exempelvis banker och Boverket, inte utgick ifrån en säker källa⁵⁹.

Vid en kontroll som Skatteverket genomförde av användningssätten fanns vid kontrollen ungefär 2,1 miljoner existerande småhus. Av totalen var ca 1,7 miljoner klassificerade som permanentbostad och 400 000 som fritidsbostad. Av de 2,1 miljoner småhus fanns ingen folkbokförd på 130 000 småhus. Av alla fritidsbostäder, 400 000, hade 75 000 av dessa en person folkbokförd på fastigheten. Detta antyder att klassificeringen inte stämde alla gånger. Enligt Skatteverket felklassificerades troligen var tionde småhus (205 000 av 2,1 miljoner)⁶⁰.

Först vid 2015 års taxering slopades klassificeringen för fritidsbostad och permanentbostad även om så borde ha skett tidigare. Från 2015 definieras fastigheter enbart som småhus, och skillnad görs enbart för om fastigheten är bebyggd eller inte. Slopande påverkade inte taxeringsvärdet. Värdet blir varken högre eller lägre för fastigheter med fritidsboende som ändamål⁶¹. Därför har Skatteverket inget behov av

⁵⁷ Skatteverket (2013) s. 4

⁵⁸ Skatteverket (2013) s. 4

⁵⁹ Ibid s. 3

⁶⁰ Ibid s. 4

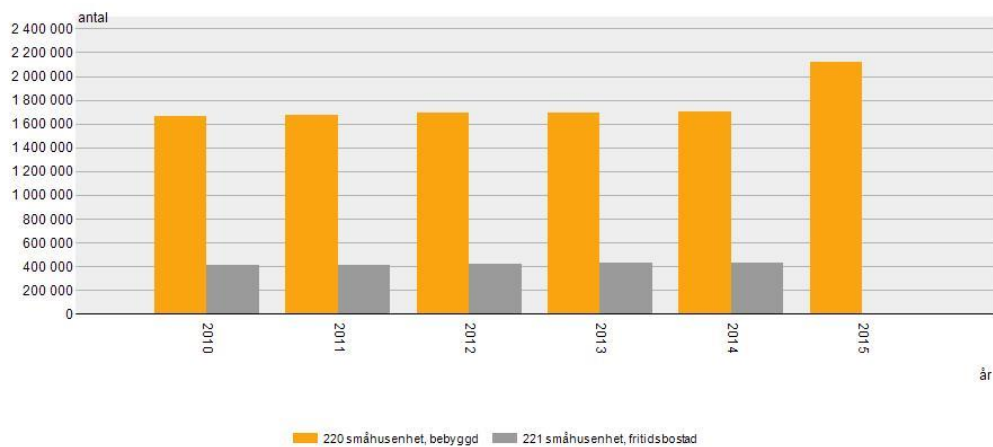
⁶¹ Skatteverket, nr. 4

Fritids- eller permanentbostad?

att klassificera hur en fastighet används då skatten varken blir högre eller lägre för en fastighet som nyttjas som fritids- eller permanentbostad.

Via Statistiska Centralbyrån tog jag fram statistik från 2010 och fram till 2015, hur klassificeringarna för fritidsbostäder i riket sett ut. Det gäller alla registrerade småhusenheter med typkoden 220, småhusenhet, bebyggd, och typkoden 221, småhusenhet, fritidsbostad. Då slopandet för taxeringskoden 200, 211 och 221 skedde 2015 redovisas även förändringen i figuren och tabellen ⁶².

Taxeringsenheter för småhus (typkod 220, 221) efter typ av fastighet och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Figur 1. Registrerade fritids- och permanentbostäder i riket.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
220 småhusenhet bebyggd	1 666 688	1 677 240	1 688 049	1 695 005	1 702 189	2 116 823
221 småhusenhet fritidsbostad	408 960	411 358	423 090	425 429	426 914	

Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Tabell 1. Registrerade fritids- och permanentbostäder i riket.

Då Statistiska Centralbyrån utgått ifrån taxeringskoden ovan finns viss osäkerhet då Skatteverket själv påtalat att felklassificeringar skett.

⁶² Statistiska Centralbyrån

2.3 Definition av fritidsbostad

2.3.1 Definition av fritidsbostad i litteratur

Ett fritidshus kan benämnas olika. I rapporten - Fritidshus som planeringsdilemma, beskrivs fritidshuset som en bibostad, till skillnad från permanentboende, som fungerar som huvudbostad. Bibostaden kan sedan enligt rapporten kategoriseras som sjöbod, kolonistuga, lantställe, sommarvilla, torp, stadslägenhet, sportstuga och fritidshus⁶³. De olika benämningarna har samma funktion att fungera som en alternativ bosättning under en begränsad tid, där användningen inte är densamma som för en permanentbostad. Fastigheten kan tänkas ha en enklare och betydligt lägre standard än den som tillgodoser det permanenta boendet.

Att klart definiera fritidsbostaden är svårt men enligt Fritidskommittén kan den ske genom två slutledningar⁶⁴:

1. Det avsedda **ändamålet** med bebyggelsen från samhällets sida. En fastighet är en fritidsbostad om den enbart är avsedd att användas på så sätt som sker för fritidsändamål.
2. I praktiken den **faktiska användning** som sker av fastigheten. Fritidsbostaden ska användas av ett hushåll enbart för det gällande ändamålet. Ändamålet kan ha sin ledning i det bygglov som utfärdats i samband med uppförande av byggnaden.

Ytterligare en aspekt för definitionen och användningen är att fritidsfastigheten förväntas nyttjas istället för den ordinarie bostaden, under perioder då förvärvsarbete inte sker⁶⁵. Det har dock av skattemyndigheten uppdragats att det inte är ovanligt att fastighetsägare folkbokför sig på annan ort än där folkbokföringen egentligen bör ske, av skatte- och bidragsskäl⁶⁶.

Från 1981 har semesterdagarna ökat, och att äga bil är idag snarare regel än undantag. Detta har medfört att fritidshus är mer lättillgängliga och kan besökas i större omfattning än tidigare. Därutöver har fritidshusen utvecklats så det finns möjlighet att använda dem under alla årstider⁶⁷.

I en SOU från 1982:23 sammanfattas att fritidshusen i Sverige har en varierande standard, storlek och utrustning. Vid den allmänna taxeringen från 1975 redovisades

⁶³ Persson (2011) s. 138

⁶⁴ Ds Bo (1981) s. 59

⁶⁵ SOU (1982) s. 23

⁶⁶ Persson (2011) s. 110

⁶⁷ Ds Bo (1981) s. 33

att alla fritidshus i landet hade en genomsnittlig yta på 50 m². Vid denna tid framgick även att ca 80 % av alla fritidsfastigheter var anslutna till elnätet och lika många var vinterbonade. Fritidshusen hade i vart fjärde fall rinnande vatten året om, var tredje enbart vattentillgång under sommaren och 60 % hade fungerande avlopp. VA-standarden var som bäst på Västkusten⁶⁸.

2.3.2 Definition av fritidsbostad i Plan- och bygglagen

I förarbetena till PBL har problem med omvandling av fritidsboende till permanentboende redovisats. Det har inte ansetts som lämpligt att definiera en tillåten användning av fastigheten i PBL. Meningen med förslaget var att möjliggöra för en reglering i PBL, för att utesluta problem av samhällsutvecklingen för kommunerna. Anledningen till att det ansågs som ett problem med fritidshusutveckling var att kommunerna ej klarade av kraven på service som sophämtning, avloppshantering osv. Dessutom var inte planen utformad för att klara av dagligt nyttjande av vägnät, försörjning av el och gemensamma ändamål⁶⁹. För att undvika utvecklingen infördes och lagstiftades istället via områdesbestämmelser vilken byggnads- och bruksarea, och storlek på tomt för fritidshus som var tillåten. Detta finns med i den nu gällande lagstiftning PBL 4 kap 42 § 3 punkten.

Vid behov av definition för fritidshus i blandad bebyggelse med PBL som ledning har förslag kommit på att i bygglovet klargöra saken som sedan kan ligga till grund för bedömningen. Om senaste lov för byggnaden getts för fritidsändamål är det utgångspunkten för definitionen. Om det inte framgår i lovet ska istället standarden på byggnaden och den faktiskt användningen vara avgörande för definitionen. Anledningen till att detta kan vara en fördel är att kommunen då kan kartlägga var fritidsbostäderna finns och reglera områdesbestämmelserna på så sätt att en omvandling inte kan ske⁷⁰.

I förarbetena till nya PBL 2010 valdes även här att inte inför ett begrepp för fritidsbostaden. Att formulera och avgränsa genom standard, lokalisering och tillgång till viss teknisk och social service är inte möjlig. Den är för svårdefinierad p.g.a. stora variationer, och skulle kunna leda till att fastigheter med fritidsstandard byggs trots att avsikten är ett permanent bruk⁷¹.

⁶⁸ SOU (1982) s. 93-94

⁶⁹ Prop. (1985) s. 183

⁷⁰ Ibid s. 184

⁷¹ Prop. (2009) s. 156

Lantmäteriet har även kommenterat problematiken med en definition av fritidsbostaden i PBL. De anser att begreppet innebär oklarheter så en definition i PBL bör undvikas⁷².

2.4 Alternativa utgångspunkter för användning av bostaden

2.4.1 Folkbokföring

Folkbokföringen hanteras av Skatteverket enligt FOL 1 §. Här sker bokföring av individens uppgifter och främst med koppling till var individen är bosatt. Enligt 7 § räknas personen som bosatt på fastigheten om det är på fastigheten som dygnsvilan sker eller där mest tid spenderas. Det handlar då om en dygnsvila om minst en gång i veckan. Om personen har flera fastigheter räknas den fastighet, beroende på omständigheter, där personen får anses ha sin egentliga hemvist. I FOL 12 § framgår att om dygnsvilan inte sker på ett regelmässigt sätt ska folkbokföringen ske för den fastighet som personen har starkast anknytning till. Om personen dock planerar att bosätta sig på annan plats under högst ett år så krävs inte att bosättningen ändras vilket framgår i 8 § FOL. Skatteverket delar idag med sig av denna information till Lantmäteriet⁷³. Ett problem som myndigheter uppdagat är att den faktiskt bosättningen är svår att fastställa med anledning av veckopendling, säsongsvisa arbeten och längre vistelser i fritidshus⁷⁴.

2.4.2 Standardpoäng

Standardpoäng definieras i FTL 8 kapitel 4 §. Poängen baseras på poängsättning av fem skilda delar av ett småhus. De ingående delarna är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övriga interiörer. Dessa poängsätts då utifrån hur modern, tekniskt bra och uppdaterade delarna är. Standardpoängen redovisas i fastighetsregistret vilket Lantmäteriet har tillgång till. Fastighetsregistret är en plattform som blir tillgänglig för allmänheten om ett fastighetsutdrag begärs ut. Den maximala standardpoäng som en fastighet kan ha är 61 poäng. På Skatteverkets hemsida redovisas de olika poängen⁷⁵. Det är inte möjligt att i fastighetsregistret utläsa delpoängen, utan det är den totala summan poäng som redovisas.

Vid kontakt med Skatteverket den 23 februari fick jag förklarat att småhusdeklaration gör fastighetsägaren själv. Information om fastighetens standard, utformning osv., fyller fastighetsägaren i på hemsidan eller i en blankett som skatteverket sedan registrerar i sitt system. Fastighetsdeklarationen är inte en offentlig handling. Standardpoängen kan enbart utläsas i fastighetsregistret, och då enbart slutsumman.

⁷² Prop. (2009) s. 220

⁷³ Skatteverket nr. 5

⁷⁴ Persson (2011) s. 107

⁷⁵ Skatteverket (2005)

Lantmäteriet har alltså enbart tillgång till hela poängsumman i fastighetsregistret, och inte delpoängen.

2.4.3 Värdeyta, boyta och biyta

Värdeytan är något som framgår av fastighetsregistret. Värdeytan består av hela boytan i kvadratmeter, plus 20 % av biytan. Högst får 20 kvadratmeter av biytan läggas till värdeytan⁷⁶. Boytan redovisas i fastighetsregistret. I områdesbestämmelserna kan boytan för fritidshus regleras enligt 4 kapitlet 42 § 3 punkten. Om fastigheten följer dessa regleringar skulle en möjlig användning fastslås. Som jag även beskrev i avsnitt 2.4.1 hade fritidsbostäderna en genomsnittlig yta på 50 m² utifrån 1975 års allmänna taxering⁷⁷.

2.4.4 Sophämtning

Om sophantering inte sker alla månader på året skulle detta kunna vara en indikation på ett tillfälligt nyttjande. Regleringen för sophämtning är individuell för varje kommun.

2.4.5 Förbrukning

Elförbrukningen kan vara en indikation på att fastigheten inte nyttjas i lika stor omfattning som en permanentbostad. En annan möjlig mätning som kan genomföras är vattenförbrukningen.

2.4.6 Vatten- och avloppsstandard

I domslutet MÖD F3656-14 som kommenteras i bakgrund 1.1 och även i nästa kapitel, framgår att själva standarden på vatten och avlopp inte kan ligga till grund för en avgränsning. Det var enligt domstolen inte en enkel och objektiv bedömning.

En enklare och en mer objektiv bedömning skulle kanske vara möjlig genom att kontrollera om fastigheten är ansluten till vattenförsörjning med vinterstandard eller om vattentillgång enbart är möjlig under sommarmånaderna.

2.4.7 Bygglov

Om det tydligt framgår i bygglovet att lov getts för fritidsändamål kan avgränsningen ske här. Det sker tyvärr inte alltid att en kommun kommenterar för vilket ändamål

⁷⁶ Skatteverket (2005) 9 §.

⁷⁷ SOU (1982) s. 93-94

Fritids- eller permanentbostad?

fastigheten är uppförd eller för vilket ändamål en tillbyggnad är given för. Om det vore möjligt att införa ändamålet i handlingarna skulle Flm kanske kunna nyttja sig av denna information vid en definition och avgränsning. Kommunen är de som handlägger bygglovsärenden. Om informationen hade varit nödvändig vid en förrättning är det kommunen som Flm får kontakta för att få veta ändamålet för fastigheten.

3 Rättsfall

Kapitlet presenterar rättsfall som är relevanta för studien. Rättsfallet från MÖD F3656-14 som presenteras under är en stor anledning till att studien tog sin början. De andra rättsfallen har påträffats vid litteraturstudien och vid intervjuerna. Rättsfallen har till uppgift att besvara vad som krävs för en definition av fritidsbostaden och presentera om det finns en möjlig avgränsning eller vilka definitioner som varit problematiska.

3.1 Rättsfall

MÖD F3656-14

VA-standarden som avgränsning för fritidsboende anses inte uppfylla kraven. Det var ej en enkel och objektiv bedömning.

En fastighet klassificerades som en fritidsbostad för sitt deltagande i anläggningen. Inför en omprövning av anläggningen var styrelsen i kontakt med Lantmäteriet. De diskuterade om det var möjligt att ändra andelstalet för om fastigheten var bebodigt året runt, med avsikt på den rådande tekniska standarden. De tekniska faktorer som skulle vara avgörande var VA-standard och isolering. Vid omprövningen ansågs en av fastigheterna uppfylla kriterierna för en permanentbostad på grund av rådande VA-standard.

Dessutom hade lantmätaren angett att andelstalen fick ändras i enlighet med AL 24 a § i fyra fall:

1. Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsbostaden till fritidsboende och vice versa.
2. Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad
3. Då en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd
4. Då annan trafik upphör från fastigheten

MÖD anser inte att den tekniska standarden var en bra utgångspunkt. Det finns heller ingen vedertagen beteckning för skillnaden mellan ett fritids- eller permanentboende. Hur fastigheten kommer användas vägen bör vara en objektiv och enkel bedömning vilket VA-standarden inte får anses vara. VA-standarden skulle kunna innebära omfattande utredning och egna bedömningar i tveksamma fall. Med en objektiv och enkel bedömning får anses att folkbokföringen är en bättre beslutsgrund för styrelsen.

MÖD var överens med MMD att punkterna 1,2 och 4 med koppling till AL 24 a §, inte anses vara förenliga med AL. Det är inte tydligt var som menas med stadigvarande i första punkten, uttrycket kan ”ge utrymme för en vid tolkningsram”. Dessutom är

Fritids- eller permanentbostad?

begreppen fritidsboende och permanentboende inte tillräckligt tydligt utrett för att styrelsen ska kunna fastslå vilket användning som föreligger.

Första punkten som berör användningssättet och andra punkten för skillnaden mellan fritids- eller permanentbostad har ingen koppling till vad AL 15 § huvudsyfte. Andelstalet skall främst ha anknytning till den nytta fastigheten har av anläggningen. MÖD förtydligar dock, att om kriterier vore klarare för hur fastigheters ändamål ska se ut, skulle detta kunna leda till utökad delegationsmöjlighet för styrelsen.

HovR V Sverige 03:12

Närheten till en större stad innebar troligen ett ökat utnyttjande av fritidsbostaden. Fastigheten fick därför samma andelstal som permanentbostäderna i gemensamhetsanläggningen.

Andelstalen beslutade Lantmäteriet skulle vara samma för fritids- och permanentbostäderna. Avgiften för fastigheterna låg på 200 kr per fastighet. Ägarna till fritidsbostäderna överklagade. Hovrätten menade att andelstalen inte skulle särskiljas då kostnaden inte var så stor för deltagarna, och närhet till Varberg innebär att fritidsbostäderna kunde utnyttjas mer intensivt. Så en avvägning för kostnaden att differentiera andelstal, och vad uppdelningen får för betydelse för den framtida förvaltningen. De måste stå i rimlig proportion till varandra vilket de inte för anses göra. Starka skäl föreligger för att inte differentiera andelstalen.

MÖD F 9829-14, 2014-04-30

Andelstal för fritidsfastigheter ska inte differentieras efter fastighetens rådande standard.

En gemensamhetsanläggning omprövades av Lantmäteriet. Ändamålet för anläggningen var väg, vatten och avfall. Området hade tidigare fungerat som ett fritidsområde, men utvecklades med tiden till bosättning för både fritids- och permanentboende. Andelstalen motsvarade därför inte längre fastighetens användande av anläggningen, de var utdaterade.

Fastigheterna hade tilldelats ett tontal beroende på användningen, och inte multiplicerat med den vägsträcka som fastighetsägaren skulle färdas på. Fritidsfastigheterna tilldelades vid omprövningen ett andelstal för intensivt nyttjande. Fastighetsägaren yrkar att ett andelstal istället skulle motsvara ett normalt nyttjande då fastigheten hade en enkel standard och inte utnyttjas året om. MÖD fastställde att gränsdragningsproblem uppkommer om andelstalen ska ha beräkningsgrund från

byggnadernas olika standard. Om en fastighetsägare renoverar fastigheten blir detta ett problem då har beslutet inte grundats på ett stadigvarande förhållande. En tänkbar utgångspunkt som domstolen föreslog var att tilldelningen av andelstal kan vara beroende på om fastigheten hade tillgång till vatten enbart under sommarmånaderna vilket innebär att fastigheten inte kan nyttjas intensivt.

TR F9013-05, 2007-06-28

Byggnadens standard med förutsättningar för helårsboende var inget som togs hänsyn till vid förrättningen.

Vid en förrättning klassificerades fastigheten Lunnarp 16:31 som en fritidsbostad. Ett antal ägare av fastigheter i gemensamhetsanläggningen överklagade beslutet. De ansåg att fastigheten ska klassificeras som en helårsbostad. Fastigheten är taxerad som åretruntbostad, byggnadens storlek är på 200 kvm och förvärvspriset 2005 låg på 1,75 miljoner. Det ansåg klagande innebär att fastigheten troligtvis kommer nyttjas som åretruntboende inom en inte allt för avlägsen framtid och därför bör klassificeringen ändras.

Ägarna framför att de avser att använda fastigheten som fritidsbostad och har för avsikt att behålla den. De kommer nyttja den under semestern och helger. De har dessutom långt kvar till pensionen, 18 år. De är vanligt att fastigheter köps i Skåne för att nyttjas som fritidsbostad och resterande tid för bosättning sker i en annan del i Sverige.

Domstolen kommenterar AL 15 § och tonkilometermetoden. Det finns inget som tyder på att ändamålet bör ifrågasättas. Andelstalet bör baseras på den schablon som med största sannolikhet överensstämmer med de faktiska förhållandena över en lång tid. Klaganden framförde att fastighetens utformning kan tyda på att den kan användas som helårsbostad. Det är dock inget de nya ägarna förväntas göra inom en överskådlig tid. Därför är det motiverat att den nuvarande användningen ligger till grund för beslutet vilket även får anses vara ett varaktigt beslut. Således får fastigheten ett andelstal som motsvarar ett boende för fritidsändamål.

Sammanfattningsvis kan konstateras från rättsfallen att bedömningen för hur fastigheten används måste ske på ett enkelt och objektivt sätt. Om fastigheten ligger tätortsnära och avgiften är låg för alla deltagande i gemensamhetsanläggningen kan alla tilldelas samma andelstal trots olika användningssätt. Dessutom kan den rådande standarden av en fastighet inte ligga till grund för beslutet. Fastigheter renoveras mer eller mindre beroende på fastighetsägaren och ett andelstal beroende av detta skulle inte vara varaktigt under en längre tid och således inte stadigvarande. Det samma gäller

Fritids- eller permanentbostad?

fastigheter som kan nyttjas som en helårsbostad. Det innebär inte att det faktiskt sker i praktiken och därför kan inte beslutet baseras på ett antagande.

4 Förrättningsakter

En genomgång av förrättningsakter har skett. Granskningen genomfördes för att klargöra hur förrättningslantmätare arbetar vid en avgränsning av fritids- och permanentbostäder. Om det går att utläsa ur akterna hur bedömningen har skett redovisas det. Genomgång av förrättningsakterna hoppas besvara i vilken omfattning differentierade andelstal nyttjas, och om det ibland inte görs någon skillnad för de två användningssätten.

Urvalet av förrättningsakter som begärandes av Lantmäteriet grundade sig på följande kriterier:

- Akter gällande anläggningsförrättningar
- Registreringsdatum från 2010 till 2016-01-18
- Ett minimum på minst sju deltagande fastigheter

För att undersöka hur en förrättningslantmätare särskiljer fritids- och permanentbostäder studerades en blandad bebyggelse. En blandad bebyggelse består av fastigheter med olika ändamål exempelvis fritids-, jordbruks-, skogsbruk-, och permanentfastigheter. För hitta förrättningsakter som behandlat en blandad bebyggelse krävs ett eget arbete för att sälla ut dessa. I mindre områden med ett mindre antal deltagande fastigheter brukar förrättningen underlättas genom att inte differentiera andelstalen. Således begärdes anläggningsförrättningar med ett minimum av sju deltagande fastigheter. Chansen var då högre att Flm nyttjat sig av tonkilometermetoden för att besluta om differentierade andelstal. Att akter redan från 2010 valdes hade för avsikt att inte välja förrättningar som skett tidigare än när senaste TKM för 2010 kommit ut. De tre kriterierna genererade 7 119 stycken akter.

Med anledning av rättsfallet MÖD F3656-14 från 2014-10-28 och sloandet av taxeringsformen som skedde 2015, valde jag att kolla på förrättningsakter i hela Sverige som har behandlats efter dessa två händelser. Det är även viktigt att undersöka om det föreligger olika förutsättningar för olika områden i Sverige. Då arbete med att läsa igenom akter är ett tidskrävande arbete valdes senare att bara läsa de akter som avslutats ett halvår tillbaka, alltså från 2015-08-26 till 2016-01-26. Efter andra gallringen fanns totalt 278 stycken akter att gå igenom.

Följande har letats efter i akterna vid genomgången:

- Olika andelstal för fritids- och permanentbostäder.
- Om styrelsen får ta beslut om ett ändrat andelstal med liknande kriterier som i rättsfallet från 2014.
- Kommentarer i akten som belyser hur fritids- och permanentbostäder särskilts.

Ett förrättningsärende inkommer ofta innan ärendet tas upp för behandling. Vid genomgången av akterna har ärendets registrerade datum kontrollerats. Många har skett så tidigt som 2013 och registrerats som klara först 2015 eller 2016. En viktig del i arbetet vid genomgången av akterna har varit att kontrollera i akternas dagboksblad när besluten har tagits. Om ett beslut tagits innan domslutet 2014 och innan taxeringen slopades, har akterna inte tagits med i materialet.

Av 278 akter fanns 85 stycken inte tillgängliga på arkivsök, eller så gick inte akten att öppna. Detta resulterade i 193 kvarvarande akter. Dessa akter har jag läst och vid genomgång har ytterligare akter sållats bort för att redovisa hur Flm bedömt fritids- och permanentbostäder.

- Förrättningen inte berört blandad bebyggelse med fritids- och permanentbostäder.
- I förrättningen framgår inte andelstal och/eller användningen.
- Omprövning beroende på fel i akten.

Bara 42 akter fanns kvar efter sista gallringen som behandlar en blandad bebyggelse med fritids- och permanentbostäder.

4.1 Resultat från akterna rörande andelstal för fritids- och permanentbostäder

De 42 kvarvarande akterna är aktuella för studien. Alla 42 akter redovisas ej utan en sammanfattning av några fall lämpade sig bättre för studien. De som inte kommenteras tar antingen upp samma omständigheter som presenterade under, eller så framkommer ej i akten varför fastigheterna tilldelats just ett andelstal för fritids- eller permanentbostad.

- Skåne, 2016-01-25, Aktnummer 1292-2517

En omprövning av en gemensamhetsanläggning med ändamål för väg ska genomföras. Området har utvecklats och fritidsbostäderna i området utnyttjas idag mer frekvent. En av fastigheterna har inventerats felaktigt som en permanentbostad. Mötesdeltagarna vid sammanträdet bekräftar att fastigheten fungerar som en fritidsbostad för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kommenterar även den felaktiga bedömningen. Bostaden **saknar vinterboning** och bebos enbart 6 månader under året. Under vintermånaderna bor fastighetsägaren utomlands. Beslutet att räkna fastigheten som en fritidsfastighet godkändes vid sammanträdet och andelstalet sattes för en fritidsbostad.

- *Dalarna, 2016-01-21, Aktnummer 2023-3552*

Förrättningen berör en anläggning med ändamål för vatten och avlopp. Vid sammanträdet framkom att det vid tidigare förrättningar i området som rörande ändamål för avlopp, fick alla deltagande fastigheter andelstalet 1. Några deltagare ansåg att driften för vatten skulle motsvara den **förbrukning av vatten** varje deltagande genererar. Om förbrukningen ska mätas måste mätare installeras för varje fastighet vilket innebär stora kostnader. Efter ett uttalande på sammanträdet, uppmärksammas att kostnaden för vattenförbrukningen motsvaras ca 10 % av kostnaderna, och resterande 90 % motsvarar driftkostnader och andra utgifter. Kommunen har dessutom nyckeltal för förbrukningen. För en fritidsfastighet brukar förbrukningen vara ca 120 m³ och för en permanentbostad 150 m³. Beslut tas sedan att utförandeandelstalet 1 skall tilldelas alla fastigheter, oberoende av användandet. Vad gäller driften tilldelas permanent och fritidshus andelstal 1 och obebyggda tomter 0. Alltså tilldelas i detta fall fritids- och permanentbostäder samma andelstal.

- *Värmland, 2016-01-19, Aktnummer 1784-15/17*

På sammanträdet framkommer att fyra fastigheter i anläggningen fungerar som fritidsbostäder. Dessa används i större omfattning, alltså mer än ”normalt”. Det redogörs att **sophämtning sker** för dessa fastigheter **året runt**. Utnyttjandegraden av en fritidsfastighet varierar under lång tid och är således svår att mäta och fastställa. Därför bedömer Flm att andelstalet på 700 för fritidsbostäderna ska fortsätta att gälla. Det har inte under sammanträdet framkommit information som tyder på att utnyttjandet är mer än det normala och därför ändras inte heller andelstalet.

- *Stockholm, 2016-01-15, Aktnummer 0125-14/63*

Förrättningen gällde en omprövning av en anläggning med ändamål för väg. Vid sammanträdet ansåg sex deltagande att alla skulle tilldelas **samma andelstal**, tre ville ha samma system som innan och en ville att andelstalen helt räknades om. För anläggningen uppskattas bara 7 % av kostnaderna bero på skillnaden mellan fritids- och permanentbostäder. Flm påpekar att rättsfall som behandlar användningen är tydliga, att en skillnad ska göras. Flm påpekar även att ett förtydligande för användningssättet kan föras in i handlingarna. Det kan ske genom att folkbokföringsadressen ska vara avgörande för användningssättet om problem med

en gränsdragning uppstår. Det skulle underlätta för styrelsen vid beslut enligt AL 24 a § om ett ändrat andelstal.

En diskussion uppstår om att folkbokföringen inte stämmer med nyttjandet i många fall, och ”hur blir det om en delägare bor permanent och den andra på fritiden?”. Flm säger ”att folkbokföringen används i många fall eftersom det är lätt för styrelsen att kontrollera. Att det inte stämmer med nyttjande i alla fall får accepteras liksom alla avvikelser i nyttjande i förhållande till normerna. Normen är till för att uppskatta en genomsnittlig ägares nyttjande. Andelstalet ska inte vara ägarberoende. Andelstalet för permanentboende ska användas om minst 1 person är skriven på fastigheten”. Flm beslutade att andelstalen för fritidsbostäderna skulle höjas från ett normalt nyttjande till ett mer intensivt nyttjande, alltså ett andelstal på 1400 ton istället för 700. Dessutom införs en definition av permanentbostad i aktbilagan. Om minst en person är folkbokförd på fastigheten får användningen anses som permanentbostad. Resterande räknas som fritidsbostäder.

Det framgår även i akten, i en bilaga, att det finns en gråzon i området vad gäller avgränsningen mellan fritid och permanent. Det går inte att strikt gå på mantalsskrivningen då flera är skrivna på fastigheterna i området, men nyttjar dem bara på helgen. Stadsbyggnadskontoret på Ekerö gör exempelvis ingen skillnad på fritids- eller permanentboende i sitt beslut. Det är enligt kommunen bara en tidsfråga innan alla fastigheter blir permanentboende.

- ***Stockholm, Södertälje, 2015-10-26, Aktnummer 0181K-2015/42***

Anläggningen bestod av ändamål för väg, grönområden, vägbelysning och lekplats. I området finns, om taxeringen och fastigheternas adresser kontrolleras (som överensstämmer med fastighetsägarnas adresser), 55,49 % permanentboende, 36,59% fritidsboende, och 7,93 % obebyggda fastigheter. Något som kommenteras är att det är lättare att avgöra om fastigheten är bebyggd, än om den används för fritids- eller permanentboende.

Två rättsfall presenteras av Flm i förrättningen, som även jag kommenterat ovan. F9829-14, att andelstal 1 gavs till alla fastigheter som var anslutna. Anläggningen gällde dock vattenledningar och är således inte jämförbart med vägar. Ett annat rättsfall, 03:12 Hovrätten västra Sverige, gällde fördelning av små väghållningskostnader. Alla fick då andelstal 1.

Styrelsen tycker att **alla ska ha andelstal 1** och obebyggda 0,2. Motiveringen lyder

Fritids- eller permanentbostad?

som så att de administrativa kostnaderna skulle bli oskäligt höga. Kostnaderna för den utredning som skulle krävas varje år skulle läggas på samtliga medlemmar. Delägarna har inga synpunkter på att alla med bebyggd fastighet får andelstal 1 och obebyggda får andelstal 0,2. Huvuddelen av fastigheten används som permanentboende och därför tog Flm beslutet att enbart skilja på om fastigheten är bebyggd eller obebyggd. Området är tätortsnära (Södertälje) och de fastigheter som används som fritidsbostad nyttjas intensivt. Styrelsen får ändra andelstalen om obebyggd tomt bebyggs med en bostad, och om en bostad tas bort från tomten och är således obebyggd.

- ***Stockholm, 2015-10-14, Aktnummer 0188-15/119***

Det diskuteras hur en hantering ska ske av fastigheter som används som en fritidsbostad men som även **hyrs ut** som en permanentbostad. Flm bestämmer att om någon av fastighetsägarna är folkbokförd på fastigheten så räknas fastigheten som permanentbostad. Således räknas fastigheten som en fritidsfastighet, trots att nyttjandet vore som för en permanentbostad.

- ***Jönköping, 2015-10-16, Aktnummer 0617-952***

Fastighetsägaren framför att fritidsbostaden enbart används 3 ggr/år. Flm säger att andelstalet är kopplat till fastigheten och inte till fastighetsägarens nyttjande. Inom ett område tilldelas samma andelstal för alla objekt med samma användningssätt. Fritidsbostäder kan alltså ej tilldelas ett andelstal beroende på det individuella användandet utan bedömningen sker för hela området, vilket i detta område får anses vara ett normalt användningssätt. En annan fastighet används som en permanentbostad och inte en fritidsbostad längre, men ägaren bor inte där just nu. Beslutet sker för normalfallet och gäller inte för den nuvarande ägarens användning så fastigheten klassas således framöver som permanentbostad.

4.2 Resultat från akterna rörande AL 24 a §

När styrelsen har rätt att ändra andelstalen i enlighet med AL 24 a § framgår kriterier i beskrivningen i förrättningsakten. Enligt MÖD F3656-14 fanns tre kriterier som ej var tillräckligt tydliga. Dessa kriterier framgick i 72 av de 193 akterna. Kriterierna framgick även i akter som ej berörde en blandad bebyggelse från start. Alltså om en bebyggelse bara består av permanentbostäder så kan beskrivningen fortfarande ha med kriterierna så att möjligheten finns att ändra andelstalen om det krävs. Således kommenteras kriterierna i 72 akter, men en blandad bebyggelse har jag enbart hittat i 42 akter av de 193 stycken.

Fritids- eller permanentbostad?

De fyra kriterier till AL 24 a § som framgick i MÖD F3656-14 och som Styrelsen hade möjlighet att använda för att ändra andelstal om villkoren uppfylls var följande:

1. Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsbostad till fritidsboende och vice versa.
2. Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad.
3. Då en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd.
4. Då annan trafik upphör från fastigheten.

Enbart tredje punkten var tillräckligt tydlig enligt MÖD för att en styrelse skulle få besluta om att ändra andelstalet.

Här kommenteras två exempel på andra möjliga formuleringar som jag hittade i förrättningsakterna:

- ***Södermanland, 2015-10-12, Aktnummer 0428-15/10***

Frågan uppkommer på sammanträdet när en fastighet räknas som ett fritids- eller permanentboende. En definition diskuterades under ett arbetsmöte i förrättningsakten, och fick formuleringen: *"Boende skriven på fastigheten eller bor där mer än enbart veckoslut utöver sommartid (4 månader) så anses det vara permanent"*.

- ***Kalmar, 2015-09-21, Aktnummer 0883-3321***

När en fastighets serviceledning konverteras från sommarvattenstandard till vintervattenstandard kunde detta ligga till grund för ett ändrat andelstal. Fastigheten hade då tillgång till vatten under vintersäsongen och kunde således utnyttja fastigheten mer.

Sammanfattningsvis kan följande redovisas från förrättningar ovan:

- Sammanträdet är en viktig del för att ta ett korrekt beslut. Förrättningslantmätaren och delägarna kan då gemensamt diskutera fördelningen av andelstalen.
- Om en anläggning har till uppgift att förse delägarna med vatten kan antingen förbrukningen mätas för att uppnå rättvisa, eller tilldelas alla delägare samma andelstal.
- Sophämtning som skett året om för fritidsfastigheter har ifrågasatts. Det ansågs som orättvist att tilldela låga andelstal om sopbilen kör för att hämta sopor året om

Fritids- eller permanentbostad?

även om fastigheterna inte nyttjas hela året. Således slits vägen för den service som fritidsbostäderna även förorsakar.

- Även fast fastigheten i sig nyttjas som en permanentbostad genom en uthyrning så klassificerades fastigheten som en fritidsfastighet då ingen av fastighetsägarna var skrivna på fastigheten.
- Folkbokföringen har använts för att kontrollera om någon varit skriven på fastigheten och då klassificerats som en permanentbostad, oavsett om det varit fastighetsägaren eller någon annan.
- I vissa områden som varit tätortsnära har andelstalet höjts från 700 till 1400 då fritidsfastigheterna förväntas utnyttjas mer.
- Omgivningens karaktär fick avgöra andelstalen. Dessutom påpekas att det är lättare att avgöra om tomten är obebyggd vs. bebyggd än att avgöra användningssättet.
- Om fastigheten utnyttjas mer än veckosluten och utöver fyra månader på sommarska fastigheten räknas som en permanentbostad.
- När fastigheten har tillgång till vatten året runt kan fastigheten räknas som en permanentbostad.

5 Intervjuer

Intervjuerna har till syfte att öka förståelsen för hur en förrättning går till och hur tillämpningen av lagtext sker i praktiken. Det har varit av stor vikt för analysen att få svar av förrättningslantmätare hur de hanterar dessa frågor, men även de med stor kunskap om tonkilometermetoden och tilldelning av andelstal. Frågorna som ställdes finns bifogade i bilagorna 1 och 2.

Utifrån förrättningsakterna som redovisades i kapitlet ovan valde jag att ta kontakt med några Lantmäterikontor för att ställa intervjufrågor. Förrättningsaktern fick ligga till grund för vilka kontor som kontaktades. De har stött på frågorna tidigare och då akterna påvisar problematik och att tidigare diskussioner för hur användningssättet ska bedömas uppstått var det aktuellt att välja att intervjua just dessa kontor.

Frågorna som togs fram för studien var främst riktade och formulerade till förrättningslantmätare. De skickades även till Leif Norell för hans synpunkter på saken. Eftersom Norell arbetat med promemoriorna för TKM var det viktigt att få hans kommentarer. För att få åsikter från andra parten, alltså delägarna och styrelserna i samfällighetsföreningarna, kontaktades Per Nilsson på REV, riksförbundet för enskilda vägar. Han ansvarar för frågor om lantmåteriförrättningar, andelstal, stadgar och styrelsefrågor. Hans frågor formulerades lite annorlunda för att rikta sig till den andra parten och således få svar på vad sakägarna upplever som problematiskt.

De som intervjuats:

- Bo Bergström: Förrättningslantmätare, Lantmäteriet i Örebro.⁷⁸
- Ingemar Arvidsson: Förrättningslantmätare, Lantmäteriet Kristianstad.⁷⁹
- Leif Norell: Teknologie Doktor, tidigare Lantmäteriet i Gävle, numera konsult.⁸⁰
- Lantmäteriet i Östersund, besvarade frågor gemensamt under ett möte. Kontaktperson Åsa Lindqvist.⁸¹
- Magnus Landgren: Förrättningslantmätare, Lantmäteriet Malmö.⁸²
- Per Nilsson: Lantmätare på Riksförbundet Enskilda Vägar.⁸³

Intervjuerna är frågor kring problematiken att avgränsa användningssättet av en fastighet. Det var även viktigt att förstå hur en Lantmätare arbetar vid en förrättning

⁷⁸ Bergström (2016)

⁷⁹ Arvidsson (2016)

⁸⁰ Norell (2016)

⁸¹ Östersund (2016)

⁸² Landgren (2016)

⁸³ Nilsson (2016)

och hur tilldelningen av andelstal går till i praktiken. En redogörelse för gällande lagstiftning och akterna gjordes i tidigare kapitel men en intervju ger ett tydligt svar för hur frågorna hanteras i praktiken. Svaren på intervjuerna presenteras här under. Först redogörs Norells svar, sedan sammanfattningsvis Lantmätarnas svar och sist Nilsson svar från REV.

Norell

Eftersom Norell inte arbetat med fördelning av andelstal i praktiken och frågorna var utformade att rikta sig till förrättningslantmätare så besvarade han rent allmänt och framförde några korta synpunkter. Hur en avgränsning av användningssättet ska ske besvarade Norell - *”Rent allmänt kan jag dock säga, att jag tycker att klassningen av fritid/permanent bör i princip utgå från om ägaren är mantalsskriven eller inte på fastigheten. Den metoden kan säkert också ifrågasättas, men den leder i varje fall till att systemet blir förutsägbart och enkelt att tillämpa.”*

Vid förfrågan om det är möjligt att tilldela alla samma andelstal svarade Norell – *”I vissa undantagsfall, t.ex. tät och blandat bebyggelsen, kan det vara motiverat att gå ifrån den principen och ge alla fastigheter samma andelstal”.*

Lantmätarna

Ett sammanträde genomförs relativt tidigt i en förrättning. På sammanträdet förs en diskussion för vilket andelstal parterna ska tilldelas. Innan mötet brukar Lantmätaren ta ut ett första utkast på andelstalen för att ha en diskussion kring. Under mötet har alla parter chans att föra fram sin åsikt för om något inte stämmer i utkastet. Frågor som uppstår kring själva förrättningen kan även klargöras. Vilken källa andelstalen för utkastet baseras på är lite olika beroende på lantmätare.

Landgren brukar utgå från taxeringen, men om någon varit skriven på fastigheten har fastigheten klassats som ett permanentboende. Arvidsson har aldrig nyttjat taxeringen utan använder alltid vilken adress delägaren är skriven på. Östersunds Lantmäteri gör en bedömning utifrån hur stort nyttjande respektive fastighet har av gemensamhetsanläggningen. Sedan ställer Flm frågor och gör antaganden för vilket användningssätt som föreligger för underlaget. Bergström brukar bjuda in styrelsen eller en arbetsgrupp för att diskutera fram ett förslag. Förslaget bygger på att styrelsen eller en arbetsgrupp innan mötet har gjort sin ”hemläxa” genom att utreda fastigheternas nyttjande av fastigheterna. Styrelsen eller arbetsgruppen tillfrågar fastighetsägarna hur fastigheten används. Eller fastställer styrelsen oftast

användningssättet på fastigheterna. Då styrelsen oftast är bosatta i området har de en bra uppfattning om hur användning av fastigheterna sker.

Att en inventering genomförts är något som nämns i de förrättningsakter jag gått igenom. Därför ställdes en fråga för hur en inventering genomförs och vad den fyller för syfte vid en förrättning. En inventering sker innan sammanträdet. Då kan Flm bilda sig en uppfattning av området och möjligtvis se vilket användningssätt fastigheterna har.

I svaren från Östersund får jag förklarat hur de genomför en inventering, *”Inventeringen görs för att åsätta andelstal på fastigheterna. Då går vi igenom alla fastigheter och har oftast till hjälp någon arbetsgrupp samt uppgifter i fastighetsregistret om var folk är bosatta. Vi tar också kontakt med fastighetsägare i vissa fall. Mer sällan gör vi en fysisk bedömning på plats”*. Landgren har nog aldrig gjort en fysisk bedömning av standarden. Bergström ger som nämnts tidigare en ”hemläxa” till styrelsen eller en arbetsgrupp att bedöma användningssättet. Han åker inte själv ut och kontrollera användningen. Det skulle innebära en förhöjd kostnad om det alltid krävs en fysisk bedömning av området. Om det finns ett behov kan det ske i samband med sammanträdet.

I nästa steg kontrolleras andelslängden av delägarna som kommer på sammanträdet. Sammanträdet uppfattas som en viktig del för en korrekt bedömning av användningssättet. Då har fastighetsägaren möjlighet att yttra sig om första utkastet stämmer med de verkliga förhållandena eller om ägaren nyttjar fastigheten på annat sätt.

På sammanträdet kan det exempelvis framföras att en fastighet hyrs ut som permanentboende. Då är det ett andelstal för just permanentboende som ska fastställas enligt Arvidsson. En viktig sak enligt Arvidsson för att undvika att fastighetsägarna tänker kortsiktigt, alltså att ett andelstal sätts som kan komma att ändras inom en snar framtid, är att informera och vara tydlig med på mötet att ett ändrat andelstal kostar pengar. Kostnad för ett ändrat andelstal i enlighet med AL 24 a § kostar föreningen drygt 1 000 kr. Föreningen kan sedan välja att debitera fastighetsägaren som ändrat användningssättet. Om Lantmätaren informerar om kostnaden kan beslutet baseras på ett kortsiktigt förhållande, för att fastighetsägaren för stunden vill betala en mindre summa. Låt säga att fastighetsägaren har tankar på att flytta dit på heltid eller tänker hyra ut bostad i en inte allt för avlägsen framtid, då tjänar alla parter på att andelstalet baseras på det långsiktiga förhållandet som är stadigvarande.

Om användningssättet inte stämmer kan det framföras på sammanträdet, vid telefon, eller via mailkontakt. Det kan antingen ske genom att fastighetsägaren rättar användningssättet eller om en granne påpekar att fastigheten används mer eller mindre. Det var något som även framgick från förrättningsakterna att grannar kunde ta upp på sammanträdet att exempelvis, ”min granne nyttjar fastigheten permanent vi ser att de använder den mer ofta än sällan”. Om fastighetsägaren fortfarande inte är nöjd med beslutet trots diskussioner kan en överklagan ske enligt AL 46 §.

En fråga ställdes för att få Lantmätarnas syn på om det har uppfattat att det finns en gränsdragningsproblematik vid en förrättning. Arvidsson uppfattar inte att det egentligen finns någon gränsdragningsproblematik. Det framgår tydligt på ansiktsuttrycken på sammanträdet om det personen redogör är sant eller om de ljuger. Vid ett sammanträde uppstod en gång ett tvivelaktigt påstående om att fastigheten inte användes permanent, och de andra deltagarna på mötet vände och vred på sig vilket kunde tolkas som att fastighetsägaren ljög men ingen vågade säga emot. Efter mötet gjordes en inventering rent fysiskt, och det visade sig att fastigheten med största sannolik användes permanent och därför tilldelades fastigheten även ett andelstal för permanentboende. Ingen överklagan skedde i efterhand av fastighetsägaren vilket får tolkas som att beslutet för andelstalet var riktigt.

Landgren påpekar att en gränsdragningsproblematik uppkommer ibland, men tidigare möjlighet att använda taxeringen eller folkbokföringen har fungerat rätt smidigt. Dock framförs att det är svårt att avgöra, ” När det är taxerat som fritid och folk inte är skrivna där, men grannarna tycker att de är där året om”. Östersund upplever i enstaka fall att det finns svårigheter att avgränsa - ”När fastighetsägaren är skriven på annan adress men bor mer permanent på den aktuella fastigheten (fritidshuset)”. Då får uppgifter från den boende gälla vid beslutet eller att Lantmätaren själv avgör hur användningen ska klassificeras. Bergström påtalar samma problematik att det kan förekomma att mantalsskrivningen sker på den ort där skatten är som lägst. Det finns en gråzon och det är viktigt att Flm känner in och gör en avvägning i dessa situationen.

En fråga ställdes om slopandet av taxeringsformerna för fritids- och permanentbostäder ställde till problem vid tilldelande av andelstal efter juni 2015. Landgren svarar, ”Om taxeringen inte finns så inträder här en intressant svaghet, nämligen att andelstalet blir mindre stadigvarande och istället beror på hur nuvarande ägare utnyttjar det, vilket kan ändras snabbt”. Bergström har inte använt taxeringsformen. Han förklarar att det finns för honom tre kategorier som särskiljer användningssättet. Antingen fungerar fastigheten som helårsboende, fritidsboende eller så är fastigheten obebyggd. Intressant i diskussionen är att Bergström framför att det är skillnad på om det handlar om en nybildning eller ombildning av en gemensamhetsanläggning. Vid en nybildning så vet

exploatören ofta vad som gäller, eller så framgår det i planens syfte. Vid en omprövning eller ombildning finns oftast en kunnig styrelse som vet hur användningen sker. Styrelsen är dessutom oftast bosatt i området och vet hur delägarna nyttjar vägen. Här kommenteras även AL 24 a §. Paragrafen finns som en hjälp för styrelsen att ändra andelstalen om användningssättet ändras utan att genomföra en omprövning genom förrättning.

Vid intervjuerna efterfrågas om en avgränsning av fritids- eller helårsboende egentligen behövs idag. En tanke var om avgränsningen spelat ut sin roll eftersom tillgänglighet ökat genom att fler äger bil osv. och underlättar för ett regelbundet besök av fritidsboendet. Alla intervjuade tycker att det är viktigt att en skillnad kan göras för användningssättet. I vissa områden är skillnaden så stor för utnyttjandet så det får anses som orättvist att inte differentiera andelstalen.

Landgren framför att det är viktigt att skilja på användningen för att, *”Ja, det borde vara en helt annan trafikintensitet mellan bostäder som man varje dag kör till, från jobb och skola, jämfört med en sommarstuga där man är några veckor om året”*.

Arvidsson framför att det definitivt krävs en skillnad för de två boendeformerna. De som nyttjar fritidsbostäderna gör det mestadels under sommarmånaderna medan de som bor permanent nyttjar anläggningen hela tiden. De som bor permanent använder dessutom vägen under vintern då fler skador på vägen uppstår på grund av tjälskador och vägen slits pga. användning av dubbdäck. Driften ökar således under vintersäsongen. Arvidsson berättar om ett exempel på Österlen i Skåne. Där räckte ibland statsbidraget till för att täcka de kostnaderna som uppstod under vinter. Stadsbidraget är ibland så stort att delägarna inte behöver utdebiteras för driften och underhållet under ett år. I andra områden debiteras alltid de deltagande fastigheterna. Vid en förrättning på Österlen föreslogs att två gemensamhetsanläggningar skulle slås samman till en för att underlätta administreringen. Eftersom ena området alltid utdebiterades för underhållet och driften pga. snöplogning då området var utsatt för drivbildning. Andra området låg på ett mer skyddat läge och således krävdes inte plogning i lika stor omfattning. Det andra området hade därför lägre kostnader för underhållet och driften. Därför ville inte delägarna från de mer skyddade lägena slås samman med ett område med högre kostnader. Slutsatsen i exemplet är att de i området som alltid utdebiterades för underhålls- och driftskostnaderna så krävs ju också att en skillnad görs för användningssätten av fastigheterna. Permanentbostäderna får antas använda fastigheten mer under denna period än fritidsbostäderna och således ska betala mer i ersättning.

Fritids- eller permanentbostad?

I Östersund kommenterar det som så, *”Ja vid de flesta fallen. Längre vägar, skogsbilvägar, vägar inom områden med bostadsbebyggelse. Dock anser vi att det inte är rimligt att skilja på dessa i fritidsområden inom vintersport. Vi gör lite olika där med men stämmer av på sammanträde om hur man ser på det. Den stora kostnaden där är ju snöröjning när även fritidshusen används flitigt”*.

En fråga var formulerad enligt följande: Har det hänt att ni vid en förrättning tilldelat fritid- och permanentbostäder samma andelstal? Om ja, var det anläggning för väg, vatten, avlopp eller annat? Östersunds Lantmäteri besvarade att det kan ske för alla dessa ändamål. Bergström svarar att det hänt i områden som är tätortsnära och anläggningar med 300-400 delägare.

Alla utom en som intervjuats kände till rättsfallet MÖD F3656-14. Bergström kommenterar att det inte går att sätta upp en norm för hur bedömningen ska ske tydligare än vad som framgår i AL 24 a § idag. Styrelsen har en bra uppfattning för hur vägen nyttjas och eftersom situationerna skiljer sig åt är det inte lämpligt att ha lagstiftning som begränsar Flm i dessa frågor.

Arvidsson nämner ett intressant rättsfall i detta sammanhang när frågan diskuteras, rättsfallet presenterades i kapitel 3. Det gäller avgörandet i Malmö Tingsrätt F9013-05. Arvidsson säger att det är nyttjandet som bedömningen ska grunda sig på och inte kvaliteten på fastigheten. Dock kan tilläggas att fastigheten Lunnarp 16:31 såldes 2013 för 2,4 miljoner och nu klassas som permanentbostad. En intressant kommentar för den stadigvarande bedömningen.

Om en omprövning sker av anläggning så efterfrågades om Flm brukar gå igenom hela akten. Frågan ställdes främst för att MÖD uttalade att ett förtydligande av kriterierna i AL 24 a § hade varit bra för styrelsen vid ett ändrat andelstal. Landgren förklarade att han för det mesta gör en genomgång av hela akten vid en omprövning.

I Östersund gör de enligt följande, *”Ja en genomgång görs oftast av alla beslut. Kanske inte allt omprövas men vi tittar igenom helheten och ser vad som behöver göras om. Styrelsens rätt att ändra andelstal kan se olika ut från fall till fall beroende på vad som är lämpligt”*.

Vid frågan om de hade justerat styrelsens rätt att ändra andelstalen i enlighet med utfallet i domen, AL 24 a § svarar Landgren, *”Ja vi kanske ska bli tydligare att i normerna beskriva vad kriteriet varit och efter domen nu också överväga om det är ett tillräckligt enkelt kriterium”*. I Östersund svarade de att, *”Styrelsens rätt att ändra andelstal anser vi oftast bör kunna göras utifrån att någon byter adress*

(folkbokföringsorten som grund) vilket gör det mer objektivt för styrelsen att göra denna bedömning”.

Följdfrågan var om Lantmäteriet bör se över sina mallar för kriterierna i AL 24 a §. Vid diskussion med Arvidsson belyser han att styrelsen oftast är bosatta i området, och nyttjar vägen själva. De har således en hyfsat bra uppfattning om hur de boende nyttjar vägen. Det behövs inte tydligare kriterier i beslutet. Nyttjande av de boende är väldigt olika. Vissa har flera bilar, andra kanske hemhjälp, eller enbart fastighetsägare som cyklar på vägen. Det skulle bli svårt att avgränsa eller precisera tydligare kriterier. Exempelvis i en stor förening i Skåne med 900 delägare uppfattas det inte som ett problem vad gällande användningssättet. De ringer inte ens och frågar vid oklarheter utan styrelsen reder ut problemen på egen hand. Arvidsson påpekar att under sina 41 år inom branschen, var det första gången han hört att det funnits svårigheter för styrelsen att avgöra vilken typ av boendeform som föreligger. Arvidsson menar att besluten ska bygga på ett förtroende gentemot förrättningslantmätaren, delägarna och styrelsen. Bergström nämner samma, han har aldrig hört att det är problematiskt för styrelsen att avgöra vilken boendeform som föreligger.

I frågorna redovisades de alternativa källor till avgränsning som togs fram för studien som framgår i kapitel 2.5. På frågan om folkbokföringen kan nyttjas vid en förrättning upplevs denna metod som en enkel källa. För de som jobbar på Lantmäteriet är folkbokföringsuppgifter hos Skattemyndigheten en mycket lättillgängligt källa. Landgren anser att folkbokföringen är, ”*bra och enkel, men försämrar andelstalets stadigvarande*”. Dock av alla alternativ som radades upp avslutar Landgren med att, ”*Jag tror det kommer sluta med att vi sätter helår där det finns folk folkbokförda och fritid annars*”. De andra alternativen tycker ingen av de intervjuade är en bra och hållbar utgångspunkt.

Arvidsson framför avslutningsvis att det är viktigt att ha förtroende för det som sakägarna framför. Beslutet ska vara i enlighet med AL 15 § och det är nyttan som ska spela roll för beslutet. Det skulle inte vara möjligt att exempelvis fastställa olika kriterier för alla fastigheter. Tänk om förrättningen behandlar 270 delägare. Det är inte möjligt att klassa alla dessa objekt individuellt. Bergström framför att det är av stor vikt att bedömningen och metoden för avgränsningen är anpassningsbar och flexibel för alla förrättningar. Det finns olika förutsättningarna i landet och ärenden skiljer sig åt. Därför går det inte att genomföra alla förrättningar på samma sätt alla gånger.

REV

Gränsdragningsproblematiken upplevs även hos delägarna, eftersom - *"Många medlemsföreningar frågar om detta med anledning av 24a§"* påtalar Nilsson. Det framgår kriterier i beskrivningen när styrelsen får ändra andelstalet. Då frågar medlemsföreningarna när ett ändrat förhållande inträder, alltså när klassificeras en fastighet som en permanentbostad till skillnad från en fritidsbostad.

På frågan om slopandet av taxeringsformen skulle påverka en förrättning antar Nilsson att slopandet kan - *"medföra merkostnader i förrättningsarbetet"*.

Intervjufrågorna efterfrågar om det är möjligt att tilldela delägarna samma andelstal och i så fall efterfrågas i vilket situationer detta kan ske. Nilsson ser det som en möjlighet att tilldela samma andelstal i tätortsnära områden, - *"Ja, då är ju normalt behovet av väghållning ganska lika. Då behöver normalt även de fritidsboende att vinterväghållningen sköts lika som för de helårsboende"*. På frågan om det är viktigt att kunna differentiera andelstalen tycker Nilsson - *"Då det gäller driften tycker jag det. Helt enkelt för att fritidsbostaden utnyttjar vägen mindre. Då det gäller utförande tycker jag att andelstalen skulle kunna vara jämställda eftersom markvärdehöjningen av att en väg byggs är lika för en tomt oavsett om den används för helårsboende eller fritidsboende. Dessutom kan ju detta skifta över åren"*.

Vid förfrågan om rättsfallet från MÖD F3656-14 kommit på tal i samtal med delägarna, eller om Nilsson hört talas om fallet kommenterar, - *"Ja. Till medlemmar som frågar brukar jag nämna att MÖD uttalat en preferens för att folkbokföring ska vara avgörande. Det är dock oklart vad denna dom har för tyngd. Kan förrättningslantmätaren göra en rättsavgörande definition i förrättningen eller är detta något som vid tvekan (normalt råder ingen tvekan om det är ett helårs eller fritidsboende) får avgöras från fall till fall? Folkbokföring och boende kan ju skilja sig åt av skatteskäl. Avgörande enligt 15 § anläggningslagen ska ju vara hur mycket man använder vägen.."*. Följdfrågan på rättsfallet var om Lantmäteriet bör se över sina mallar för att förtydliga kriterierna i AL 24 a §. Nilsson kommenterar att det är först efter att HD uttalar sig i frågan efter ett överklagande av ett ändrat andelstal enligt AL 24 a § som det finns en anledning för Lantmäteriet att ändra sina anvisningar.

I frågorna till Nilsson efterfrågades om folkbokföringen var lämpliga definitionen att utgå ifrån. Nilsson besvarade att - *"I de flesta fall är det tydligt vad som är fritidsboende och helårsboende. Så jag tycker inte att någon definition behövs. Där tveksamhet råder får föreningen eller lantmätaren helt enkelt ta ett beslut utifrån hur de uppfattar situationen och sedan får domstolen avgöra om det behövs i det enskilda fallet. Normalt ger folkbokföringen rätt resultat, men det kan finnas fall typ där man är skriven i*

Fritids- eller permanentbostad?

Stockholm för att skatten är lägre än i Norrtälje men bor mesta tiden i "fritidsbostaden" i Norrtälje."

6 Analys & diskussion

Här sker analys och diskussion av materialet som samlats in via litteraturstudien och den empiriska studien. Det har för avsikt att besvara frågeställningen och komma till en slutsats.

6.1 Konsekvenserna för sloandet av taxeringsformen

Mitt resultat visar att taxeringsformen en längre tid varit föråldrad och inte en tillförlitlig källa. Inget tyder på att Skatteverket baserat sin bedömning på någon konkret egenskap hos fastigheten, utan litteraturstudien och kontakten med Skatteverket tyder snarare på att den klassificering som gjordes innan 1975 bara hängt med vid den fortsatta taxeringen.

Vid kontakten med Skatteverket och vid genomgången av förarbetena fann jag inget svar på hur klassificeringen skedde innan 1975. En teori jag har är att fastighetsägaren själv fått fylla i användningssättet i sin fastighetsdeklaration. Det sker för de andra egenskaperna, standardpoäng, boytan osv., som sedan ligger till grund för fastighetens taxeringsvärde, således får antas att samma gäller användningssättet. Per Husberg på Skatteverket konfirmerade detta med förklaringen att handläggaren litade på fastighetsägaren, eller kontrollerade användningen genom folkbokföringen.

Att taxeringsformen inte kontrollerats av Skatteverket, och inte byggt på något konkret försvårar enbart för en definition av fritidsbegreppet. Min förhoppning var att studien kunde leda till en rekommendation som byggde på en liknande bedömning som Skatteverket tidigare genomfört för att avgränsa de två boendeformerna genom taxering. Att Skatteverket inte kontrollerade taxeringsformen för fritids- och permanentbostäder betyder att förrättningslantmätarens och andra som nyttjat taxeringsformen använt information som kan vara felaktig.

Det har inte heller via akterna framkommit att taxeringsformen använts för att definiera fastighetens användning vid en förrättning. I intervjuerna har det dock påpekats att taxeringsformen ibland nyttjas för ett första utkast till vilket andelstal fastighetsägaren ska tilldelas. Under sammanträdet har sedan andelstalen diskuterats och de slutgiltiga andelstalen fastställts.

I tidigare lagreglering EVL 3 kap 76 § framgick att ingående fastighet betalade ersättning för drift och underhåll utifrån det senast gällande taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet och själva taxeringsformen är inte samma sak men då

Fritids- eller permanentbostad?

användningssättet för fritids- och permanentbostäder skiljdes åt genom olika värderingsmodeller, olika tabellvärden, speglas detta i taxeringsvärdena i slutändan.

Eftersom lag EVL kom 1939 och sista taxeringskoden som får anses var korrekt och tillförlitlig sattes innan 1975 spelade taxeringskoden en större roll innan 1975 än vad den gör idag. Lydelsen ändrades 1973 genom ny lagstiftning i AL 15 § och bedömningen görs idag för fastighetens nytta och användning av anläggningen. Det nämns inget i AL att tilldelandet av andelstal ska ha sin koppling till taxeringsformen eller taxeringsvärdet.

1939		1973		1975		2015
EVL	Olika värderingsmodeller för fritids- och permanentboende	AL	AL	Samma värderingsmodeller för fritids- och permanentboende		Slopande av taxeringsformen

Tidslinjen ovan illustrerar att taxeringsvärdet efter 1973 och 1975 inte haft någon funktion vid en anläggningsförrättning. Det är snarare ett verktyg som funnits tillgängligt men som inte varit tillförlitligt vid förrättningar. I AL 15 § framgår att det är nyttan och användningen som ska spela roll. Detta utesluter dock inte att en definition behövs utan det konstaterar bara att taxeringens slopande inte spelat någon roll för anläggningsförrättningar eftersom bedömningen inte skett genom taxeringen. Taxeringen är ett verktyg som Flm inte borde nyttjat efter 1975 års allmänna taxering eftersom den var missvisande och föråldrad.

6.2 Kriterier för en avgränsning av fritidsbostaden

För att definiera begreppet fritidsbostad har litteraturstudien spelat en stor roll via tidigare utredningar, men även ett rättsfall (MÖD F3656-14). I domslutet framgick det som centralt att en avgränsning för användningssättet måste bygga på en enkel och objektiv bedömning.

En enkel bedömning tolkar jag som att informationen ska vara lättillgänglig och tydligt avgränsad. Om värden eller egenskaper på en fastighet ska vara avgörande för definitionen måste informationen vara tillgänglig genom myndigheter eller databaser för att alla som kräver informationen har tillgång till den. För mitt arbete är det främst Flm som behöver informationen när TKM nyttjas vid en förrättning. Om egenskaper för fastigheten ska fungera som en definition krävs det i svårbedömda situationer att riktlinjerna är tydliga och enkla för vilket användningssätt som föreligger. Här syftar jag främst på om bostaden har en viss bostadsyta eller standard. Det måste då tydligt framgå vilken normalyta eller standard som gäller för de två boendeformerna.

Enligt Svenska akademins ordbok innebär *objektiv* att vara saklig och opartisk. En objektiv bedömning tolkar jag som att inga personliga resonemang och åsikter ska ligga till grund för beslutet för vilken användnings som råder. Det kan tolkas i ett fastighetsrättsligt sammanhang som att förrättningslantmätaren inte ska ha något tolkningsutrymme som blir partiskt. Alla beslut skall grundas på omständigheter som inte kväver någon personlig bedömning utan är självklar för vem som, som kräver definitionen.

I rättsfallet syftar en objektiv bedömning på att egna bedömningar och värderingar inte får ske. Besluten skall således vara oklanderliga. De som använder TKM ska alltså ha riktlinjer för hur en avgränsning av fritids- och permanentbostäder ska genomföras. Alla som använder TKM ska kunna ta liknande beslut. De som behöver särskilja användningssättet ska kunna göra detta utan att en fastighetsägares åsikter eller Flm egna åsikter ska ligga till grund för beslutet. Att vara objektiv får antas ha sin koppling till allas lika rätt inför lagen.

Det är även viktigt att egenskaper som definierar användningen är ”synliga”. Med ”synliga” menar jag de egenskaper en fastighet besitter. De måste vara lättillgängliga för lantmätaren att fastslå vilken standard som råder. Jag utgår från rättsfallet (MÖD F3656-14) där VA-standarden inte ansågs vara en hållbar utgångspunkt. VA-anordningar är nedgrävda och det går inte enkelt att kontrollera vilken standard som föreligger. Även om exempelvis ritningar finns tillgängliga för fastighetsägaren så är det inget Flm lätt kan få tag på. Om alla delägare har krav på att bevisa genom ritningar försvårar det processen och skulle fastighetsägaren inte ha några ritningar eller någon koll på vilket standard som råder ska inte fastighetsägaren tvingas vidta åtgärder för att kontrollera den. Det är inte en hållbar lösning på problemet att fastslå hur en fastighet används. Det ska vara synligt och enkelt att besluta vilken standard som råder på fastigheten för att det ska fungera som en avgränsning.

Ett stadigvarande kriterium framgår i AL 1 §. En gemensamhetsanläggnings ändamål ska vara av stadigvarande betydelse för de som ingår. Stadigvarande syftar här på att anläggningen ska uppfylla ett behov som är av stadigvarande karaktär, exempelvis ledningar och funktion för vatten och avlopp, eller vägar.

I AL 15 § framgår inget kriterium på att fördelningen ska vara av stadigvarande karaktär men kan utläsas i propositionen 1973:160 förslag till anläggningslag. Där kommenteras (till AL 15 § 2 st.) att andelstalet för användningen inte ska rätta sig efter tillfälliga eller personliga nyttjande. Detta får antas ha en koppling till ett stadigvarande kriterium. Stadigvarande innebär att beslutet ska vara aktuellt över en längre tid. Det får antas mer stadigvarande att kontrollera hur en fastighet kan nyttjas till skillnad från

Fritids- eller permanentbostad?

hur fastighetsägaren väljer att använda sin fastighet. Om fastigheten säljs kan användningssättet ändras. Om det i beslutet tagits hänsyn till hur fastighetsägaren valt att använda fastigheten får beslutet anses mindre stadigvarande.

I AL 24 a § kan utläsas att andelstalet enbart får ändras om en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Det framgår alltså tydligare i AL 24 a § att bedömningen ska bygga på ett stadigvarande beslut än vad som framgår i AL 15 §. Det får dock anses föreligga en koppling mellan paragraferna då det borde vara av lika stor vikt att beslutet är stadigvarande vid nybildningen av gemensamhetsanläggningen som vid ett ändrat förhållande. Dessutom skulle det inte vara ekonomiskt försvarbart att grunda sina bedömningar på tillfälliga förhållanden eftersom en förrättning är mycket kostsam.

Att beslutet ska vara av stadigvarande karaktär är en svår avvägning. Det gäller att skilja på användning av mer tillfällig karaktär och på en användning som sker mer regelbundet. Dessutom får stadigvarande tolkas som så att bedömningen ska bygga på ett förhållande som är ”hållbart” över en överskådlig tid.

I rättsfallet från Malmö (F9013-05) framförde de klagande att fastigheten troligtvis kommer nyttjas som ett åretruntboende inom en inte allt för avlägsen framtid. Resonemanget grundar sig på att fastigheten bestod av egenskaper som gav möjligheten att fungera som ett åretruntboende. Här blir stadigvarandekriteriet ett dilemma. Det är en oklar gräns när ett stadigvarande förhållande föreligger. Det får bli en bedömning som sker från fall till fall och inget som går att avgränsa. I detta fall köpte fastighetsägarna fastigheten 2005 och den skulle fungera som en fritidsfastighet för ägarna, vilket de framförde i rätten. Avgörandet i domslutet var att egenskaper en fastighet besitter inte kan ligga till grund för en utslutning om fastigheten används som fritids- eller permanentboende. Det är svårt att avgöra hur en fastighet används utifrån egenskaper en fastighet besitter. Därför fick fastighetsägarens tänkta användning av fastigheten ligga till grund för beslutet för vilket andelstal fastigheten skulle tilldelas. Intressant nu i efterhand är att fastigheten såldes 8 år senare (2013) och fungerar idag som en permanentbostad. Fastigheten var således av sådan standard att möjligheten fanns att bo på fastigheten permanent. Det hade i denna situation varit mer stadigvarande att tilldela ett andelstal för ett permanent boende än att rätta sig efter nuvarande fastighetsägares val att använda fastigheten. Dock vore det kanske inte rättvist för fastighetsägarna som använde fastigheten som fritidsbostad.

Sammanfattningsvis från ovan är det viktigt att definitionen av en fritidsbostad grundar sig på ett stadigvarande beslut (hållbart över tid), och på enkla, objektiva, och ”synliga” bedömningar.

6.3 Alternativa källor för avgränsningen

Alternativ som kunde ligga till grund för en definition togs fram i initieringsfasen, och genom den empiriska studien, rättsfall, förrättningsakter och intervjuer sker nu en analys av alternativen. Förslagen som togs fram var följande:

- Folkbokföring
- Standardpoäng
- Värdeyta, boyta och biyta
- Sophämtning
- Förbrukning
- Vatten- och avloppsstandard
- Bygglov

Här sker resonemang om något eller några av punkterna är möjliga att utnyttja vid en definition för fritidsbostaden, eller om en skillnad för fritids- eller permanentboende kan pekas ut.

Folkbokföringen var tidigt ett tänkbart förslag på hur en fritidsbostad kunde definieras. Enligt MÖD (F3656-14) ansågs en enkel och objektiv bedömning var en viktig grund för en möjlig avgränsning. Folkbokföringen får anses uppfylla kravet på en enkel bedömning, vilket även domstolen föreslog. Det är en lättillgänglig källa för de som behöver informationen, och kan vara en bra källa för styrelsen att basera sitt beslut på. Folkbokföringen är även en lättillgänglig källa för Lantmäteriet vilket bekräftades vid intervjuerna. Folkbokföringen får även uppfylla kravet på att vara en objektiv bedömning. Antingen är fastighetsägaren folkbokförd där eller inte. Det finns ingen risk för felbedömningar genom personliga åsikter.

Dock är det tveksamt om folkbokföringen uppfyller kravet på en stadigvarande bedömning. Folkbokföringen har en anknytning till fastighetsägarens val av bosättning. Således kan användningen ändras snabbt när en fastighet byter ägare. Folkbokföringen är en mindre bra utgångspunkt och inte ett hållbart beslut över tid.

Det finns även en risk med folkbokföringen. Ibland stämmer uppgifterna inte med verkligheten. Det har av skattemyndigheten uppdagats att det inte är ovanligt att fastighetsägare folkbokför sig på en annan ort än där folkbokföringen egentligen borde ske av skatte- och bidragsskäl. Det är även något som påpekas under mina intervjuer i kapitel 5, att fastighetsägare ibland skriver sig där skatten är lägre trots att största tiden spenderas i den klassificerade fritidsbostaden. Vid en förrättning i Stockholm (0125-14/63) gick det inte strikt att gå på folkbokföringen. I vissa fall var fastighetsägaren

skrivna på fastigheten men nyttjade den bara på helgen, eller nyttjade fastigheten ofta men var skriven på annan ort. Stadsbyggnadskontoret på Ekerö gör idag ingen skillnad på fritids- och permanentboendet. Det menar att det bara är en tidsfråga innan de blir permanenta och det är svårt att avgöra vilket användningssätt som faktiskt föreligger.

Folkbokföringen får anses vara en bra metod för att kontrollera var fastighetsägaren är skriven men även för att kontrollera om någon annan är skriven på fastigheten vilket skulle kunna indikera att fastigheten hyrs. Då ska nyttjandet och andelstalet bedömas som en permanentbostad eftersom fastigheten nyttjas som permanent även om inte fastighetsägaren gör det.

Standardpoäng. Tanken med standardpoängen var om delpoängen för byggnadens utformning och tekniska standard kunde ligga till grund för att avgöra hur fastigheten kunde användas. Det är dock inte möjligt att utläsa delpoängen. Hela summan av standardpoängen kan utläsas i fastighetsregistret, men delpoängen är ingen offentlig handling, och bara något som Skatteverket och fastighetsägaren själv har koll på. Ett alternativ vore om delpoängen kan göras tillgängliga för Lantmäteriet.

Det är fastighetsägaren själv som anger poängen när fastighetsdeklarationen fylls i. Det är dock problematiskt för en definition att fastighetsägaren fyller i uppgifterna på egen hand. Det får anses strida mot en objektiv bedömning. Dessutom är uppgifterna inte lättillgängliga och således inte enkla att få tag på. En tanke var om standardpoängen för fastighetens isolering kunde utläsas och indikera om fastigheten var bebodig även under vintersäsongen. Då måste dock delpoängen göras tillgängliga så att Lantmäteriet lätt kan ta reda på vilken standard som råder.

Det ska även poängteras att en fastighet som fungerar som en permanentbostad kan ha en mycket varierande standard. Vissa bostäder kan ha en mycket låg standardpoäng, medan andra objekt som fungerar som fritidsbostäder kan ha en mycket hög standard. Det är således via standardpoängen omöjligt att avgränsa en standard som kan särskilja de två boendeformerna.

Värdeytan, boytan och biyta är väldigt varierande för olika de boendeformerna. En ledning skulle kunna vara möjlig genom områdesbestämmelserna, PBL 4 kap 42 § 3 punkten som reglerar boytan. Det framgår emellertid i intervjuerna och rättsfallen att byggnadens utformning och standard inte kan ligga till grund för en definition. Bostadsfastigheter har en mycket varierande storlek. Som framgick i rättsfallen angående en fastighet i Skåne var bostadsytan på 200 m². Fastigheten klassades som en fritidsbostad trots den höga standarden och den stora boytan. Enligt en SOU (1982:23) kunde utläsas att fritidsbostäderna totalt sett i Sverige hade en genomsnittsyta på 50 m².

Genomsnittet baserades på taxeringen från 1975. Det får anses väldigt besvärligt att avgränsa en bostadsyta som skulle kunna användas för en definition. Det skulle innebära att det först och främst finns en definition av fritidsbostaden för att samla in data om de varierande bostadsytorna och sedan räkna ut ett genomsnitt. Även om fastighets bostadsyta skulle matcha detta framräknade genomsnitt betyder det inte i praktiken att fastigheten faktiskt nyttjas som ett fritidshus. Således blir Värdeytan, boytan och biyta inte en hållbar definition för fritidsbostaden.

Sophämtning. Om en fastighet inte har sophämtning under alla månader på ett år skulle detta kunna indikera ett mindre nyttjande av fastigheten. Det nämns i förrättningen från Värmland (1784-15/17) att sophämtningen för de fastigheter som klassificerades som fritidsbostäder skedde året runt. I rättsfallet var huvudsyftet med diskussionen att nyttjandegraden för fritidsbostäderna skulle höjas med anledning av sophämtningen. Eftersom sopbilen belastade vägen i syfte att tömma även fritidsfastigheternas soptunnor skulle fritidsfastigheterna bidra ekonomiskt för denna förslitning. Det krävs att Lantmätaren kontakter kommunen för att undersöka hur sophämtningen sker just för det området. Sophämtningen kan emellertid ändras lätt om antingen kommunen ändrar reglerna eller om fastighetsägaren anmäler att tömning ska ske oftare. Sophämtningen får således uteslutas som en möjlig definition då metoden inte anses vara en stadigvarande bedömning då förhållandena kan ändras lätt.

Förbrukning. Som framgår i förrättningsakten från Dalarna (2023-3552) uppstod en diskussion att de deltagande fastigheter tyckte mätare skulle installeras för att avläsa förbrukningen. En installation skulle innebära en stor kostnad och kräva en hel del administrativt arbete för att läsa av förbrukningen och för att debitera rätt avgift.

Vattenförbrukningen är egentligen beroende av hur många som bor i hushållet. Exempelvis om ett hushåll för permanentboende bebos av två personer medan ett fritidsboende besöks årligen av en stor familj på 5 personer. Förbrukningen bör då troligtvis inte skilja sig så mycket åt, i så fall en marginell skillnad. Förbrukningen kan även vara högre under sommaren då fritidsbostäder oftast besöks. En del fastighetsägare väljer att vattnar sin gräsmatta, sina växter eller fyller sin pool med vatten vilket leder till en ökad förbrukning. Det finns möjlighet att mäta förbrukningen och framgår i AL 15 § 2 stycket.

Vid en förrättning gällande en anläggning med ändamålet för vatten och avlopp i Dalarna (2023-3552) redogjordes att enbart 10 % av kostnaderna berodde på vattenförbrukningen, och resterande 90 % för driftskostnader och andra utgifter. Om förbrukningen är en så liten del av totalen kan det diskuteras om någon differentiering egentligen krävs. De stora kostnaderna, 90 %, går till att vattnet håller en god kvalitet

och att anläggningen fungerar så alla har tillgång till vatten. Det är kostnader alla borde dela på, annars skulle inte anläggning fungera. Kommunen redogjorde även för nyckeltal av förbrukningen, 120 m³ för en fritidsbostad och 150 m³ för en permanentbostad. Förbrukningen skiljer sig inte mycket åt på de skilda användningssätten och när det gäller vatten och avlopp är det således möjligt att tilldela alla deltagande parter samma andelstal och således förenklas förrättningen.

När det gäller elförbrukningen var detta ett alternativ som kunde tänkas kombineras med övriga förslag. Det hade kunnat indikera att fastigheten inte nyttjas året om. Det krävs emellertid uppgifter om vanligt nyttjande vilket är svårdefinierat och dessutom betyder det inte att en fastighet faktiskt nyttjas som en fritids- eller permanentbostad även om elförbrukningen antyder det.

Bygglov. Bygglovet är ett mer varaktigt alternativ. Bygglovet är knutet till fastigheten och har ingen koppling till fastighetsägaren vilket skulle uppfylla kravet på ett stadigvarande beslut. När ett bygglov utfärdas kan det ske för olika ändamål. Om det skulle vara möjligt att förtydliga i handlingarna vilken typ av användning en fastighet har, skulle en avgränsning vara möjlig. Det kommenteras ibland i handlingarna att fastigheten är accepterad att nyttjas för fritidsändamål. Det kommenteras dock inte alltid i handlingarna och blir således problematiskt som en tillförlitlig källa.

Låt säga att fastigheten klassas som en fritidsbostad. Det betyder nödvändigtvis inte att fastighetsägaren faktiskt nyttjar den efter bygglovets ändamål. Det kan ju vara så att den är uppförd som fritidsbostad men ägaren nyttjar den året runt även fast den har en lägre standard eller mindre boyta. Eller så har standarden höjts men ett nytt bygglov har inte krävts för förändringarna.

Sammanfattningsvis, efter en genomgång av alla tänkta förslag på avgränsningar är de förslag som radats upp inte något som fungerar i praktiken enligt mina studier. Från förrättningsakterna och rättsfallen är det klart och tydligt att ingen egenskap i form av standard, utformning, uppbyggnad eller kvalitet kan knytas till användningssättet av fastigheten. De uppfyller främst inte kraven från domslutet att bedömning ska vara enkel och objektiv.

Folkbokföringen är en möjlig källa att använda när ett första utkast ska tas fram inför ett sammanträde. Det är en källa som är enkel, och är lättillgängligt. Det håller dessvärre inte på grund av att det inte är ett stadigvarande kriterium utan talar mer för ett personligt begagnande, vilket kan för fastighetens del innebära ett tillfälligt förhållande.

Fritids- eller permanentbostad?

Bygglovets skulle kunna vara en möjlig avgränsning då den tydligt anger vilket ändamål fastigheten har. Samtidigt så betyder inte det att fastigheten faktiskt nyttjas så i praktiken. Om det vore möjligt att kombinera bygglov med folkbokföringen skulle en bra bedömning kunna ske som får anses uppfylla alla fyra kriterier. Det största problemet är att det inte alltid framgår i bygglovet vilken användningssätt som accepteras på fastigheten. Så som det ser ut idag så går fritidsboende inte att definieras och särskiljas från ett permanentboende.

Om definitionen vore möjlig enligt ovan angivna att kombinera bygglovet med folkbokföringen skulle även Fritidskommittén två slutledningar för en definition uppfyllas (kommenteras i kapitel 2.4.1). Det avsedda ändamålet och den faktiska användningen skulle ligga till grund för definitionen av ett fritidsboende. Det avsedda **ändamålet** med bebyggelsen från samhällets sida uppfylls genom att ändamål framgår i bygglovet. Den **faktiska användning** som sker av fastigheten framgår genom att kontrollera om någon är folkbokförd på fastigheten eller ej.

För att förtydliga hur en definition är möjlig så redovisas 4 typfall för hur bedömningen ska ske om någon av källorna brister i information:

	Bygglov utan tydligt ändamål	Bygglov med tydligt ändamål i handlingarna
Folkbokförd person på fastigheten fattas	Typfall 1	Typfall 2
Folkbokförd person på fastigheten finns	Typfall 3	Typfall 4

Typfall 1:

Om ingen är folkbokförd på fastigheten och ändamålet på fastigheten ej framgår i handlingarna får fastigheten antas fungera som ett fritidsboende.

Typfall 2:

Om ändamålet framgår i handlingar att fastigheten kan användas som en fritids- eller permanentbostad så skall fastigheten ändå klassificeras som en fritidsbostad då fastigheten kan ha en bra standard men fastighetsägaren väljer att nyttja den för bara fritidsändamål eller vice versa.

Typfall 3:

Om någon är folkbokförd på fastigheten men ändamålet ej framgår skall fastigheten klassificeras som en permanentbostad då fastighetsägaren valt att bosätta sig där och att fastigheten även kan nyttjas som en permanentbostad.

Typfall 4:

Om båda kriterierna är uppfyllda skall fastigheten räknas som en permanentbostad om någon är folkbokförd på fastigheten och fastigheten har för ändamål att fungera som en permanentbostad.

6.4 Fritidsbostadens betydelse vid förrättning

Vid intervjuerna framgick det tydligt att en uppdelning av boendeformerna är viktigt. Det är en stor och väsentlig skillnad i användningen mellan fritids- och permanentbostäder för att inte differentiera andelstalen. Driftskostnaderna ökar med ett ökat nyttjande, och därför är det naturligt att fastighetsägarna som nyttjas sin fastighet som permanentbostäder och dagligen kör på vägen för resor till arbete, skola, affärer osv. står för en större del av kostnaderna. Fritidsbostädernas nyttjande brukar vanligen ske under semestern och under vissa helger. Därför brukar nyttjandet klassificeras enligt tre tontal för fritidsbostäder, 350, 700 eller 1400. Dessa tre motsvarar 1/6, 1/3 och 2/3 av permanentbostadens nyttjande. Fritidsbostäder som nyttjas under sommarmånaderna och vissa helger ser jag inte som ett problem att differentiera andelstalen för. Svårigheten ligger i att motivera varför fastigheten ska bedömas som en fritids- eller permanentbostad om inte riktlinjer finns tydligt angivna.

Något som är problematiskt är fjällstugor i vinterpopulära områden exempelvis Sälen och Åre. Under vintersäsongen när snöplogning krävs för framkomlighet ökar driftskostnaderna. I dessa områden är det även vanligt att uthyrning sker när fastighetsägarna inte själva nyttjar stugan. Det kan då vara aktuellt att bortse från differentierade andelstal. Förslitningen av vägen bör kunna likställas trots de två skilda användningssätten och vägen nyttjas under vintermånaderna när största delen av driftskostnaderna uppstår. Det är precis vad som framkommer vid intervjun med Lantmäteriet i Östersund. I områden med fritidsbostäder som används för vintersport finns ingen anledning att differentiera andelstalen. De gör lite olika bedömningar men stämmer av på sammanträdet för att alla ska vara överens.

Vid intervjun med Arvidsson påtalade han att i vissa delar av Skåne så räcker inte statsbidraget till för kostnader som uppstår vid mer regelbunden snöplogning i områden där snödrivor bildas. Det är inte meningen att statsbidraget ska räcka till drifts- och underhållskostnader, utan enbart för de kostnader som uppstår för övrig trafik. Ibland

Fritids- eller permanentbostad?

räcker dock stadsbidraget till och ingen utdebitering sker vissa år. I de områden där stadsbidraget faktiskt inte räcker är det klart att fastighetsägarna till permanentbostäderna ska axla en större del av kostnaderna som uppstår. De är i större behov av att vägen hålls fri från snö än vad fastighetsägarna till fritidsbostäderna är.

Andra tillfällen då det ska vara möjligt att tilldela alla deltagande fastigheter samma andelstal är i tätortsnära regioner. Exempelvis i Stockholm finns bra kommunikation och de har kortare avstånd till sina fritidsbostäder. Således ökar möjligheten för fler besök på ett år av fritidsbostaden. Enligt akt 0181K-2015/42 i Stockholm ansågs de administrativa kostnaderna för att differentiera andelstalen som oskäligen. I området uppdaterades andelstalen ofta eftersom många fastigheter ändrade användningssättet av sin fastighet. Huvuddelen av fastigheterna fungerade vid tillfället även som permanentbostäder och området låg nära tätorten vilket ökade möjligheten för att besöka fastigheten flitigt. Rättsfallet 03:12 från HovR västra Sverige kom fram till och kommenterade att när det gällde så små väghållningskostnader lönade det sig inte att differentiera andelstalen.

Vad gäller tätortsnära områden håller Norell och Nilsson med om att det skulle vara möjligt att tilldela alla samma andelstal. Nilsson påtalar att i dessa fall är behovet av väghållningen ganska lika mellan fritids- och permanentbostäder och det krävs då att vinterväghållningen sköts lika bra för fritidsbostaden som för permanentbostaden.

I en annan förrättning i Stockholm (0125-14/63) framkom i akten att samma andelstal var möjligt att tilldela alla deltagande parter. Bara 7 % av de totala kostnaderna som anläggningen genererade skiljde de två användningssätten åt, fritids- och permanentbostäder. Om enbart 7 % av kostnaderna skiljde användningssätten åt bör som HovR kommenterade även den mindre skillnaden mellan väghållningskostnader leda till att andelstalen inte bör differentieras. Ekerös kommun påtalar att i områden där fritidsbostäder finns upplevs att det finns en gråzon för avgränsningen, fritids- och permanentbostäder. Det är enligt kommunen bara en tidsfråga innan området enbart består av permanentbostäder. Det kan då anses onödigt att differentiera andelstalen om området under en snar framtid kommer fungera som ett område med permanentbostäder. Det borde således anses som stadigvarande av styrelsen att tilldela alla samma andelstal eftersom det inom en inte helt avlägsen framtid kommer fungera som permanentbostäder i området. Beslutet i förrättningsakten blev att skillnad enbart skulle göras när fastigheten var bebyggd eller obebyggd. Ett område som utvecklas från en blandad bebyggelse och övergår till att vara ett område med ett användningssätt för fastigheterna benämns som en utvecklingsregion.

Tecken på att det är en utvecklingsregion är att det under en tid skett en förändring genom att fritidsbostäder utvecklas till permanentboende eller att fastigheterna i området nyttjas mer. Då anser jag det är mer lämpligt, och mer stadigvarande att tilldela alla samma andelstal. Det är då ett beslut som är hållbart och dessutom inte ett förhållande som är knutet till fastighetsägaren, utan på den generella användningen i området.

En anläggning för vatten och avlopp är annorlunda än andra anläggningar, det är även något som framgår i några av förrättningsakterna. Användningen är inte beroende av användningssättet utan beroende av antalet personer som bor i bostaden. Ett utförligare resonemang om detta nämns även ovan (s. 65).

Arvidsson tycker att det är viktigt att en diskussion sker under sammanträdet mellan Flm och delägarna. Om några uppgifter läggs fram som kanske inte stämmer så brukar Arvidsson uppfatta detta. Det syns på ansiktsuttrycket om personen ljuger eller att grannar som inte vågar kommentera det sitter och vrider och vänder på sig. Jag förstår resonemanget och ser det som hållbart om Flm är kunnig, har lång erfarenhet i branschen och har förmågan att läsa andra människors ansiktsuttryck. Men för de som inte besitter denna kunskap eller förmåga kan det vara svårt. Det kan således vara svårt för en oerfaren, nyexaminerad Flm att lyckas ta ett korrekt beslut i dessa situationer. Det bör finnas någon riktlinje för hur användningssättet ska bedömas, annars kanske det är en idé att se över TKM. Även om problem inte uppstår så ofta måste TKM fungera så alla som behöver använda den, även kan göra det. Alla ska behandlas lika vid en förrättning och lika inför lagen.

Något jag reflekterat över men som arbetet inte berör så mycket är nyttan. Nyttan enligt AL 15 § 1 st. bygger på att markvärdestegringen ska ligga till grund för tilldelandet av andelstalet. Problemet i detta fall är att jag inte hittat förrättningsakter som kommenterar hur bedömningen skett i bedömningen för nyttan. Nyttan hänger ihop med utförandet av anläggningen, och då de flesta anläggningsförrättningar jag gått igenom berör omprövningar så har jag inte hittat någon kommentar om just nyttan. Nyttan ska bygga på det förhöjda marknads- eller avkastningsvärdet. Att göra en korrekt beräkning av detta värde är ibland svårt. Det är alltså frågan om en fastighetsägare till en permanentbostad har större nytta än en fastighetsägare till en fritidsbostad eller om nyttan kan likställas oavsett användningssättet.

Eftersom nyttan och användningen bör ge ett liknande resultat brukar det vara möjligt att undvika två fördelningsnormer. Vid fördelning av andelstal enligt TKM tilldelas fastigheten först att andelstal för vilken användning som råder och sedan multipliceras värdet med den sträcka som fastighetensägaren måste färdas på för att nå vägens slut.

Att multiplicera med vägsträckan är en metod som urskiljer fastigheterna från varandra. Således betalar parterna olika eftersom vissa fastigheter måste använda en större del av vägen. Om resultaten mellan de två fördelningsnormerna inte skiljer sig så mycket åt kanske det räcker med differentierade andelstal multiplicerat med vägsträckan för att uppnå en rättvis fördelning av de kostnader som uppstår för parterna. Från propositionen 1973:160 kommenterades att ur en rättvisesyn bör andelstalen styras av den beräknade användningen av anläggningen. Det bör undvikas att ha två fördelningsnormer. Nilsson kommenterar även att andelstalen för utförande kan vara jämställda eftersom markvärdehöjningen av att en väg byggs är lika för en tomt oavsett om den används för helårsboende eller fritidsboende.

Om det dock uppstår olägenheter i form av en stor värdeökning på fastigheten för någon part trots ett mindre nyttjande av vägen får Flm se över andelstalen och justera så parterna är överens och att ekonomisk rättvisa föreligger.

Jag har inte under mitt arbete lyckats definiera hur en skillnad för användningssätten ska åtskiljas. Det är ett problem eftersom en Flm förväntas ta ett korrekt beslut vid en förrättning och jag kan tycka att det får tolkas som bristande vid ett sammanträde om sakägarna frågar hur fritidsbegreppet ska tolkas, att då finns inget klart svar på frågan. Det finns såklart en chans att överklaga ett beslut enligt AL 46 §. För de som inte kan riskera att förlora på grund av deras ekonomiska situation så är det inte rättvist att tvivelaktiga beslut tas utan tydligare riktlinjer måste finnas för att alla ska behandlas lika inför lagen.

6.5 Har användningssättet betydelse för annan lagstiftning?

I propositioner har det tidigare diskuterats att definiera fritidsbostaden i PBL. Det har dock inte ansetts som en möjlighet att ta fram ett fritidsbegrepp i PBL då begreppet är svårdefinierat. Det finns för stora variationer på fritidsbostäders boyta, standard osv. för att det ska vara möjligt att definiera i PBL. Det infördes istället en paragraf i områdesbestämmelser som hade till avsikt att minska omvandlingen från fritidsbostäder till permanentbostäder i områden där det inte lämpar sig. Om en definition krävs kan bygglovet precisera vilket ändamål som föreligger. Enligt propositionen fick standarden i nästa steg ligga till grund för den faktiskt användningen om användningssättet inte framgick i bygglovet.

Kommentaren i propositionen till PBL att det finns för stora variationer för att det ska vara möjligt att definiera fritidsbostad känns som en riktig bedömning. Jag förstår problematiken med att det måste finnas reglerat i vissa områden hur bebyggelsen ska ske då det inte är lämpligt att bygga en bättre standard för ett permanentboende om inte

Fritids- eller permanentbostad?

möjligheterna till vatten, el och annan service finns tillgänglig utan är utformade för ett mindre utnyttjande av fastigheterna.

Om tidigare utredningar till PBL kommit till slutsatsen att en definition inte är möjligt eftersom det finns för stora variationer på fastigheter så bör det kunna fastslås en möjlig definition i annan lagtext också. Om PBL inte kan reglera vad som krävs för att en fastighet ska klassificeras som en fritidsbostad, då bör inte FBL eller JB heller kunna definiera ett fritidsboende.

7 Slutsatser

Examensarbetets syfte var att definiera och avgränsa skillnaden mellan fritids- och permanentbostäder. Arbetet går även igenom om det är nödvändigt idag att skilja på de två boendeformerna eller om de två boendeformerna skulle kunna bedömas på liknande sätt vid en förrättning enligt TKM. I frågeställningen ställdes 6 frågor upp som ska besvaras här under. Slutsatsen baseras på litteraturstudien, rättsfall, förrättningsakter, intervjuer och min analys och diskussion.

I examensarbetet har det inte varit möjligt att avgränsa användningssätten för fritids- och permanentbostäder. För att lyckas med en avgränsning har fyra kriterier sammanställts som måste uppfyllas. Här redovisas de fyra kriterier som krävs för en hållbar avgränsning och definition:

- Enkel
- Objektiv
- ”Synlig”
- Stadigvarande

I examensarbetet redogjordes och utvärderades olika förslag, men inget av förslagen anser jag uppfyller kraven ovan. Det klart bästa förslaget till en definition innebär att en kontroll av bygglovet och folkbokföringen genomförs för att fastslå användningssättet. Bygglovet kan definiera vilket ändamål fastigheten har, och folkbokföringen var fastighetsägaren är skriven. Det skulle kunna indikera att fastigheten nyttjas som permanentbostad och även kan göra det, alltså ska fastigheten framöver klassas som permanentbostad om de två kriterierna uppfylls vid förrättningen. Hur avvägningen ska ske om enbart ett av de två alternativen uppfylls framgår på sidan 67.

Tyvärr kommenteras inte alltid för vilket ändamål fastigheten är uppförd i bygglovet. Därför har jag inte lyckats hitta en hållbar definition som kan rekommenderas att använda när tveksamheter råder för vilket användningssätt som föreligger. Således kan inte frågan för var informationen kan hämtas redovisas i examensarbetet. Någon ledning i annan lagstiftning kan inte heller presenteras. Enbart kan kommenteras att PBL-lagstiftningen i tidigare utredningar redogör för att en definition av fritidsbegreppet är svårdefinierad pga. stora variationer.

Vid intervjuerna framgår det tydligt att en uppdelning av användningssättet är viktigt vid en förrättning då det vore ekonomiskt orättvist att inte differentiera andelstalen. Samtidigt får det anses som olämpligt att begära att en uppdelning sker om det inte finns tydliga riktlinjer när olika boendeformer föreligger.

Några råd har tagits fram för att undvika differentierade andelstal. Det vore mer stadigvarande att frångå differentierade andelstal inom dessa områden som redovisas här:

- I områden där fritidsbostaden nyttjas under vintersäsongen och fritidsbostaden får bedömas fungera som en fjällstuga.
- I tätortsnära områden där området kan nyttjas i större omfattning och troligtvis även under vintersäsongen.
- I utvecklingsregion där karaktären av området kan klassas som permanentbostäder.
- Anläggningar med ändamål för vatten och avlopp.

Dessa kriterier är riktlinjer som kan presenteras under ett sammanträde. Delägarna och Flm har då möjlighet att diskutera vilket alternativ som lämpar sig bäst i området. Om alla kan tilldelas samma andelstal eller om de ska differentiera andelstalen. Om alla får samma andelstal kan förrättningskostnaderna minskas. Det är även viktigt att betona att ett ändrat andelstal enligt AL 24 a § innebär en kostnad för fastighetsägaren. Om fastighetsägaren inom en snar framtid planerar att ändra användningssättet finns en fördel att fastighetsägaren tänker långsiktigt snarare än kortsiktigt. Ett hållbart andelstal är alltid att föredra och beslutet uppfyller då det stadigvarande kravet som bör vara något att sträva efter.

I fritidsområden med fjällstugor som utnyttjas under vintersäsongen finns ingen anledning att skilja på användningssättet. Slitaget på vägen är större under vintersäsongen, och båda bostadsformerna bör således betala samma avgift. Ett alternativ vore annars att fördela kostnader för vinterväghållning i enlighet med AL 48 §.

I områden som ligger tätortsnära har fastighetsägarna till fritidsbostäderna en större möjlighet att besöka fastigheten mer frekvent. Eftersom tillgängligheten är större kan även besök ske under vintersäsongen, och således har sin likhet med alternativet ovan att fastigheten använder vägen när driftskostnaderna för att hålla vägen körbar är större.

I utvecklingsregioner där utvecklingen går mot en mindre blandad bebyggelse och fler permanentbostäder växer fram är det mer ekonomiskt lönsamt att inte differentiera andelstalen. Det skulle förkorta Flm arbetstid och på så sätt minska förrättningskostnaderna. Exempelvis Stockholm där en del fritidsområden byggs om till permanenta hushåll. Det skulle resultera i ett stadigvarande beslut eftersom andelstalet blir hållbart och inte baserat på ett tillfälligt eller kortsiktig förhållande.

Vad gäller anläggningar med ändamål för vatten och avlopp bör någon skillnad inte göras. Bebyggda fastigheter bör tilldelas 1 och en obebyggd tomt andelstal 0. Förbrukningen är inte beroende av vilket användningssätt fastigheten har utan av antalet personer som bor i hushållet. Alternativt kan förbrukningen mätas för att fördela avgifterna rättvist. Det är möjligt enligt AL 15 § 2 st.

Tyvärr finns ingen möjlighet till en rekommendation för hur en avgränsning av användningssättet kan ske. Slutsatsen blir att det inte går att definiera fritidsbegreppet, och ingen avgränsning mellan fritids- och permanentbostäder är möjlig. En bra definition hade varit möjlig om det tydligt i bygglovet framgår för vilket ändamål fastigheten är uppförd kombinerat med fastighetsägarens folkbokföringsadress. Tyvärr är det inget som alltid framgår i bygglovshandlingarna och således inget som kan ligga till grund för en definition. Om det går att införa ett krav på att ändamålet ska framgå i bygglovshandlingarna är en definition möjlig, och hur den då skulle ske framgår i kapitel 6 (s. 67).

Det får anses som negativt att TKM har riktlinjer för att en avgränsning ska ske men inget tydligt förslag på hur avgränsning ska ske.

Rekommenderat tillvägagångssätt vid en förrättning:

- Det är viktigt att Flm på ett sammanträde är tydlig med att ett långsiktigt andelstal är en fördel för alla parter. Om fastighetsägaren tänker långsiktigt när de framför sitt användningssätt av fastighet kan framtida kostnader elimineras.
- Om förhållandena överensstämmer med de fyra kriterier ovan, kan Flm presentera fördelarna med att tilldela alla samma andelstal.
- Om det absolut inte går att avgränsa användningssättet och parterna inte är överens så får folkbokföringen vara en sista utvägen för beslut. Trots att bedömningen inte uppfyller kravet på stadigvarande så är det en avgränsning som fungerar i praktiken och som är tydlig.

Källor

Offentliga tryck

Prop. 1973:160. *Förslag till anläggningslag m.m.*

Prop. 1979/80:40 *Förslag om fastighetstaxering m.m.*

Prop. 1985/86: 1 *Förslag till ny plan- och bygglag*

Prop. 1996/97:92 *Enskilda vägar.*

Prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*

SOU 1982:23 *Fritidsboende – Betänkande från fritidsboendekommittén*

Litteratur

Ekbäck, Peter, 2011. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter*, 2. uppl., Arkitektur och samhällsbyggnad, KTH Royal Institute of Technology, Stockholm.

Julstad, Barbro, 2011. *Fastighetsindelning och markanvändning*, 4. uppl., Norstedts juridik, Stockholm.

Kalbro, Thomas & Lindgren, Eidar, 2010. *Markexploatering*, 4., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm.

Rapporter

Ds Bo (Bostadsdepartementet), Allmänna förl., Stockholm, 1977-1987

Gustafsson, Jonas (2010) *Rättslig reglering av enskilda vägar med fokus på kostnadsansvarets utformning och tillämpning*, (Uppsats för yrkesexamina på grundnivå) Trollhättan: Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap.

Lantmäteriet (2015). *Handbok AL – anläggningslagen.*

Lundgren, Sarah (2008) *Rättvis kostnadsfördelning, tillämpning av andelstalsbestämmelserna i anläggningslagen*, Examensarbete. Stockholm: KTH Arkitektur och samhällsbyggnad.

Norell, Leif (1995) *Underlag för beräkning av andelstalenligt tonkilometermetoden*, Lantmäteriverket, Gävle.

Norell, Leif & Axlund, Anders (1994) *Förstudie om översyn av tonkilometermetoden*, Lantmäteriverket, Gävle. *LMV-Rapport 1994:19*

Persson, Ingrid, *Fritidshuset som planeringsdilemma*, Blekinge Institute of Technology, Diss. Karlskrona: Blekinge tekniska högskola, 2011, Karlskrona, 2011 <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:bth-00483>

Skatteverket (2013) *Slopandet av klassificeringen av fritidsbostäder vid fastighetstaxeringen (typkoderna 211 och 221)*, Promemoria 2013-09-10.

Statens lantmäteriverk (1975) *Beräkning av andelstal vid vägförrättningar enligt anläggningslagen*. Fastighetsavdelningen, Fastighetsbildningsenheten *Promemoria 1975-08-18*.

Lantmäteriet, Lantmäteriverket (1995) *Underlag för beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden*. Leif Norell *LMV-rapport 1995:11*.

Lantmäteriet (2010) *Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden*.

Muntliga källor

Arvidsson, I. (2016). Förrättningslantmätare Senior advisor. Lantmäteriet Kristianstad. Intervju via telefon. 2016-04-12.

Bergström, B. (2016). Förrättningslantmätare Senior. Lantmäteriet i Örebro. Intervju via telefon. 2016-04-28.

Landgren, M. (2016). Förrättningslantmätare specialist. Lantmäteriet Malmö. Intervju via e-post. (Magnus.Landgren@lm.se). 2016-04-08.

Lantmäteriet i Östersund (2016) Intervjufrågor via epost som besvarades gemensamt på ett möte. Kontaktperson Lindqvist. Å. (Asa.Lindqvist@lm.se) 2016-04-19.

Nilsson, P. (2016) Lantmätare. Riksförbundet enskilda vägar. Intervju via e-post. (per.nilsson@revriks.se) 2016-04-06.

Norell, L. (2016). Teknologie Doktor, tidigare Lantmäteriet i Gävle, numera konsult. Intervju via e-post. (leif.norell@outlook.com). 2016-03-26.

Skatteverkets kundtjänst (2016). 2016-02-23

Elektroniska källor

Lantmäteriet (2016). *Fastighetsregistret – Helårsstatistik år 2015*.

http://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/fastighetsinformation/fr-allm_delen/statistik/2015/fr_arsstatistik_2015.pdf, [2016-02-15]

Skatteverket (2005). *Skatteverkets allmänna råd - Skatteverkets föreskrifter om värderingen vid förenklad fastighetstaxering av småhusenheter 2006 - SKVFS 2005:6*.

<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/arkivforrattsligvagledning/foreskrifter/2005/2005/skvfs200506.4.deeebd104898a3a9c80005345.html> [2016-02-22]

Skatteverket. *Svar på vanliga frågor*.

<https://www.skatteverket.se/privat/sjalvservice/svarpavanligafragor/fastighetsskattochfastighetstaxering.4.18e1b10334ebe8bc80001400.html> [2016-02-10] **nr. 1**

Skatteverket. *Vad är en typkod*.

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/fastighetstaxering/vadarentypkod.4.2b543913a42158acf800022661.html> [2016-02-11] **nr. 2**

Skatteverket. *Typkoder för småhus*.

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus/typkoderforsmahus.4.46ae6b26141980f1e2d3a0a.html#h-Heltnyatypkoder> [2016-02-11] **nr. 3**

Skatteverket (2014). *Förslag till nytt taxeringsvärde*.

<http://www.skatteverket.se/download/18.3f4496fd14864cc5ac928f7/1412688773642/35103.pdf> [2016-02-17] **nr. 4**

Skatteverket. *Folkbokföring*.

<https://www.skatteverket.se/privat/folkbokforing.4.18e1b10334ebe8bc800039.html> [2016-02-17] **nr.5**

Skatteverket. *Våra uppgifter*.

<https://www.skatteverket.se/omoss/omskatteverket/varauppgifter.4.7856a2b411550b99fb780008148.html> [2016-05-20] **nr. 6**

Skatteverket. *De svenska skatternas historia*.

<http://www.skatteverket.se/privat/sjalvservice/blanketterbroschyre/broschyre/filer/17/1171.4.76a43be412206334b89800035146.html#Socialareformer> [2016-05-20] **nr. 7**

Skatteverket. *Fastighetsskatt och fastighetsavgift.*

<http://www.skatteverket.se/download/18.3810a01c150939e893f8322/1449043308218/29624.pdf> [2016-05-23] **nr. 8**

Statistiska centralbyrån

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0601__BO0601A/GenomsnTaxvSma/?rxid=383af013-ba5d-43d5-98a6-85265a6fc912#
[2016-02-11]

Riksförbundet Enskilda Vägar (2013) *Promemoria – Förenklade regler för omprövning av.*

http://content.foreningshuset.se/KundMapper/5339/PM_Finlandsmodellen_20131108.pdf
[2016-02-22]

Rättsfall

Hovrätten för västra Sverige, 03:12

MÖD, 2014, F 3656-14

MÖD, 2014, F 9829-14

Tingsrätten i Malmö, 2007, F 9013-05

Bilaga 1

Intervjufrågor till Leif, Magnus, Ingemar, Bo och Östersunds Lantmäteri

Innebar slopandet av taxeringsformen för fritidsbostad en problematik för er i ert arbete, har ni använt taxeringsformen tidigare för att definiera användningen av en bostad? **Om ja**, när har taxeringsformen varit till hjälp?

Har ni vid en förrättning upplevt en gränsdragningsproblematik för användningen av en bostadsfastighet, om den används för fritidsbostad eller permanentbostad? **Om ja**, i vilka situationer har användningen av fastigheten varit problematisk? Var det vid tilldelning av andelstal enligt tonkilometermetoden eller vid någon annan förrättningsåtgärd? **Om ja**, vad var avgörande för användningen, vad fick ligga till grund för beslutet?

Känner ni till rättsfallet **MÖD F3656-14**?

VA-standarderna uppfyller inte kraven på enkelhet och objektivitet vid en avgränsning av användningen, och att det inte är tillräckligt tydligt att ange i enlighet med 24 a § AL att Styrelsen har rätt att besluta om nya andelstal då följande kriterier uppfylls:

5. *Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsbostaden till fritidsboende och vice versa.*
6. *Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad*

Det är inte tydligt vad som menas med stadigvarande i första punkten, och begreppen fritidsboende och permanentboende är inte tillräckligt tydligt utrett för att styrelsen ska kunna utsluta vilken användning som föreligger.

Om ja, är rättsfallet något som tagits upp bland kollegor, på din arbetsplats?

Om en omprövning av en gemensamhetsanläggning sker, görs då en genomgång av allt i akten? Hade ni justerat Styrelsens rätt att ändra andelstalen så den är i enlighet med utfallet i domen (24a § AL)?

Brukar användningen av fastigheten tas upp på sammanträdet så delägare kan vara med och komma överens vilket andelstal som ska tilldelas?

Fritids- eller permanentbostad?

Anser ni att det finns ett behov idag att skilja på användningen mellan fritid- och permanentbostäder? **Om ja**, i vilka situationer?

Har det hänt att ni vid en förrättning tilldelat fritid- och permanentbostäder samma andelstal? **Om ja**, var det anläggning för väg, vatten, avlopp eller annat?

Hur går en inventering till? Det nämns ibland i förrättningsakter att det genomförs för att få en uppfattning av området. Kontrolleras då vilken användning fastigheten, hur kontrolleras det? Via kontakt med fastighetsägaren eller vid en fysisk bedömning av bostadsfastigheten?

De förslag som syns under, anser ni någon av dessa vara möjliga som definition av en bostadsfastighets användning? Eller några av dessa i kombination?

- **Folkbokföring**
- **Standardpoäng**
- **Värdeyta, boyta och biyta**
- **Sophämtning**
att sophämtning enbart sker vissa månader på året eller inte alls i området.
- **Förbrukning av el, vatten och värme.**
- **Vatten- och avloppsstandard**
enbart om fastigheten är ansluten eller inte
- **Bygglovens ändamål**

Hur lättillgängligt är folkbokföringsuppgifter hos Skatteverket för er på Lantmäteriet?

Har ni eventuellt någon tanke om möjlig avgränsning för användningen?

Övriga kommentarer?

Bilaga 2

Frågor till Per Nilsson, Lantmätare på Riksförbundet för enskilda vägar, REV.

1. Har ni någonsin behandlat frågor där det funnits en gränsdragningsproblematik för användningen av en bostadsfastighet, om den används för fritidsbostad eller permanentbostad?
2. Tror ni att taxeringsformen för fritidsbostad spelat en stor roll vid tilldelande av andelstal vid en förrättning eller är det medlemmarna själv som framför hur bostaden används?
3. Tror ni sloandet av taxeringsformen (2015) kommer öka gränsdragningsproblematiken för de två boendeformerna?
4. Känner ni till rättsfallet MÖD F3656-14? Är rättsfallet något som tagits upp bland kollegor, medlemmar?
5. Borde Lantmäteriet se över sina mallar och göra en förändring av sina kriterier i 24 a § för att förtydliga vad som krävs för att en fritidsbostad är just det och vice versa?
6. Anser ni att det finns ett behov idag att skilja på användningen mellan fritid- och permanentbostäder?
7. Skulle det vara ett alternativ att vid tätortsnära områden, tilldela alla samma andelstal för väg? Varför/ varför inte?
8. Just nu anser jag att folkbokföringen skulle vara en absolut bästa lösning, att det ska vara avgörande vid en förrättning vad gäller användningssättet, tror ni det skulle fungera i praktiken?