

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

Är det möjligt att avgöra om en fastighet används som fritids- eller permanentbostad? Var går gränsen? För en fastighetsägare kan det vara en ekonomisk fördel att bedömningen sker korrekt. Det är främst vid en förrättning för gemensamhetsanläggningar som en uppdelning av användningssättet behövs. I vissa situationer kan det dock vara bättre att undvika en uppdelning och således minska förrättningskostnaderna.

Examensarbete av Julia Källquist, civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, LTH

## Syfte

Skatteverket slopade i samband med den allmänna taxeringen 2015 taxeringskoderna för fritids- och permanentbostäder. Nu framgår det inte längre hur en fastighet används i fastighetsregistret. Genom en litteraturstudie, genomgång av rättsfall och förrättningsakter, och genomförda intervjuer med sakkunniga hade studien som avsikt att definiera skillnaden mellan fritids- och permanentbostäder.

## Slutsats

Studien visar, främst via litteratur och rättsfall, tydligt att en definition av fritidsbostaden är mycket svår att fastställa. Det är trots svårigheterna nödvändigt att en definition finns att tillgå. Om förrättningslantmäterna har tillgång till riktlinjer för att bedöma användningssättet kan liknande beslut tas och således behandlas alla fastighetsägarna lika. Beslutet måste vara bestående över tid, vara enkel att fastställa och opartisk.

## Resultat

I studien utslöts tidigt att fastighetens standard eller

utformning vara en möjlig källa för en definition. Det finns för stora variationer på fritids- och permanentbostäder för att det skulle fungera. Att utgå från fastighetens tänkta ändamål i bygglovet kombinerat med fastighetsägarens folkbokföringsadress vore en bra lösning på problemet. Det indikerar att fastigheten är tänkt för ett visst användningssätt, och att det också sker i praktiken. Dock framgår inte alltid ändamålet i bygglovet. Således är bygglovet inte en tillförlitlig källa.

Om en fastighetsägare är folkbokförd på fastigheten får fastigheten anses fungera som en permanentbostad och om en folkbokförd person fattas på fastigheten är det en fritidsbostad. Det resulterar i en definition som är enkel att fastställa och ett beslut som bli opartiskt då varken fastighetsägarens åsikt eller förrättningslantmätarens tolkning ligger till grund för beslutet. Dock är definitionen genom folkbokföringen mindre varaktig. Beslutet baseras på fastighetsägarens val av bosättning vilket är

förhållanden som snabbt kan ändras. För att uppnå en rättvis fördelning av kostnaderna som uppstår krävs dock riktlinjer. Folkbokföringen blir i dagsläget en definition som fungerar.

Vid intervjuerna och genomgången av förrättningsakterna har riktlinjer och rekommendationer tagits fram när en uppdelning kan undvikas och delägarna får samma ekonomiska ansvar. Det blir aktuellt när kostnaderna för delägarna inte skiljer sig nämnvärt åt trots att några fastigheter används som fritids- eller permanentbostad. Om alla fastighetsägarna delar på kostnaderna som uppstår kan förrättningskostnaderna istället minskas.

## Framtida användning

För en förrättningslantmätare är det alltid att föredra att besluten kan baseras på lag eller annan ledning för att kunna fatta likvärdiga beslut fast varje förrättning är unik. ■