

Fritidshus eller permanentbostad

-Var går gränsen?



Helene Ask Uggla

Copyright © Helene Ask Ugglå 2020

Fastighetsvetenskap Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118 221 00 Lund
ISRN LUTVDG/TVLM 20/5459 SE

Tryckort: Lund

Fritidshus eller permanentbostad

-Var går gränsen?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Helene Ask Ugglå, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

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

Opponent/Opponent:

Björn Hall, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Vincent Tidelund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fritidshus, permanentbostad, områdesbestämmelser, myndighetssamordning

Keywords:

secondary accommodation, permanent accommodation, area regulation, Government authority coordination

Abstract

There are over 4 million people in Sweden that own or have an arrangement that enables them to freely access a second home accommodation. A second home accommodation is a place for rest and recovery. However, these housing are not enduring. It is common for its owners to change the usage of the house to a permanent residence. This can occur the other way around, that a permanent accommodation is made to be a second home accommodation. This change of dwelling usage has been the subject for past committees appointed by the Swedish government and have also been the topic of previous doctoral theses.

The subject of this master thesis is to study different laws that differentiates second home accommodations to permanent accommodations. This has partly already been done, but then in a smaller perspective where focus has been directed to only one or a defined number of laws. This approach is wider, and the aim is to find the legal border between a second home accommodation and a permanent accommodation. This has been done by studying laws, legal document, judicial statistics but also by interviewing officials at the Building committee, regional tenancies tribunal, county cadastral authority and the cadastral authority.

This study as shown that there is no legal definition of a second home accommodation. There are laws that differentiates a permanent accommodation from a second home accommodation. How this differentiation is done, depends on which law that is actualized. As a result, a house can be labelled different forms of housing depending on which authority that is contacted. I have chosen to phrase a few changes that I think will result in social utility gain. I want to see a definition of a second home accommodation within the Planning and Building Act (PBL). There also need to be a way for every municipality to control that the allowed usage in the building permit is followed. With that restriction for homeowners, it is required that they are able to legally change the allowed usage of the house from a second home accommodation to a permanent accommodation.

Sammanfattning

Uppemot 4 miljoner människor har i Sverige tillgång till ett fritidshus. Fritidshusens karaktär är inte beständiga utan omvandling av fritidshus till permanentbostad förekommer. Ett motsatsförhållande figurerar även där permanentbostäder i eftertraktade områden köps för att användas som fritidshus. Speciellt i skärgårdsområden är detta ett vanligt fenomen.

Tidigare studier har studerat när en övergång har skett mellan de två bostadsformerna fritidshus och permanentbostad. Tidigare har detta studerats främst utifrån en lag, till exempel PBL och inte med hela Sveriges Rikes Lag som utgångspunkt. Syftet med arbetet har varit att undersöka skillnaden mellan fritidshus och permanentbostäder. Detta har gjorts utifrån Sveriges lagstiftning, rättsfall och mejlintervjuer som har genomförts med kommuners bygglovsavdelningar, kommunala lantmäterimyndigheter och statliga lantmäterimyndigheten. Intervjufrågorna berörde bland annat deras arbete med särskiljning av de båda boendeformerna och hur dagens lagstiftning tillämpas. Felkällor föreligger, där reservation görs vid att vissa lagar som särskiljer på boendeformerna inte har undersökts.

I arbetet har det undersökts huruvida det finns en definition av vad ett fritidshus är. I lagtext återfinns ingen definition. En avrådan inkom från Sveriges kommuner och landsting, Lantmäteriet, Boverket med flera, som vid införandet av nya PBL 2010, inte ville se en införd definition av fritidshus. Något som har diskuterats mycket igenom hela arbetet är fritidskommitténs gränsdragning mellan fritidshus och permanentbostäder. Antingen kan ett hus ses som ett fritidshus eller permanentbostad beroende på det avsedda ändamålet i bygglovet, det vill säga det lovgivna ändamålet i bygglovsansökan. Andra sättet att klassificera en bostadskaraktär är utifrån den faktiska användningen. Resultatet av detta blir att bostadens karaktär kan ändras beroende på nuvarande ägares användning av huset.

Inom PBL görs viss särskiljning mellan fritidshus och permanentbostäder. Byggnadstekniskt måste ett fritidshus inte uppfylla de krav på tillgänglighet och energihushållning som annars ställs på permanentbostäder. Med områdesbestämmelser, ett av kommunens planinstrument, kan kommunen bland annat begränsa boarea hos fritidshus. Inom FBL görs vanligtvis ingen skillnad mellan bostäderna såvida det inte påverkar utfallet vid en fastighetsbildning. Detta inträffar exempelvis om en bostadsfastighet är väldigt stor, det finns ett hushållsvedbehov eller om det önskas kombinerat ändamål på bostadsfastigheten. AL gör viss särskiljning, främst vid andelstalsfördelning i gemensamhetsanläggningar. I JB återfinns lagstiftning som rör bostadsarrende. Särskiljning mellan fritidshus och permanentbostäder görs olika beroende på hur avtalet formuleras mellan parterna. Andra lagar/balkar som gör/har gjort en uppdelning mellan fritidshus och permanentbostäder är bland annat Miljöbalken, Socialtjänstlagen, Fastighetstaxeringslagen, Sambolagen och Vattentjänstlagen.

Utifrån avsnitten lagar och statistik, rättsfall och intervjuer diskuteras och analyseras skillnader mellan fritidshus och permanentbostäder. Något som uppmärksammas är att en bostad kan klassificeras olika av kommun och LM. Det förekommer även dubbelprövning av när klassificering görs inom offentliga verksamheter. Detta resulterar i en samhällsnyttoförlust. Något som även diskuteras är kommunens möjlighet att säkerställa att kommunens avsedda ändamål vid lovgivningen efterföljs. Kommuners agerande varierar bland annat beroende på omfattningen av fritidshus inom kommunen, politisk vilja och resurser.

Som slutsats har jag formulerat ett åtgärdsförslag som har tagit hänsyn till varierande

efterfrågan på regleringsmöjligheter. Jag vill se ett införande av en definition av fritidshus inom PBL och även ge kommunen verktyg till att säkerställa att avsett ändamål efterföljs. Som ett resultat av detta behöver fastighetsägare även beredas möjlighet att kunna få sina hus avsedda ändamål ändrat. Detta möjliggörs förslagsvis genom bygglov eller anmälningsplikt. Största samhällsvinsten blir i den minskade dubbelprövningen. Fritidshus som begrepp inom FBL kommer inte längre behövas och det blir en stabilare fastighetsmarknad då varje byggnads karaktär är tydligt igenkännbar.

Förord

Detta examensarbete är skrivet som sista moment i min utbildning, civilingenjörsutbildning på Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har genomförts under vårterminen 2020 och motsvarar 30 högskolepoäng.

Tack ska främst riktas till Fredrik Warnquist, min handledare. När andra inte längre har orkat lyssna på mina idéer och paralleller har han ställt upp och varit min vägvisare. Genom kloka råd och förslag, har han inte bara tipsat om lagar jag bör granska utan också varit viktig för att erhålla kontaktuppgifter till flertalet personer jag har intervjuat.

Stort tack även till alla dem jag har intervjuat och ställt en massa frågor till. Era svar har möjliggjort resultatet i mitt arbete. Ni möjliggjorde att jag kunde jämföra teorin med praktiskt arbetsförfarande och ni har dessutom bidragit med förslag, vilket har visat sig vara extremt värdefullt i detta arbete.

Helene Ask Ugglå
15 maj 2020

Lagar, förkortningar & begrepp:

AL	Anläggningslag (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FL	Förköpslagen (1967:868)
FOL	Folkbokföringslag (1991:481)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
JB	Jordabalk (1970:994)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)
ÄktB	Äktenskapsbalk (1987:230)

Byggnadslagen (1947:385)
Byggnadsstadgan (1959:612)
Förordning (1970:340) om skolskjutsning
Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift
Lag (2014:227) om färdigställandeskydd
Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
Lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar
Sambolagen (2003:376)
Socialtjänstlagen (2001:453)
Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven) mv

Flm	Förrättningslantmätare
Slm	Statliga lantmäterimyndigheten
Klm	Kommunala lantmäterimyndigheten
LM	Lantmäterimyndigheten
HD	Högsta domstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
RÅ	Regeringsrättens årsbok – numera HFD Högsta förvaltningsdomstolen
BBR	Boverkets byggregler
BFS	Boverkets författningssamling
SCB	Statistiska centralbanken
SOU	Statens offentliga utredningar
Prop	Proposition

Tonkilometermetoden, PM 1975,1995 & 2010

Bostadsbestånd – beståndet innefattas av både fritidshus och permanentbostäder
Bostäder – generellt begrepp som inkluderar fritidshus och permanentbostäder
Inom arbetet används orden hus och bostad synonymt.

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte	2
1.3	Frågeställning	2
1.4	Metod	2
1.4.1	Litteraturstudie	2
1.4.2	Empirisk studie	3
1.5	Avgränsningar	3
1.6	Tidigare rapporter	4
1.7	Felkällor	5
1.8	Disposition	6
2	Lagar och statistik	7
2.1	Legala skillnader mellan fritidshus och permanentbostad	9
2.1.1	Plan och bygglagen, PBL, samt äldre planlagstiftning	9
2.1.2	Folkbokföring, FOL	12
2.1.3	Förköpslagen, FL	13
2.1.4	Fastighetstaxering	14
2.1.5	Fastighetsrättsliga skillnader	14
2.1.6	Strandskydd	16
2.1.7	Bostadsarrende	17
2.1.8	Övrig lagstiftning	18
2.2	Fritidshusbeståndet	20
3	Rättsfall	22
3.1	MÖD F3656-14 -Andelstal i ga	22
3.2	MÖD P 7337-14 -Bygglov inom områdesbestämmelser	22
3.3	RÅ 1998 not 222 -Om ett hus omfattas av områdesbestämmelser	23
3.4	RÅ 1995:42 -Preskription vid ändrad användning	23
4	Mejlintervjuer	24
4.1	Sammanfattning av kommunsvar	24
4.1.1	Andel kommuner som handlägger bygglov för ändrad bostadsanvändning	25
4.1.2	Förändrad lagstiftning/hantering av fritidsfrågor	26
4.2	Sammanfattning av svar SIm	27
4.3	Sammanfattning av svar KLM	28
5	Analys & diskussion	31

5.1	Definition av fritidshus	31
5.2	Gränsdragning mellan boendeformerna	31
5.3	Husets ändamålsangivelse	33
5.4	Olika ställningstagande	35
5.4.1	Ingen skillnad behövs mellan fritidshus och permanentbostäder	35
5.4.2	Önskar se en tydligare lagstiftning/ha fler styrmedel	35
5.4.3	Dagens lagstiftning är tillräckligt långtgående	37
6	Slutsats	38
7	Källor	42
7.1	Offentliga tryck	42
7.2	Litteratur & Rapporter	42
7.3	Kontakter	43
7.4	Elektroniska källor	44
7.5	Lagkommentarer	45
7.6	Rättsfall	45
8	Bilagor	47
8.1	Bilaga 1	47
8.2	Bilaga 2	48
8.3	Bilaga 3	49
8.4	Bilaga 4	55
8.5	Bilaga 5	63

1 Inledning

I denna inledande del av arbetet redovisas bakgrunden samt den problemformulering som arbetet är byggt kring. Varefter presenteras syfte, frågeställning och metod. Sist redogörs felkällor, avgränsningar samt tidigare studier inom ämnet.

1.1 Bakgrund

Närmare hälften av Sveriges befolkning, 4 miljoner människor har på något sätt tillgång till en fritidsbostad. Det har dem antingen genom eget ägande eller genom att på ett förhållandevis fritt sätt kunna tillgå bostaden. 23 procent av Sveriges befolkning äger ett fritidshus.¹

Att ha tillgång till ett fritidshus är viktigt för att kunna återhämta sig ifrån vardagslivet som ofta präglas av stress, arbetsuppgifter och olika sorters plikter. Ett fritidshus möjliggör i många avseenden en värdefull fritid. Det finns ingen vedertagen definition av ordet fritid, men några frekvent använda förslag på definition är:

- *Den tid som vi förfogar över för val av handlingar utan fysiologiska, ekonomiska eller andra relationella tvång.*
- *fritiden ska skapa förutsättningar för alla människor att förverkliga sina inre möjligheter.*²

Bostadsbeståndets karaktär är inte beständigt. Det sker kontinuerligt en förändring av bostädernas användning. En del fritidshus tas i bruk som permanentbostäder och en del permanentbostäder övergår till att användas som ett fritidshus. Mellan åren 1999–2001 omvandlades enbart i Stockholm, årligen 1500 fritidshus till permanentbostäder. Vid skärgårdsområden skedde det motsatta, där permanentbostäder är eftertraktade fritidshus. I dessa skärgårdsområden finns en problematik kring att lokalbefolkningen utkonkurreras, då köpkraften är större hos dem som eftersöker fritidshus jämfört med de som efterfrågar permanentbostäder.³

I Sverige har en hel del forskning gjorts kring fritidshus inom flertalet vetenskapliga grenar. Dieter K. Müller, nuvarande vicerektor på Umeå universitet, har forskat och skrivit mycket kring fritidsturismen sedan 90-talet och kom gemensamt med andra författare ut med en bok 2018 inom ämnet. En avhandling som har belyst problematik som kan uppkomma när särskiljning görs mellan fritidshus och permanentbostäder, gjordes av Ingrid Person 2011. Hon har belyst dessa frågor i förhållande till PBL och MB. En annan inriktning på avhandling, var Linda Sabels 2019, som behandlade 3 kapitlet i FBL. Även här berördes frågor som belyste svårigheter kring gränsdragning mellan fritidshus och permanentbostäder.

Något som inte tidigare har studerats är hur fritidshus förhåller sig till permanentbostäder, sett till hela Sveriges Rikes Lag. En avgränsning som frekvent har gjorts i tidigare rapporter och forskning är just att frågeställningen studeras utifrån en viss lagstiftning. Utifrån denna lagstiftning har sedan försök gjorts för att finna en definition av ett fritidshus utan att lyckas. En bredare syn behövs för att ge en enhetlig bild av fritidshus.

¹ SCB 2017 s 14

² SCB 2017 s 17

³ SOU 2005:77 s 164

1.2 Syfte

Uppsatsen ämnar undersöka den lagstiftning som särskiljer fritidshus och permanentbostäder åt. Utifrån detta ska, tillsammans med praxis, gränsen mellan de båda boendeformerna undersökas. Särskild vikt ska läggas vid gränsdragningen när en övergång sker mellan de båda ändamålen.

1.3 Frågeställning

För att kunna svara på syftet har följande frågeställning formulerats:

- Vad skiljer juridiskt ett fritidshus från ett permanenthus?
- När blir ett permanenthus ett fritidshus och vice versa?
- När accepterar kommuner och myndigheter att denna övergång är lagenlig?
- Går fritidshus att definiera och behövs detta?
- Vilka förslag till åtgärder kan identifieras utifrån frågeställningen?

1.4 Metod

1.4.1 Litteraturstudie

Inledningsvis ägnades merparten av tiden till materialinsamling. Materialet har sedan granskats och sorterats beroende på relevans. Detta har resulterat i en gedigen förståelse för den historiska utvecklingen och den problematik som funnits och muterats genom de senaste decennierna. Äldre texter, lagar, propositioner och statliga utredningar har studerats. De lagar som har studerats låg ursprungligen inom fältet speciell fastighetsrätt, men efter hand som information erhöles har även ytterligare lagar och balkar granskats. Endast lagar som gör skillnad på fritidshus och permanenthus har beskrivits i avsnittet lagar och statistik, men ett större antal lagtexter har granskats. Var gång en skillnad mellan de båda boendeformerna uppdagades i lagtext, har tillhörande förarbeten granskats. Detta var av vikt för att säkerställa att rätt tolkning av lagtexten görs samt för att hitta bakomliggande faktorer till den lagförda formuleringen.

I litteraturstudien redovisas tidigare försök till definitioner av fritidshus och argumentationer kring varför laglig definition av fritidshus saknas i dagsläget. Olika officiella verksamheter såsom Skatteverket och kommuner arbetar utifrån olika definitioner, vilket beskrivs i denna del. Handböcker från LM har nyttjats liksom information från Skatteverket och Boverket. Tryckta böcker och utredningar har studerats, som bland annat syftar att undersöka stadsutveckling, kommunalekonomiska konsekvenser och byggnadsteknik. Tyvärr har huvudparten av dessa endast bidragit på ett synnerligt begränsat vis, då dessa antingen inte berörde fritidshus alls eller endast konstaterade den befintliga problematiken, utan att analysera denna mer ingående.

För att komplettera informationen som erhöles genom litteraturen har Skatteverket, Boverket och SCB kontaktats flertalet gånger. Även telefonsamtal har förts med tjänsteman på Arrendenämnden. Dieter K. Müller på Umeå universitet har även kontaktats. Hans bidrag var givande, då han tillhandahöll en kronologisk lista med alla svenska avhandlingar, där fritidshus har haft en betydande roll. Majoriteten av dessa var skrivna inom disciplinen kulturgeografi och bidrog tyvärr endast begränsat till denna frågeställning.

1.4.2 Empirisk studie

Första delen av den empiriska studien bestod av att granska gällande rättspraxis. Genom litteraturstudien, tidigare rapporter samt ytterligare efterforskningar har flertalet relevanta rättsfall erhållits. De utvalda domsluten är få till antal och har bekommit ett domslut från MÖD eller HFD (tidigare RÅ). Dessa genererar en överblick av den praxis som finns utifrån dagens lagtext men oklarheter, på grund av bristande tydlighet i lagen går att urskilja. Ytterligare domslut har granskats, där exempelvis repeterande rättsfall har valts bort.

Semistrukturerade mejlintervjuer har genomförts med 39 kommuner, där separata frågor ställdes till kommunernas LM-avdelning och bygglovsavdelning. Kontakt initierades genom mejl, där respektive avdelning erhöll ett frågeformulär. Det var ingen enkät som skulle fyllas i, utan frågorna var mestadels öppet formulerade i hopp om att erhålla nyanserade men ändå relativt sammanhållna svar. Denna metod valdes för att de skulle vara jämförbara mellan de olika kommunerna samtidigt som kortfattade svar i bästa mån kunde undvikas. Denna metod gav nyanserat resultat även om det innebar mycket material som skulle sammanställas. Genom valet av kommuner erhöles geografisk spridning och de kommunala lantmäterimyndigheternas svar kunde jämföras med kommunens bygglovsavdelning.

Slm tillfrågades samma frågor som Klm. Genom kontakt med handledare, Fredrik Warnquist samt hans kontakter på Lantmäterikontoret i Malmö, Mattias Hägg och Sofie Berglund, erhöles kontaktuppgifter till förrättningslantmätare, stationerade på olika kontor, främst inom Skåne och Stockholm. Dessa förrättningslantmätare var delvis specialiserade i olika områden inom fastighetsbildning, vilket resulterade i djupgående svar som täckte väsentliga delar, där problemställningen var relevant.

1.5 Avgränsningar

Detta arbete hade kunnat göras oerhört långtgående, vilket antalet statliga utredningar inom området avspeglar. Inom ramen av detta arbete har analyserade hus enbart innefattat dem som juridiskt sett kan klassas som antingen fritidshus eller permanenthus. Det finns ytterligare exempel på icke permanenta bosättningar, såsom sjöbod och kolonistuga, vilket Ingrid Persson noterar i sin avhandling. En analys av vad som klassificerar ett fritidshus utifrån andra hustyper utöver permanenthus har inte gjorts.

Arbetet har fokuserats kring hus som har använts för fritids- eller permanent bostadsändamål. Inget fokus har lagts på upplåtelseformer, såsom bostadsrätt och hyresrätt som används för fritidsändamål. Exempelvis JB:s 12 kapitel (Hyreslagen) har speciella regler för bostadslägenheter som innehas för fritidsändamål. Dessa regler är intressanta och värda att jämföra med ”vanliga” hyreslägenheter avsedda för permanentboende. Detta har inte gjorts inom ramen av detta arbete. I arbetet har bostadsarrande undersökts men inte tomträtt. I båda upplåtelseformerna äger du bostadshuset men själva markupplåtelsen särskiljer de båda åt. Tomträtt likställs i många författningar med äganderätt. Skillnader mellan tomträtt och äganderätt sett till bostadshuset användning har inte undersökts.

De kommuner som valdes att tillfrågas utgjorde endast en bråkdel av landets kommuner. Viss begränsning var nödvändig och geografisk spridning jämte jämförbarheten prioriterades när urvalsgrupp valdes.

Arbetet fokuserar kring problematik relaterat till fritidshus och permanentbostad. Fastigheterna analyseras inte här som enskild enhet utan utifrån den bostadsform som byggnaden belägen på fastigheten har.

Mycket har tidigare skrivits om de problem fritidshusen bidrar till vid planläggning. Detta tas upp i SOU 2005:77 och är temat på Ingrid Perssons avhandling. Detta arbete hanterar visserligen olika planeringsfrågor som berör fritidshus, men med fokus på att jämföra fritidshus med permanentbostäder. Dessa konstaterade planeringsfrågor analyseras inte som separat planeringsfråga med tillhörande lösningar utan beskrivs enbart för att belysa skillnader mellan bostadsformerna.

1.6 Tidigare rapporter

Inom det valda området har flertalet tidigare studier bedrivits. Senaste avhandling skrevs av Linda Sabel 2019 med titeln ”*Samhällets styrning av fastighetsindelningen Dåtids, nutid och framtid*”.⁴ Avhandlingen ger grundlig genomgång av 3 kapitlen i FBL:s intentioner, rättspraxis och samhällsekonomiska lönsamhet. Trots annan frågeställning, sett till detta examensarbete, finns mycket skrivet om rättspraxis kring fritidshus samt lagstiftarens intentioner kring fritidsfastigheter och när dessa kan anses vara lämpliga.

Ingrid Persson skrev en avhandling 2011, ”*Fritidshus som planeringsdilemma*”.⁵ Avhandlingen är uppdelad i fyra delar där första delen handlar om begreppet dubbel bosättning ur olika perspektiv. Andra delen syftar till att fastställa vad bostadsmarknaden har för föreställningar kring fritidsboende. Tredje och fjärde delen berör hur kommunal översiktsplanering, PBL och miljölagstiftning ger förutsättningar för dubbel bosättning, det vill säga när husinnehavet innefattas av ett fritidshus och en ordinarie bostad. Utifrån plan- och miljölagstiftningen analyseras fritidshusets legala förutsättningar och den roll fritidshuset har spelat när lagstiftning har tagits fram. Hennes slutsats är att det är förlegat att separera olika boendeformer åt då lagstiftningen inte överensstämmer med verklighetens syn och användning av bostäder.

Ett examensarbete som skrevs 2016, *Fritids- eller permanentbostad? - vid fördelning av andelstal i en gemensamhetsanläggning*,⁶ av Julia Källquist angränsar till detta arbetes frågeställning. Hennes arbete syftar till att bestämma skillnader mellan fritidshus och permanentbostäder och inriktar sig till anläggningsförrättningar. Hon ger en ingående beskrivning av hur tonkilometern ska användas och hur fritidshusens andelstal ska fördelas i teorin såväl som i praktiken. Hennes teoriavsnitt överlappar i viss mån detta arbetes första avsnitt i teoridelen men genom hennes inriktning gentemot AL och tonkilometermetoden, särskiljer den sig.

Tidigare examensarbeten har skrivits om fritidshus. Pluralis har varit fallstudier där ett område har valts ut och analyserats för att belysa tendenser, omvandlingsproblem och lösningar. Några av dessa arbeten är *Norrmännens fastighetsförvärv i Tanums kommun: Påverkan eller icke påverkan på småhusmarknaden?*⁷ – Lotta Hansson, & Kristina Nordgren,

⁴ Sabel L. 2019

⁵ Persson I. 2011

⁶ Källquist J. 2016

⁷ Hansson L. & Nordgren K. 2015

*Fritidshus på Furuholmen*⁸ – Aaron Nyrén, *Byggrättens betydelse för permanentbosättning i ett fritidshusområde* – Cecilia Eriksson & Gunbritt Ornée, *Från fäbodvallar till fritidshus.: Bebyggelseförändring längs Söderhamnsfjärdens norra strand*⁹ – Helena Hägg samt *Utveckling av Solbergsudde Från fritidshusområde till permanentbebyggelse: med bevarad karaktär*¹⁰ – Yvonne Egnér.

Examensarbetet *Permanentbosättning i fritidshus: verkligheten bakom litteraturen*¹¹ av Patrick Englund är av många anledningar intressant som komplement till detta arbete. Hans arbete syftar inte till att definiera ett fritidshus i förhållande till en permanentbostad utan han har utgått ifrån att de analyserade objektens bostadsform är underförstådda. Han har jämfört litteraturens, kommunens (Österåkers kommun) och Svinninges invånares syn på permanentning och de problem som kan uppkomma i området. Hans slutsats visar på att invånarna i Svinninge har en annan syn på sin bostad, rörlighet och tillgänglighet till service jämfört med den som litteraturen återspeglar. Något som han uppmärksammar är att distansarbete inte är vanligt förekommande och att användandet av bil är viktigt, trots kommunens insatser med kollektivtrafik.

1.7 Felkällor

Viss restriktivitet bör användas när de kommunala svaren studeras. Intervjufrågorna är skickade till respektive kommuns bygglovsavdelning. Svaren har erhållits från bygglovschefer, bygglovshandläggare med flera. Svårigheter föreligger när de har svarat på mina frågor då tjänstemännen inte alltid har full kunskap om kommunen som en enhet. Mertalet har svarat utifrån sin kännedom och sina arbetserfarenheter vilket gör att viss osäkerhet förekommer i svarens korrekthet. Trots detta bedöms svaren visa på en helhetsbild där det stora antalet tillfrågade minimerar felkällans storlek och gör den acceptabel för arbetets syfte.

De tillfrågade statliga förrättningslantmätarna var i viss mån stationerade inom ett geografiskt begränsat område. Den eventuella felkällan som kan uppkomma på grund av detta ansågs här vara liten. Det baseras på att SIm arbetar utan geografisk bundenhet men även eftersom identiska frågor har ställts till KIm, där geografisk spridning föreligger.

Inom den bestämda tidsramen har det förefallit sig omöjligt att hantera all skriven lagtext. Viss prioritering har behövts göras, varav ett antal lagar som särskiljer på fritidshus och permanentbostäder troligtvis har missats. Denna felkälla är således stor, men förhoppningen är att genom den bredd av lagar som har granskats, är resultatet ändå tillförlitligt.

⁸ Nyrén A. 2011

⁹ Hägg H. 2014

¹⁰ Egnér Y. 2009

¹¹ Englund P. 2011

1.8 Disposition

1. Inledning

Arbetets inledande del består av bakgrund, syfte, frågeställningarna, metod, avgränsningar, tidigare rapporter och eventuella felkällor. Detta för att ge läsaren förståelse för arbetets innehåll och syfte.

2. Lagar och statistik

I detta avsnitt ges en beskrivning av gällande och i viss mån äldre lagstiftning samt statistik kring fritidshusbeståndet. Detta omfattas av en inledande del som sedan följs av plan- och bygglagstiftning, folkbokföring, förköpslagen, fastighetstaxering, fastighetsrättsliga skillnader, strandskydd, bostadsarrende samt övrig lagstiftning.

3. Rättsfall

Rättsfall som behandlar frågeställningen redovisas i avsnittet.

4. Mejlintervjuer

Sammanställning av genomförda intervjuer med bygglovsavdelning, Klm och Slm.

5. Analys & diskussion

För att besvara frågeställningen görs en analys och diskussion av lagar, statistik, rättsfall och mejlintervjuer. Ett förslag presenteras och analyseras.

2 Lagar och statistik

Ett fritidshus är något väl känt ibland gemene man. Det är vanligtvis en sommarstuga/vinterstuga som ett hushåll vistas i temporärt under delar av året. Det går att sova i huset och vanligen intensifieras användningen av fritidshuset under sommarhalvåret eller vinterhalvåret. Det är inte i fritidshuset som är den huvudsakliga bostaden utan ägaren av ett fritidshus har valigtvis en separat bostad.

Något som är gemensamt för fritidshus är att de nyttjas för miljöombyte och ändring av levnadsvanor. Ofta är det fritidsintressen som ligger till grund till fritidshusets placering. Husen kan ses som komplement till friluftslivet och karakteriserande aktiviteter är bad, fiske, trädgårdsodling, skogspromenader och sport. Fritidshusen byggdes ofta på flertalet närliggande, små tomter i attraktiva områden. Det som ofta efterfrågades enligt Byggeforskningen 1965, var kustområden och storstadsregioner.¹²

Det finns en tydlig definition av vad en byggnad är. I PBL 1 kap 4§ återfinns följande definition:

Byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Definitionen lämnar inget till tolkning och är avsedd att kunna appliceras i olika situationer. Motsvarande definition finns inte för fritidshus eller permanentbostäder. Det finns ingen fysisk egenskap som skiljer ett fritidshus från en permanentbostad utan det är användningen som främst skiljer dessa åt. Fritidshus har en periodisk användning. Standarden på fritidshus kan skilja sig åt. I vissa fall kan fritidshuset motsvara en villa för permanent bosättning medan i andra fall är det en enkel bebyggelse enbart gjord för övernattning.¹³ Visserligen tenderar fritidshus att vara mindre sett till areal och enklare standard. Trots denna sanning är det inte alltid att dessa enklare bonader enbart är fritidshus, exempelvis kan en äldre torparstuga ses som en permanentbostad.¹⁴

Fritidsutredningen utredning, ”*Friluftslivet i Sverige*”, 1962, ledde till att följande definition för fritidshus togs fram:

*Med fritidshus har avsetts dels för fritidsändamål uppförd byggnad, dels byggnad, som tidigare utnyttjats såsom permanent bostad och haft produktiv användning i jordbruk, skogsbruk, fiske m.m. och som numera varaktigt disponeras för fritidsändamål. Tillfälliga övernattnings- och kolonistugor har icke medtagits.*¹⁵

Inför införandet av ÄPBL 1987 gjordes ytterligare flertalet statliga utredningar. Något som är gemensamt för dessa utredningar samt ÄPBL är att begreppet fritidshus aldrig definierades, utan endast riktlinjer fanns att tillgå. I Fritidsboendekommitténs delbetänkande 1981 försökte de bena ut innebörden av termen fritidshus. Detta resulterade i två olika definitioner:

¹² Byggeforskningen, 1965:18

¹³ Byggeforskningen, 1965:18

¹⁴ DS Bo 1981:3, s 60, 147

¹⁵ SOU 1964:47, s.28

- *”Det från samhällets sida avsedda ändamål med bebyggelsen är avgörande. En fritidsbostad är alltså en bostadslägenhet som är avsedd att användas endast för fritidsändamål.*
- *Det faktiska användningssättet är avgörande. En fritidsbostad är alltså en bostadslägenhet som används av ett hushåll endast för fritidsändamål”¹⁶*

Innebörden av ”samhällets avsedda ändamål” återfinns i regel i det beviljade bygglovet. Anges det i bygglovshandlingarna, vid huset uppförande, att byggnaden är ett fritidshus, är detta gällande. Detta råder så länge det inte skett sådana bygglovskrävande förändringar som innebär att huset numera lämpar sig till permanentboende. Skulle ändamålsangivelse saknas i bygglovshandlingar, ska huset enligt fritidsboendekommittén betraktas som permanentbostad om användningen är hävdvunnen. Detta ska gälla även om huset lovgett som permanentbostad, under senare år har använts som fritidsbostad. I flertalet situationer är det den faktiska användningen som avgör om huset ska betraktas som fritidshus eller permanentbostad. Detta kan gälla kommunal service, lantmäteriets bedömning, folkbokföringen med flera.¹⁷

2007 begärde dåvarande regering att en utredning skulle genomföras för att undersöka byggprocessen i hopp om att förenkla och förtydliga lagstiftningen. Redan då konstaterade byggprocessutredningen att ”begreppet fritidshus bör utmönstrat ur lagstiftningen”. Utan att vidare diskutera grunden till denna utsaga anser de att det redan då var angeläget att regeringen ska finna en lösning till detta.¹⁸

När propositionen för den nya PBL togs fram (trädde i kraft 2011), diskuterades det om en definition för fritidshus skulle fastställas. Sveriges Kommuner och Landsting, LM, Boverket m.fl. avrådde från att införa en definition. Några motiveringar som regeringen ger som grund till den uteblivna definitionen är att det finns svårigheter att ge en definition på ett begrepp som återfinns i flertalet författningstexter. De skriver att en definition ska vara kortfattad och lättläst utan att innebörden ska gå förlorad. Regeringen menar på att det finns risk att en definition kan försvåra tillämpningen av begreppets innebörd i större utsträckning än om det funnits en definition.¹⁹

Det finns flertalet sorters fritidshus, något som Ingrid Persson uppmärksammade i sin avhandling ”Fritidshuset som planeringsdilemma”, 2011. Genom en noga undersökning av olika sorters hus, hittade hon nedan uppräddade typer av fritidshus. Alla har egna karaktärsdrag och vissa, såsom sjöbod, är i lagens mening inte ett fritidshus. Den gemensamma nämnaren är av dessa termer är att det rör sig om en icke permanent bosättning.

Enkelhet: sjöbod – kolonistuga – sportstuga – sommartorp

Bekvämlighet: lantställe – sommarvilla – fritidshus – (urban lägenhet)

Produktion: sjöbod – lantställe – kolonistuga – (sommartorp)

Konsumtion: lantställe – sommarvilla – sportstuga – fritidshus – (urban lägenhet)²⁰

¹⁶ DS Bo 1981:3 s 59

¹⁷ DS Bo 1981:3 s 59-60

¹⁸ SOU 2008:68 s. 345-346

¹⁹ prop 2009/10:170

²⁰ Persson I. 2011:03 s 43

Fastighetsägares krav och förväntningar på sitt fritidshus har i viss utsträckning ändrats genom åren. Detta blir ett problem när en definitiv definition efterfrågas. I mitten av 1900-talet var ett fritidshus endast en sommarstuga som användes delar av året. Idag används fritidshusen i en allt större utsträckning under större delar av året. Saker såsom WC, diskmaskin, dusch och tvättmaskin efterfrågas idag av många fritidshusägare.²¹ Skillnaderna mellan de båda boendeformerna har om något blivit ännu mindre, varav skillnaderna bör uppmärksammas.

2.1 Legala skillnader mellan fritidshus och permanentbostad

För att tydliggöra var den juridiska gränsen går mellan fritidshus och permanentbostad är det av vikt att ha en förståelse för hur de båda boendeformerna skiljer sig åt. Genom att ha en klar bild av olikheterna, blir det möjligt att ytterligare differentiera och särskilja ett fritidshus från en permanentbostad. Nedan görs en utförlig uppräkningslista av de skillnader som återfinns i den svenska lagstiftningen.

2.1.1 Plan och bygglagen, PBL, samt äldre planlagstiftning

I den gamla Byggnadslagen (1947:385) gjordes ingen skillnad mellan olika sorters bostadsändamål. Det fanns istället bestämmelser som inte ställde samma krav på fritidsbebyggelse såsom på permanentbostäder. I Byggnadsstadgan (1959:612) fanns bestämmelser som åtskilde bostadsbebyggelserna åt. Det rörde sig om handikappanpassning i bostäder, där inte samma krav ställdes på fritidshus. De byggnadstekniska kraven som fanns för byggnader avsågs för byggnader med stadigvarande bruk. I den formuleringen ingick vissa fritidshus som ämnade användas under majoriteten av kalenderåret.²²

I PBL återfinns liknande reglering i 8 kap 6 § 2p. Paragrafen uttryckligen anger att fritidshus inte behöver uppnå samma krav på tillgänglighet och användbarhet som annars 8 kap 1, 3, 4 och 8 §§ kräver att bostadshus ska ha. I BBR finns det föreskrifter som inte gäller för fritidshus men för permanentbostäder beträffande tillgänglighet, driftutrymmen, bostadsutformning, samt rumshöjd.²³ Även i förordningen till PBL görs ytterligare särskiljning på de olika boendeformerna. I PBL 8 kap 4 § anges att en byggnad ska vara projekterad för att säkerställa god hushållning med vatten. Enligt förordningen måste ett fritidshus enbart om det är skäligt sett till rådande vattensituation samt hur frekvent bostaden används, förhålla sig till hushållningskraven gällande vatten. Ett fritidshus måste heller inte uppfylla bredbandsanslutningskraven som återfinns i PBL 8 kap 4 §.²⁴ I BBR anges även att byggnader som används under kortare perioder av året (fritidshus) inte innefattas av de energihushållningsregler som annars gäller för byggnader.²⁵ En byggnad vars avsedda användning alternativt faktiska användning antingen är mindre än 4 månader per år eller används mindre än 25% av en helårsanvändning, innefattas inte av kravet på en energideklaration. Detta medför i praktiken att ägaren till fritidshus inte måste upprätta en energideklaration inför en försäljning.²⁶

Från och med 1 mars 2020 infördes nya regler i PBL som tillåter att komplementbostadshus, så kallade bolundare, får uppföras i anslutning till bostadshus utan att bygglov krävs. Dessa byggnader får maximalt ha en yta på 30 m². Skillnaden mellan komplementbyggnader

²¹ Persson I. 2011:03 s 86

²² Ds Bo1981:3, s 63

²³ BFS 2011:6 s 13

²⁴ Plan- och byggförordning (2011:338) 20, 20a §§

²⁵ BFS 9:11

²⁶ Boverket 2019a

(attefallshus) som endast får uppgå till 25 m², är att bostadskraven infaller.²⁷ Däremot kan en bolundare klassas som antingen ett fritidshus eller permanentbostad, vilket påverkar de krav som ställs på byggnadens tekniska egenskaper.²⁸

Tendenser som Ingrid Persson har uppmärksammat i sin avhandling är att kommuner såsom Båstad inte tillåter bygglov av nybyggnation där fritidshusstandard önskas. De kräver samma byggnadstekniska krav på byggnaden oavsett om det rör sig om ett fritidshus eller permanentbostadshus. Utöver detta finns inga andra riktlinjer i Båstad som ska förhindra permanentning av fritidsbeståndet, utan de byggnadstekniska kraven anser de vara tillräckliga.²⁹ Samtidigt som Persson har uppmärksammat detta, är det inte alla kommuner som arbetar på detta sätt. Flertalet kommuner särskiljer fortfarande på fritidsbebyggelse och permanentbostad. I deras bygglovsansökan, är det två olika bygglov som söks beroende på bostadsändamålet.³⁰

I PBL 9 kap 2 § anges när bygglovs krävs för olika ändringar av en byggnad. Bygglov krävs när byggnaden *väsentligen* ändrar användning än vad som beviljades i senast erhållna bygglov. Om en byggnad ändrar den faktiska användningen från fritidshus till permanenthus är detta inte att ses som en väsentlig ändring av byggnadens användningssätt. Denna förändring erfordrar därmed inte bygglov, se Rå 1965 k 534.

I flertalet utredningar på 70- och 80-talet berörde fritidshus och problematik kring permanentning av fritidshusbestånden. Det som undersöktes var bland annat ekonomiska konsekvenser för kommuner när bostadsbestånden används för andra ändamål än de avsedda samt vilka lagmedel som hade varit gynnsamma för kommunerna i deras planeringsarbete. Ett förslag som arbetades fram av fritidsboendekommittén var en förvärvslag som skulle säkerställa att husen användes för det avsedda ändamålet, fritidshus eller permanentbostad. Om det inom bestämda områden fanns en risk att förvärvaren avsåg att använda huset för annat ändamål än det avsedda hade kommunen genom denna föreskrift kunnat förhindra att köpet blev giltigt.³¹ Detta kan jämföras med Norges lagstiftning som har förbehåll vid fastighetsförvärv där tillstånd erfordras av kungen, genom kommunen. Det finns från 5 punkter som beskriver när licens vid fastighetsförvärv inte erfordras, samt kompletterande paragraf som anger att obebyggda tomter för permanentbostäder, fritidshus och båthus och som är mindre än 2 tunnland inte behöver koncession. Vid större bebyggda tomter (> 35 tunnland jordbruksmark och >500 tunnland produktiv skog, 1 tunnland \approx 1/2 hektar) krävs att bostaden bebos permanent. Permanent bosatt anses bostaden vara när ägaren är registrerad som bosatt där i folkeregistrering (folkbokföring).³²

Istället infördes det i ÄPBL 1987:10 för första gången områdesbestämmelser. Tanken var att översiktsplanens riktlinjer ska preciseras. En möjlighet som infördes var att införa bestämmelser för enbart fritidsbebyggelser genom områdesbestämmelserna. Något som får regleras är tomtstorleken och bruksarean hos fritidshuset. Dessa reglerande bestämmelser gäller däremot uttryckligen inte för permanentbostäder. Enligt propositionen från 1985 ansågs det att permanentbostäder utanför ett detaljplanerat område inte fick begränsas på detta vis. Då områdesbestämmelserna därmed inte kan komma att gälla för alla byggnader inom det avgränsade området måste kommunen i beslutet om områdesbestämmelser, ange vilka

²⁷ Prop 2019/20:31 s 11

²⁸ Boverket 2020

²⁹ Persson I. 2011:03, s 79

³⁰ Växjö kommun u.å., Skövde kommun u.å.

³¹ Ds Bo 1981:3 s 32

³² Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv 2, 4, 5 & 6 §§

fritidshus som berörs av de nya bestämmelserna. Det som ska avgöra om områdesbestämmelserna appliceras på huset är det bakomliggande bygglovet. Anger bygglovet att huset är avsett som fritidshus, ska detta gälla. Om bygglovet inte preciserar vilket bostadsändamål som avses, ska det vara byggnadens standard och den faktiska användningen som avgör huruvida det rör sig om ett fritidshus eller inte.³³

Vissa undantag gällande bygglov kan förankras när det finns områdesbestämmelser på ett visst område. Kommunen kan i beslutet bestämma att det inte krävs bygglov för att uppföra ett fritidshus inom området. Likaså kan kommunen besluta att tillbyggnader och komplementbyggnader får uppföras utan att bygglov erfordras.³⁴ Om en befintlig byggnad kan komma att innefattas av områdesbestämmelser och dessa är utformade på sådant sätt att byggnaden strider mot dessa, kan detta påverka ägarens rätt att få återuppföra byggnaden vid rivning eller olycka (t.ex. brand). Kommunen kan förhindra detta men om ansökan inkommer inom 5 år efter rivningen eller olyckan blir kommunen ersättningsskyldig. Hela skadan ska ersättas vid olyckshändelse, däremot gäller bestämmelsen vid rivningsförbud om denna är frivillig.³⁵

I detaljplaner får kommunen bland annat reglera byggnaders omfattning ovan och under mark samt byggnaders användning, PBL 4:1. Områden som ska användas för boende betecknas i plankartan med B. Kravet är att boendet ska vara av varaktig karaktär. Denna vida benämning innefattar både fritidshus, permanentbostäder och andra sorters boende, såsom studentbostäder och seniorbostäder. Här ses fritidsbostäder inte som tillfälliga boenden, som betecknas O på en plankarta, utan ses som en bostad av varaktig karaktär. Kommunen kan i sin detaljplanering inte reglera att huruvida det får uppföras permanentbostäder eller fritidsbostäder. För att kunna reglera bostadsanvändningen kan kommunen begränsa förutsättningarna för de olika boendeformerna alternativt tydliggöra områdets användning i den tillhörande planbeskrivningen.³⁶ I detaljplaner såväl som områdesbestämmelser får vid marklov, mindre avvikelser accepteras, förutsatt att dessa överensstämmer med planens syfte. Motsvarande paragraf finns inte vid bygglovsansökan. Vid bygglov accepteras enbart liten avvikelse inom detaljplaner och inte inom områdesbestämmelser.³⁷

I detaljplanearbetet ska kommunen ange vem som ska vara huvudman för allmänna platser. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman om inte särskilda skäl föreligger.³⁸ Om detta är fallet ska kommunen ange den avvägning som ligger till grund till varför enskilt huvudmannaskap anges. Dessutom ska det tydligt framgå vad det enskilda huvudmannaskapet kan komma innebära för berörda. Ett särskilt skäl kan vara att området avses användas för bostadsbebyggelse som inte är av permanent karaktär.³⁹ Detta visar sig i praktiken ofta då fritidsområden ansvarar för väghållningen inom fritidsområdet. Kommunen har enligt rättspraxis, haft rätten till att avsäga sig huvudmannaskapet inom bostadsområden där endast del av fritidsbeståndet har permanentats. Motiveringen från domstolen har varit att områdets fritidskaraktär har bestått.⁴⁰

³³ Prop 1985/86: 1

³⁴ PBL 9 kap 7 § 2p.

³⁵ Boverket 2002 s. 135

³⁶ Boverket 2018a

³⁷ PBL 9 kap 35, 30a §§

³⁸ PBL 4 kap 7 §

³⁹ Boverket 2019b

⁴⁰ Lantmäteriet 2008:6 s 26

År 2005, innan nya PBL trädde ikraft 2010, tillsattes en kommitté, PBL-kommittén, som fick i uppdrag av regeringen att undersöka nu ÄPBL och ta fram lagändringar som de ansåg nödvändiga.⁴¹ Ett förslag till åtgärder som getts till kommittén är att införa ett så kallat bopliks-begrepp. Det skulle i grovhet innebära att kommunen i detaljplanen kan bestämma var permanentbostäder finns och när husen måste bebos permanent. Detta förslag avlogs emellertid av kommittén, som motiverade att ett sådant förslag måste utredas separat och inte enbart inom ramen av PBL. Ytterligare faktorer som gjorde att sådant förslag inte var aktuellt i denna utredning var att omvandling är beroende av konjunktur, bostadsbrist och befolkningsutveckling mm.⁴²

Inom ramen av utredningen framhåller flertalet kommuner att det föreligger svårigheter att avgöra det avsedda ändamålet på huset inom ramen av bygglovet. Främst gäller detta äldre fritidshus. Det saknas då ofta angivet i bygglovet om huset är ett fritidshus eller permanenthus. Detta resulterar i att tillförlitligt och rättvisande underlag vid bedömningen av husets ändamål saknas.⁴³ Ett praktiskt förslag som kommittén föreslog som inte blev antaget i PBL var att ta bort paragrafen som tillåter att kommuner begränsar fritidshus boarea genom områdesbestämmelser.⁴⁴

Ingrid Perssons slutsats, i sin avhandling, är att lagstiftningens uppdelning av olika sorters bostäder beroende på användningen, är förlegat och representerar inte hur majoriteten av Sveriges befolkning använder sina bostäder idag. Dagens lagstiftning syftar till att begränsa vissa sorters boenden utan att ta hänsyn till hur gemene mans vardagsliv ser ut. Hon ifrågasätter i helhet dagens funktionsuppdelning av bostäder utan att fokusera på alternativa lösningar och hänvisar till att det är en politisk fråga som kräver vidare forskning.⁴⁵

Idag finns det aktörer på fastighetsmarknaden som utnyttjar dagens lagstiftning. Detta beror delvis på att det inte finns några förbehåll som förhindrar att fastighetsägare flyttar in permanent i sina fritidshus. Idag förekommer det att intressenter som vill bygga ett hus rekommenderas att bygga ett fritidshus för att sedan kunna flytta in där permanent. Detta marknadsförs med att bostaden kan vara mer flexibel och att den inte måste vara handikappanpassad samt att en energideklaration inte måste göras.⁴⁶

2.1.2 Folkbokföring, FOL

I Sverige är det Skatteverket som ansvarar för den svenska folkbokföringen. I folkbokföringen ska det bland annat registreras var du bor, var du är född, vilka medborgarskap du besitter och civilstånd. En viktig funktion folkbokföringen har är att tillgodose samhället med basuppgifter kring dess invånare.⁴⁷ Det är inte olagligt att vara folkbokförd på felaktig adress. Däremot om så förefaller, kan Skatteverket genomföra en utredning för att fastställa bostadsadressen. Det kan även föreläggas att personen i fråga ska göra en flyttanmälan. Om den då inte görs, kan personen behöva betala vite.⁴⁸

Informationen som samlas in, registreras i folkbokföringsdatabasen. Skatteverket i sin tur tillhandahåller uppgifter till andra verksamheter såsom Lantmäteriet, Migrationsverket,

⁴¹ SOU 2005:77 s 3

⁴² SOU 2005:77 s 228, 234

⁴³ SOU 2005:77 s 527

⁴⁴ SOU 2005:77 s 526

⁴⁵ Persson I. 2011:03, s 149

⁴⁶ Sommarnöjen 2019

⁴⁷ Skatteverket 2020

⁴⁸ Lawlinge 2018

Försäkringskassan och Transportstyrelsen.⁴⁹ Enligt 6 § FOL ska en person folkbokföras på den fastighet denne är bosatt på. Det är där personen tillbringar sin regelbundna dygnsvila som avgör var denne är bosatt. Genom denna definition kan en person inneha flertalet bostättningar. Då endast en folkbokförd adress är tillåten tas andra omständigheter i beaktan när den egentliga hemvisten ska avgöras. Vistelser på andra platser måste inte nödvändigtvis påverka den folkbokförda adressen. Tillfällig vistelse på annan adress upp till och med ett år är tillåten utan att folkbokföringen måste ändras.⁵⁰

Om en person saknar en bostad, men ändå tillbringar sin dygnsvila inom en viss kommun, ska denne folkbokföras i kommunen. Exempel på sådana situationer är om någon bor i en husvagn eller är intagen på sjukhus.⁵¹ Skatteverket har tillfrågats, vad som enligt FOL räknas som bostad och därmed är godkänd som folkbokföringsadress och deras svar lyder:

”...Med fastighet menas själva marken som har en egen fastighetsbeteckningen och där det normalt finns ett bostadshus eller annan lokal där personen tillbringar sin dygnsvila, d.v.s sover. Det finns inte något kvav på hur bostaden ska se ut. Om en person visar sig vara bosatt i en lagerlokal, ett icke godkänt övernattningsrum eller i en kolonistuga så ska personen troligtvis vara folkbokförd där.”⁵²

2.1.3 Förköpslagen, FL

FL upphävdes 2010 då den ansågs ha spelat ut sin roll. Lagen användes sällan och ansågs ha marginell betydelse för kommunerna.⁵³ Lagen gav Sveriges kommuner en förköpsrätt till fastigheter avsedda för vissa ändamål. När en köpare hade undertecknat ett köpeavtal av fast egendom kunde därefter kommunen köpa fastigheten under samma förutsättningar som säljare och köpare kommit överens om. Den största skillnaden mellan denna lag och expropriationslagen är att kommunens förvärv grundar sig i att fastighetsägaren frivilligt sålde sin egendom. Denna lag ansågs medföra olägenheter för fastighetsmarknaden och innebära höga administrativa kostnader för kommuner, domstolar och statliga myndigheter.

I lagens 1 § återfinns de ändamål som ger kommunen förköpsrätt. I paragrafens 5p återfinns lydelsen:

Fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.⁵⁴

Denna möjlighet erhöll kommunerna 1984 genom ändring av 1967 års FL. Tanken var att kommunerna skulle kunna säkerställa att bostadsbestånden användes som permanentbostad, där efterfrågan på fritidsbostäder var hög.⁵⁵

⁴⁹ Skatteverket u.å.a

⁵⁰Folkbokföringslag (1991:481) 6, 8, 9 §§

⁵¹Pettersson, Birgitta kommentar till Folkbokföringslagen (1991:481) lagkommentar

⁵² Skatteverket, mejlkontakt 2020

⁵³ Prop 2009/10:82 s 1

⁵⁴ Prop 2009/10:82 s 11

⁵⁵ Prop 1983/84:141 s 1

2.1.4 Fastighetstaxering

Genom en skattereform 2008 avskaffades fastighetskatten för bostadshus. Istället infördes en kommunal fastighetsavgift. Denna regel ta fasta på bland annat fastigheter som enligt fastighetstaxeringen betecknas som en småhusenhet.⁵⁶

Sedan 2015 har typkoderna för fritidsbebyggelse tagits bort. Istället har detta ersatts av en gemensam typkod för småhus, 220 småhusenhet bebyggd. Grunden till detta är att Skatteverkets uppdrag att förse samhället med bostadsberäkningar för fritidshus och permanentbostäder har upphört.⁵⁷ I dagsläget går denna information att erhålla från SCB som grundar sitt underlag på landets folkbokföring, för att avgöra om bostaden är permanent bebodd eller inte. Definitionen på fritidshus som SCB jobbar utifrån lyder:

Fritidshus definieras som värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som

- *Småhus på lantbruk, bebyggd (typkod 120)*
- *Småhusenhet, bebyggd (typkod 220)*
- *Småhusenhet, småhus på ofri grund (typkod 225)*
- *Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213)⁵⁸*

2.1.5 Fastighetsrättsliga skillnader

I FBL 3 kap 1 § står det skrivet om prövostenar för fastigheters allmänna lämplighetsvillkor. En fastighet ska vid fastighetsbildning vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I paragrafen finns kriterier såsom att en fastighet ska ha en lämplig utformning och att det ska finnas tillgängliga vägar till och från fastigheten. Även VA-anslutningar ska väga in när bedömning görs om fastigheten, avsedd för bebyggelse, är lämplig eller inte. Något som poängteras i LM:s handbok är att fastighetens behov inte får avse tillgodose tillfälliga behov.⁵⁹ Med detta till grund borde generellt fastigheter för fritidsändamål, såsom friluftsliv inte tillåtas medan fastigheter med fritidsbebyggelse kan beviljas, då en byggnad ses som av stadigvarande betydelse.⁶⁰

”På liknande sätt som vid planläggning bör begreppet ändamål vid fastighetsbildning knyta an till markens avsedda användning – inte till hur bebyggelsen är avsedd att utnyttjas eller upplåtas.”⁶¹

I fastighetsbildningsbeslutet anges det avsedda ändamålet på fastigheten. Trots detta får marken i praktiken användas för andra ändamål. Beslutet anger endast vad marken är lämpad till, men om annan användning är önskvärd kan detta prövas i annan ordning utanför FBL. Exempelvis är förrättningsakten inte bindande vid prövning av bygglov utan utgör där endast en del av beslutsunderlaget. Vid angivelse av ändamålet ska ingen skillnad göras beroende på om huset är ett fritidshus eller en permanentbostad. Däremot ska detta anges om det kan ha betydelse för prövningen.⁶²

⁵⁶ Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift § 1

⁵⁷ Skatteverket u.å.b

⁵⁸ Svanström S. 2020

⁵⁹ Lantmäteriet 2020 s 73-74

⁶⁰ Sabel L. 2019 s 86

⁶¹ Lantmäteriet 2020 s 77

⁶² Lantmäteriet 2020 s 77-79

Till en bostadsfastighet bör inte mer mark få ingå i fastigheten än vad som behövs för att uppfylla ändamålet. Mark ska endast få ingå om den väsentligen inrymmer karaktären som bostadstomt. Denna åsikt uttrycker Lantmäteristyrelsen (nu Lantmäterimyndigheten) i propositionen till FBL 1969. Vidare beskrivs i propositionen särskilda svårigheter och intressekonflikter kan uppkomma mellan bostadsfastigheter för fritidsändamål och skogs- och jordbruksfastigheter. Här är det samhällsekonomiska synpunkter som spelar roll, där bostadsfastigheter för fritidsändamål får ge vika. Detta avspeglas i att det är av ytterst vikt att fastigheten inte erhåller mer mark än vad som karakteriseras som bostadstomt.⁶³ Hur stor areal som motsvarar en bostadstomt ska bedömas i varje enskilt fall. Det är Lantmätarens roll att bedöma vad som är rimligt och skäligt. Saker som kan påverka denna bedömning är befintlig bebyggelse, planerad bebyggelse, efterfrågan och tillgången på mark, det rörliga friluftslivets omfattning och beskaffenhet samt markens beskaffenhet.⁶⁴ Genom ändring i FBL 1990 möjliggjordes att bostadsfastigheter med kombinerat ändamål tilläts. Syftet var att det skulle bli tillåtet att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden och att dessa skulle vara attraktiva såväl som funktionella. Ändamål som numera kan kombineras med bostadsfastighet är mindre djurhållning, odling och skog för hushållsbehov.⁶⁵ I handbok utgiven av Boverket och Naturvårdsverket 2009, skriver de att ett fritidshus tomt inte bör vara större än 2000 m², men att hänsyn även ska tas till befintlig vegetation, topografi och särskilda förhållanden på den aktuella orten.⁶⁶

En av Linda Sabels slutsatser i sin avhandling är att flertalet paragrafer i FBL:s tredje kapitel bör tas bort, speciellt om fastighetsbildningen grundar sig i frivilliga överenskommelser. Hon föreslår att inom planlagt område bör endast FBL 3 kap 2 § 1 st. samt FBL 3 kap 11 § prövas och utanför planlagt område behövs endast spärregeln FBL 3 kap 11 § prövas. FBL:s 3 kapitlets behövs i frivilliga fall inte, då förändrad markanvändning idag är tillståndspliktig enligt annan lagstiftning.⁶⁷ Idag sker dubbelprövning i stor utsträckning, först genom FBL 3 kap och sedan prövning i annan lagstiftning, exempelvis PBL. En av anledningarna till att denna dubbelprövning finns kvar inom rättsväsendet tror hon är att den ”förmodade nyttan inte har ifrågasatts”. Denna dubbelprövning som ofta sker idag förefaller sig inte rättsekonomiskt motiverad och fastighetsägarnas liberala inskränkning är inte samhällsnyttig.⁶⁸

AL anger att det vid bildandet av en gemensamhetsanläggning, ska alla deltagande fastigheter tilldelas andelstal för anläggningens utförande och drift. Dessa andelstal är uppdelade, där andelstalen för utförande ska motsvara fastighetens nytta, det vill säga värdestigning som anläggningen medför. Andelstalen för drift ska representera fastighetens förväntade användningen av anläggningen.⁶⁹ Det finns ingen möjlighet för LM att inte tilldela en fastighet andelstal, utan alla fastigheter som har nytta av anläggningen är bidragsskyldiga.⁷⁰ Sedan kan förrättningslantmätaren i beslutet ange att styrelsen för samfällighetsföreningen får ändra andelstalen om en fastighets användning kan komma att ändras stadigvarande.⁷¹

⁶³ Prop. 1969:128 86 s. B 109, B 113

⁶⁴ Prop. 1969:128 86 s. B 1157

⁶⁵ Lantmäteriet 2020 s 84

⁶⁶ Boverket, Naturvårdsverket 2009:4 s 139

⁶⁷ Sabel L. 2019 s 332-333

⁶⁸ Sabel L. 2019 s 341-342

⁶⁹ Anläggningslag (1973:1149) 15, 24 §§

⁷⁰ Prop. 1973:160 s 215

⁷¹ Anläggningslag (1973:1149) 24a §

I Julia Källquist examensarbete 2016, undersöks hur andelstalen fördelas om särskiljning görs mellan fritidshus och permanentbostäder. Om olika andelstal ska tilldelas fastigheterna kan tonkilometermetoden användas. I hennes arbete finns noga redovisat hur denna metod används i teorin och praktiken. Det finns enligt Källquist inga riktlinjer på hur bedömningen av bostadens karaktär ska göras. Hon konstaterar att det är svårt att motivera att olika andelstal ska tilldelas till fastigheter beroende på om det är ett fritidshus eller permanentbostad. Detta då användningen inte alltid blir mindre för att bostaden bebos temporärt. Exempel som ges på detta är när huset hyrs ut under delar av året, samt när fritidshuset är tätortsnära och därmed lättillgängligt. Vid VA-anläggningar anser hon att ingen differentiering ska göras, gällande andelstalen. Detta då fritidshus och permanentbostäder har samma nytta av tillgång till vatten. Det som skiljer dem båda två bostadsformerna åt är användningen, varav avgiften borde vara baserade på fastighetens förbrukning.⁷²

2.1.6 Strandskydd

Strandskyddet är till för att långsiktigt säkerställa att befolkningen har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Strandskyddet ska även trygga goda livsvillkor för växter och djur. Det generella skyddet gäller över hela landet och innebär att områden inom 100 meter från kuster, sjöar eller vattendrag är speciellt skyddade. Bestämmelserna som återfinns i 7 kapitlet i miljöbalken är gällande oberoende av vattentillgångarnas utbredning inom ett område eller om området är tät- eller glesbefolkat.⁷³ Inom dessa 100 meter från strandkanten är det förbjudet att uppföra nya byggnader, ändra byggnader eller sätta upp anläggningar som kan påverka allmänhetens tillgång av området, gräva/spränga eller på annat sätt förbereda för byggnationer samt du får inte vidta åtgärder som kan skada djur- och växtliv. För att kunna bygga, ändra eller på annat sätt förändra något inom strandskyddat område måste en dispens från strandskyddsbestämmelserna erhållas. De skäl som anses godtagbara för att erhålla dispens återfinns i MB 7 kap 18 § c-d. Om ett område är utpekat som lämpligt för landskapsutveckling i strandnära lägen av kommunen (så kallat LIS-område) kan dispens även erhållas om åtgärden/byggnationen bidrar till landskapsutvecklingen eller om fastighetsägaren önskar bygga ett en- eller tvåbostadshus i anslutning till ett befintligt bostadshus. Kommuner kan även i en detaljplan upphäva strandskyddet, under vissa förutsättningar.⁷⁴

I ett dispensbeslut ska alltid en karta över tomten bifogas. Dispens kan ges till både en byggnad och en tomt. Om det omfattar en tomt ska det i beslutet anges vilket område som omfattas av dispensen. Detta avgör vilket område som avses vara fastighetsägarens privata område och vilket som fortfarande ska vara allemansrättsligt tillgängligt. Skillnad görs i beslutet beroende på om huset är ett fritidshus eller permanentbostad. Vid kusten bör inte en tomt för fritidsändamål vara större än 1500 m². Tomten behöver i dispensbeslutet inte överensstämma med fastighetsgränserna.⁷⁵

Inom vissa specifikt angivna kustområden (Brofjorden till Simpevarp, Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö) får

⁷² Källquist, J 2015 s 8-9

⁷³ Boverket, Naturvårdsverket 2009:4, s 8

⁷⁴ Boverket 2018b

⁷⁵ Boverket, Naturvårdsverket 2009:4, s 139-140

endast fritidshus byggas om dessa kompletterar befintlig bebyggelse. Denna regel får åsidosättas om särskilda skäl föreligger. De skäl som anges i MB är om det tillgodoser det rörliga friluftslivets behov, alternativt om fritidshuset är av enkel karaktär samt tätortsnära.⁷⁶ Bakgrunden till varför dessa områden är specifikt utpekade grundar sig i att de är högexploaterade kustområden och att oexploaterade delar ska bevaras.⁷⁷

Lagstiftningen har granskats tillsammans med handböcker till för Länsstyrelsen och kommuner som arbetar med dessa frågor. I Lantmäteriets handbok finns flertalet riktlinjer för Flm, vid hantering av strandskydd och strandskyddsdispens. Dessa ska verka ledande för Flm, för att säkerställa att strandskyddets syfte inte motverkas.⁷⁸ Inga fler bestämmelser som skiljer fritidshus och permanenthus i denna kontext har kunnat påträffas.

2.1.7 Bostadsarrende

I JB:s 10 kapitel återfinns paragraferna som reglerar bostadsarrende. Bostadsarrende föreligger när en fastighetsägare upplåter mark till någon (arrendatorn). Genom avtalet erhåller arrendatorn rätten att uppföra en bostadsbyggnad på marken. Huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen ska vara att bereda arrendatorn eller dennes närstående en bostad. Genom bostadsarrendet erhåller arrendatorn ett besittningsskydd. För att fastighetsägaren ska kunna säga upp arrendet krävs att uppsägningsreglerna i JB 10 kap 3 § är uppfyllda. Trots korrekt uppsägning har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet om inte någon av de 6 punkterna i JB 10 kap 5 § åberopas. Punkt 5 anger att ingen förlängning av avtalet sker om jordägaren gör gällande att jordägaren vill använda marken för annat ändamål än arrendets avsedda, alternativt för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet. Dessutom måste jordägarens intresse av förfoga över marken 'påtagligt' överväga arrendatorns intresse.⁷⁹

I HD:s avgörande 2011 s 664, beslutar HD att fastighetsägaren fick säga upp bostadsarrendeavtalet som var avsett för fritidsändamål. Arrendatorn som ville behålla sitt arrende, nyttjade inte bostaden för permanent boende. Marken var endast bebyggd med en mindre byggnad som hade ett tillhörande torrdass. HD:s prövning tog enbart ställning till den intresseavvägning som krävde påtagligt övervägande intresse hos markägarens sida. I detta fall var markägarens intresse större än arrendatorns. Gällande om första delen av punkt 5 är uppfyllt, hänvisar HD endast till arrendenämndens bedömning, det vill säga att kravet är uppfyllt.⁸⁰ Detta överensstämmer även med syftet med arrendereformen 1968 där lagstiftaren ville ge markägaren mer möjligheter att återta sin mark för permanent bosättningen om den nuvarande användningen var för fritidsändamål.⁸¹

Telefonkontakt har haft med Paula Lundberg från arrendenämnden för kompletterande information på hur bostadsarrende särskiljer på bostadsarrende för fritids- och permanent ändamål. Hon belyser en svårighet i bedömningen av arrendets karaktär. Bostadsarrende avser huvudsakligen att bereda permanent bostad till arrendatorn och inte att tillhandahålla en fritidsbostad. Det kan ifrågasättas att ett avtal om bostadsarrende som endast tillåter fritidsändamål verkligen är ett bostadsarrende. Om det skulle krävas noggrann granskning av sådant arrende har avtalets formulering och syfte stor betydelse för utfallet. Sedan ska även

⁷⁶ MB 4 kap 4 §

⁷⁷ Michanek, Gabriel, kommentar till Miljöbalken 4 kap 4 §, JUNO

⁷⁸ Lantmäteriet 2020

⁷⁹ JB kap 10 1, 3, 5 §§

⁸⁰ NJA 2011 s 664

⁸¹ NJA II 1968 s 144

fördelaktig tolkning göras gentemot arrendatorn. Lundberg bekräftar att viss skillnad görs mellan fritidshus och permanentbostäder men kunde inte svara på exakt när skillnaden mellan de båda kan få legala följder. Hon klarlägger att för att 5 § 5p. ska bli tillämplig krävs en påtaglig nettoökning av nyttan om markägaren får tillbaka förfoganderätten. Sådan ökning föreligger inte om arrendatorn frekvent nyttjar arrendet, exempelvis fritidshuset nyttjas regelbundet. I sådana fall får arrendatorn förlängning av avtalet och ingen uppsägning sker.⁸²

2.1.8 Övrig lagstiftning

Lag (2014:227) om färdigställandeskydd är till för att skydda en konsument mot en näringsidkare när denne avser utföra bygglovspliktiga arbeten på sin en- till tvåbostadsbyggnad. Skyddet ska innefatta en försäkring och en bankgaranti.⁸³ Det är den kommunala nämnd som verkställer PBL som ska pröva behovet av färdigställandeskydd. Nämnden får besluta att ett hus som inte ska användas för permanent bruk ej ska omfattas av ett färdigställandeskydd.⁸⁴ Lagen (2014:227) om färdigställandeskydd ersatte lag (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. Ursprungligen omfattade den skyddande lagstiftningen enbart permanentboende och fritidshus var inte inkluderade. Först genom komplettering av lagen, 2005 kom lydelsen i lagen att ändras så att alla småhus inkluderades i skyddet. Samma restriktion som återfinns i dagens lagstiftning fanns där med, som gav nämnden rätt att besluta om undantag från det obligatoriska skyddet.⁸⁵

Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster ersatte och är en vidareutveckling av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.⁸⁶ Lagen syftar till att trygga vattenförsörjning och avlopp i större kontexter där det krävs för att skydda människors hälsa och miljö.⁸⁷ Det åligger respektive kommun att uppfylla detta syfte. De måste tillgodose behoven snarast med allmän VA-anläggning fortsätta detta så länge behovet av vattentjänsten kvarstår. Kravet är att det krävs i ett större sammanhang oavsett om det rör sig om befintlig eller ny bebyggelse.⁸⁸ Enligt gällande praxis uppstår underlag för VA-anläggningen om den samlade bebyggelsen innefattas av 20-35 fastigheter. Samtidigt kan kraven bli aktuellt långt tidigare om det rör sig om utbyggnation av det befintliga vattennätet.⁸⁹ Ingen skillnad görs mellan fritidshus och permanentbostäder utan lagstiftningen blir aktuell när behov uppstår. Införandet av hälsoskydds-kravet har medfört att kommunerna har tilldelats ett större ansvar för fritidsområdets VA-frågor.⁹⁰ VA-frågor och kommunalekonomiska konsekvenser är något som har diskuterats i flertalet rapporter och är bland annat temat i SOU 1977:78, ”Kommunerna : utbyggnad, utjämning, finansiering : slutbetänkande”. I denna statliga utredning beskrivs bland annat hur avgifter får tas ut av kommuner samt hur en differentiering får göras mellan permanentbostäder och fritidshus. De skriver att likställighetsprincipen gäller men att högre avgifter får tas ut ibland fritidsboende om det motiveras av ”tekniska skäl”. Avgifter som utredningen anser blir aktuella är de för VA-anläggning och renhållningsavgifter. En grund som inte accepteras som tekniskt skäl, är att någon är folkbokförd på adressen. Om VA-anläggningar inom kommunen vanligtvis skattefinansieras ska fritidshus även gynnas av detta.⁹¹

⁸² Lundberg P - Arrendenämnden

⁸³ Lag (2014:227) om färdigställandeskydd 1,2 §§

⁸⁴ Lag (2014:227) om färdigställandeskydd 3 §

⁸⁵ Prop 2013/14:125 s 12

⁸⁶ Qviström, J Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, lagkommentar, JUNO

⁸⁷ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 1 §

⁸⁸ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §

⁸⁹ Qviström, J Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §, lagkommentar, JUNO

⁹⁰ Prop 2005/06:78 s. 42

⁹¹ SOU 1977:78 s. 183-184

I Sambolagen (2003:376) finns följande lydelse:

7 § Till sambors gemensamma bostad och bohag räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål.

Detta visar på vikten av att kunna säkerställa om huset i fråga är ett fritidshus eller permanenthus om samboförhållanden mellan de samboende parterna skulle upphöra. Samma formulering återfinns även i ÄktB i 7 kap 4 §. Något som påverkas är övertagandereglerna gällande den gemensamma bostaden, som därmed inte innefattar fritidshuset. Svårigheter kan uppkomma, vid bedömning av husets karaktär då ett par kan inneha två permanentbostäder.⁹²

I Socialtjänstlagen (2001:453), står det att det åligger kommunen att hjälpa individer som vistas inom kommunen.⁹³ Det argumenteras i propositionen att folkbokföringen inte ska ligga till grund till vilken kommun som är ansvarig. Folkbokföringen anses vara en snabb metod, men kan vara felaktig, vilket är vanligt förekommande för dem som är aktuella inom socialtjänstlagen.⁹⁴ Själva vistelsebegreppen innefattar både kortare vistelser såväl som långvariga.⁹⁵ En av motiveringarna till varför denna paragraf infördes i socialtjänstlagen 2010, var just på grund av att flertalet äldre vistas ofta i andra kommuner än i sin hemkommun, då de har ett fritidshus där. De har alltså fortfarande rätt till bland annat hemtjänst under sina besök i fritidshuset, oavsett längden på vistelsen.⁹⁶ Under de extraordinära omständigheterna som rådde våren 2020, på grund av covid-19 pandemin, ökade belastningen på hemtjänsten kraftigt. Detta ledde till att inledningsvis 2 kommuner valde att trotsa socialtjänstlagen och inte erbjuda hemtjänst och annan social omsorg för dem som inte är skrivna inom kommunen. I praktiken innebar det att dem som valde att åka till sina fritidsboenden inte fick hjälp av sina vistelsekommuner under denna period.⁹⁷ I skrivandets stund inkom ett avgörande från förvaltningsrätten i Göteborg där Falkenbergs kommun tvingas fortsätta erbjuda hemtjänst för ”sommargäster”. Domen är inte prejudicerande och möjlighet till att överklaga domen finns fortfarande (skrivet 9 maj 2020).⁹⁸

Ingen skillnad görs mellan fritidshus och permanenthus i skollagen. Det är varje elevs hemkommun som är ansvarig för att eleven får skolskjuts till skolan. Alternativt är det den kommun som tillhandahåller skolan som ordnar skolskjuts men då ska kommunens kostnader ersättas av hemkommunen. Med hemkommun, är gällande här att det är den kommun eleven är folkbokförd i. Motsvarande regler finns, oavsett om det är grundskola, gymnasieskola eller särskola.⁹⁹ I förordning (1970:340) om skolskjutsning står det i 1 § att skolskjuts inte får anordnas om det är av tillfällig natur.¹⁰⁰

Utöver beskriven lagtext i avsnittet har ytterligare författningar granskats som en del av detta arbete för att återfinna skillnader mellan permanentbostäder och fritidsbostäder. Bland annat

⁹² Prop 1986/87:1 s 133

⁹³ Socialtjänstlagen 2001:453 2a kap 1 §

⁹⁴ Prop 2010/11:49 s 99

⁹⁵ Clevesköld, Lars, Socialtjänstlagen 2001:453 2 a kap. 1 §, lagkommentar, JUNO

⁹⁶ Prop 2010/11:49 s 48

⁹⁷ SVT 2020a

⁹⁸ SVT 2020b

⁹⁹ Skollag (2010:800)

¹⁰⁰ Förordning (1970:340) om skolskjutsning

har Ledningsrättslagen, Minerallagen och Kulturminneslagen granskats. Ingen ytterligare särskiljning av de båda bostadsformerna har påträffats.

2.2 Fritidshusbeståndet

I Perssons avhandling beskrivs permanentning av fritidsbestånden främst vara ett problem hos fritidshus som är närbelägna storstadsregioner. Under mitten av 1900-talet skedde istället permanentning främst av fritidshus nära kusten. Något som är påtagligt är att en viss permanentning sker under genomförandetiden där fritidshus kommer att börja användas som permanentbostäder. Trosa kommun har enligt Persson uppmärksammat detta, där trots begränsade byggrätter inom fritidshusområden, väljer folk att bosätta sig permanent i husen.¹⁰¹

En del av den omvandling som sker idag, gäller även permanentbostäder som börjar användas som fritidshus. Ett vanligt förekommande scenario kan vara att en gård eller hus har på landet har blivit övergiven och genom fritidsbosättningen får huset nytt liv. Sådan omvandling brukar ses som positiv och brukar inte ge upphov till konflikter. Vid skärgårdsbebyggelse kan situationen se annorlunda ut. Husen är där eftertraktade fritidshus, vilket driver upp prisnivåerna. Detta resulterar i att fritidsboende konkurrerar ut den permanenta bosättningen. Det drabbar ofta skärgårdsområdena där den permanenta befolkningen, med lägre kapitalresurser, tvingas inåt i landet. Sotenäs kommun ska enligt Persson, ha arbetat aktivt med att ge den permanenta befolkningen alternativa bosättningar genom nybyggnation. Trots kommunens ambition att få en ökad befolkningstillväxt har, trots nybyggnation, antalet kommuninvånare minskat. Kommunen har inte kunnat förhindra omvandlingen. Även del av de nya husbestånden används numera som fritidshus. Inom många kustsamhällen önskas idag bättre styrmedel för kommunerna, för att förhindra, i många fall, den oönskade omvandlingen.¹⁰²

Trots omvandling av fritidshus, har det de senaste 10 åren skett en stadig ökning av antalet fritidshus i Sverige. Majoriteten av Sveriges fritidsbestånd byggdes mellan 1960–1980. År 1968 fanns det 300 000 fritidshus. Denna siffra kom att öka till 640 000 fritidshus år 1981.¹⁰³ SCB har ingen sammanställd statistik tillgänglig över fritidsbeståndets utveckling. Vid tillfrågan svarade de att de arbetar med att ta fram statistiken från 1999, men att detta arbete först är färdigt sommaren 2020.¹⁰⁴ Idag finns statistik tillgängligt från 2007 till 2018. Under dessa år har det skett en ökning av beståndet på cirka 3%, vilket redovisas nedan i tabell 1.

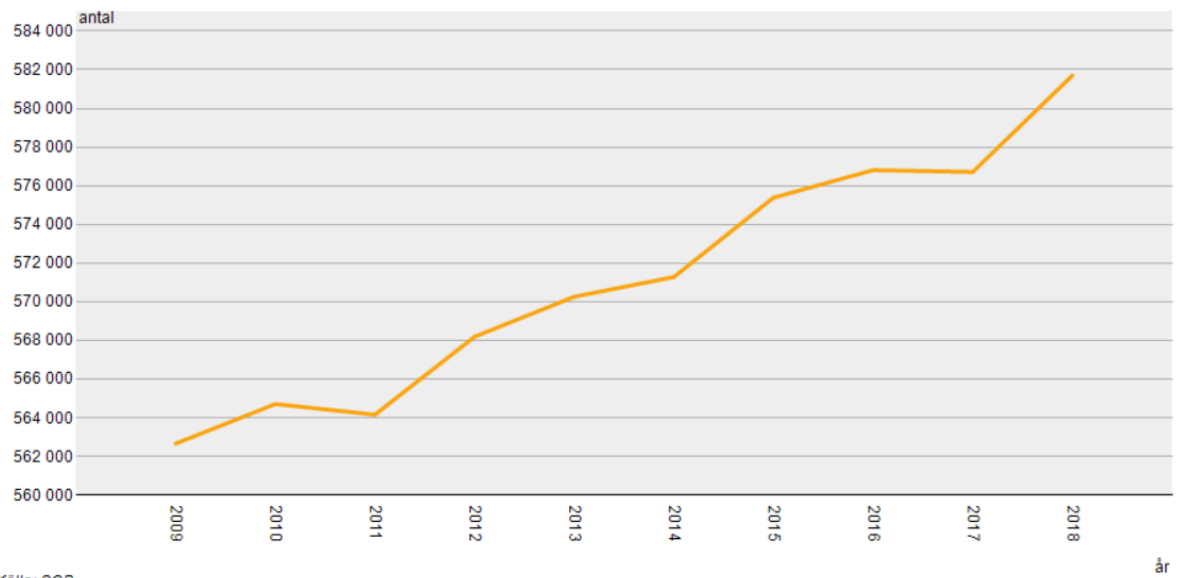
¹⁰¹ Persson I. 2011:03 s 80

¹⁰² Persson I. 2011:03 s. 81-82

¹⁰³ Persson I. 2011:03 s. 48

¹⁰⁴ Verhage M. SCB 2020

Tabell 1. Antal fritidshus efter år. (SCB 2020).



3 Rättsfall

Nedan har en sammanfattning gjorts av fyra olika rättsfall. Rättsfallen överlappar inte varandra utan tar upp olika scenarier som antingen direkt eller indirekt innefattar gränsdragningen mellan fritidshus och permanentbostäder. Hur dessa berör arbetets frågeställning och vilken slutsats som kan dras utifrån rättsfallen, analyseras i avsnittet analys och diskussion.

3.1 MÖD F3656-14 -Andelstal i ga

Genom ett lantmäteribeslut bildades en gemensamhetsanläggning där andelstalen fördelades mellan de cirka 135 fastigheter som skulle ingå i anläggningen. Vid fördelningen av andelstalen hade Lantmäteriet använt tonkilometermetoden. De fritidshus som fanns belägna inom området blev tilldelade schablonvärden som skulle motsvara den mindre belastning som fastigheten generade till vägen. Detta i enlighet med Lantmäteriets rekommendationer.

Den aktuella rättsfrågan var huruvida ett berört hus var ett fritidshus eller permanentbostad. Fastighetsägaren påstod att det rörde sig om ett fritidshus och motiverade detta med att hans VA-standard var utdömd av kommunen och att de hade klassat huset som fritidshus på grund av husets VA-system.

Mark och miljööverdomstolen fastställer i sitt domslut fyra saker:

- *Det finns ingen definition på fritidshus*
- *Bestämmandet av byggnadens användningssätt ska vara enkelt och objektivt*
- *Inga ingående undersökningar ska behövas göras för att säkerställa användningen*
- *VA-standarden är inte ett enkelt och objektivt sätt att fastställa om det är ett fritidshus eller permanenthus*

Domstolen föreslår att folkbokföringen ska ligga till grund vid bedömningen om huset är ett fritidshus eller permanenthus. Detta ger även styrelsen till gemensamhetsanläggningen goda förutsättningar att på ett enkelt sätt ändra fastighetens andelstal om användandet skulle ändras.

3.2 MÖD P 7337-14 -Bygglov inom områdesbestämmelser

Ett bygglov kunde inte beviljas för ett bostadshus på grund av gällande områdesbestämmelser för fritidshus i Sotenäs Kommun. Fastighetsägaren hävdar att byggnaden är ett helårsbostadshus och därmed inte omfattas av områdesbestämmelserna. I sin argumentation lyfter han att han är folkbokförd på fastigheten, fastigheten är taxerad som en permanentbostad (innan 2015), det finns vinterväghållning och han har erhållit strandskyddsdispens. Vid en tidigare tillbyggnad av huset ska kommunen i bygglovet benämnt byggnaden som bostadshus.

MÖD konstaterar att kommunen har rätt att reglera byggnads- och bruksarea hos fritidshus i områdesbestämmelserna (PBL 4 kap 42 §). De studerar även ÄPBL och fastställer att det är den ursprungliga bygglovsansökan, vid uppförandet av byggnaden, som ligger till grund vid bedömningen om det är ett fritidshus eller permanentbostad. Den faktiska användningen och standarden ska användas sekundärt sett till bygglovet. Att det efter det första bygglovet tillkommit ytterligare bygglov som godkänt tillbyggnader, förändrar inte faktumet att det

rörde sig om ett fritidshus. I dessa bygglov har ingen lovprövning gjorts som tillåter den förändrade användningen av huset.

3.3 RÅ 1998 not 222 -Om ett hus omfattas av områdesbestämmelser
I Karlshamn har områdesbestämmelser antagits av kommunfullmäktige. Klaganden yrkar på att hans hus inte ska omfattas av bestämmelserna då han menade att hans hus inte kan anses vara ett fritidshus. I målet går det inte att kartlägga om huset vid uppförande har fått bygglov för ett fritidshus eller en permanentbostad. Istället ska byggnadens standard och nuvarande användningssätt ska ligga till grund vid bedömningen. Fastighetsägaren hävdar att byggnaden har använts som permanentbostad från uppförandet av huset fram tills 50-talet.

Regeringsrätten klarlägger att områdesbestämmelserna inte strider mot Europakonventionen samt att områdesbestämmelserna inte hindrar den nuvarande användningen på fastigheten. Tidigare användning ska inte ligga till grund vid bedömningen, när den faktiska användningen fastställts.

3.4 RÅ 1995:42 -Preskription vid ändrad användning
En byggnation har uppförts på en fastighet som enligt bygglovet anges vara en redskapsbod. Trots detta har byggnaden i över 10 år olovligen använts som fritidshus. Den förändrade användningen är av sådant slag att förändringen är bygglovspliktig. Genom preskriptionsregeln, PBL 10:27, kan den olovliga användningen inte längre stoppas av kommunen.

Rättsfrågan syftar till att fastställa huruvida fastighetsägaren har rätt att nyttja sig av ÄPBL:s undantagsbestämmelser om fritidshus (ÄPBL 8:4). Undantagsbestämmelserna innebär att fastighetsägaren utan bygglov få uppföra komplementbyggnader till "fritidshuset". Regeringsrätten, numera Högsta förvaltningsdomstolen, konstaterar i sitt domslut, att även om byggnaden numera får användas till fritidsändamål, är den ändå inte lagligen uppförd. Preskriptionsregeln medför inte att undantagsreglerna vid bygglov blir gällande. Detta hade medfört en oönskad samhällsutveckling. Vill fastighetsägaren erhålla rätt att till de förmåner som finns för fritidsbostäder, kan denne i efterhand söka bygglov för byggnadens förändrade användning.

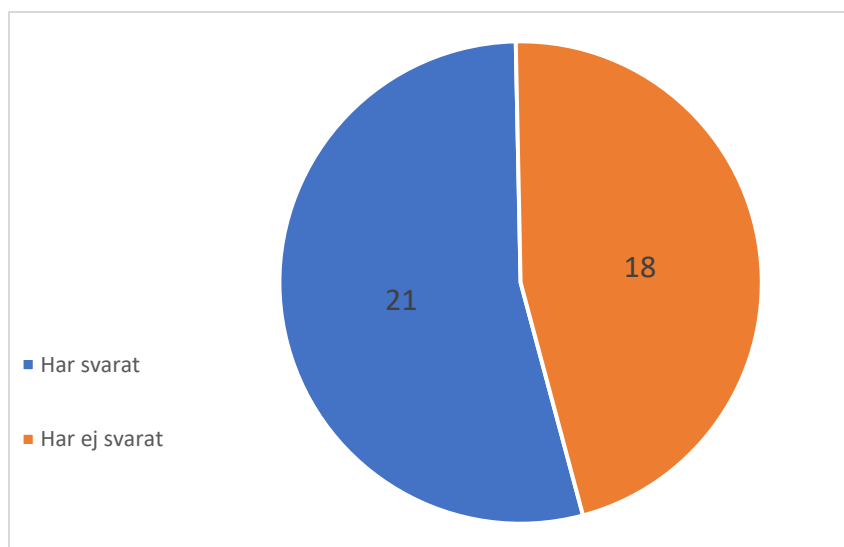
4 Mejlintervjuer

Inom ramen av detta arbete har 39 kommuner tillfrågats åtta frågor kring deras arbetsupplägg och deras förhållningssätt rörande fritidshus och problematik som kan uppstå. Frågorna har skickats till respektive kommuns bygglovsavdelning och de ställda frågorna finns redovisade i bilaga 1. Viss avgränsning var nödvändig att göra, då det var för resurskrävande att tillfråga alla Sveriges 290 kommuner. Målsättningen var att erhålla viss geografisk spridning ibland de tillfrågade kommunerna. Ingen hänsyn togs till antalet fritidsbestånd inom kommunen. Intervjun skulle var opartisk utan att frågorna skulle riktas till kommuner med många eller få fritidshus. Förhoppningen var att olika åsikter skulle uppdagas genom urvalet. Frågorna berörde främst frågorna PBL och bygglovsavdelningens arbetsförfarande men någon fråga var av fastighetsrättslig karaktär. Inom Sverige finns det 39 kommuner som har egna kommunala lantmäterimyndigheter. Dessa varierar i storlek och har en stor geografisk spridning. En del kommuner ligger mitt i landet, medan andra längst med kusten. Kommunerna sträcker sig även från Malmö i söder till Skellefteå i norr. Den fastighetsrättsliga kopplingen och geografiska spridningen gjorde att de 39 kommuner med kommunala lantmäterimyndigheter valdes ut. I bilaga 3 återfinns respektive kommuns sammanställda svar.

Ytterligare frågor ställdes till varje kommuns Klm. Dessa frågor berörde Klm:s hantering av fritidshus och bostadsfastigheter med fritidsändamål, när de handlägger förrättningar. Utöver detta, behandlade en fråga deras samarbete med kommunen, när osäkerhet uppstår berörande husets karaktär. Alla frågor till Lantmäteriet finns bifogade i bilaga 2.

För att komplettera och jämföra Klm:s svar har även förrättningslantmätare på SIm tillfrågats samma frågor, se bilaga 2.

4.1 Sammanfattning av kommunsvar



Figur 1. Andelen tillfrågade kommuner som har svarat [st].

En sammanställning av respektive kommuns svar återfinns i bilaga 3. Bild 1 ovan anger den svarsfrekvens från tillfrågade kommuner. Det fanns en tydlig spridning att urskilja i svaren från kommunen. Ingen geografisk spridning av svaren gick att urskilja. Trots att frågorna rörde omvandling från fritidshus till permanenthus och vice versa, var främst svaren riktade till permanentning av fritidsbestånden. En klar majoritet av alla svarande skrev att de vid bygglovsprövning, inte kontrollerade fastighetens ändamålsangivelse i

fastighetsbildningsbeslutet. De två kommunerna som kontrollerade fastighetsbildningsbeslutet, skrev att LM:s beslut inte påverkade deras bygglovsprövning.

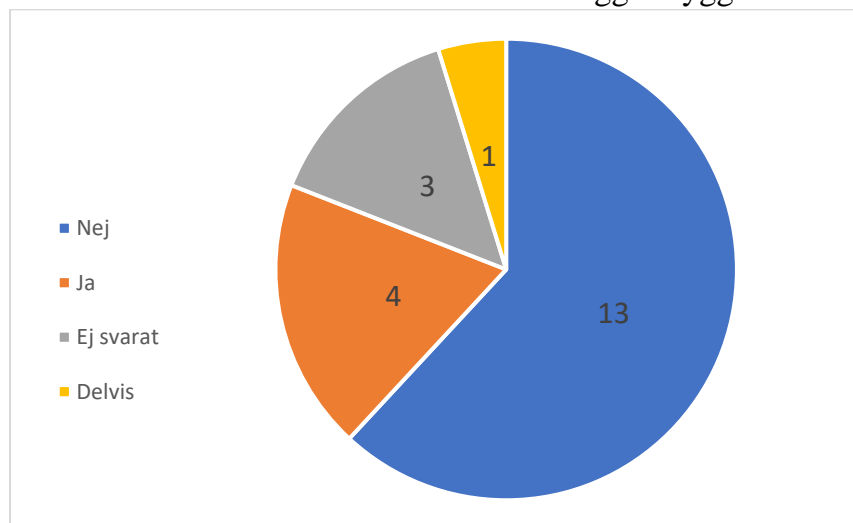
Genom analys av svaren, kan fastställas att själva folkbokföringen inte påverkar bygglovsavdelningens arbete och hantering av bygglov. Någon kommun kontrollerade folkbokföringen men majoriteten gjorde inte detta och de svarade att den inte påverkar deras handläggning.

Endast ett fåtal av de 21 kommuner som svarade på enkäten valde att svara på frågan som avsåg fastställa när ett hus avsedda ändamål ändrades från fritidshus till permanenthus och tvärt om. På grund av de få svaren går inte ett entydigt svar att redovisas. Av de inkomna svaren går tendenser att urskilja, såsom att det är viktigt att tillgänglighetskraven och energikraven är uppfyllda för att ett fritidshus ska kunna bli ett permanenthus. Även bestämmelser i detaljplan kan påverka när det avsedda ändamålet ändras. Vad dessa bestämmelser skulle kunna vara, redogjordes inte.

En sak som framkom var att flertalet kommuner tar ut olika bygglovsavgifter beroende på om bygglovet avser ett fritidshus eller permanentbostad. Hos majoriteten av kommunerna som gjorde denna särskiljning, berörde denna mindre taxa endast de fritidshus som hade en mindre bostadsyta. Andra diversifierande taxor kan förekomma inom kommunerna, men detta hade inte bygglovsavdelningen god kännedom av. Exempel som gavs var VA-anslutning och sophämtning.

Något som varierade stort var hur kommunerna såg på sina möjligheter att kunna säkerställa att bygglovets avsedda ändamål efterföljs. Det fanns en osäkerhet ibland svaren om tillsyn får bedrivas. Endast fyra kommuner genomförde tillsyn för att säkerställa att bygglovets avsedda ändamål efterföljs, ibland enbart efter anmälan gjorts av grannar. Ett problem är att det genom tillsyn är svårt att påvisa att någon bor där permanent eller inte, då detta kräver stor övervakning och resurser som flera kommuner saknar. Huvudparten kontrollerade inte att användningen var det som bygglovet avsåg. En motivering var att, om användningen är bostad, kunde kommunen inte påverka hur invånarna bebodde sina hus.

4.1.1 Andel kommuner som handlägger bygglov för ändrad bostadsanvändning



Figur 2. Andel som handlägger bygglov för ändrad bostadsanvändning [st] (fritidshus till permanentbostad och vice versa).

Något som framkom vid sammanställningen av svaren var att ett antal kommuner handlägger bygglov som avser ändra bostadsanvändningen från fritidshus till permanenthus och vice versa, se bild 2. Majoriteten svarade emellertid att de inte handlägger sådana bygglov.

4.1.2 Förändrad lagstiftning/hantering av fritidsfrågor

I undersökningen framkom diversifierade åsikter kring omvandling av fritidsbostäder och permanentbostäder. Majoriteten av kommunerna upplevde att dagens regleringsmöjligheter var bristfällig och ville ha fler möjligheter/alternativ. Samtidigt förekom kommunsvar där det inte upplevdes vara ett problem att kunna förhindra/kontrollera ombildning av bostadsbeståndet och att lagstiftningen var tillräckligt långtgående. Av dem som ville se förändring, varierade de lösningar som föreslogs. Nedan anges de incitament som de tillfrågade kommunerna ville se införas:

- *Använda folkbokföringen som en uppföljningsmöjlighet för att säkerställa att bygglovet angiva bostadsändamål efterföljs*
- *Ta bort skillnaderna mellan fritidshus och permanenthus helt och hållet. Samma krav ska gälla på båda boendeformerna.*
- *Alla byggnader >90 m² ska ses som permanentbostäder och uppfylla PBL:s byggnadstekniska krav.*
- *Anmälningsplikt vid omvandling ska gälla. Detta medför att tillgänglighets- och energikraven gäller vid omvandling*
- *Få reglera i detaljplan om att enbart fritidshus får upprättas och att dessa inte får bosättas permanent.*

4.2 Sammanfattning av svar S1m

De 9 svaren från S1m var förhållandevis överensstämmande. Med denna bakgrund har alla svaren sammanställts till ett gemensamt svar där de mest frekventa svaren har använts. Respektive Flm:s svar återfinns i bilaga 4.

Något som S1m poängterar är att myndigheten vanligtvis inte skiljer på fritidshus och permanentbostäder. I normalfallet är alla dessa fastigheter klassade som bostadsfastigheter.

Hur S1m utreder och avgör fastighetens användning varierar från fall till fall. En bedömning vad som är lämpligt måste göras i det enskilda fallet. Olika typer av förrättningar ger upphov till olika bedömningar. Vid anläggningsförrättningar är det det faktiska nyttjandet som avgör om det rör sig om ett fritidsboende eller permanentboende. När andelstalen till en anläggning ska fördelas är det nyttjandet som avgör andelstalen. Är någon folkbokförd på fastigheten anses den vara permanent bebodd och får då fullt andelstal. Om ingen är folkbokförd får en bedömning göras utifrån hur frekvent fastigheten används.

Flm Joakim Olsson anser att när andelstalen fördelas olika beroende på om huset på fastigheten används som permanentboende eller fritidsboende, ska den förvaltande föreningen tilldelas befogenhet att ändra andelstalen. Förutsättningen är att användningen kan komma att ändras stadigvarande i enlighet med AL 24a §. Han noterar att viss osäkerhet uppstår när denna differentiering görs av andelstalen. Det finns inga rättsfall eller bestämmelser som vägleder när en övergång mellan de olika boendeformerna har gjorts och inte heller hur ökad användning (utan permanent bosättning) påverkar andelstalsfördelningen. Han efterfrågar vidare undersökningar av detta och skriver att ett helt examensarbete kan skrivas om denna problematik.

Vid fastighetsbildning blir det aktuellt att skilja på fritidshus och permanentbostäder när en fastighet inte lever upp till helårsstandard. Sådana faktorer kan vara att Va-standarden är låg, det finns ingen el, ingen tillgång till väg med flera. Det är exempelvis acceptabelt att en fastighet bebyggd med ett fritidshus inte har tillgång till väg men detta är ett krav ibland permanentbostäder. Paragrafen som reglerar vad som är tillåtet och inte är FBL 3:1.

Något som Flm Magnus Landgren poängterar är att ändamålsprövningen i FBL 3:1 ska ske utifrån markanvändningen och inte utifrån nyttjandet av bostaden. Därmed spelar byggnadens nuvarande nyttjande mindre roll och en bedömning ska göras utifrån fastighetens potentiella användning.

Ett rättsfall som Flm Sebastian Svensson refererar till är V 93:32 där Länsstyrelsen yrkade att LM:s fastighetsbildningsbeslut skulle undanröjas då fastigheten inte uppfyllde de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. Svea hovrätt skrev i sitt domslut att trots att en byggnad stått oanvänd i många år, är av låg standard och saknar både VA och el kan den fortfarande godkännas som en bostadsfastighet. Inga påtagliga brister i grunden förelåg och huset tillåtlighet var inte ifrågasatt.

Vid nybyggnation kan också uppdelning mellan fritidshus och permanentbostäder bli aktuellt. Då inhämtas bygglovet genom samråd med kommunen och då är det avsedda ändamålet som avgör vid fastighetsbildning. Även inom strandskyddat område kan en särskiljning vara nödvändig, då det förefaller att husets ändamål påverkar utfallet av fastighetsbildningen.

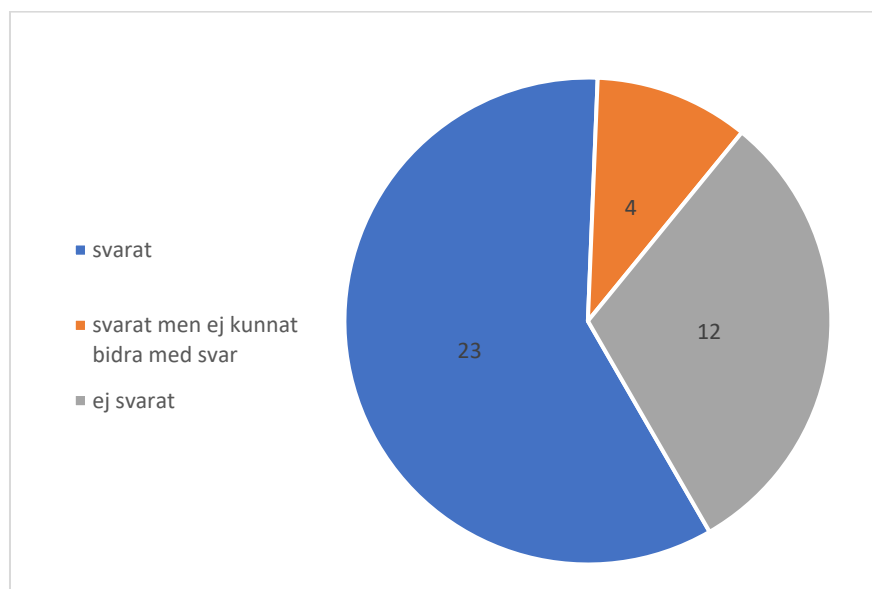
Samråd hålls vanligtvis inte med kommunen gällande fastställandet av husets ändamål. Utöver vid nybyggnation, är det vanligare att samråd genereras för att erhålla information om byggnation, såsom VA-standard. Är frågan tvistig eller bedömningen är av vikt är det vanligare att samråd hålls med kommunen.

Slm anser att de i bostadsfastigheter med fritidshus ingår skog. Förutsättningen är emellertid att inga andra hinder föreligger enligt annan paragraf utöver FBL 3:1. Problem uppstår gällande vilken mängd skog som får tillföras en bostadsfastighet med fritidsändamål. Ett fritidshus har ett mindre vedbehov jämfört med ett hus avsett för helårsboende. Det finns idag inga vedertagna metoder på hur detta ska beräknas, men mängden bör utgå ifrån nyttjandet av fastigheten. Problem uppstår om nyttjandet av fastigheten kan komma att ändras, varav i denna bedömning spelar folkbokföring mindre roll då detta kan komma att ändras. Istället ska en fastighet, med vars byggnad är av så pass enkel standard att den inte kan användas för åretruntboende, inte förses med ett vedbehov som motsvarar ett årsbehov av hushållsved.

En ändring av Skatteverkets typkoder har inte ändrat Slm:s bedömning och arbete i någon större utsträckning. Möjligtvis har det på vissa håll använts som utkast för bedömning av andelstal i gemensamhetsanläggning, något som senare har kommunicerats med sakägare innan beslut har fattats. Detta har medfört att det för Slm har försvunnit en förenklande faktor för ställningstagande.

4.3 Sammanfattning av svar KLM

Fullständiga svar av respektive kommuns KLM återfinns i bilaga 5. Nedan finns en sammanställning av de inkomna svaren.



Figur 3. Andel KLM som har svarat [st].

Den svarsfrekvens som förelåg ibland de tillfrågade Klm redovisas visualiserats i bild 3. I de inkomna svaren var det ostridigt att det är det faktiska nyttjandet av huset som avgör husets ändamål, vid förrättningar som berör AL. Andelstalen bestäms då utifrån hur huset används i dagsläget. Många av Klm får antingen in denna information genom kontroll av folkbokföringen eller genom svar från sökanden om hur de anser sig nyttja bostaden. Viss

tvistighet inom svaren uppkom när det inte rörde sig om AL-förrättningar. De flesta ansåg att det faktiska nyttjandet bestämmer användningen av huset. Några som inte höll med var Norrköping-, Södertälje- och Varberg Klm. De ansåg att användningen bestämdes utifrån det angivna ändamålet i bygglovshandlingarna. Även kontroll kan då göras om bostaden kan användas för helårsboende. Avvikande resonemang från olika Klm lyder:

- *Norrköping Klm poängterar att husets ändamål ska vara "varaktigt och aktuellt" vilket medför att en del förrättningar inte går att genomföra om ägaren inte har för avsikt att permanent bosätta sig på fastigheten.*
- *Sundsvall Klm menar att det som är avgörande är hur fastigheten kan användas. Det som då avgör är byggnadens skick samt hurvida det finns el, vatten mm.*
- *Uppsala Klm skriver i sitt svar att de inte bedömer utifrån det avsedda ändamålet eller det faktiska nyttjandet utan utifrån hur sökanden avser nyttja fastigheten i framtiden.*
- *Vid fastighetsbildning av obebyggda tomter skriver Örnsköldsviks Klm att de använder sig av det avsedda ändamålet, i övrigt är det faktiska nyttjandet som avgör inom kommunen.*

På den andra frågan, var Flm:s svar relativt spretiga. Två tydliga riktningar på svaren gick att plocka ut. Antingen gjordes ingen skillnad på fritidshus eller permanentbostäder. Utifrån det svaret var frågan ej aktuell, eller fanns det vissa krav som var tvunget att vara uppfyllda. De kommuner som inte särskilde på de olika bostadsformerna menade att fastighetsbildningen inte påverkades av vilken bostadsform som råder. Kraven som flertalet kommuner krävde av fastigheten varierade mycket. Vissa kommuner krävde att fler saker skulle vara uppfyllda än andra. De krav som ställdes på en permanentbostad var att det skulle finnas godkänd VA, inget utedass, el, fungerande kök, bostadens standard samt att bostaden kan/ska bebos permanent. Om skog skulle tillföras för hushållsvedsbehov, kräver vissa kommuner även att det skulle finnas en vedeldad spis och/eller att detta var husets primära uppvärmningsmetod. Många kommuner skrev att det krävdes att huset var permanent bebott, eller att det snarligen ska bosättas, för att skog skulle kunna tillföras till fastigheten.

De flesta av de svarande kommunala förrättningslantmätarna ansåg inte att förändringen av Skatteverkets typkoder (2015 togs typkoden för fritidshus bort), har påverkat deras bedömning och arbete. Endast ett fåtal kommuner upplevde att det hade påverkat handläggningen. Någon kommun menade på att de skiljaktiga typkoderna gav en första indikation av objektet, men i övrigt inte påverkade beslutet. Klm Linköping uppgav att förändringen hade påverkat deras arbete. När särskiljning av typkoderna tidigare gjordes, kunde detta i enstaka fall underlätta motiveringen till varför enklare fritidshus skulle tillåtas. Idag är det svårare att godkänna dessa enkla fritidshus, det går fortfarande men idag finns en tydligare minimistandard på bostadsfastigheter. Uppsala kommuns förrättningslantmätare menade på om sökanden angav en användning som inte överensstämde med taxeringsuppgifternas, var det en grund till att undersöka byggnadens beskaffenhet ytterligare. Klm i Kalmar anger att sammanslagningen av typkoderna har försvårat kategoriseringen av fastigheter för att avgöra andelstal vid anläggningsförrättning.

En bred variation av svaren erhöles på frågan om samråd hålls med kommunen när det uppstår oklarheter kring byggnadens ändamål. Ett antal svarade att frågan inte uppstår då kommunen inte särskiljer mellan de olika bostadsändamålen. En del samråder inte, då de antingen litar på sökanden yttrande eller kontrollerar folkbokföringen. Klm i Borås samråder främst om fastigheten ligger inom strandskyddat område och det inte är säkert att en byggnad får återuppföras. Några svarade att de regelbundet samråder med kommunen. Samråd som hölls

var enligt Klm Norrköping och Linköping med bygglovskontor, miljökontor/miljöskyddsnämnd och samhällsbyggnadsnämnd. Saker som samrådes var bland annat VA-standard och ändamålsangivelse i bygglov. Örnsköldsviks Klm samråder inte med kommunen då de har tillgång till alla kommunala dokument och handlingar vilket gör samrådsförfarandet i det flesta fall överflödigt. Mölndal Klm samråder alltid med kommun om ärendet är utanför planlagt område. Flertalet Klm poängterar i sitt svar att det är dem själva som gör den slutgiltiga bedömningen av bostadens karaktär oavsett om samråd har gjorts eller inte.

Sista frågan berörde prövningen av FBL 3:1 och om skillnad görs beroende på om det rör sig om ett fritidshus eller permanentbostad på fastigheten. De inkomna svaren gav en splittrad bild av hur prövningen görs inom landet. De Klm som inte särskiljer mellan fritidshus och permanentbostäder, gör här ingen särskild bedömning beroende på bostadens ändamål. Några Klm menade på att nyttjandet spelade roll och hur länge den aktuella användningen hade pågått. Flera Klm menar på att en liberalare prövning ska göras om huset är ett fritidshus. Klm behöver inte ställa samma krav på tillgänglighet och VA standard om huset är ett fritidshus. Borås Klm skriver att ett fritidshus inte behöver ha en bilväg fram till fastigheten utan det räcker med parkeringsmöjligheter och sedan en gångväg fram till huset. Detta är något som inte accepteras för fastigheter avsedda för helårsboende. Gävle Klm förtydligar och skriver att prövningen görs olika men att FBL:s krav är densamma.

Kalmars Klm gör ingen skillnad i sin prövning av FBL 3:1 så länge fastigheten är normalstor. Linköpings Klm gör vanligtvis ingen skillnad, enbart när det rör kombinerat ändamål på fastigheten. Norrköpings Klm bildar inte stora bostadsfastigheter om bostadsändamålet är fritid. Några Klm nämner att mindre arealer på fastigheter med fritidshus kan godkännas och Örnsköldsviks Klm till och med uppmuntrar om det råder markbrist att mindre areal ska ges till bostadsfastigheter med fritidshus. Sundsvalls Klm nämner att viss fastighetsbildning kan vara fördelaktig om det främjar glesbygden. Om glesbygden främjas kan det vara fördelaktigt att bilda bostadsfastigheter för helårsboende.

5 Analys & diskussion

5.1 Definition av fritidshus

Något som går att konstatera utifrån tidigare avsnitt är att det inte finns någon definition av fritidshus. Visserligen tog fritidsutredningen fram en definition 1962 men inget tyder på att denna har nyttjats de senaste decennierna. Senast gjorda avhandlingar och statligt genomförda utredningar har inte nyttjat deras definition och inte nämnt att permanentbostäder, använda inom jordbruk, skogsbruk eller fiske, numera skulle vara ett fritidshus om huset nyttjas för fritidsändamål. Att detta skulle ske per automatik finns det inget lagstöd för. Stöd i rättspraxis skulle kunna hämtas från RÅ 1998 not 22. Huset i det aktuella fallet hade tidigare använts som permanentbostad. På grund av nuvarande nyttjande (fritidsändamål) och ingen ändamålsangivelse i bakomliggande bygglov, klassades byggnaden som ett fritidshus. Det framkommer emellertid inte huruvida fastigheten har haft ovan angivna näringsgrenar eller inte.

Något som både rättspraxis och lagtext hänvisar till är det avsedda ändamålet i bygglovet. Detta ska vara det främsta medlet till att avgöra ett hus bostadskaraktär. Först därefter ska det faktiska nyttjandet vara vägledande. Svårigheter med denna metod har noterats av Sveriges kommuner, då det ofta är svårt att i gamla bygglov kunna avgöra det avsedda ändamålet. Detta kan tyckas orättvist för fastighetsägare och försvåra arbetet för flertalet kommuner. PBL-kommittén konstaterade 2005 att denna metod inte är tillförlitlig och rättvisande. Trots det tydliga ställningstagandet, har inga vidare förändringar skett för att bedöma husets bostadskaraktär.

Ingrid Persson belyser problemet ytterligare, att begreppet fritidshus inte är entydigt. Genom att hon anger 16 olika synonymer till fritidshus är det tydligt att ett fritidshus kan ha olika betydelser beroende på vem som tillfrågas. Två av dem termerna är kolonistuga och sjöbod. Trots att de kanske kan nyttjas som fritidshus har de inte de juridiska rättigheterna av att vara ett fritidshus, vilket rättsfallet RÅ 1995:42 belyser. Svårigheter dyker upp vid begrepp såsom torp. Är detta ett fritidshus eller permanentbostad, eller beror det på? Fritidsboendekommittén konstaterade att torparstugor kan vara permanentbostäder, trots att de ofta är enklare byggnader. När bedömning ska göras, om huset är ett fritidshus eller permanentbostad svarade både Klm och Slm att karaktärisering görs beroende på faktorer och bedömningar i det enskilda fallet. Hur det görs, tycks variera något mellan det statliga och kommunala Lantmäteriet. Ett närmare samarbete går att påvisa mellan kommun och Klm. Även Klm:s tillgång till kommunala arkiv och data tycks vara effektivt och minska behovet av samrådsförfarande med kommun. För Slm, är detta inte möjligt utan, när information behövs gällande byggnaden på fastigheten, måste Slm samråda med kommun. Något som båda LM är ense om, är att oavsett hur kommunen bedömer byggnadens bostadskaraktär så ska LM göra sin egna bedömning.

5.2 Gränsdragning mellan boendeformerna

Ett entydigt resultat som framkommer i avsnitten lagar och statistik, rättspraxis och mejlintervjuer är att det är svårt att skilja ett fritidshus från en permanentbostad. Husets byggnadsstandard och utseende behöver inte vara avgörande för att bestämma bostadsändamålet. Vissa tendenser gick att urskilja, speciellt när det gällde standard. Om en byggnad uppnår kriterierna för att vara en permanentbostad, anses den ofta vara detta. Här skiljde sig kommunernas svar och Lantmäteriets svar något.

De svar som erhöles från kommunerna var från respektive kommuns bygglovsavdelning. De svar som erhöles motsvarar inte all kommunal gränsdragning utan främst bygglovsavdelningen. Tyvärr var min formulering i intervjun svag, varav jag inte frågade hur deras gränsdragning såg ut, vilket jag frågade Klm och Slm. Istället utgick frågorna ifrån att de bedömde utifrån avsedda ändamålet och därefter det faktiska nyttjandet. Trots detta skriver några kommuner att ett hus kan överskrida gränsen från fritidshus till permanentbostad om en ny detaljplan antas eller om husets standard skulle höjas till att uppnå energikraven. Vilken omfattning som krävdes tydliggjordes inte i svaren. Annan gränsdragning görs troligtvis inom kommunens andra grenar. Troligtvis gör skolnämnden annan bedömning vid godkännande av skolskjuts. Där räcker det att kommuninvånaren kan påvisa att detta är den huvudsakliga, stadigvarande bostaden för att få skolskjutsen beviljad för sitt barn.

Strandskyddets regler återfinns i MB men förklaras ytterligare i MB och Länsstyrelsens vägledande handbok. Där återfanns endast ett fåtal restriktioner och riktlinjer på hur permanentbostäder och fritidshus ska särskiljas inom strandskyddat område. Trots detta var just denna skillnad mest förekommande i Slm:s svar. Utan att ingående förklara hur strandskyddet påverkade deras bedömning av fastighetens lämplighet svarade de att tillåtligheten varierade inom dessa områden beroende på bostadsformen. Strandskydd är ett väl debatterat ämne och med detta i åtanke görs denna analys med viss försiktighet. Skillnad gjordes på hur stora tomter som fick accepteras beroende på boendeform. Vid vissa utpekade kustrensor fick nya fristående fritidshus inte upprättas. Hur byggnadens användning skulle säkerställas inom dessa områden framkom inte i lagtext, handbok eller intervjuvar. Detta visar på viss osäkerhet, där inga tydliga riktlinjer finns att tillgå. Däremot finns i Lantmäteriets handbok både praxis och vägledande information gällande fastighetsbildningsförfarandet inom strandskyddat område samt vid strandskyddsdispens. Om särskiljning ska göras mellan fritidshus och permanentbostäder inom strandskyddat område, bör antingen de båda boendeformerna vara tydligt definierade för att möjliggöra särskiljning eller bör tydlig praxis alternativt handledning finnas.

Bostadstomter för fritidsändamål ska enligt Boverket och Naturvårdsverket vanligtvis inte vara större än 2000 m². Enda möjligheten till större bostadsfastigheter är om de kombineras med annat ändamål, eller om ett vedbehov finns. Flertalet av de tillfrågade Flm svarade att fastigheter med fritidshus kan ha ett visst behov av ved. Ett sådant behov skulle ge upphov till tomter som överskrider Boverket och Naturvårdsverkets rekommendationer. Stöd till dessa stora bostadsfastigheter har inte hittats i något annat sammanhang.

Intervjuade Flm var fullt medvetna om att det förelåg oklarheter kring gränsdragning mellan bostadsformerna när bostadsfastighetsägaren vill att skog ska ingå i fastigheten. Trots detta ansåg de inte att hinder förekom i FBL 3:1 så länge fastighetsägaren kunde påvisa ett stadigvarande behov. Bostadsfastigheter med fritidsändamål ses som en fastighet med stadigvarande betydelse trots att byggnaden används periodiskt. Detta skulle kunna medföra att ett fritidshus har ett stadigvarande vedbehov, trots att behovet endast är periodiskt. Dock kvarstår problematiken som Elis Haraldsson noterar i bilaga 4, att mängden ved som motsvarar fritidshusets vedbehov är svårt att beräkna.

Gränsdragningsproblematiken var även påtaglig vid bostadsarrende. Inom denna lagstiftning var det tydligt att olika bedömningar ska göras i varje enskilt fall och hur frekvent fritidshuset används kan påverka det lagstadgade besittningsskyddet. Jag var förvånad att ett bostadsarrende kanske inte innefattar fritidshus, då det inte avser bereda permanent bostad för arrendatorn. Stor vikt skulle enligt arrendenämnden läggas vid avtalstolkning och mindre stöd finns i skriften lagtext. Det framkom inte vid kontakt med arrendenämnden hur stort problem

detta är i praktiken. Rättsfallet NJA 2011 s 664, där bostadsarrendet för fritidsändamålet fick sägas upp för att främja permanent bosättning, visar att det har förekommit dispyter där oklarheter om rättsläget har uppstått och avtalstolkning har varit nödvändig.

5.3 Husets ändamålsangivelse

Något som tydligt framgår i svaren från Klm och Slm är att folkbokföringen i stor utsträckning används för att bestämma bostadens ändamål. Denna metod överensstämmer med den som MÖD fastställer i målet F3656-14. De skriver att folkbokföringen borde användas när det ska fasthållas om huset är en permanentbostad eller fritidshus och detta ska ligga till grund vid andelstalsfördelning. Samtidigt motstrider detta tydligt MÖD:s utlåtande i P 7337-14 där det konstateras att bostadsändamålet först ska bestämmas utifrån det bakomliggande bygglovs ändamålsangivelse och enbart vid avsaknaden av sådant ska ändamålet bestämmas utifrån faktiskt nyttjande. Utifrån dessa båda rättsfall tydliggörs att olika bedömningar ska göras utifrån olika lagstiftningar. Om bostadens ändamål ska fastställas inom ramen av AL ska främst folkbokföringen ligga till grund vid denna bedömning. Om bostadsändamålet ska fastställas utifrån PBL:s lagstiftning skall ändamålsangivelsen främst vara avgörande. Ingen tydlig motsvarighet har uppdragats inom FBL:s användning, vare sig i rättsfall eller i de inkomna svaren från Klm och SLM. Där har en variation i bedömningen funnits, där husets ändamål har bedömts utifrån folkbokföring, Lantmätarens egen bedömning utifrån byggnadens standard, sökandens yttrande och kommunens ändamålsangivelse i bygglov.

Denna skillnad i bedömning tror jag kan upplevas som konfunderande för fastighetsägare. I lagens mening kan ett hus bedömas vara ett fritidshus eller permanentbostad beroende på vilken lagstiftning som aktualiseras. Problematik föreligger men hur stort detta problem är i praktiken har inte undersökts. Exempel på olika myndighetsutövning kan ske om ett hus innefattas av områdesbestämmelser och enligt kommunens ändamålsangivelse är ett fritidshus. Det finns ingen lagstiftning som hindrar en fastighetsägare att bosätta sig där. Vid permanent bosättning och folkbokföring på fastigheten förändras inte bygglovsavdelningens bedömning av bostadens karaktär utan huset ses fortfarande som fritidshus. Däremot kan Lantmäteriets bedömning av fastigheten komma att ändras och bedömas som helårsbostad vid fördelning av andelstal i ga.

En svårighet som tillfaller en fastighetsägare är att få sitt fritidshus omprövat. Har huset vid uppförandet i bygglovsansökan godkänts som fritidshus finns det inom PBL ingen möjlighet att få detta beslut omprövat. Den förändrade användningen från fritidshus till permanentbostad och tvärt om ses inte som en väsentligt ändrad användning och är därför inte bygglovspliktig. Vid kontakt med bygglovshandläggare har det framkommit att ett fåtal kommuner trots detta handlägger sådana bygglov som avser ändrad bostadsanvändning mellan de båda formerna. Något som bör poängteras är att sådana bygglovsansökningar inte är vanligt förekommande ibland Sveriges kommuner och något som de flesta aldrig hade behövt ta ställning till. Det skulle kunna bero på att situationen inte upplevs vara ett problem för fastighetsägare, alternativt att kunskapsläget är begränsat och fastighetsägare inte har kännedom om rättsläget.

Något som skulle kunna peka mot att bygglovsprövning av ändrat bostadsändamål från fritidshus till permanentbostad är lagenlig är MÖD:s domslut i P 7337-14. Som en del av sin argumentation skriver de att tillbyggnader inte har lovprövats för annat ändamål än den ursprungliga vilket här var för fritidsändamål. En motsatstolkning skulle medföra att det krävs lovgivning för att ändra ändamålet med husets användning. Detta är inget som har prövats i

högre instanser i domstol, vilket resulterar i att viss osäkerhet föreligger. Det torde dock tyckas lämpligt att huset ändamål ska få omprövas om huset innefattas av begränsande restriktioner, såsom begränsad tomtstorlek.

RÅ 1995:42 fastställer att preskriptionsregeln ger en fastighetsägare rätt till att nyttja fastigheten för annat ändamål än det avsedda, det vill säga i det konkreta fallet en redskapsbod. Däremot erhåller fastigheten inte automatiskt de legala rättigheterna som fastigheten skulle ha erhållit vid en lovgivning. Ärendet hanterar en fastighet vars ändamål väsentligen har ändrats. När det gäller skillnaden mellan fritidshus och permanentbostäder, anses denna inte vara väsentlig. Hur väl rättsfallet kan appliceras i arbetets frågeställning föreligger därmed ovisst. En tolkning är att husets legala rättigheter inte ändras om huset får ett annat bostadsändamål. Denna tolkning får stöd i att områdesbestämmelserna fortfarande gäller för de "fritidshus" utpekade av kommunen som sedan kommer att bebos permanent. Trots att de av kommunen ses som fritidshus kan de permanentboende folkbokföra sig på adressen. Utöver detta har de även rätt till social infrastruktur, såsom hemtjänst och skolskjuts. De kan även bli tilldelade fullvärdigt andelstal i en gemensamhetsanläggning.

I rättsfallet, RÅ 1995:42, skriver Regeringsrätten att i det aktuella fallet, där en redskapsbod görs om till ett fritidshus, kan fastighetsägaren fortfarande i efterhand kan ansöka om bygglov för ändringen av användningen. På detta vis erhåller han de legala rättigheterna för den aktuella användningen. Denna möjlighet har majoriteten av de berörda husägarna inte. De kan inte inom de flesta svenska kommunerna ansöka om att ändra bostadsanvändningen från fritidshus till permanentbostad och vice versa. Huruvida detta är lämpligt anser jag borde undersökas noggrannare.

Ur ett kommunalt planeringsperspektiv är det rimligt att planstridig användning inte ska godkännas. För att kunna tillåta sådan förändrad användning krävs vanligtvis att gällande detaljplan upphävs och ny detaljplan tas fram. Undantaget är om förändringen innebär en liten avvikelse från gällande bestämmelser. Vid områdesbestämmelser där restriktioner finns för fritidshus innebär en förändrad användning från fritidshus till permanentbostad att användningen går emot planens (områdesbestämmelsernas) syfte. Sker motsvarande förändring av planens syfte i ett detaljplanerat område, hade den troligtvis inte varit tillåten. Detta skulle förklara varför det inte är tillåtet att ändra ett fritidshus ändamålsangivelse inom ett område med områdesbestämmelser. Något som kan ifrågasättas är då varför permanent bosättning av områdesbestämmelsernas utpekade fritidshus är tillåtet. Detta borde kommunen kunna reglera, för att säkerställa att syftet med områdesbestämmelserna efterföljs. Visserligen kan de genom områdesbestämmelserna reglera boarean för att begränsa husens möjlighet att permanentas. Detta är enligt flertalet tillfrågade kommuner otillräckligt och fler metoder efterfrågas.

Om inga områdesbestämmelser finns för ett område, ska husets avsedda ändamål verkligen begränsas för all framtid? Vid annan bebyggelse går det att ansöka om bygglov vid ändrad användning. Det tillåts då förändringen klassas som väsentlig. Detta är något som är värt att lyfta fram då det kan komma att påverka många fastighetsägare. Idag lockas husbyggare till att bygga ett fritidshus istället för en permanentbostad. De motiveras ofta av lägre bygglovstaxor och att huset inte måste uppfylla alla PBL:s krav. Sedan när huset väl är färdigställt går det utan problem att bosätta sig där. Detta vittnar flertalet kommuner om, då ingen tillsyn görs för att säkerställa husets ändamålsenliga användning. I praktiken torde detta innebära en miljömässig förlust, då husen inte uppfyller de krav som annars ställs på byggnader som ska bebos permanent. Husägaren sparar pengar på sin husbyggnation utan att kommunen har några större medel till att förhindra detta.

Nackdelen för husägaren blir att vid färdigställd byggnation har husägaren ett fritidshus som endast i undantagsfall kan bli en lagenlig permanentbostad. Om exempelvis områdesbestämmelser skulle införas, kommer huset att klassas som fritidshus, oavsett den nuvarande användningen. Då kan rätten till återuppförande vid brand påverkas men även framtida utbyggnationer. Detta är en risk som husägare tar när de väljer att bygga ett fritidshus istället för en permanentbostad en risk som jag tror många inte är medvetna om.

5.4 Olika ställningstagande

Något som jag har uppmärksammat igenom hela arbetet är att det finns tre olika genomgående åsikter kring särskiljning mellan fritidshus och permanentbostäder.

- *Ingen skillnad behövs mellan fritidshus och permanentbostäder*
- *Tydligare lagstiftning behövs alt. ha fler styrmedel*
- *Dagens lagstiftning är tillräckligt långtgående*

5.4.1 Ingen skillnad behövs mellan fritidshus och permanentbostäder

Första gruppen anser inte att det finns några skillnader mellan fritidshus och permanentbostäder och att fritidshus numera har spelat ut sin roll och att alla bostadshus i lagens mening ska ses som permanentbostäder, alternativt bara bostäder. Denna åsikt har påträffats hos kommuners bygglovshandläggare, Klm och i viss mån SLM. Förändringar i lagstiftningen har skett de senaste de senaste årtiondena. Flertalet lagar som tidigare särskilde de båda boendeformerna åt är numera borttagna eller särskiljningen har tagits bort. Lagar såsom FL är numera avvecklade och lagar som tidigare differentierade på bostäderna har numera infört samma villkor för alla bostäder.

Även de senaste avhandlingarna skrivna inom ämnet pekar mot att skillnaderna mellan fritidshus och permanentbostäder borde tas bort. Persson skriver att särskiljningen inte längre bör göras, då dagens lagstiftning inte längre motsvarar den funktion som bostäders användning har idag. Att lagen (PBL) gör skillnad mellan permanentbostäder och fritidshus anser hon bara ger upphov till opåkallade planeringsdilemman. Sabels kommer fram till att FBL:s 3 kapitel i många avseenden är överflödigt och inte samhällsnyttigt. I hennes slutsats tar hon ingen direkt ställning till fritidshus men i och med att särskiljning mellan fritidshus och permanentbostäder kan göras i FBL 3:1 inkluderas fritidshus i hennes resonemang. Om FBL 3:1 stryks torde det medföra att ingen storleksbegränsning kan göras för bostadsfastigheter med fritidsändamål inom strandskyddat område utan denna tillåtenhetsprövning överlämnas helt till Länsstyrelsen och kommun. Sabels slutsats innebär visserligen inte att särskiljningen icke ska göras mellan fritidshus och permanentbostäder men att denna inte längre ska göras inom ramen för FBL 3 kapitel.

5.4.2 Önskar se en tydligare lagstiftning/ha fler styrmedel

Den andra gruppen som tydligt går att urskilja är dem som vill förtydliga den lagstiftning som gäller idag. Det bakomliggande motivet varierade inom denna grupp. Några av de förslag som uppdagades hanteras nedan.

Ett förslag som kom från en bygglovshandläggare var att en begränsning på ett fritidshus maximala storlek skulle införas. Om ett fritidshus översteg denna storlek skulle det automatiskt behandlas som en permanentbostad. Detta förslag skulle i viss mån underlätta kommunal handläggning då en schablonbedömning kan göras och inga tvetydliga gränser kvarstår. Förslaget skulle även i stor utsträckning fungerat väl med Lantmäteriets handläggning av ärenden. I deras svar är det tydligt att fastighetens markanvändning ska

bedömas utifrån dagens aktuella nyttjande av byggnaden. En tydlig gräns mellan fritidshus och permanentbostäder skulle därmed underlätta bedömning av vad byggnaden kan användas till eller inte. Detta förslag finner även stöd i MÖD F3656-14, som anser att en sådan bedömning ska vara enkel och objektiv. Problem kvarstår om huset är en permanentbostad men en liten sådan. Hur får byggnaden då användas?

Något som gör bestämmandet av ett hus karaktär utifrån arean mer komplex är införandet av bolundare. Dessa bostäder är små och hade säkerligen påverkats om en areell gräns för fritidshus hade införts. Bolundare ska antingen uppfylla de krav som ställs på en permanent bostad eller innefattas av de undantagsregler som finns för fritidshus. Detta innebär att beroende på klassificeringen av bolundaren infaller kraven på tillgänglighet och energianvändning. En permanentbostad kan därmed vara 30 m². Det kan ifrågasättas varför fritidshus ska innefattas av undantagsbestämmelser, när en permanentbostad på 30 m² ska uppfylla alla bestämmelser. Om en övre areell gräns på fritidshus införs finns det viss osäkerhet när det gäller mindre hus och hur dessa ska klassificeras, vilket lagstiftaren bör ta hänsyn till.

Ett annat förslag som gavs av de tillfrågade kommunerna var att folkbokföringen skulle bli en legal uppföljningsmöjlighet för att säkerställa att bygglovets angivna ändamålsangivelse efterföljs. En nödvändighet för att säkerställa sådan uppföljnings legitimitet är att regler som förbjuder ändrad användning utan godkännande. Om reglerna inte efterföljs leder detta till någon form av påföljd. Detta arbete har inte undersökt vilka påföljder som är passande, men förslagsvis någon form av varning och därefter vite. Denna metod hade gett kommunen ett verktyg för att säkerställa att syftet med deras planläggning efterföljs. Genom detta kan oönskad omvandling av områden motverkas och det vara ett effektivt hjälpmedel för kommuner i sin budgetering.

Ett liknande förslag föreslogs redan på 80-talet av fritidsboendekommittén, dock i en annan form. Förslaget begränsade möjligheten till geografiskt definierade områden. Vid fastighetsförvärf skulle en sorts säkerställning av bostadens användning ske. Liknande möjligheter har kommuner redan haft genom den tidigare Förköpslagen. Kommunerna kunde då själva förvärva fastigheten om det förelåg risk att ett fritidshus skulle nyttjas som permanentbostad. Detta var en möjlighet som kommunerna inte tog tillvara på, vilket delvis låg till grund till lagens avskaffande. Att nu återigen införa en liknande lag anser jag riskabelt. Det är påvisat att ett visst behov finns av en sådan uppföljningsmöjlighet. Däremot ansåg inte alla kommuner att det inom kommungränsen fanns ett sådant behov, speciellt de som inte särskilde på fritidshus och permanentbostäder. Det krävs noggrannare undersökningar av behovet för att säkerställa behovet av sådan lagändring. FL upphävdes bland annat på grund av att den var resurskrävande och tidskrävande. Om en ny form av uppföljningsmöjlighet skulle införas bör den vara enkelt formulerad och inte resurskrävande. Risker för utdragna domstolsprocesser vid överklagan bör begränsas. En tydligt formulerad uppföljningsmöjlighet med tydliga avgränsningar torde vara behjälpliga här.

Att införa folkbokföringen som den legala gränsen mellan ett fritidshus och permanentbostad hade överensstämmt med Norges lagstiftning. De har använt sig av folkbokföringen under lång tid. Vägledande rättspraxis går att hitta i deras rättsväsende. Införandet av folkbokföringen som legal gräns hade också lett till en större affinitet mellan lagar, då exempelvis kommuner och Lantmäterimyndigheten kommer jobba utifrån samma gränsdragning.

Att använda folkbokföringen som uppföljningsmöjlighet förutsätter att kommuninvånarna är folkbokförda på rätt adress. I propositionen till Socialtjänstlagen står det att detta ofta inte är

fallet, speciellt för utsatta grupper. Vid införandet av sådan begränsning av användandet av fritidshuset bör det även undersökas hur dagens permanentboende i fritidshusen kommer att påverkas om de inte har annan bostad att tillgå. Förslaget kommer medföra att det inte kommer vara tillåtet att folkbokföra sig i vilken byggnad som helst, till skillnad från dagens praxis där alla sorters byggnader är tillåtna enligt dagens folkbokföringslag.

En sådan lagändring påverkar andra lagar, inte enbart PBL och FOL. Noggranna utredningar behövs göras för att undersöka vilka konsekvenser ett sådant lagförslag skulle ha. Något som lagstiftaren måste ta ställning till är huruvida lagen ska vara applicerbar för redan permanent bosatta fritidshus/permanentbostäder som nyttjas för annat bostadsändamål eller om det enbart ska gälla vid nybyggnation. Det behövs undersökas om en sådan lag först ska komma att gälla vid ett ägarbyte. Sådan lagstiftning, kan säkerligen påverka fastighetsmarknaden och dess prisutveckling.

Ytterligare alternativ metod som föreslogs av de tillfrågade kommunerna var att införa en anmälningsplikt vid omvandling. Detta skulle medföra att kraven som gäller för permanentbostäder, exempelvis tillgänglighets- och energikrav, skulle bli tillämpliga vid omvandling. Denna regleringsmetod är av sådan art att den kommer bli svår att applicera vid omvandling från permanentbostad till fritidshus. Uppnår redan ett hus kraven för en permanentbostad, finns det ingen anledning att förändra eller sänka standarden på huset, enbart på grund av att byggnaden får en minskad och periodisk användning.

Detta förslag, i likhet med förslaget med uppföljningsmöjligheter för att säkerställa att det avsedda ändamålet efterföljs, är lika i flera avseenden. Båda två medför en förstärkning av det kommunala planmonopolet på bekostnad av den enskilde husägarens frihet att nyttja huset utifrån personliga önskemål. En anmälningsplikt är dock inte lika långtgående som det tidigare förslaget. En införd anmälningsplikt syftar inte till att frånta husägarnas rätt till omvandling utan att ge kommunerna överblick av den kommunala bostadsanvändningen. En anmälningsplikt skulle ge kommunen större planeringsmöjligheter, då de vet när ett hus ändrar användning.

Att införa möjligheten för kommunen att begränsa omvandlingen eller kontrollera byggnadens lämplighet som permanentbostad torde vara samhällsekonomiskt försvarbart. Det minskar osäkerhet på fastighetsmarknaden och underlättar kommunalt planeringsarbete. Detta borde överväga de negativa effekterna som blir inskränkning av husägarens rådighet över bostaden och ett visst tillsyns-/uppföljningsarbete hos kommunen.

5.4.3 Dagens lagstiftning är tillräckligt långtgående

Denna åsikt vittnar många kommuner om. Antingen har de uttryckligen skrivit detta i sitt svar, eller har de utelämnat förbättringsförslag/brister i lagen. Denna grupp är svår att analysera på grund av ett förhållandevis tunt underlag. Att inga konkreta fel eller förbättringar inte uttrycks utan att endast regelverket fungerar i sin helhet, visar inte hur homogen gruppen är.

I responsen förekom denna åsikt även i kombination med att ingen skillnad gjordes mellan fritidshus och permanentbostäder. När ingen skillnad gjordes, svarade majoriteten antingen inget eller att lagstiftningen fyllde sitt syfte.

Varför och i vilken omfattning vissa kommuner är nöjda med dagens lagstiftning är desto svårare att analysera. Vid jämförelse med Klm:s svar framkommer det att en andel av de

tillfrågade kommunerna runt om i landet inte har många fritidshus inom kommungränsen. Detta var konstaterade från kommunerna och det fanns ingen bakomliggande grund till varför antalet fritidshus var begränsade. Samtidigt tillfrågades kommuner såsom Kalmar som har flertalet fritidshus. En teori är att om kommunen har låg andel fritidshus medför det att behovet av en tydligare lagstiftning uteblir. Samtidigt tyder Lund kommuns svar, bilaga 3, på att detta inte alltid är fallet. De svarade att trots att staden inte är en semesterort (inte många fritidshus), önskar de se en tydligare lagstiftning. Det föreligger viss osäkerhet huruvida svaren från utvalda kommuner representerar Sveriges 290 kommuner. Dock har svar inkommit som speglar flera åsikter, vilket tyder på att hela Sverige inte är samstämmigt. De differentierade åsikterna har ändå legat till grund till diskussion och analys samt kan användas vid vidare undersökningar.

Flera olika metoder för att reglera omvandling har utvecklats inom de olika kommunerna. Beroende på hur effektiva dessa är, kan behovet av tydligare lagstiftning variera. En kommun som har en väl inarbetad metod var Skellefteå kommun. I sitt svar i bilaga 3 skriver de att kommunen inte tillåter att nya fritidshus byggs i centrala Skellefteå. Om sådan bygglovsansökan inkommer blir denna inte godkänd. Som grund till avslaget anger de att fritidshus inom stadskärnan inte passar in i stadsbilden. Annan metod som många kommuner anger att de använder sig av är att stora "fritidshus" anses vara permanentbostäder och måste uppfylla dessa krav. Dessa metoder använda för att reglera omvandling av hus och styra bostadsanvändning finns inte uttryckta i lagtext. Dessa regleringar faller då inom en gråzon där olika ställningstagande kan göras i olika kommuner. Samtidigt förefaller behovet av regleringsmöjligheterna varierar mellan kommunerna. Dagens praxis kanske har anpassat sig till varje kommuns behov, vilket i sin tur minskar behovet av tydligare riktlinjer.

Något som också påverkar, vilket exempelvis Kalmar kommuns bygglovsavdelning belyser, är att politisk vilja spelar stor roll i dessa frågor. Beroende på om kommunens politiska ledning vill styra användningen av husen inom kommunen, kan olika metoder väljas att användas eller inte. Detta konstaterar även PBL-kommittén när de valde att inte undersöka boplikt-begreppet ytterligare. De skrev också att behovet av sådant varierar beroende på konjunktur, bostadsbrist, befolkningsutveckling m.m.

Något som kan konstateras är att kommuners behov av förtydligande i lagstiftning och tydligare praxis varierar. Om det inte bara är omvandlingen i sig som styr behovet av regleringsmöjligheter utan även politisk vilja, kommunens utveckling samt Sveriges utveckling i helhet, är det troligt att kommunernas svar inte är konstanta. Exempelvis Kalmar kommun som inte uttryckte någon politisk vilja att styra omvandlingen, trots högt antal fritidshus, kanske i framtiden kan komma att ändra bana. Detta är väldigt hypotetiskt och svårbedömt. Lagstiftning ska inte vara svårbedömt utan applicerbart i en rad olika situationer. Detta är något som jag har med mig i mitt förslag nedan.

6 Slutsats

I denna slutsats har jag tagit fram ett förslag som kan verka vägledande om bedömning görs att lagstiftning som särskiljer på fritidshus och permanentbostäder behöver ses över.

- *Införa en definition av fritidshus i PBL, där tydlig gräns finns mellan fritidshus och permanentbostad*
- *Bereda kommunerna möjlighet att säkerställa att det avsedda ändamålet efterföljs*

- *Genom bygglovsansökan eller anmälningsplikt, kunna ändra ändamålet från fritidshus till permanentbostad, ej vice versa*
- *Inte ha kvar fritidshus som ett begrepp, differentieringen görs utifrån husets faktiska nyttjande enligt folkbokföringen.*

I mitt förslag har jag tagit i beaktan att Sveriges kommuner och landsting, Lantmäteriet och Boverket med flera, år 2010, uttryckte att de inte önskade se en gemensam definition för fritidshus. Att i ett förslag, gå direkt emot flertalet myndigheter och organisationers önskemål, verkar i detta sammanhang inte företagsamt.

Trots detta har jag kommit fram till att en definition behövs i PBL. Alternativet hade varit att differentieringen mellan bostadsformerna skulle tas bort. Att ta bort differentieringen, är säkerligen möjligt för ett antal kommuner där antalet fritidshus är lågt. Finns inga fritidshus, behövs inga särskiljningar. Samtidigt om antalet är lågt lider dessa kommuner troligtvis inte av att det införs regler som gynnar kommuner med högt fritidshusbestånd. Även om utvecklingen har gått mot att fritidshus har tenderat att bli större och med högre standard, jag tror att husägares syfte med sina fritidshus ofta är att husen ska vara av enkel standard och medföra ett uppbrott från vardagen. Att förbjuda att dessa enkla hus ska få byggas, på grund av att de inte uppfyller PBL:s alla krav tror jag är ogynnsamt för fritidshusägare och inte bidrar till en önskad samhällsutveckling.

Ett annat förslag som jag inte har lyft i listan med förslag är att i detaljplaner kunna reglera vilken boendeform som får användas. Hur denna regleringsmöjlighet fungerar rent lagtekniskt har här inte undersökts. Sådan reglering hade till exempel säkerställt att inga fritidshus byggs inom en Orts stadskärna, där permanentbostäder är att föredra. Detta kan jämföras med Skellefteå kommun som i dag inte godkänner fritidshus inom stadskärnan då det inte passar in i stadsbilden. Vilken metod som är lämpligast och vilka konsekvenser en sådan reglering i detaljplan skulle medföra har inte undersökts i detta arbete. Av denna anledning är detta inte ett av mina förslag med det är definitivt värt att undersöka vidare.

När en definition införs, görs en tydlig gräns mellan de båda bostadsformerna. Kommunen får större möjlighet att kunna styra bostadsutvecklingen och fastighetsmarknaden blir stabilare då ingen tveksamhet råder om husets beskaffenhet. Jag har valt att inte själv ge mig an att formulera en definition, då jag inte anser att denna rapport fungerar tillräckligt väl för detta ändamål. Även diskussionen förd ovan, om vilka konsekvenser en definition kan ha för befintliga fastigheter, belyser frågans komplexitet.

För att ha användning av en definition anser jag att kommunen måste beredas möjlighet att säkerställa att den avsedda användningen efterföljs. Om detta inte är möjligt, utan att människor kan flytta in i ett fritidshus utan återverkan, försvinner syftet med särskiljningen mellan de båda bostadsformerna. Ska en byggnad ”slippa” uppnå de byggnadstekniska kraven som ställs på en permanentbostad, ska byggnaden även åläggas att användas för det avsedda ändamålet. Att bygga ett fritidshus, för att hålla nere bland annat byggkostnaderna och bygglovstaxor, för att sedan nyttja bostaden som en permanentbostad är inte samhällseffektivt och bidrar inte heller till att uppnå Sveriges miljömål, god bebyggd miljö.

Förslagsvis ska kommunen beredas möjlighet att få utföra tillsyn, för att säkerställa användningen. Här kan Folkbokföringen spela stor roll för kommunens översyn av bostadsbestånd. Om Sverige, liksom i Norge, skulle använda folkbokföringen som ett instrument för att säkerställa rätt användning, inaspråkstar relativt små resurser. Med dagens teknologiska utveckling bör det vara möjligt för kommuner att genom samordning av GIS-karta som redovisar både bostadsbeståndet och byggnadernas skilda användning och data från

folkbokföringen, kunna verka för att byggnaderna används för avsett ändamål, dvs fritidshus eller permanentbostad. När denna koordinering görs mellan folkbokföring och husets tillåtliga ändamål kommer folkbokföringen att bli mer tillförlitlig. Om någon är folkbokförd på en adress, kan erhållaren av informationen lita på att huset på adressen är en permanentbostad.

Något som jag har argumenterat mycket för tidigare, är att byggnader som har tilldelats ett ändamål ska kunna få detta ändrat. Om fastighetsägare ska begränsas i sådan omfattning att de inte utan vidare kan få permanent bosätta sig i sina hus, ska det finnas möjlighet att få användningen ändrad. Det borde vara möjligt att antingen genom ett planmässigt beslut eller på fastighetsägarens initiativ kunna tillåta att den avsedda användningen på ett fritidshus ändras till en permanentbostad. Två enkla lösningar till att ändra användningen är att antingen införa en anmälningsplikt vid ändrad bostadsanvändning eller att ange att sådan förändring är bygglovspliktig. Anledningen till att jag inte har valt att ta ställning till vilken metod som är mest gynnsam, bygger på bristande undersökningar. Båda har fördelar och nackdelar, vilket inte har undersökts ingående i detta arbete. Exempelvis vid en bygglovsansökan har grannar möjlighet att ha åsikter och kommunens kontroll över vilka förändringar som krävs för att ändra användningen blir mer långtgående. En anmälningsplikt är ett enklare förfarande som kräver mindre resurser men som också kanske inte är lika effektiv för kommuner som vill reglera bostadsanvändningen.

Denna bygglovsplikt gäller förslagsvis enbart från fritidshus till permanentbostad och inte vice versa. Om ett hus uppnår kraven, enligt nyinsatt definition, finns det ingen samhällsnytta i att tillåta ett fullt fungerande helårsbostad ska sänka sin kravstandard på grund av nuvarande husägares preferenser. Istället, om ett hus anses vara en permanentbostad, ska denna benämning på huset bestå, oavsett framtida användning. Detta medför att bostadsbeståndet med permanentbostäder blir mer konstant, vilket är gynnsamt om bostadsbrist skulle råda. Därefter som ett resultat av föreslagen åtgärd kan det utredas om ett bopliktskrav ska införas i fullvärdiga permanentbostäder. Detta däremot behövs utredas mer och beror på hur stor andel av permanentbostadsbeståndet som nyttjas för fritidsändamål.

Genom att användningen av huset regleras av kommunen och inte beroende på fastighetsägarens tillfälliga val, kommer LM:s bedömning att bli lättare. De behöver inte längre skilja på fritidshus eller permanentbostäder. De kan helt stryka fritidshus som begrepp inom FBL och AL. Istället baseras deras bedömning på det faktiska nyttjandet, både inom fastighetsbildning och vid andelstalsfördelning. Denna information kommer myndigheten kunna erhålla genom folkbokföringen. Om det skulle visa sig att ingen är folkbokförd på adressen, kan utgångspunkten vara att huset är ett fritidshus och vice versa en permanentbostad. Alternativt om ingen är bosatt, kan kommunen samrådas, för att undersöka om huset per definition är ett permanentbostad. Lantmäteriets gränsdragning mellan de båda boendeformerna är därmed inte längre nödvändig. Om ett hus är klassat som permanentbostad, ska fastighetsbildning genomföras utifrån detta, oavsett nuvarande ägares nyttjande av bostaden.

Däremot kommer annan gränsdragningsproblematik att kvarstå för Lantmäterimyndigheten, oavsett om det är Klm eller Slm. De måste fortfarande ha riktlinjer för hur de ska hantera fastigheter som inte är bosatta permanent. Exempelvis med det omdiskuterade vedbehovet, måste fortfarande en bedömning göras, hur mycket ved en icke permanent bosatt bostadsfastighet kan tänkas ha. Detsamma gäller fördelning av andelstal vid gemensamhetsanläggningar. Där har dock Julia Källquist redan hittat en lösning i sitt examensarbete, där hon skrev att kostnaderna ska vara baserade på förbrukningen.

Även arrendenämndens arbete kommer troligtvis att underlättas genom införandet av en definition. Ingen egen gränsdragning kommer därmed vara nödvändig. Däremot kommer en definition och de andra delarna i mitt förslag inte att lösa den problematik som idag föreligger, huruvida fritidshus är godkänd bostadsarrendeform.

Genom detta förslag, kommer offentliga organ att samverka med varandra i högre utsträckning. En fastighetsägare kommer inte längre att bli lidande av att få sitt hus klassificerat olika beroende på vilken verksamhet denne pratar med. Detta leder förhoppningsvis till en stabilare fastighetsmarknad, där köpare kan beredas möjligheten att göra ett medvetet fastighetsförvärv.

Genom detta förslag görs ingen dubbelprövning, utan att den användning bygglovsansökan har medgivit är den som nyttjas i kommande led.

7 Källor

7.1 Offentliga tryck

- Prop. 1985/86:1 *med förslag till ny plan- och bygglag*
Prop. 1986/87:1 *Äktenskapsbalk*
Prop. 1969:128 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.*
- Prop. 1973:160 *Anläggningslag m. m.*
Prop. 1983/84:141 *med förslag till ändringar i förköpslagen (1967:868) m. m*
Prop. 2005/06:78 *Allmänna vattentjänster*
Prop. 2009/10:82 *Upphävande av förköpslagen*
Prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*
Prop. 2010/11:49 *Ansvarsfördelning mellan bosättningskommun och vistelsekommun*
Prop. 2013/14:125 *Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd*
- Prop. 2019/20:31 *Större komplementbostadshus*
SOU 1964:47 *Friluftslivet i Sverige. Kommunikationsdepartementet: 1962 års fritidsutredning. Slutbetänkande*
- SOU 1977:78 *Kommunerna: utbyggnad, utjämning, finansiering: slutbetänkande. Budgetdepartementet. Kommittén: 1976 års kommunalekonomiska utredning (KEU 76). Slutbetänkande.*
- SOU 2005:77 *Får jag lov? Om planering och byggande. Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet: PBL-kommittén. Slutbetänkande.*
- SOU 2008:68 *Bygg - helt enkelt. Miljödepartementet. Kommittén: Byggprocessutredningen. Slutbetänkande.*

7.2 Litteratur & Rapporter

- Boverket, 2002. *BOKEN OM DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER – 2002 års revidering* –. Allmänna råd 1996:1. Reviderad 2002:1.
- Boverket, Naturvårdsverket 2009:4. *Strandskydd – en vägledning för planering och prövning*. Uppdaterad 2012. Utgåva 2.
- Byggnadsforskningen, 1965:18 *Koncentrerad fritidsbebyggelse : Concentrated leisure time dwelling area*. Särtr. ur SOU 1965:19 "Friluftslivet i Sverige". Stockholm, Statens institut för byggnadsforskning.
- DS Bo 1981:3. *"Fritidshus eller permanentbostad? Bättre möjligheter att bevara permanentbostäder åt bofasta och fritidshus för fritidsboende*. Bostadsdepartementet. Kommittén: fritidsboendekommittén. Delbetänkande.
- Egnér, Yvonne, 2009. *Utveckling av Solbergsudde Från fritidshusområde till permanentbebyggelse: med bevarad karaktär*. Examensarbete. Blekinge Tekniska Högskola, Sektionen för teknokultur, humaniora och samhällsbyggnad.

Englind, Patrick, 2011. *Permanentbosättning i fritidshus: Verkligheten bakom litteraturen*. Examensarbete. Stockholms Universitet, Samhällsvetenskapliga fakulteten, Kulturgeografiska institutionen.

Eriksson, Cecilia & Ornée, Gunbritt, 2004. *Byggrättens betydelse för permanentbosättning i ett fritidshusområde*. (Uppsats för yrkesexamina på avancerad nivå) Trollhättan: Högskolan Väst, Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap.

Hägg, Helena, 2014. *Från fäbodvallar till fritidshus: Bebyggelseförändring längs Söderhamnsfjärdens norra strand*. Examensarbete. Högskolan i Gävle, Akademin för utbildning och ekonomi, Avdelningen för humaniora.

Källquist, Julia, 2016. *Fritids- eller permanentbostad? - vid fördelning av andelstal i en gemensamhetsanläggning*. Lund Universitet. LTH: Fastighetsvetenskap Institutionen för Teknik och samhälle.

Lantmäteriet, 2008:6. *Huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan*. Författare: Tomas Öhrn. ISSN 0280-5731

Lantmäteriet, 2020. *Handbok FBL Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. Division Fastighetsbildning.

Nyrén, Aron, 2011. *Fritidshus på Furuholmen*. (Uppsats för yrkesexamina på avancerad nivå) KTH: Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE), Arkitektur.

Persson, Ingrid, 2011. *Fritidshuset som planeringsdilemma*. Karlskrona: Blekinge Institute of Technology, 2011. Doktorsavhandling. Original Identifier: oai:DiVA.org:bth-00483

Sabel, Linda, 2019. *Samhällets styrning av fastighetsindelningen: Dåtid, nutid och framtid*. Stockholm: KTH Royal Institute of Technology, 2019. Doktorsavhandling. ISBN: 9789178730988

7.3 Kontakter

Lundberg, Paula. Hyresråd, Hyres- och arrendenämnden i Malmö. Telefonkontakt. [2020-04-08].

Skatteverket. ”Ställ en fråga eller lämna ett svar” Mejlkontakt. [2020-03-27].

Svanström, Stefan. GIS-expert, Samhällsbyggnad och turism. Avdelningen för Regioner och Miljö. SCB, statistikmyndigheten. Mejlkontakt. [2020-01-27].

Verhage, Martin. SCB. Avdelning för regioner och miljö. Mejlkontakt. [2020-03-05].

7.4 Elektroniska källor

Boverket 2018a. *PBL kunskapsbanken*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/B-Bostader/> [2020-02-24].

Boverket 2018b. *PBL kunskapsbanken*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planering-av-mark-och-vatten/strandskydd/> [2020-02-24].

Boverket 2019a. *Byggnader som inte behöver energideklarerat*. <https://www.boverket.se/sv/energideklaration/energideklaration/dessa-byggnader-behoover-inte-energideklarerat/> [2020-05-09].

Boverket 2019b. *PBL kunskapsbanken*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/huvudmannskap/> [2020-04-07].

Boverket 2020. *PBL kunskapsbanken*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/nyheter-pa-pbl-kunskapsbanken/storre-attefallshus/> [2020-05-09].

Lawline 2018. *Är det olagligt att vara folkbokförd på en annan adress än den man bor på?* <https://lawline.se/answers/ar-det-olagligt-att-vara-folkbokford-pa-en-annan-adress-an-den-man-bor-pa> [2020-03-27].

Skatteverket u.å.a *Folkbokföring*. <https://skatteverket.se/privat/folkbokforing.4.18e1b10334e8bc800039.html> [2020-05-10].

Skatteverket u.å.b *Fastighetstaxering*. <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/typkoder/typkoderfor-orsmahus.4.46ae6b26141980f1e2d3a0a.html> [2020-04-09].

Skatteverket 2020. *Folkbokföring*. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.2/322217.html> [2020-03-03].

Skövde kommun u.å. *Ansökan om lov mm*. Skövde kommun, sektor samhällsbyggnad.

Sommarnöjen 2019. *Bygga permanenthus*. <https://sommarnojen.se/bra-att-veta/bygga-permanenthus/> [2020-05-01].

Statistiska centralbyrån 2017. *Fritid 2014-2015*. Levnadsförhållanden. Rapport 128. https://www.scb.se/contentassets/c80a1255111a439098cd1dc518d08da1/e0101_2014i15_br_lebr1701.pdf [2020-04-06].

Statistiska Centralbyrån 2020. *Antal fritidshus i Sverige*. Statistikdatabasen. http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T08/ [2020-02-05].

SVT 2020a. *Ingen hemtjänst för badgästerna i Smögen i sommar.*

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/ingen-hemtjanst-for-badgasterna-i-sommar> [2020-03-27].

SVT 2020b Falkenbergs beslut om nekad hemtjänst för besökare hävs.

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/halland/falkenbergs-beslut-om-nekad-hemtjanst-for-besokare-havs> [2020-03-27].

Växjö kommun u.å. *BYGGLOV / ANMÄLAN enl. plan- och bygglagen (PBL 2010:900).*
Stadsbyggnadskontoret.

7.5 Lagkommentarer

Pettersson, Birgitta. Folkbokföringslag (1991:481) 13 §, Lagkommentar. JUNO [2020-03-27].

Michanek, Gabriel, Miljöbalken 4 kap 4 §, Lagkommentar. JUNO [2020-04-14].

Clevesköld, Lars, Socialtjänstlagen 2001:453 2 a kap. 1 §, Lagkommentar, JUNO [2020-03-28].

Qviström, Jörgen, Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, Lagkommentar, JUNO [2020-04-15].

7.6 Rättsfall

MÖD, 2014, F3656-14

MÖD, 2015, P 7337-14

NJA II 1968 s. 144

NJA 2011 s 664

RÅ 1998 not 222

RÅ 1995:42

8 Bilagor

8.1 Bilaga 1

Frågor till Kommunen

1. Använder ni olika medel för att förhindra/kontrollera ombildningen av fritidsbebyggelse till permanentboende och permanentboende till fritidsbebyggelse och om ja vilka?
2. Upplever ni att dagens regleringsmöjligheter är tillräckliga såsom lagen är skriven idag eller hade ni velat ha fler angreppssätt för att kunna påverka ombildning av fritidsområden/områden med permanentbostäder?
3. **Vad krävs för att kommunen accepterar att husets avsedda ändamål har ändrats, dvs det ändamål som huset avsågs användas till vid uppförande?**
4. Hanterar ni bygglovsansökningar som avser ändra användningen av huset från fritidshus till permanentbostad och från permanentbostad till fritidsbostad trots att detta inte innebär väsentlig ändrad användning som åsyftas i PBL 9:2?
5. Om en kommuninvånare folkbokför sig på fastigheten och bebor den permanent, hur ändras kommunens hantering av fastigheten? Anses den i era dokument vara en permanentbostad? Ändras taxor som ni tar ut av ägaren? Gör kommunen någon annan förändring i sitt arbete eller hantering på grund av denna förändring?
6. Om bygglov har erhållits för antingen fritidshus eller permanenthus, hur kontrollerar ni att användningen av huset är den som tillåtits genom bygglovet? Vidtar ni några åtgärder för att säkerställa denna användning?
7. Kontrolleras fastighetens ändamålsangivelse i fastighetsbildningsbeslutet (bostadsändamål eller bostadsändamål med fritidsändamål) vid bygglovsansökan? Påverkar detta er bygglovsprövning?
8. Har kommunen andra taxor som differentieras beroende på om det rör sig om ett fritidshus eller permanentbostad?

8.2 Bilaga 2

Frågor till Lantmäteriet

1. Vid lantmäteriförrättningar, bedömer ni att ett hus är ett fritidshus eller permanentbostad utifrån det avsedda ändamålet för byggnaden eller utifrån det faktiska nyttjandet? Med faktiska nyttjandet avses om någon bor på fastigheten och är folkbokförd där. Med avsedda ändamålet åsyftas det angivna ändamålet av huset i bygglovshandlingarna.
2. Om ett fritidshus nyttjas som en permanentbostad, vad krävs för att fastigheten vid fastighetsbildning ska ses som en fastighet med bostadsändamål för helårsboende? Exempelvis om fastighetsägaren vill reglera över några hektar skog till bostadsfastigheten för hushållsvedsbehov.
3. Sedan 2015 gör Skatteverket inga skillnader i sina typkoder för permanentbostäder och fritidshus. Hur har detta påverkat er bedömning när ni bedömer om fastigheten nyttjas till fritidsändamål eller inte?
4. När det uppkommer oklarheter huruvida huset är ett fritidshus eller permanentbostad, bestämmer ni detta själva eller samråder ni med kommun?
5. Skiljer sig prövningen av FBL 3:1 beroende på om huset är ett fritidshus eller permanentbostad. Hur stor roll spelar den nuvarande fastighetsägarens användning av fastigheten vid prövningen?

8.3 Bilaga 3

Kommuners bygglovsavdelningars svar

Nedan redovisas sammanfattade svar från respektive kommun.

Gävle kommun

I Gävle kommun använder kommunen sig inte av några metoder för att kontrollera eller förhindra ombildning i sitt bostadsbestånd. De skriver att det krävs fler angreppssätt för att detta i dagsläget ska bli möjligt. Samtidigt vidtar kommunen inga åtgärder för att säkerställa, vid givet bygglov, att byggnaden används för bygglovets avsedda ändamål. Kommunen hanterar inte bygglov som avser ändra bostadsanvändningen från fritidshus till permanenthus eller tvärt om. Samtidigt är det billigare att söka bygglov för ett fritidshus jämfört med ett permanenthus. Detta enligt Gävle kommun beror på att prövningsmomenten är färre då inte samma krav ställs på byggnadens energianvändning och tillgänglighet. Något som kan påverka lovgivningen är byggnadens storlek som kan påverka lämplighetsprövningen utanför planlagt område.

Halmstad kommun

Inom Halmstad kommun används inga medel för att kunna påverka ombildningen från fritidshus till permanenthus och vice versa. Med dagens lagstiftning är detta svårt att göra och kommunen efterfrågar tydligare och bättre lagstiftning samt praxis kring detta. Ett grundläggande krav som finns för att en förändrad användning ska accepteras är att de tekniska egenskapskraven för respektive bostadsform används. Bygglovsavdelningen hanterar bygglov som avser ändra en bostadsanvändning till en annan, dock förekommer detta ytterst sällan. Det är billigare att söka bygglov för fritidshus i jämförelse med ett permanenthus. Om annan användning än den godkända enligt erhållna bygglov föreligger och detta kommer till kännedom hos kommunen skall ett tillsynsärende upprättas. Detta är emellertid ytterst resurskrävande och det finns ingen tydlig praxis hur kommunen skall agera. Vid bygglovsprövningen kontrolleras Lantmäteriets ändamålsangivelse i fastighetsbildningsbeslutet och detta kan påverka lovgivningen.

Haninge kommun

Kommunen skriver i sitt svar att deras största verktyg för att påverka sina bostadsbestånd är genom detaljplaner och utbyggnad av sina VA ledningar. De påpekar att det endast är vid nybyggnation som lagstiftningen gör skillnad på fritidshus och andra typer av bostäder. De refererar även till PBF 3:20, 3:20a samt BBR 3:11. Det strider inte mot PBL att bosätta sig i ett fritidshus. Kommunen tar emot bygglovsansökningar som hanterar ändrad bostadsanvändning, trots att detta inte är lovpliktigt, se RÅ 1965 K 534. Skulle en inkomma hanteras den utifrån PBL 9:14, dock den svarande tjänstemannen har jobbat inom Haninge kommun i 20 år utan att ha mottagit en sådan ansökan. Däremot påverkar ändamålsangivelsen vid det ursprungliga bygglovets vid senare bygglovsansökningar. Exempel som ges är att det inte är tillåtet att godkänna en ”tillbyggnad av ett enbostadshus” om huset ifråga i förgående bygglovsansökan anges vara ett fritidshus.

Helsingborg kommun

Det finns inget lagstöd för att avstyra en ändring från permanentboende till fritidsboende och vice versa. Helsingborg kommun upplever inte att bristen på lagstöd är ett problem. Om ett bygglov inkommer och det avser ett fritidshus på 300 kvadratmeter är detta tillåtet och kommunen får inte spekulera om det föreligger annan avsikt än bygglovets angivna. Sedan är det heller inte möjligt att förhindra att någon bosätter sig permanent i fritidshuset. Vid

lovgivningen kontrolleras inte ändamålsangivelsen i Lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut. Det finns idag en lägre bygglovstaxa för fritidshus jämfört med permanenthus. Denna innefattar emellertid enbart dem fritidshus som är mindre än 80 m².

Jönköping kommun

Kommunen använder sig inte av några styrmedel för att kontrollera/förhindra omvandling av sitt bostadsbestånd. Ingen kommentar ges på huruvida dagens regleringsmöjligheter är tillräckliga eller om fler hade önskats. Vid handläggning på bygglovsavdelningen avgörs bostadens avsedda användning utifrån ritningar, gestaltning, detaljplan och tillgänglighet. Vid bygglovsansökan granskas fastighetsbildningsbeslutets ändamålsangivelse, dock påverkar detta inte bygglovsprövningen. Ingen kontroll av användningen görs i efterhand, så länge användningen bostad efterföljs. Kommunen har olika bygglovstaxor beroende på om huset avser fritidshus eller permanentbostad. Även andra taxor inom kommunen skiljer sig åt beroende på användningen. Exempel på detta är kostnaden för avfallshantering.

Kalmar kommun

Kommunen konstaterar att de inte har några rättsliga medel att kontrollera ombildningar. Samtidigt skriver de även att det saknas politisk vilja att kunna förhindra/påskynda att fritidshus och permanenthus ändrar sin användning. Detta resulterar i att det inte finns något behov av sådana regleringsmöjligheter. Kommunen kräver inga specifika åtgärder att ett hus ska ändra sin ändamålsenliga användning och kräver vare sig lov eller anmälan. Skulle förfrågan inkomma, hänvisar de till rättsfall som säger att åtgärden inte innebär väsentlig ändring av användningen. Kommunen kontrollerar inte om användningen av huset är den som har tillåtits i bygglovet och menar att det saknas rättsligt stöd för att kunna göra detta. Vid bygglovsprövningen kontrollerar kommunen inte ändamålsangivelsen i fastighetsbildningsbeslutet. Det finns en skillnad på avgiften som tas ut i samband med bygglovsprövningen beroende på om bygglovet avser fritidshus eller en permanentbostad. Kommunens hantering av bostadshuset ändras inte om någon bokför sig i fritidshuset.

Karlskoga kommun

Kommunen använder sig i dagsläget inte av några medel för att kunna kontrollera och styra ombildningen av sitt bostadsbestånd. Samtidigt välkomnas sådana regleringsmöjligheter. De hanterar inga bygglov som avser ändra ett bostadsändamål till ett annat då denna förändring inte är väsentlig och enligt PBL inte är bygglovspliktig. Bygglovsavdelningens hantering av fastigheten förändras inte av att någon folkbokför sig där. När bygglov söks är det sökanden som anger om de önskar uppföra ett fritidshus eller permanenthus. Bygglovstaxorna för de båda är densamma och ingen tillsyn görs för att kontrollera att bygglovets tillåtna bostadsanvändning efterföljs.

Karlstad kommun

Ett sätt för kommunen att kontrollera/förhindra omvandling av bostadsbeståndet är att begränsa byggrätten i detaljplaner. Ingen aktiv kontroll eller tillsyn sker och kommunen kan inte vid beviljat bygglov för fritidshus förhindra att någon bosätter sig där-utan endast vid slutbesked kan sådan kontroll göras. Karlstad kommun hade hellre sett att skillnaderna mellan fritidshus och permanentbostäder togs bort då det är svårt att kontrollera om någon bor i ett hus eller inte. Kommunen kräver inget för att det avsedda ändamålet med byggnaden ändras och de hanterar inte bygglov för att ändra användningen från fritidshus till permanenthus och vice versa. Vid lovgivning kontrolleras inte ändamålsangivelsen i fastighetsbildningsbeslutet. Ingen förändring sker i kommunens arbete om någon folkbokför sig på fastigheten, och inga taxor skiljer permanenthusen från fritidshusen.

Landskrona kommun

Landskrona poängterar att det inte finns några lagstöd för att kunna reglera omvandlingen i sitt bostadsbestånd. De hade helst sett att det inte gjordes någon skillnad i lagen på fritidshus eller permanenthus. Om skillnad ska göras hade de önskat att det funnits en anmälningsplikt som innebär att tillgänglighetskraven infaller när användningen ändras. Det inkommer aldrig bygglovsansökningar för att ändra användningen från fritidshus till permanenthus eller tvärt om, då detta inte är en väsentlig ändring av användningen. Det är den användning som godkänns i bygglovet som kommunen utgår ifrån att byggnaden ska ha. Det går inte att utföra tillsyn, krävs bevakning dygnet runt vilket inte är möjligt. Ingen skillnad görs i taxorna beroende på olika bostadsändamål. De poängterar att det finns osäkerheter i handläggningen, då PBL trumfar BBR som enbart är en föreskrift. PBL inte särskiljer energikraven mellan byggnaderna vilket BBR gör vilket leder till osäkerheter när ribban för energikraven ska bestämmas.

Lund kommun

I lagtexten står det idag att fritidshus är ett bostadshus. Därmed finns det ingen möjlighet att kunna neka byggnation av nya bostadshus där detaljplan tillåter detta. Däremot kan kommunen reglera inom koloniområden, då det i arrendekontrakt kan anges att platsen inte får användas till permanent boende. Kommunen är ingen utpräglad semesterstad utan är behov av nya permanenta bostäder. Trots detta hade kommunen önskat en ökad tydlighet och logik i lagtexten när det gäller fritidshus. Lunds kommun påpekar att det enligt PBL inte rör sig om olika användningsområden vare sig huset används som permanentbostad eller fritidsboende. Det enda som skiljer de båda boendeformerna åt är energi- och tillgänglighetskraven saknas när det gäller fritidshus. Stadsbyggnadskontoret gör inga ändringar om någon bosätter sig på en fastighet som tidigare har uppgetts vara ett fritidshus. Hur andra delar av kommunen hanterar detta kunde inte bygglovschefen på kommunen svara på, däremot reflekterar han över om detta är en rutin som borde ses över. Taxorna för fritidshus och permanentbostäder är i dagsläget densamma men det pågår för närvarande arbete för undersöka om förslag om lägre taxa för fritidshus ska godkännas. Detta då den tekniska handläggningen är enklare, dock har detta ännu inte godkänts.

Kommunen tar idag emot ansökningar som syftar till att ändra bostadsanvändningen. De poängterar att detta inte är en lovpliktig åtgärd utan att detta behandlas som ett "frivilligt bygglov" PBL 9:14. I bygglovsprövningen kontrolleras endast det ansökan avser och ändamålsangivelsen i fastighetsbildningsbeslutet påverkar inte handläggningen.

Motala kommun

Enligt PBL särskiljs inte fritidsbostäder från permanentbostäder. Det finns inga lagstöd för att förhindra ombildning av bostäder. Ett medel kommunen använder sig av, är att endast ge ut små byggrätter och att utföra tillsyn för att säkerställa att avsedd användning vid nybyggnation efterföljs. Denna tillsyn är endast möjlig när det rör sig om nybyggnation och kommunen planerar att utveckla denna aktiva tillsyn. Konkret regleringsmöjlighet som de gärna hade sett införas är: alla bostäder >90 m² ses som permanentbostäder och allt mindre är fritidshus. Kommunen handlägger inte bygglov som avser ändra bostadsanvändningen från fritidshus till permanenthus. I dagsläget om någon folkbokför sig på fastigheten sker inga förändringar i kommunens hantering men med nya energikrav i BBR utesluter de inte att förändring kan ske i framtiden. Inga differentierade taxor tas ut beroende på bostadsändamål och vid bygglovsprövning kontrolleras inte fastighetens ändamål i fastighetsbildningsbeslutet.

Mölnadal kommun

Inom kommunen finns det endast en liten andel fritidsbebyggelse bevarad. Flertalet är idag redan omvandlade till permanentboende. Trots detta tycker kommunen att dagens lagstiftning är tillräcklig och att det finns en bra balans. Inom Mölndal kommun ges inte bygglov för ändring av permanentbostäder till fritidshus med motsatt ändring från fritidshus till permanentbostad är tillåten. Dock behövs inget bygglov för ändring av bostadsändamål. När någon folkbokför sig på fastigheten ses huset som en permanentbostad. När någon vill bygga till eller förändra byggnaden med hjälp av bygglov ställs BBR:s krav på byggnaden gällande tillgänglighet och energi. Kommunen har en positiv ställning till omvandling och ombyggnation, då detta medför mindre påfrestningar på kommunekonomin och i förlängning bostadsanpassning. Vid bygglov kontrolleras inte fastighetens ändamål i fastighetsbildningsbeslutet och ingen differentiering av kommunala taxor görs.

Sandviken kommun

I kommunens svar angav de enbart att styrmedel för fritidshus saknas och att de litar på det sökanden skriver i sin ansökan.

Skellefteå kommun

Skellefteå kommun konstaterar att det inte krävs bygglov för att ändra ett fritidshus till en permanentbostad utan endast när det sker en väsentlig ändring av användningen. Det saknas lagar och regler för att hindra en sådan ombildning. Trots detta tillåts exempelvis inga fritidshus inom centrala Skellefteå då fritidshus inte kan tillåtas ur ett lämplighetsperspektiv och att det inte passar in i stadsbilden. Kommunen för ingen statistik över vilka som folkbokför sig i fritidshus, utan det är på fastighetsägarens ansvar att bostaden uppfyller kraven som ställs på ett bostadshus för permanent boende. Det är nämnden som har tillsynsansvar att bostäderna uppfyller gällande byggregler, dock har kommunen inte resurser för att kunna utföra den typen av tillsyn. I bygglovsprövningen prövas den användningen som fastighetsägaren anger i ansökan. Anges användningen vara fritidshus, är det denna som prövas igenom hela processen. Däremot om byggnaden avses vara 100 kvadratmeter eller större, debiteras ägaren som om det vore ett enbostadshus. Detsamma gäller med SKL:s taxa, där större fritidshus (<100 m²) debiteras som enbostadshus. Noteras bör även att kommunen liksom Boverket inte prioriterar frågan. Boverket verkar inte reglera frågan inom snar framtid och kommunen har anpassat sig till de lagar och regler som gäller idag, vilket inte ger kommunen stora möjligheter att hantera frågan.

Skövde kommun

Det finns ytterst små regleringsmöjligheter att förhindra/kontrollera ombildningen inom bostadsbeståndet, enligt Skövde kommun. Något dem försöker göra, för att förhindra att fritidshus blir intressanta som permanentbostäder är att förhindra att för stora fritidshus byggs. Detta görs genom att begränsa tillåtna avvikelser från plan- och områdesbestämmelser. För att förändrad användning ska accepteras av kommunen krävs att fastighetsägaren kan visa att huset uppfyller kraven som permanentbostad. Detta är något kommunen dock inte kan kräva av ägaren. Inga bygglov hanteras för att godkänna en förändrad bostadsanvändning. Vid bygglov tas en annan taxa ut om det rör sig om ett mindre fritidshus i jämförelse med ett större fritidshus eller permanentbostad. Det är användningen av byggnaden som anges i bygglovet som i första hand avgör husets karaktär. I andra hand kontrolleras byggnadens användning och karaktär. Vid lovprövningen kontrolleras vanligtvis inte fastighetsbildningsbeslutet men detta kan göras om behov föreligger. Vid erhållet bygglov kontrolleras inte i efterhand att den lovgivna användningen efterföljs.

Täby kommun

Flertalet av de tillfrågade svaren styrs inte strikt juridiskt utan influeras också av lokal politisk vilja. Inom bygglovshanteringen görs inget för att hantera/förhindra ombildning av bostadsbeståndet men medel inom PBL hade varit önskvärda. Om någon folkbokför sig på fastigheten ändras inte bygglovssidans hantering av fastigheten. Andra delar av kommunen kan eventuellt göra detta, exempelvis att annan avfallstaxa tas ut. Kommunen handlägger inte bygglovsansökningar som ändrar fritidshus till permanenthus och vice versa. Vid handläggningen av bygglov kontrolleras inte fastighetsbildningsbeslutets ändamålsangivelse då detta inte bedöms påverka beslutet om det inte föreligger något extraordinär omständighet. Det görs ingen skillnad i bygglovsavgiften mellan fritidshus och permanenthus. Vid erhållet bygglov görs inget för att säkerställa att den lovgivna användningen efterföljs.

Uddevalla kommun

Detaljplaner med begränsad byggnadsarea används inom Uddevalla kommun för att inskränka att kommuninvånarna flyttar in permanent i vissa områden. Det är kostsamt för kommunen att exempelvis förse invånarna på landsbygden med avloppsanordningar och dricksvatten. Av denna anledning hade det varit fördelaktigt att i detaljplaner kunna reglera när endast fritidshus får uppföras och att dessa inte får bosättas permanent. Kommunen handlägger frivilla bygglov som avser omvandling av fritidshus till permanenthus och tvärt om. Om ett bygglov har erhållits för fritidshus eller permanentbostad kontrolleras användningen genom tillsyn, enbart om granne anmäler användningen. Själva bygglovsavgiften är lägre för mindre fritidshus medan större har samma taxa som en permanentbostad.

Varberg kommun

I dagsläget använder Varberg kommun sig inte av några medel för att reglera/kontrollera ombildning av sitt bostadsbestånd. Ett medel som de vill se införas är möjligheten att kunna begränsa ytan. Om någon folkbokför sig på en fastighet ändras inte Stadsbyggnadskontorets hantering av fastigheten. De har ingen möjlighet att "acceptera" om det avsedda användningsändamålet av huset ändras då ingen tillsyn av folkbokföringen utförs. Kommunen hanterar inte bygglov som avser ändra bostadsanvändningen från fritidshus till permanenthus och vice versa. Vid bygglovsansökan tar olika taxor ut beroende på om det avser ett fritidshus eller ett permanenthus. Denna taxa är även baserad på byggnadsarea. Om någon gör en tillsynsanmälan kontrolleras det att det avsedda ändamålet i bygglovet efterföljs.

Växjö kommun

Växjö kommun skriver kortfattat att vid inkomsten ansökan om bygglov för fritidshus kontrolleras hur frekvent bostaden bebos. Handläggningen påverkas om du är folkbokförd på adressen eller inte.

Örebro kommun

Inga medel används för att kontrollera/förhindra ombildning av bostäder inom kommunen. Även om omvandlingen inte är bygglovspliktig krävs ändå att tillgänglighets- och energikraven är uppfyllda när någon bosätter sig i ett fritidshus. Kommunen hade gärna sett att ombildningen var anmälningspliktig för att säkerställa att PBL krav på byggnaderna är uppfyllda. Kommunen hanterar inte bygglovsansökningar som avser ändra en bostadsanvändning till en annan. Skulle trots detta inkomma informerar kommunen att åtgärden inte är bygglovspliktig men eventuellt kan kontroll av tillgänglighets- och energikraven göras. Vid bygglovsansökan utgår prövningen från sökandens angivna ändamål och detta ifrågasätts inte. Ingen aktiv tillsyn bedrivs för att kontrollera om huset används för det avsedda ändamålet utan efter slutbesked görs inga vidare kontroller. Bygglovsavgiften är mindre för ett fritidshus jämfört med ett permanenthus.

Östersund kommun

I själva bygglovsprövningen gör kommunen inget för att förhindra/kontrollera ombildningar av bostadsbestånden. Däremot styrs detta ibland genom husstorleksbegränsningar i detalplaner och områdesbestämmelser, för att bibehålla områdets karaktärer. De upplever att det kan vara problematiskt att byggreglerna skiljer sig mellan fritidshus och permanenthus, särskilt när det inte krävs bygglov för att sedan ändra bostadsändamål mellan dessa. Även svårt att det saknas medel för att hävda något annat än det sökanden framför i sin ansökan. Idag om det är uppenbart att fritidsboendet är av "permanenthuskaraktär" ställs, vid bygglovsprövningen, samma tillgänglighets- och energikrav som om huset vore ett hus för permanent boende. Inget uppföljningsarbete, tillsyn görs för att säkerställa om husen används till det lovgivna ändamålet. Bygglövsavdelningen får inte kännedom om någon folkbokför sig på fastigheten. Om fritidshuset ändrar karaktär till permanentboende får bygglövsavdelningen troligtvis aldrig vetskap om detta. De skriver att de saknar lagstöd för att kontrollera detta då sådan omvandling inte är bygglovspliktig. Vid bygglovsprövningen kontrolleras inte fastighetsbildningsbeslutets ändamålsangivelse. Vid bygglovsprövningen tas en mindre taxa ut om bygglovet rör sig om ett fritidshus med mycket enkel karaktär.

8.4 Bilaga 4

Slm svar

8.4.1 *Jona Rydberg, Specialist förrättningslantmätare Slm Malmö*

Det finns vissa situationer när det finns skäl att skilja på fastigheter för fritids och helårsbostäder. Men om det gäller fastighetsbildning av bostadsfastigheter brukar jag normalt inte skilja på detta. Det skulle vara i ett fall där man fastighetsbildar och man inte lever upp till de krav som ställs på en bostadsfastighet gällande nått av rekvisiten (väg, VA, el) men som skulle kunna vara lämpligt för en bostadsfastighet med fritidshus. Möjligen kan man i vissa fall ställa lägre krav på en fritidshusfastighet. Den situationen har jag dock inte behövt ställas för i någon av mina egna förrättningar.

Om en fastighet är lämplig som bostadsfastighet (underförstått för permanentboende) har jag svårt att se att det finns någon anledning att den inte skulle vara lämplig för fritidsboende. Mig veterligen finns heller ingen möjlighet att tvinga någon att bo i ett hus helårs om man äger fastigheten. Så definitionen helårs eller fritids är i detta fall onödig som jag ser det. Om fastigheten uppfyller standardkrav enligt FBL 3:1 på en bostadsfastighet. Så anser jag de rimligare att pröva fastigheten som bostad utan att blanda in särskiljningen mellan fritids och permanentbostad. Det är lätt att prövningen därmed blir för ägarberoende och inte ser till fastighetens funktion/ändamål.

Om vi ponerar att jag skulle ställas inför en situation där en fastighet inte uppfyller lämpligheten för en helårsbostad men möjligen skulle kunna göra det som fritidsbostad skulle jag utgå från vad sakägaren säger och antagligen samråda med kommunen. I samrådet skulle det vara intressant att veta varför fastigheten inte är lämplig som helårsbostadsfastighet. Sedan får man se om det ändå skulle kunna vara möjligt att bilda den för fritidshusändamål.

Man kan ju lätt kontrollera ifall de är skrivna på fastigheten vilket skulle vara svårt att inte beakta ifall de skulle vara det. Är frågan kontroversiell kanske bygglovshandlingarna skulle kunna vara av intresse. Då min utgångspunkt enligt ovan endast är att det i vissa fall kan finnas skäl att se en fritidsbostad som en lämplig fastighet trots att den inte uppfyller lämpligheten som en helårsbostad skulle ju de frågorna vara centrala vid en kontroll av vad som finns på fastigheten och vad det finns lov för.

Om fastigheten skulle vara lämplig endast som fritidshus borde detta inverka på hur mycket skog som kan ingå i fastigheten. Men jag ser det inte som orimligt att ett fritidshus skulle kunna vara utan värmeförsörjning (utom kamin) och därmed behöva en liten skogsdel men hur mycket borde ju kopplas till när fritidshuset ska bebos. En fjällstuga eller en stuga vid havet har ju olika behov.

Ändringen hos skatteverket tycker jag inte inverkar i min bedömning. Taxeringsuppgifterna har ju ofta satts av fastighetsägarna själva och tycker jag inte ska inverka på lämplighetsbedömningen.

En annan förrättningssituation där fritids/permanent- diskussionen oftare kommer upp är när man bildar gemensamhetsanläggningar. Ofta brukar man skilja på dessa i andelstalslängden. Här utgår många från ifall personerna är skrivna på fastigheten. Jag vill gärna att andelstalen hellre ska utgå från hur permanentliknande huset är. Men ifall man ger styrelsen rätt att ändra enligt 24a AL så tycker jag man kan utgå från dagssituationen.

8.4.2 Sebastian Svensson, Specialist förrättningslantmätare Slm Kristianstad

Om jag vid en anläggningsförrättning ska göra en tonkilometerinventering, då kollar jag i fastighetsregistret om den adress som är inlagd på fastigheten stämmer överens med den lagfarna ägarens adress. Gör den det, så är utgångspunkten att det är en permanentbostad. Jag gör inte så mycket fastighetsbildningsförrättningar (felkälla), men såvitt jag vet brukar vi inte gå in i bygglovshandlingar utan fokuserar främst på hur fastighet och byggnad används i dagsläget, d.v.s. det faktiska nyttjandet.

Enligt FBL 3:1 nämns endast generella krav, t.ex. ”godtagbara anordningar för vatten och avlopp” och ”tillgång till väg” samt... med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål”. När Lantmäteriet prövar en fastighetsbildningsåtgärd gör vi det primärt för ”huvudrubriken” av ändamålet, t.ex. bostad, jordbruk, industri eller skog. Ändamålet bostad, som i det här exempel, kan sedan kombineras, t.ex. med skog för husbehovsved). Hur mycket mark som sedan behövs för husbehovsved kan ha betydelse om byggnaden ska användas som fritids- eller permanentbostad.

Jag har hittat ett rättsfall där byggnadens skick har lett till olika prövningar mellan instanserna. Ärendet gällde avstyckning och träffar nog inte helt rätt in på din frågeställning. Däremot tar den upp resonemang kring krav på byggnaden för att få igenom fastighetsbildning.

I 93:32 (Svea HovR) tilläts avstyckning av tomtplats kring torp beläget intill riksväg trots väg- och flygbuller. Torpet Tallbacken har en huvudbyggnad på ca 40 kvm belägen alldeles intill riksväg 52 samt inom område som är utsatt för flygbuller på grund av närheten till Skavsta flygplats. Sedan byggnadsnämnden först avstyrkt men senare tillstyrkt fastighetsbildning meddelade FBM ett tillståndsbeslut om avstyckning av en tomtplats kring torpet.

Länsstyrelsen överklagade och yrkade med hänvisning till de allmänna lämplighetsvillkoren i 3:1 FBL att beslutet skulle undanröjas. Länsstyrelsen framhöll att den aktuella tomten inte lämpar sig för bostadsändamål främst med hänsyn till bullerstörningar, att nybebyggelse inte är tillåten inom ett område om 30 meter från vägområdet längs riksvägen samt att byggnaden är i så dåligt skick att avstyckning inte kan ses som bibehållande av befintliga förhållanden.

FD undanröjde tillståndsbeslutet och anförde bl.a.: Byggnadens belägenhet – mindre än fyra meter från vägområdet för riksvägen – gör den olämplig som huvudbyggnad på en fritidsfastighet. Styckningslotten, som f.n. saknar köpare, är huvudsakligen belägen inom det område som omfattas av det av länsstyrelsen åberopade nybyggnadsförbudet längs vägen och är starkt bullerstört av trafiken. FD finner att den aktuella styckningslotten inte kan anses bli med hänsyn till belägenhet och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för fritidsändamål.

HovR fastställde FBM:s tillståndsbeslut och anförde: Byggnaden, som i många år stått oanvänd, har låg standard och saknar vatten, avlopp och elektricitet. Det har dock inte framkommit några påtagliga brister i den grundläggande konstruktionen och det synes möjligt att genom reparationer, vars tillåtlighet inte kan ifrågasättas, återställa byggnaden i godtagbart skick. Byggnadens storlek motsvarar väl de krav som ställs på en självständigt fungerande huvudbyggnad. Avstyckningens tillåtlighet ska således bedömas med utgångspunkt att styckningslotten är bebyggd med en huvudbyggnad. Denna måste anses godtagbar, eftersom bullerstörningarna inte ens har påståtts medföra sådan sanitär olägenhet, att byggnaden inte får användas för bostadsändamål. Hinder mot den begärda fastighetsbildningen föreligger således inte, varför avstyckning ska tillåtas.

HovR anmärker att frågan om eventuell rätt till ersättning för bullerstörning av byggnaden och angränsande markområde inte torde påverkas av en avstyckning på annat sätt än att markägaren även kan framställa krav på ersättning som den uteblivna avstyckningen medfört, om denna blivit nekad endast med hänvisning till föreliggande bullerstörningar.

Såvitt jag vet har borttagningen av skilda typkoder ingen effekt för Lantmäteriets prövning. När vi ny- eller ombildar aviserar vi en preliminär bedömning till Skatteverket om typkod. Men det är Skatteverket som tar det formella beslutet om typkod.

Lantmäteriet bestämmer själv om huset är ett permanenthus eller fritidshus men vi kan få input från kommunen vid ett samråd som har betydelse.

8.4.3 *Elis Haraldsson, Specialist förrättningslantmätare Slm Malmö*

Vid anläggningsförrättningar utgår jag ifrån vad fastighetsägarna själva anger för nyttjande. Om personen är skriven på adressen skulle jag ta upp detta särskilt för att säkerställa att det ändå rör sig om fritidsboende. Det har vid anläggningsförrättningar aldrig hänt att jag kontrollerat denna uppgift på annat sätt än vid sammanträde. Dvs utifrån nyttjande. Vid ombildning eller nybildning av bostadsfastighet kan det bli aktuellt att pröva detta mer ingående, det gäller då särskilt om fastighetsbildningen sker inom strandskydd eller omfattar mark som annars används inom jord- eller skogsbruket. Dvs utifrån avsett ändamål.

Det korta svaret blir att ändamålet prövas som bostad oavsett om det rör sig om fritidsboende eller helårsboende. I det fall att fastigheten för sin lämplighet måste vara möjlig att nyttjas om helårsboende trots att bostadsbyggnaden är anpassad för fritidsboende, måste det vara möjligt att utan större kostnader eller hinder inrätta bostaden som helårsbostad. Detta bör kunna kontrolleras genom samråd med kommunen.

Vid bedömningen enligt FBL 3:1 kan frågan om huruvida bostaden nyttjas som fritids- eller permanentbostad aktualiseras om det exempelvis saknas väg hela vägen fram till bostaden. Det skulle kunna vara acceptabelt för en fritidsbostad men är det inte för en permanentbostad. Huruvida den person som lämnar in ansökan just för tillfället nyttjar bostaden permanent eller för fritid lägger jag mindre vikt vid, såvida det är troligt att fastigheten lämpligen kommer att kunna användas för sitt ändamål inom en överskådlig framtid. OM fastighetsbildningen behöver prövas mot exempelvis strandskydd kan det ha stor betydelse huruvida bostaden är en fritids eller permanentbostad, i ena fallet kan det gå att genomföra förrättningen enligt ansökan och i andra fallet inte. Där är det naturligtvis mycket viktigt att göra en noggrann prövning, med exempelvis kontroll av bygglov i det fall det är oklart vad det är för typ av bostadsbyggnad. I fråga om ved för hushållsbehov kan jag tycka att en viss yta skog kan få ingå i en fastighet avsedd även för fritidsboende, under förutsättning att det inte möter hinder av annan paragraf. Däremot blir ju vedbehovet betydligt mindre för en fritidsbostad än för en permanentbostad och bedömningen blir därför svårare. Dels för att nuvarande fastighetsägare kan använda fritidsbostaden på ett sätt som framtida ägare kanske inte kommer att göra, och dels för att det inte finns några vedertagna metoder för att räkna på vedbrand för fritidsboende.

Ändringen av typkoder har endast påverkat bedömningen under handläggningen i anläggningsförrättningar där jag tidigare kunde lägga taxeringsuppgiften till grund för ett utkast av andelstal. Utkasten kommuniceras alltid till sakägarna vid sammanträde, så bedömningen vid beslut torde vara densamma.

Huruvida vi samråder med kommun om husets ändamål är osäkert beror på varför frågan aktualiseras. I fall där frågan är av stor vikt behövs det definitivt samråd. I andra fall kan det vara tillräckligt med en egen bedömning

Generellt görs ingen skild bedömning av FBL 3:1. I vissa fall kan det dock bli aktuellt, om det rör sig om fastighetsbildning där byggnaden eller fastigheten inte är lämplig för permanentboende och inte heller kan bli det. Den kan då i vissa fall ändå uppfylla de krav som kan ställas för en bostadsfastighet som kommer att användas för fritidsboende. Kan framförallt bli aktuellt ifråga om tillgång till väg, samt bostadsbyggnadens storlek och standard.

Prövningen utgår alltid från den användning som sökanden specificerat. Om denna användning är osannolik utreds det mer ingående. Beslutet grundar jag alltid i hur den typiska fastighetsägaren kan förväntas nyttja fastigheten. Undantag gäller förstas för bostadsfastigheter på landsbygden med möjlighet till kompletterande verksamhet (ex. hästgårdar) där ägaren själv ska ges större möjlighet att själv påverka fastighetens utformning. Det har dock aldrig lett till några svårigheter eftersom alla fastighetsägare jag mött även själva velat ha en fastighet som de utan svårighet kan omsätta på marknaden.

8.4.4 *Joakim Olsson, Specialist förrättningslantmätare Slm Malmö*

Jag handlägger själv främst förrättningar med motstående intressen, ofta sådana som involverar tvångsvis markåtkomst. Jag har mycket få avstyckningar och fastighetsregleringar som syftar till att skapa lämpliga bostadsfastigheter. Jag kommer främst i kontakt med denna gränsdragningsfråga i anläggningsförrättningar, när det är fråga om att fastställa andelstal baserat på fastigheternas användningssätt. Jag kommer därför i mitt svar till största del fokusera på den situationen.

Hur lantmäterimyndigheten utreder hur fastigheterna faktiskt används kan förstås variera från fall till fall, beroende på vad som är lämpligt i det enskilda ärendet, men jag har brukat ta utgångspunkt i folkbokföringen. Detta är förstas ett trubbigt sätt som inte alltid blir överensstämmande med verkligheten. Det kan finnas många skäl att folkbokföra sig på annan ort än den där man huvudsakligen vistas. Utredningen måste dock ta sin början någonstans, och detta är en enkel och ändamålsenlig början. Jag utgår från att den som är folkbokförd på fastigheten använder den som permanentbostad, och motsatsvis att den som inte är det använder fastigheten som fritidsbostad, tills någon påstår något annat.

I en anläggningsförrättning är det normala förfarandet att lantmäterimyndigheten tar fram förslag till andelstal som parterna får ha synpunkter på, antingen vid ett sammanträde eller skriftligen. I vissa ärenden utses en arbetsgrupp bland parterna som själva tar fram förslaget, om de är villiga att göra det, känsliga för kostnader och det går att hitta en grupp som får brett stöd. Oavsett vilket arbetssätt man väljer är det lika viktigt att alla får möjlighet att komma med synpunkter på förslaget innan beslut meddelas. På så sätt kan oklarheter undanröjas. Om det då framkommer att parterna har olika uppfattning i frågan om hur en fastighet används så kan det finnas anledning att utreda saken djupare. Ofta är det förstas helt okontroversiellt. Om det blir tvist i denna fråga så tycker inte jag att det utgör anledning att samråda med kommunen, jag skulle bilda mig en egen uppfattning utifrån vad parterna anför.

Jag har inte vid något tillfälle använt mig av bygglovshandlingar för att utreda användningssättet. Jag tycker inte att man bör göra det heller, jag tycker att andelstalet ska spegla den faktiska användningen, men det är inte helt givet.

Vid fastighetsbildning ska vi se till fastigheternas lämplighet och behov, inte de nuvarande ägarnas personliga preferenser. Vid prövning av båtnads- och väsentlighetsvillkoren i AL ska vi också se till fastigheterna, inte personerna. Men när det gäller andelstal tittar vi desto mer på den faktiska användningen. Är det rimligt? Å ena sidan vill lantmäterimyndigheterna och domstolarna använda schabloner. Anledningarna är många. Det ger förutsägbarhet, lika fall bedöms lika. Arbetsinsatsen och kostnaderna hålls nere. Besluten blir mer hållbara över tid. Å andra sidan vill fastighetsägarna ha ett så rättvist beslut som möjligt. Millimeterrättvisa är dock inte möjlig, en viss grad av schablonisering behövs alltid, och ofta är graden av schablonisering tämligen hög.

Nyckeln till att den faktiska användningen ändå framstår som mer skälig för mig vid fastställandet av andelstal är dels att lagen säger att andelstalen (för drift) ska fastställas med hänsyn till den omfattning i vilken fastigheten förväntas använda anläggningen (AL 15 §) och dels att andelstalen förhållandevis lätt kan ändras. Det senare gör att konsekvenserna av att titta på den faktiska användningen inte blir alltför långtgående. Det går alltid att rätta till sedan.

Ändring av andelstal är dock en fråga som skulle kunna utgöra ett examensarbete i sig. Jag vill bara skicka med följande. Om olika andelstal används för helårs- och fritidsbostäder så bör lantmäterimyndigheten enligt min mening också ge styrelsen befogenhet att ändra andelstalen när användningen ändras stadigvarande (AL 24 a §). Det är det enklaste sättet att ändra andelstalen. Det leder dock till vissa andra problem. Dels kvarstår frågan om när en fastighets användningssätt ska anses ha ändrats. Räcker det att någon vistas i sin sommarstuga allt oftare eller måste hen folkbokföra sig där? På detta område finns inga rättsfall som jag känner till. Dels leder ett ändrat andelstal också till en ändrad förmögenhetsställning, eftersom delägaren vars andelstal ändrats nu äger mer eller mindre av anläggningen. Om andelstal ändras genom förrättning eller överenskommelse finns regler för hur ersättning ska beräknas i AL 39-43 §§, men AL 24 a § anger inte huruvida någon ekonomisk reglering ska ske när styrelsen ändrar andelstal.

Slutligen har jag faktiskt inte reflekterat över att Skatteverket nu inte gör åtskillnad på helårs- och fritidsbostäder.

8.4.5 *Simon Jakobsson, Förrättningslantmätare Slm Stockholm*

Är väl inte så ofta som avsedda ändamålet är avgörande, i skrivande stund kommer jag främst att tänka på andel i gemensamhetsanläggning – då har jag gått på folkbokföring.

Vid bedömning av väsentlighetskravet vid bildande av servitut finns stöd i praxis att utgå ifrån det möjliga nyttjandet i prövningen av om fastigheten har behov servitut eller inte, dvs om byggnaden har en viss standard, oavsett hur den i nuläget används.

Frågeställningen kring hushållsved verkar förutsätta att det är ett krav att en fastighet kan bebos året runt för att kunna bli s.k. vedbrandsfastighet. Förutsatt att det är så: Om byggnaden nyttjas som en helårsbostad är det ju rimligen en sådan också. I annat fall bör det bli en bedömning av standarden, dvs om det går att nyttja byggnaden för boende året runt. Var fastighetsägaren i dagsläget bor eller är folkbokförd skulle jag inte ta med i bedömningen, eftersom det kan ändras när som helst.

Vet inget om förändringarna i Skatteverkets taxeringskoder. Dock har jag inte arbetat som lantmätare innan 2015, så det kan andra svara bättre på.

Den kategoriseringen, fritidshus eller permanenthus är nog sällan användbar. T.ex. för prövning enligt 3:1 FBL är det de faktiska förhållandena (eller tillstånd till möjliga sådana) som är avgörande, oavsett hur husen benämns. Vid prövning av väsentlighetsvillkoret i 7:1 FBL/49 § AL kan det möjliga utnyttjandet av fastigheten vara avgörande. Vid bestämmande av andelstal kan man titta mer på folkbokföringen - det går ju faktiskt att bo året runt i en fritidsbostad (?), vilket ju i sig kan ju sägas göra den till en helårsbostad.

Bedömningen enligt FBL 3:1 skiljer sig inte direkt vad jag kommer på, kanske indirekt. Är mer själva standarden som är intressant, och då går det naturligtvis att benämna en byggnad som fritidshus/permanentbostad. Ofta är ju en "fritidsbostad" lika avstyckningsbar som en "permanentbostad". Om en byggnad betraktas som "permanentbostad" och därmed bedöms den nuvarande VA-försörjningen inte vara godtagbar – kan byggnaden då bli en fritidsbostad? – och därmed blir VA-försörjningen helt plötsligt godtagbar.

8.4.6 Erik P Almdahl, Specialist förrättningslantmätare Slm Malmö

Jag skulle säga att bedömningen av byggnadens karaktär beror på men så länge frågan är otvistig lägger jag stor vikt vid de uppgifter som framförs av fastighetsägaren själv. Skulle det uppstå en tvist angående hur en fastighet används hade jag eventuellt undersökt bygglovshandlingarna men inte annars. Här utgår jag från att frågan uppkommer vid en anläggningsförrättning där användnings sättet får stor inverkan på andelstalen.

Jag har aldrig stött på ett ärende där det skulle vara avgörande för lämpligheten huruvida det handlar om bostadsändamål för permanentbostad eller fritidsboende. Vid ditt exempel enligt ovan skulle jag fundera på huruvida det går att använda huset som permanentbostad vilket så ifall skulle motivera ett större behov av hushållsved. Om det är en byggnad med så enkel standard att den inte går att använda året runt bör fastigheten inte förses med ett årsbehov av hushållsved. Däremot ser jag inga problem att tillföra fastigheten skog som innebär en lämplig mängd ved.

Överlag skulle jag säga att typkoderna för taxering inte påverkar prövningen. Vid en större anläggningsförrättning kan man vid osäkerhet kanske ha sin utgångspunkt i hur fastigheterna är taxerade men det stäms ju sedan av vid sammanträde och då låter jag som sagt fastighetsägarnas uppgifter väga ganska tungt. I övrigt kan jag inte se hur det skulle påverka.

Har aldrig hänt mig att jag samråder med kommunen pga oklarheter om huset är ett fritidshus eller permanenthus men jag hade förmodligen begärt ut bygglovshandlingar och/eller samrått med byggnadsnämnden.

Jag har aldrig haft ett ärende där den frågan har spelat någon större roll, bedömningen har skilt sig åt enligt FBL 3:1. Det skulle kanske bli aktuellt om någon vill bilda en bostadsfastighet som endast är bebyggd med ett hus som har väldigt enkel standard eller fastigheten i övrigt håller låg standard (tex sett till hur man kan ta sig till fastigheten). Vid prövningen hade man kanske kunnat resonera sig fram till att den är lämplig för bostadsändamål då den går att använda som fritidsbostad. Men normalt sett gör jag ingen större skillnad på fritids- eller permanentbostad såvida fastigheten uppenbart är lämplig för bostadsändamål.

8.4.7 *Magnus Landgren, Senior förrättningslantmätare Slm Malmö*

Vid åsättande av andelstal i ga, ger jag helårsandelstal till de som är skrivna där. Är man inte skriven där blir det en diskussion angående hur intensivt man utnyttjar det.

Vid lämplighetsprövning: Jag gör sådana förrättningar för sällan, men för nyproduktion skulle jag nog gå på vad som står i bygglovet. För avstyckning av befintlig blir det nog mer vad sökanden uppger, svårt att se att vi gör kontroll av byggnaden.

För att få reglera över mark för husbehovsved motsvarande en helårsboende, skulle jag nog ställa krav på tex VA-system som motsvarar helårsstandard. Storlek på bostadsbyggnaden bör också spela roll särskilt om mycket liten ”sommarstuga”.

Anläggningsförrättningar: Tidigare var taxeringskod skäl till vilket jag valde. Om de inte var skrivna där gick jag i princip alltid på taxeringskoden för att avgöra. Så där har försvunnit en förenklande faktor för ställningstagande. Lämplighetsprövning: I de fall typen spelar in, som tex vid husbehovsberäkning, var detta också en förenklande faktor för ställningstagande.

När oklarheter i husets ändamål görs följande. Anläggningsförrättningar för andelstal: Bestämmer själva. Lämplighetsprövning: Tror inte vi samråder om huset är fritid eller permanent i sig. Däremot kan det ju generera ett samråd om vi behöver få veta vad det finns för VA-anläggning etc.

Min bild är att ändamålsprövningen ska ske efter markanvändningen, inte efter nyttjandet av byggnaden. Så jag svarar nej, prövningen skiljer sig ej och därmed spelar nuvarande användning inte någon roll.

8.4.8 *Linda Roland, Förrättningslantmätare Slm Malmö*

I okomplicerade ärenden utgår jag från det faktiska nyttjandet. Det är sällan jag kontrollerar bygglovshandlingarna när det rör sig om befintliga byggnader.

Svårt att säga vad som krävs för att byggnaden ska ha ändrat bostadsanvändning. Tror inte jag har något entydigt svar, utan jag gör en bedömning från fall till fall. Är personen folkbokförd på adressen ser jag det definitivt som en helårsbostad. Är de inte folkbokförda där så kollar jag på storleken på huset (tänker att fritidshus ofta är mindre och av enklare standard) eller vid tveksamhet skulle jag samråda med kommun och kontrollera bygglov.

Jag började jobba på Lantmäteriet år 2015, så har dessvärre inte varit med om olika typkoder för de respektive bostäderna. Jag kan tänka mig att olika typkoder hade underlättat.

Om husets ändamål skulle vara oklart skulle jag samråda med kommun.

Nej, det spelar ingen roll för prövningen av FBL 3:1 om det är en permanent- eller fritidsbostad. Det står även i Lantmäteriets ”Handbok FBL” att man ska ange ett huvudsakligt ändamål (t.ex. bostad) utan att specificera för mycket då det är en onödig inlåsning. Det spelar däremot större roll vid anslutning till en gemensamhetsanläggning, eftersom andelstalen där ska utgå ifrån fastighetens användning. I de situationerna kan man nog utgå från fastighetsägarens användning ganska ofta, för att kunna göra bedömningen.

8.4.9 *Elisabet Lindholm, Förrättningslantmätare Slm Stockholm*

Vi skiljer inte på permanentbostäder och fritidsbostäder i de flesta situationer (finns undantag). När vi särskiljer så tittar vi på det faktiska nyttjandet.

Det ska fungera bra som permanentboende, ha tillgång till VA, väg, el mm. Vi för inte skogsmark till bostäder som inte kan fungera som permanentbostad.

Ingen påverkan av Skatteverkets ändring av typkoder 2015, då vi inte särskiljer ändamålen (förutom i undantagsfallen).

Vi bedömer i största möjliga mån själva utan att samråda med kommun, tittar på folkbokföring mm.

Vi särskiljer inte längre fritidshus och permanentbostad vid prövningen av 3:1 FBL (förutom i undantagsfall).

8.5 Bilaga 5

Nedan redovisas Klms svar.

Kommun	Fråga 1 <i>Vid lantmäteri-förrättningar, bedömer ni att ett hus är ett fritidshus eller permanentbostad utifrån det avsedda ändamålet för byggnaden eller utifrån det faktiska nyttjandet? Med faktiska nyttjandet avses om någon bor på fastigheten och är folkbokförd där. Med avsedda ändamålet åsyftas det angivna ändamålet av huset i bygglovshandlingarna.</i>	Fråga 2 <i>Om ett fritidshus nyttjas som en permanentbostad, vad krävs för att fastigheten vid fastighetsbildning ska ses som en fastighet med bostadsändamål för helårsboende? Exempelvis om fastighetsägaren vill reglera över några hektar skog till bostadsfastigheten för hushållsvedsbehov.</i>	Fråga 3 <i>Sedan 2015 gör Skatteverket inga skillnader i sina typkoder för permanentbostäder och fritidshus. Hur har detta påverkat er bedömning när ni bedömer om fastigheten nyttjas till fritidsändamål eller inte?</i>	Fråga 4 <i>När det uppkommer oklarheter huruvida huset är ett fritidshus eller permanentbostad, bestämmer ni detta själva eller samråder ni med kommun?</i>	Fråga 5 <i>Skiljer sig prövningen av FBL 3:1 beroende på om huset är ett fritidshus eller permanentbostad. Hur stor roll spelar den nuvarande fastighetsägarens användning av fastigheten vid prövningen?</i>
Borås	<p>Vi utgår från faktiskt nyttjande. Det finns många exempel på områden som är tänkta som fritidsboende men numera är permanentboende. När vi bildar ga frågor vi alltid hur byggnaden nyttjas, vi kollar inte bygglovshandlingar och sällan i folkbokföringen</p>	<p>För det mesta så går vi på vad sökande säger. Med undantag för strandskydd så ska vi ju lita på vad fastighetsägarna säger och har ingen skyldighet att misstro dem. Det finns dock gränser. Fritidshus kan vanligtvis avstyckas med sommarvatten och enklare avlopp + utedass, detta godtar vi inte för permanentboende.</p>	<p>Detta spelar ingen roll för oss, precis som att vi ser större bostadsfastigheter som bostad även om de taxeras som lantbruk om de är större än 2 ha</p>	<p>Personligen har jag aldrig varit med om ett sådant samråd. Vi har främst samråd om byggnaden ligger inom strandskydd och är så risig att de kanske inte får tillstånd att återuppbygga den.</p>	<p>Som jag tidigare nämnt så är vi mer liberala kring tillgång väg, vatten och avlopp. Fritidshus kan fungera utan att det går att köra fram till fastighetsgräns om det finns parkering och gångväg fram till byggnaden. Typexemplet är stugor uppe på branta kullar eller tätbyggda områden där det omöjligt kan dras fram bilväg. Lösningar som denna godtar vi normalt inte om det rör sig om permanentbostäder. Vatten och avlopp tänker vi på liknande sätt. Permanentbostad ska ha indraget vatten och godkänt avlopp. Fritidshus klarar sig med enklare anläggningar så som sommarvatten och torrdass. Här är nuvarande ägares användning helt avgörande. Om de vill bygga om stugan till permanentboende måste de lösa dessa frågor. Vår klassning skulle ju kunna läggas som grund vid en framtida tvångsreglering av servitut på</p>

Fritidshus eller permanentbostad

					grannfastigheter om vi inte är tydliga.
Gävle	<p>Det är lite svårt att veta vad definitionen av fritidshus är och eftersom det inte finns är det svårt att ha som grund för ett beslut. Användningen är snarare det som avgör frågan. Det finns senare en fråga om standard och vad som kan förväntas finnas på orten och på den aktuella platsen. Helårsboende och permanentboende är väldigt lika varandra i vad som beskrivs.</p> <p>Det faktiska nyttjandet/angivna ändamålet i ansökan Detta används sällan är min uppfattning. Detta eftersom att det inte spelar någon större roll. Det viktiga är att det framgår att det är en bostadsbyggnad så att det inte är ett garage osv.</p>	<p>Ändamålet är bostad. Huruvida användningen är permanentboende eller fritidsboende är oftast knutet till ägaren mer än till lämplighetsprövningen. Jag skulle säga att det inte är något konstigt med att tolka fastigheten som helårsboende om det är så fastigheten används.</p> <p>Lämpligheten i att föra skog till en bostadsfastighet är inte alltid så lätt att motivera men om det behövs är det lättare att motivera att mer skog förs till en permanentbostad förutsatt att uppvärmningen sker genom att elda ved.</p>	<p>Nej. Detsamma gäller även hur vissa kommuner benämner byggnader i bygglov. Det är klart att det ibland var lätt att se i taxeringen hur fastigheten användes.</p>	<p>Samråd med representant för samhällsbyggnadsnämnden kan ske. Det är dock upp till flm att göra den slutliga bedömningen. Det beror på hur viktig frågan är i ärendet. Är det utan vikt samråds inget. Är frågan viktig för utgången ska flm samråda för att ha ett bra beslutsunderlag.</p>	<p>Prövningen kan skilja eftersom skälen för att komma till ett beslut påverkas om fastigheten ska användas för fritidsboende eller permanentboende men kraven enligt FBL för att bilda en bostadsfastighet ser likadana ut.</p> <p>Jag skulle säga att det är avgörande hur fastigheten används. Det är fastighetsägarens ansvar att visa hur fastigheten kan användas. Det är såklart viktigt att användningen stämmer med lämnade lov och bestämmelser som kan finnas.</p>
Göteborg	<p>Jag vill börja med att säga att det inte är en vanlig situation att vi behöver väga in i vår bedömning om lämplighet ifall det är ett helårs- eller fritidsbostadshus. I förrättningsbesluten anges ändamålet bostad oavsett hur man nyttjar boendet. Skulle det bli aktuellt att behöva ta hänsyn till vilken typ av bostad det är, så är det huvudsakligen det faktiska nyttjandet som väger in.</p> <p>Det kan dock finnas undantag från det, som när det bildas en ga och deltagande fastigheter tilldelas andelstal utifrån vilken typ av bostad det är. För att kunna göra en enkel bedömning och även ge rätt förutsättningar för</p>	<p>Det krävs att en viss standard uppfylls, så som att ha ordnad VA och el till bostaden. Vi frågar sökande om vilka funktioner som finns så får hen redovisa det för oss.</p>	<p>Det har inte påverkat, vi har även innan dess angett enbart bostad som ändamål i förrättningar, utan hänsyn till vilken typkoden är.</p>	<p>Vi frågar den/de som bor där om hur de nyttjar bostaden och bedömer själva utifrån svaren.</p>	<p>Det kan väga in i bedömningen. Varje förrättning är en unik prövning. Det är visserligen inte nuvarande fastighetsägares användning av fastigheten som väger in, men väl hur just den bostaden används. Är det t.ex. ett befintligt fritidshus så kan det väga in i bedömningen av hur stor den fastigheten kan vara. Kanske kan en bostadsfastighet för fritidsbruk kunna ha en något mindre byggrätt än om det är för helårsbruk.</p>

Fritidshus eller permanentbostad

	<p>en styrelse att framöver kunna ändra andelstal när en bostad övergår från att vara fritidsbostad till helårsboende eller tvärt om, så kan vi i de fallen titta på var man är folkbokförd, men som sagt är det inte en vanlig situation för oss att behöva hantera den frågan.</p>				
Haninge	<p>När vi prövar vilken typ av hus som ligger på en fastighet gör vi det med hjälp av bygglovsarkivet och stadsbyggnadsnämnden . Det vi prövar har sällan med din fråga att göra dock utan det som är intressant för oss är om det är en huvudbyggnad eller inte. Det är oftast aktuellt när vi stycker för befintlig byggnad inom strandskydd. Att stycka en fastighet för bostadsändamål kräver att det går att bygga en huvudbyggnad där eller att vi stycker för befintlig huvudbyggnad. I den prövningen undersöker vi om det finns kök osv för att veta hur byggnaden ska klassificeras. Huruvida det är fritidshus eller permanentbostad har ingen inverkan. Ett rättsfall som du kan vara intresserad av om du inte redan känner till är P 1028-15 från Värmdö.</p>	<p>Som jag skrev ovan är inte det något som vi hanterat inom ramen för en förrättning. Om en fastighetsägare vill överföra ett par hektar skog blir frågan om fastigheten blir lämplig som överstor bostadsfastighet relevant men i min mening kan det vara lämplig både som permanentbostad och fritids.</p>	se ovan	<p>Som jag skrev om på första frågan tar vi i fall där det är oklart hjälp av stadsbyggnadsnämnden för att få underlag till vår bedömning. Själva bedömningen är fortfarande våran att göra.</p>	Nej det skiljer sig inte åt.
Helsingborg	<p>Tyvärr kan vi på KLM Helsingborg nog inte bidra med så mycket spännande information. Vi saknar områden i kommunen som är utpekade som fritidshusområden.</p>				
Huddinge	<p>Vi på lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun ställs väldigt sällan inför denna typ av fråga. Jag har arbetat här sedan 2008 och sedan dess har vi inte behövt ta ställning till detta då vi i våra förrättningar så gott som bara hanterar permanentboende om det handlar om bostadsfastigheter. Tyvärr är vi därför inte till någon hjälp</p>				

Fritidshus eller permanentbostad

Kalmar	<p>Om det är fritidsbostad eller inte kan ha betydelse i två situationer vad jag kan komma på. Inte i andra. Det ena är i anläggningsförrättning ifall det ska vara olika grund för andelstal beroende på utnyttjande. Då går vi efter om ägaren/annan är skriven där (adressen), alternativt att styrelse/arbetsgrupp hjälper till med inventering. Det andra är om vi ska bilda bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning, då kan det ha betydelse för prövningen. Även här har folkbokföringen betydelse, men även om det finns byggnader som behövs för ändamålet, eller bygglov för sådana. Det kan ju vara annan än ägaren som bor där permanent, och då får de väl visa att den som bor där är folkbokförd där/har den adressen.</p>	<p>I första hand att ägaren eller annan bor där permanent.</p>	<p>I stort sett inte, men det kan bli mer arbete med att kategorisera fastigheterna i anläggningsförrättning med olika andelstalsgrund.</p>	<p>Båda kan förekomma, beroende på behov/situation. Men om vi samråder/undersöker med kommun innebär ju ändå att vi bestämmer själva till slut.</p>	<p>Ingen skillnad ifall det är en normalstor bostadsfastighet.</p>
Kristianstad	<p>Vid förrättningar enligt FBL gör vi ingen skillnad på fritidsbostad och permanentbostad, men vid förrättningar enligt AL så utgår vi från det faktiska nyttjandet.</p>	<p>Vi gör ingen skillnad mellan permanentbostad eller fritidsbostad.</p>	<p>Inte alls.</p>	<p>Vid AL-förrättningar frågar vi ägaren hur användning är.</p>	<p>Nej, det skiljer inte alls</p>
Landskrona	<p>Vanligtvis är detta en icke-fråga som löser sig självt. Vi vet ju vart sakägaren är folkbokförd och vid alla förrättningar sker ju en dialog med sakägaren. Vad bygglovshandlingarna säger är ganska oväsentligt eftersom det faktiska nyttjandet kan förändras med tiden och ändring från fritids- till permanentbostad inte ju varken bygglovs- eller</p>	<p>Om någon är folkbokförd på adressen är det inte ett fritidshus oavsett vad ursprungshandlingarna än anger. Sen sker ju som sagt en dialog med sakägaren. För vår del har detta mest betydelse vid fördelning av andelstal i gemensamhetsanläggning. Frågor om hushållsvedsbehov förekommer inte hos oss som är en slättkommun med mest odlingsmark</p>	<p>Nej, det påverkar oss inte, se tidigare svar.</p>	<p>Kan inte se vart ett samråd skulle leda. Enda part i så fall skulle vara bygglov, och eftersom användningen av en byggnad ändras utan deras inblandning finns det ingen anledning. Vi har inte varit i en situation där det varit problem med bedömningen.</p>	<p>Vid 3:1-prövningen är vi möjligen lite mer förlåtande med fritidsbostäder vad avser t.ex. VA och tillgänglighet.</p>

Fritidshus eller permanentbostad

	anmälningspliktigt. Det är vid få typer av förrättningar som det är av betydelse om det är permanent- eller fritidsbostad.	och i princip ingen skog alls.			
Linköping	Vi gör idag ingen större skillnad i bedömningen av olika lantmäteriförrättningar angående ifall det är bostadshus för fritidsboende eller permanentboende(möjligtvis är fråga två undantag enligt nedan), men om vi ändå väger in det i bedömningen går vi på det faktiska nyttjandet vilket vi ofta stämmer av med sökande i ärendet och kollar i adressen för sökande.	Som jag skrev under fråga ett så ser vi till nyttjandet av fastigheten, så ifall bostadsbyggnaden brukas för permanentboende och detta inte bedöms olämpligt (se svar på fråga 3), så ska bostaden i sig inte spela någon roll vid bedömningen. Ifall det är uppenbart att bostaden inte nyttjas för permanentboende och det inte är troligt att så kommer att ske är det svårt att ge ett rakt svar, utan vi behöver kolla från fall till fall för att bedöma ifall det är lämpligt att lägga vissa areal skog/betesmark/åkermark till en bostadsfastighet avsedd för fritidsboende. I fallet med hushållsbehovsved gör vi ingen skillnad på om det är fritids eller permanentbostad, men det kan möjligtvis uppstå fall där man anser att det önskade tillskottet av skogsmark är för stort med hänsyn till att det "bara" är en fritidsbostad. I fallet med betesmark är vi tveksamma till om det är lämpligt att bilda fastigheter för kombinerat ändamål (bostad med mindre djurhållning) ifall sökande inte bor i byggnaden eller avser att göra det inom en snar framtid.	Indirekt har det påverkat vår bedömning. Tidigare brukade vi oftare nämna i beslutsprotokoll om bostaden var för fritids- eller permanentboende. Med detta resonemang kunde man i vissa fall motivera något enklare standard byggnaden och på lösningar för avlopp. Det skulle kunna ske även idag att vi nämner att bostaden används för fritidsboende, men idag ser vi det mer som att det finns en viss minimistandard för att avstyckning för bostadsändamål ska kunna tillåtas. Det bör finnas byggnad som är beboelig (alt förhandsbesked eller bygglov för nytt bostadshus), godtagbara anläggningar för vatten och avlopp eller möjlighet att anordna sådana anläggningar, tillgång till vägar osv.	Vi samråder inte med kommunen i denna fråga utan vi går på sökandes uppgifter. Som jag skrev under fråga 3 har vi däremot visa minimikrav för t ex avstyckning, och i vissa tveksamma fall kan det behövas samråd med kommunen (Bygglovskontor, samhällsbyggnadsnämnd och ev. Miljökontoret för avloppet) för att avgöra om byggnad mm fungerar för boende.	I huvudsak ska det enligt vår bedömning inte göra det, men det finns som sagt undantag, t ex fastigheter för kombinerat ändamål (fråga 2)

Fritidshus eller permanentbostad

Malmö	Då vi är en storstadskommun så har vi inga fritidsområden hos oss och frågan har aldrig varit aktuell här.				
Motala	Något förenklat gör vi ingen skillnad i normalfallet på om det är för fritidsändamål eller permanent boende i lantmåteriförrättningar utan det viktiga är att det blir en lämplig bostadsfastighet i slutändan. Detta är väl främst tillämpligt utanför planlagt område och då har vi oftast en förhandsbesked eller ett bygglov att förhålla oss till om fastigheten inte är befintlig sedan tidigare.	Möjligtvis kan storleken på reglerad skogsmark tillåtas vara något större vid permanentboende än fritidsboende.	I stor utsträckning påverkar det oss på så sätt att vi inte gör någon större skillnad beroende på hur fastigheten ska användas. Att det blir en lämplig fastighet för bostadsändamål är det viktiga.	Inte varit något problem de senaste åren så frågan har inte aktualiserats.	Egentligen inte. Fastigheten ska fungera för sitt ändamål över lång tid och så stor skillnad är det inte för oss som fastighetsbildningsmyndighet. Bygglov gör den första prövningen normalt sätt som vi sedan har att förhålla oss till.
Möln dal	Det är egentligen bara vid anläggningsförrättningar som vi gör åtskillnad mellan permanentbostad och fritidshus. Och då är det normalt uppgifterna i folkbokföringen som får avgöra.	Här gör vi ingen skillnad mellan permanentbostad och fritidshus	Det har inte påverkat vår bedömning.	Det är normalt uppgifterna i folkbokföringen som får avgöra detta. Vi samråder dock ändå alltid med kommunen (byggnadsnämnden) i utomplansärenden.	Här gör vi normalt ingen skillnad mellan permanentbostad och fritidshus.

Fritidshus eller permanentbostad

<p>Norrköping</p>	<p>Det är en kombination av de två. I första hand går vi nog på det avsedda ändamålet, om det är en fastighetsbildningsförrättning. Ett hus som har ändamålet permanentbostad i bygglovshandlingarna och är utrustat med VA osv. så att det håller permanentstandard bedöms i första hand som en permanentbostad. Ändamålet ska vara varaktigt. Oavsett om den nuvarande fastighetsägaren väljer att nyttja bostaden för fritidsboende ska den kunna användas för permanentboende. Men om fastighetsägaren vill bilda en "överstor" bostadsfastighet t.ex. med möjlighet till mindre odling och /eller djurhållning kräver det att denna bor där permanent. Ändamålet ska dels vara varaktigt men också aktuellt, och det kan det knappast vara om fastighetsägaren inte har för avsikt att bosätta sig där permanent.</p> <p>I anläggningsförrättningar där nyttjandet kan ligga till grund för andelstalen i en gemensamhetsanläggning så går vi normalt på det faktiska nyttjandet. Där är det oftast ganska enkelt att ändra andelstalet i efterhand om förhållandena skulle förändras t.ex. genom att styrelsen för samfällighetsföreningen ges möjlighet att besluta om det eller genom en överenskommelse.</p>	<p>Om fastigheten nyttjas för permanentboende men från början varit en fritidsbostad så krävs att den har godtagbara anordningar för vatten och avlopp för att kunna bedömas vara en fritidsbostad, t.ex. om skog för husbehovsved ska kunna regleras till fastigheten. Byggnaden måste ju också ha en sådan standard att det går att bo där permanent.</p>	<p>Det har kanske gjort det lite svårare att få en första indikation på om det är en permanent- eller fritidsbostad men i övrigt har det inte påverkat bedömningen.</p>	<p>Om det råder osäkerheter så kan vi samråda med Byggnads- och miljöskyddsnämnden men oftast handlar om att vi kollar upp om det t.ex. finns tillstånd till va-anläggningar eller vad man fått bygglov för, pratar med fastighetsägaren och sen gör vi bedömningen själva.</p>	<p>Prövningen skiljer sig åt till viss del. Dock har gränsen mellan permanent- och fritidsboende suddats ut lite. Många fritidshus håller permanentstandard idag. Men om det t.ex. är ett befintligt fritidshus av lägre standard som saknar va så kanske en avstyckning kan vara möjlig även om vi hade krävt att de skulle visa på hur va skulle lösas om det varit en permanentbostad. Men i ett sådant fall hade vi sannolikt samrått med Byggnads- och miljöskyddsnämnden. Den största skillnaden gäller nog överstora bostadsfastigheter. Det bildar vi inte för fritidsändamål. Då spelar den nuvarande ägarens användning stor roll.</p>
-------------------	---	---	---	---	--

Fritidshus eller permanentbostad

Sandviken	Vi kan dock säga att vi gör ingen skillnad på fritidshus eller permanentbostad i det dagliga arbetet utan ser till att det ska bli en lämplig fastighet för bostadsändamål. När vi däremot gör en förrättning enligt anläggningslagen gör man vi en bedömning om det är fritidshus eller permanenthus utifrån om det är någon som är skriven på fastigheten eller inte.				
Skellefteå	AL det faktiska nyttjandet FBL ingen bedömning vid mindre tomter	Att sökande yrkar och anger hur fastigheten nyttjas.	Anger endast bostadsändamål, ingen uppdelning fritids- eller permanentboende. Fastigheter med kombinerat ändamål görs prövning efter det faktiska nyttjandet.	Använder folkbokföringens uppgifter samt hör sökande	Större vikt på fastighetens skick, storlek och nyttjandegrad där nuvarande/kommande ägares användning vägs in
Stockholm	Vi kommer vad jag vet aldrig i kontakt med fritidshus i våra förrättningar i Stockholms kommun. I stort sett alla våra ärenden ligger ju inom detaljplanlagt område och när det gäller ändamålet "bostad" är det i praktiken permanentbostad som avses.				
Sundsvall	Som regel bör sakägarnas påståenden om hur de har för avsikt att använda fastigheten godtas (om de kan konkretisera sina yrkanden på ett trovärdigt sätt och inga omständigheter finns som talar emot de dem säger). Om sakägarna har för avsikt att använda fastigheten för helårsboende bör dess skick vara så pass bra att detta är möjligt. Oftast sker det fältmätning där vi gör en bedömning av skicket (ingen noggrann kontroll görs, du ser oftast om byggnaden är i ett beboeligt skick, om det finns el, vatten, avlopp etc.). Då det inte genomförs fältmätning händer det i undantagsfall att platsbesök görs för att kolla på byggnaden. Vad jag vet (jag kan ha fel) har det ingen betydelse om sakägarna har fått förhandsbesked/bygglov för fritids- eller permanentbostad. Vår bedömning bör istället utgå från hur fastigheten kan	Jag anser att permanentbostad är detsamma som helårsboende. Jag som förrättningslantmätare bestämmer vilket ändamål fastigheten ska ha. I mitt ändamål specificerar jag inte inte om fastigheten ska användas för fritids- eller permanentboende. Det angivna ändamålet är inget beslut utan endast en beskrivning för att kunna motivera lämpligheten med åtgärden. Vi har handlagt två förrättningar där vi angett ett ändamål av "bostad med möjlighet till mindre odling och djurhållning". Dessa ärenden har överklagats av Länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolen har gjort bedömningen att de är oförhindrade att pröva dessa förrättningar som lantbruksfastigheter. I exemplet skulle jag skriva något i stil med "På fastigheten finns bostadshus av bra standard. Byggnaden har en standard som möjliggör helårsboende.	Detta har inte påverkat oss alls. Bortsett från att vi anger ett förslag till ny taxeringskod då vi nybildar fastigheter.	Vi samråder aldrig med kommunen. Som jag beskrivit ovan så anser jag inte att det ur fastighetsbildningssynpunkt finns fritidshus eller bostadshus. Det finns endast hus vilka används/ kommer att användas/ kan användas för fritidsboende eller permanentboende.	Den första delen av denna fråga har jag beskrivit tidigare. Hur sakägarna har nyttjat fastigheten tidigare har som regel liten betydelse. Det som är viktigt är hur fastigheten ska användas framgent. Både avstående och mottagande fastighet / stamfastighet och styckningslott ska bli fortsatt lämpliga för sina respektive ändamål. När det gäller avstyckning för bostadsändamål så har det ingen betydelse hur den föregående fastighetsägaren har använt bostaden. Vid viss fastighetsbildning kan det vara till fördel om boende och sysselsättning i glesbygd främjas (3 kap. 5 § FBL). I dessa fall kan det vara en fördel att bilda bostadsfastigheter vilka är ämnade att användas för helårsboende.

Fritidshus eller permanentbostad

	<p>användas. Jag tror inte (men även här kan jag ha fel) att ägaren till en bostad behöver ansöka om förändrat användningssätt då de har för avsikt att flytta till ett hus permanent om de tidigare haft huset som fritidsboende. Vid avstyckning av sjöbodar kontrollerar vi om det finns bygglov för förändrat användningssätt till bostad (men det har i och för sig inget med nyttjandegraden att göra). Om jag handlägger en förrättning där det är av betydelse om sakägarna ska bo på platsen permanent och de sedan tidigare är folkbokförda på platsen så brukar jag ange detta i protokollets redogörelse (då är det mindre risk att Länsstyrelsen överklagar beslutet).</p>	<p>Beskrivning av vad som finns, såsom avlopp, vatten etc. Sakägarna X och X är inte dagsläget inte folkbokförda på fastigheten men har för avsikt att flytta till platsen permanent. Bedömningen av mängden skog som kan tillföras till en bostadsfastighet styrs av den vedförbrukning som sakägarna förväntas ha. En permanentbostad kan i normalfallet förbruka ca 15 m³sk +/- 5. Vi är oftast restriktiva till att föra över skogsbruksmark till bostadsfastigheter som kommer att användas som fritidshus. Antingen görs det inte, eller sker en bedömning utefter hur mycket de kan tänkas använda (normalt inte mer än 5 m³sk).</p>			
Södertälje	<p>Vi brukar i princip alltid titta på det avsedda ändamålet och då tittar vi om fastigheten kan användas för bostadsändamål eller ej. Faktiska nyttjandet kan ibland ha betydelse vid anläggningsförrättningar när man bestämmer andelstal för deltagande fastigheternas användning av anläggningen. Men skillnad i andelstal mellan fritids och permanent görs sällan p.g.a. närheten till Stockholm. Sakägare rapporterar ofta att även om man inte är skriven på fastigheten så förekommer det ofta att man hyr huset i andra hand.</p>	<p>I normalfallet bedömer vi inte huruvida en fritidsfastighet används för permanentboende vid fastighetsbildning. Behovet av en sådan bedömning uppstår främst vid anläggningsförrättningar för att göra korrekt andelstalsbedömning. Vid bedömning av reglering av skog skulle vi snarare tittar om det finns någon vedspis i bostadshuset eller inte.</p>	<p>Det har inte påverkat oss. Det är väldigt sällan vi kommer fram till eller få indikationer från sökande att fastigheten används för fritidsändamål i samband med fastighetsbildning. Har inte heller sett nåt förhandsbesked eller bygglov där man har skrivit att man fått lov att uppföra fritidshus. Det brukar alltid stå bostadshus. Jag tror att detta beror på att vi inte har så många "renodlade" fritidshus i Södertälje kommun då vi ligger väldigt nära Stockholm och om man satsar och bygger någonting så finns det nästan alltid</p>	<p>Vi bestämmer det själva, med hjälp av bygglovshandlingarna. Standard för fritidshus och permanentvillor är i princip samma vilket gör att det är omöjligt att göra skillnad. Gällande anläggningsförrättningar tittar vi ofta var folk är folkbokförda men, stor betydelse har rådplägningsmed sakägarna. Folk har koll på sina grannar.</p>	<p>Kanske marginellt. Bostadshusfastigheter brukar vara något större. Särskilt om man lägger till ett kombinerat ändamål. Det kan ha viss betydelse om t ex huset är gammalt och det inte finns några bygglovshandlingar. Det gäller då att väga in allt underlag man kan få. Besiktning på plats är oftast nödvändigt då.</p>

Fritidshus eller permanentbostad

			en vilja att använda huset året om. Det finns kolonilotter med hus på ofri grund, men dessa arrenderas ofta ut av kommunen.		
Täby	KLM i Täby gör ingen skillnad mellan fritidshus och permanenthus. (I Täby finns i princip inga hus som inte utnyttjas permanent.) Vid förrättningar avseende gemensamhetsanläggningar, (tex vägar, utanför tätort med enskild förvaltningförvaltning) tittar vi på den aktuella användningen och om det är ett hus som inte används för permanent boende kan de få ett lägre andelstal då vi bedömer att de använder vägen mindre. Då tittar kan vi titta på folkbokföring- men detta är en diskussionsfråga. I princip inte aktuellt i Täby.	Huset ska gå att använda för permanentbostad. Det ska gå att bo där permanent. Får utredas i varje enskilt fall.	Inte alls.	Ej aktuellt	Nej
Uddevalla	Folkbokförda.	Om det behöver utredas tittar vi på vad fastighetsägaren är skriven.	Påverkas till största delen inte alls, vi tittar på vad fastighetsägaren är skriven.	Vi tar reda på var de är skrivna.	Kan påverkas vid prövning av fastighetsreglering av jord eller skog till bostadsfastighet.
Uppsala	Bedömningen utgår oftast från faktiskt nyttjandet, eller snarare upplysningar från sökanden. Säger sökanden att det är en permanentbostad utgår vi ifrån från det, om det inte finns skäl att anta något annat. Sådant skäl skulle kunna vara att huset är äldre (50-100 år) i kombination med ett lågt taxeringsvärde och att ingen är folkbokförd på adressen. Uppgifterna har vi tillgång till via	Bedömningen görs från fall till fall men generellt tittar vi på: -Tillgång till vatten och avlopp. För en fritidsbostad kan enklare lösningar accepteras. -Om någon bor, eller under de senaste åren, har bott permanent i byggnaden. -Byggnadens och tomtens storlek i relation till vad som kan anses normalt på orten. Om boendet ska	Även innan 2015 prövades fastigheten för det ändamål som sökanden angav. Om taxeringen inte stämde överens med det angivna ändamålet kunde detta utgöra skäl för att titta närmare på byggnadens beskaffenhet (va, storlek, standard, bygglovshandlingar, samråd). När typkodsanvändningen förändrades försvann denna fingervisning	Vi samråder med plan- och byggnadsnämnden	Ja, prövningen blir lite olika. För en fritidsbostad kan till exempel enklare valösningar accepteras och, beroende på var tomten är belägen, en mindre areal. Detta eftersom du kan förväntas att i en fritidsbostad i större utsträckning ägna dig åt allemansrättsligt friluftsliv än vanligt, intensivt, tomtnyttjande. Du behöver därför inte nödvändigtvis lika mycket "egen" tomt. För en fritidsbostad är det

Fritidshus eller permanentbostad

<p>bl.a fastighetsregistret. Finns det anledning att ifrågasätta sökandens påstående om husets beskaffenhet kan vi dels ställa kompletterande frågor till sökanden om status på till exempel vatten och avlopp och begäran in handlingar från bygglovet. Kompletterande uppgifter (till exempel tillstånd och handlingar från eventuell tillsyn) från vatten och avlopp kan även inhämtas från miljöförvaltningen.</p> <p>Om sökanden anger att byggnaden är en fritidsbostad finns det sällan skäl att ifrågasätta detta. Även en byggnad anpassad för året runt-boende kan användas som fritidsbostad.</p> <p>Vi ska bilda fastigheter som är lämpande för angivet ändamål. Sökanden anger ändamålet och vi får pröva om fastigheten, inklusive byggnader, är lämpad för ändamålet. Trots ursprungligt syfte att användas för permanentboende kan huset ev fungera som fritidsbostad och vice versa. Det är inte det avsedda ändamålet (enligt bygglov) eller det faktiskt nyttjandet (nuvarande) som vi bedömer byggnaden ifrån, utan hur sökanden anger att den är tänkt att användas i framtiden.</p>	<p>kompletteras med en bisyssla, till exempel skogsbruk, är en förutsättning att befintliga byggnader är bebodda året runt. Är det endast fråga om ved för husbehov (mindre areal skog) är en förutsättning att byggnaden faktiskt har vedeldad uppvärmning.</p>	<p>om lämplig användning för byggnaden och sökandens önskemål/påståenden får sedan dess istället prövas mot byggnadens ålder, taxeringsvärde och folkbokföring (se fråga 1).</p>		<p>inte heller nödvändigt att kunna komma fram med motorfordon hela vägen till tomten. För permanentbostäder är detta i de allra flesta fall en nödvändighet, undantaget öar eller under andra särskilda förhållanden som kan inverka på bedömningen av vad som är normalt på orten.</p> <p>Den nuvarande användningen av fastigheten spelar stor roll. Ju längre fastigheten används på ett visst sätt, desto tyngre väger det. Har en fastighet använts som permanentbostad i endast maj och juni månad (genom att fastighetsägaren ändrar sin folkbokföringsadress dit) väger det inte lika tungt som om någon har bott i byggnaden under årets alla säsonger. Att fastigheten använts på ett visst sätt visar på att den faktiskt kan användas på det sättet. Och det är oftast det vår prövning går ut på att bedöma: kommer fastigheten kunna användas för det angivna ändamålet?</p>
--	--	--	--	---

Fritidshus eller permanentbostad

Varberg	Beror på, vid exempelvis gemensamhetsanläggningar användas ofta det faktiska nyttjandet. Vid avstyckningar, fastighetsregleringar etc utgår vi oftast från angivna ändamålet i bygglovshandlingarna.	Att fastighetsägaren kan styrka att huset nyttjas året om samt att fastigheten har behov av ved	I knappt märkbar omfattning	Vi bestämmer själva men tar in kommunens yttrande	Inte i huvudsak, men i vissa situationer kan det göra det. Skick och standard styr mer än nuvarande fastighetsägares användning.
Vänersborg	Vi skiljer normalt inte på fritidshus och permanentbostad utan kallar allt bostadsändamål förutom då det gäller AL förrättningar. Där har vi en dialog med sakägarna och går på det faktiska nyttjandet.	I detta fall skiljer vi inte på det. För oss är det bostadsändamål oavsett.	Vi har redan innan 2015 inte gjort skillnad på detta.	Vi gör ingen skillnad	Nej
Västerås	Vi prövar om fastigheten kan utgöra en lämplig bostadsfastighet. Är byggnaden av enklare typ med lägre standard, anges att den lämpliga bostadsfastigheten kan användas för fritidsändamål. Är byggnaden permanent bebodd och med högre standard anges enbart att den bildar en lämplig bostadsfastighet oavsett vad den ursprungliga användningen var.	Om huset bebos stadigvarande och fungerar som permanentbostad bör det inte vara något hinder att fastighetsbilda enl ovan.	Bedöms enbart att fastigheten är lämplig för bostadsändamål, ev med upplysning att lämplig att använda för fritidsändamål.	Om oklarheter finns, tex vid misstanke om byggnaden inte är laglig samråds med kommunen. Samma sak vid tveksamhet om permanent användning inte skulle vara tillåten.	Se svar fråga 1
Örnsköldsvik	När det gäller fastighetsbildning av obebyggda tomter använder vi oss av det avsedda ändamålet, alltså vad som ansökts i förhandsbesked/bygglov. Det faktiska nyttjandet blir svårt att avgöra med hjälp av folkbokföringen om det är en avstyckning för nybyggnation, då en folkbokföring inte är möjlig på en obildad fastighet. Vid andra fastighetsbildningsåtgär	En fastighets användande som fritidshus till helårsboende kan som du skriver förändras över en tid till en annan. Men för att en bostad ska kunna användas som ett helårsboende bör den ha tillgång till de mest grundläggande funktionerna som en fastighet av sådant slag kan behöva. Att vatten och avlopp finns, en värmekälla samt ett	Skatteverkets fastighetstaxering är fristående vår prövning om lämplig fastighet enligt 3 kap 1 § FBL. Skatteverkets typkodning påverkar oss således inte.	Uppkommer oklarheter ifråga om ett hus är ett fritidshus eller en permanentbostad kan vi samråda med kommunen. Men eftersom vi är ett kommunalt lantmäteri så har vi tillgång till de handlingar vi behöver i form av förhandsbesked/bygglov, på grund av det så blir ett samråd oftast inte nödvändigt. Men	Är det brist på mark så bör man bilda mindre fastigheter när man bildar en fastighet för fritidshus kontra om man bildar en fastighet för permanentbostad. Vill man reglera till en bit skogsmark för husbehovsved som du nämner ovan så är det relevant att göra bedömningen om en bostad är ett fritidshus eller ett helårsboende. I övrigt så skiljer sig inte lämplighetsprövningen i

Fritidshus eller permanentbostad

	<p>der så använder vi folkbokföringen för att avgöra om det är ett fritidshus eller en permanentbostad, alternativt frågar vi sökanden hur bostaden används. Det är således det faktiska nyttjandet som är intressant i detta fall.</p>	<p>fungerande kök är något som krävs för att kunna bedömas som ett helårsboende. Här litar vi i mångt och mycket i vad sökanden uppger.</p>		<p>även fastighetens storlek, VA och belägenhet kan vara till ledning vid bedömningen.</p>	<p>3 kap. 1 § FBL åt beroende på användningen av bostaden.</p>
Östersund	<p>Vi bedömer det som ett fritidshus utifrån det faktiska nyttjandet. Vi tittar ofta var ägaren har sin adress/är folkbokförd. Det jag tänker framförallt på är vid bedömningen vad typen av bostad vid ett deltagande i en gemensamhetsanläggning. Om det visar sig att fastigheten nyttjas året runt trots att adressen är på annan ort, så göra vi en ny bedömning. Det är nyttjandet som avgör och dialog sker om det finns oklarheter.</p>	<p>Om ett hus var getts bygglov som fritidshus men ägaren nyttjar det som permanentboende så är det användandet som är avgörande för vår del i bedömningen. Har hen sin adress på fastigheten och/eller det i övrigt är tydligt att boendet sker året runt på fastigheten är det grund för vår bedömning.</p>	<p>Nej vi använder oss inte av Skatteverkets koder utan tittar på nyttjandet.</p>	<p>Vi samråder inte i dessa frågor utan gör bedömningen själva och tar ställning.</p>	<p>Den nuvarande ägarens användning ska inte spela någon roll. Förstår att det kan vara lite motsägelsefullt med tanke på frågorna och vedskiftet och bedömningen där. Då vi säger att användningen har betydelse. Men ett fritidshus kan övergå från att ha karaktären till permanentboende och nyttjas det stadigvarande som det får det ligga med som en grund i bedömningen.</p>