

Gränsdragningen mellan fritidshus och permanentbostäder

– hur fungerar det och borde det ändras?

Skillnaderna mellan fritidshus och permanentbostäder är förhållandevis små men olika offentliga organ kan göra olika bedömningar av husets karaktär beroende på vilken lag som appliceras. Hur, varför och om det finns bättre lösningar har undersökts.

Tidigare studier om fritidshus, har gjorts i försök att analysera husens betydelse för samhället, hitta en definition och kunna särskilja fritidshusen från permanentbostäder. Till skillnad från dessa, har detta arbete syftat till att jämföra och undersöka en mängd olika lagar och inte enbart en enskild lag, såsom plan- och bygglagen.

Den främsta skillnaden mellan fritidshus och permanentbostäder, vid nybyggnation, är att fritidshus inte måste uppfylla kraven på tillgänglighet, huset måste exempelvis inte vara handikappanpassat. Inte heller behöver det uppfylla kraven på energihushållning och vid försäljning måste inte en energideklaration göras. Detta tillsammans med att bygglovsavgiften för fritidshus ofta är lägre i många kommuner, har resulterat i att det finns en marknad för att bygga ett fritidshus för att sedan bosätta sig i huset permanent.

Olika bedömningar av husets karaktär uppkommer exempelvis om det finns områdesbestämmelser för fritidshus över ett visst område. Områdesbestämmelser som är en sorts plan, likt detaljplan, ger bland annat kommunen möjlighet att reglera fritidshusens storlek. Om huset i bygglovet är klassat som ett fritidshus, appliceras bestämmelserna inom området för det huset. Detta sker oavsett om huset används för permanent boende eller för fritidsändamål. Däremot kan huset vid bestämmande av andelstal i gemensamhetsanläggningar, av Lantmäterimyndigheten, klassas som en permanentbostad om huset används permanent. Lantmäterimyndigheten, till skillnad från kommunen utgår då ifrån husets faktiska nyttjande och tittar inte på ändamålet i bygglovet.

Det är förvirrande för en fastighetsägare att se sitt hus bli klassat som ett fritidshus av en myndighet och som en permanentbostad av en annan. Dessutom innebär det att det sker en dubbelprövning av huset vilket kan anses vara onödigt. Det torde räcka att en av dem bestämmer husets karaktär och så får den andra verksamheten förhålla sig till detta. Detta är en av anledningarna till varför jag har föreslagit att en definition av fritidshus ska införas i plan- och bygglagen. Detta kommer resultera i att andra prövande organisationer endast behöver samråda med kommun om husets användning är osäkert. Om sedan, som i exemplet ovan, en andelstalsfördelning behövs göras och det är lämpligt att denna görs utifrån dagens nyttjande av huset, kan detta göras utan att blanda in fritidshus som begrepp. Andra förslag har tagits fram som en produkt av en införd definition. Detta för att ytterligare underlätta en gränsdragning mellan de båda bostadsformerna.