

# Boplikt och Marknadsvärde

*Lina Schlyter*

---

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet



ISRN LUTVDG/TVLM-05/5112-SE

# Boplikt och Marknadsvärde

## Permanent residence rule and real estate values

### **Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by**

Lina Schlyter  
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

### **Opponent / Opponent**

Kim Alriksson  
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

### **Handledare / Supervisor**

Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola



## Sammanfattning

Många svenska kust- och skärgårdskommuner har svårigheter att behålla en fastboende befolkning, istället övergår allt fler bostäder till fritidsbostäder. Efterfrågan på fritidshus i dessa områden är stor och fastighetspriserna är höga. Detta resulterar i att folk får svårt att bo kvar på grund av fastighetspriserna och de som önskar flytta in permanent har svårt att hitta hus till ett lagom pris. Boplikt, förändring av fastighetsskatten samt förändringar av annan lagstiftning framförs ofta som lösningar för att motverka fritidsinvasionen.

I denna uppsats tittar jag närmare på olika föreslagna lösningar, främst boplikten, och analyserar vilken effekt de skulle få. En analys över hur olika faktorer påverkar marknaden för de aktuella fastighetstyperna har gjorts för att ytterligare belysa vilken påverkan de presenterade förslagen kan få.

Boplikt blir svår att genomföra eftersom den dröjt länge och har ett stort motstånd. Det finns en stor oro för att en boplikt skulle kunna få stora negativa effekter, i form av tomma hus som låts förfalla, om det inte finns ett tillräckligt intresse för fastigheterna som permanentboende. Ändringar av fastighetsskatteregler kan få till följd att man får problem med tillämpningen så att lika fall behandlas olika. Sänkning av fastighetsskatten generellt i berörda områden riskerar leda till ökande fastighetspriser.

Det centrala resultatet i uppsatsen är att det krävs insatser på flera olika områden för att man ska kunna förändra den rådande situationen och utvecklingen. Uppsatsen har främst sett på marknadsvärden och priser på fastigheter enligt dess konsekvenser för aktuella områden. Det krävs förändringar i lagstiftning och arbetsmarknadspolitik, satsning på kommunikationer och IT-utveckling, men man måste också satsa på att föra fram och öppna upp för ett kultur- och fritidsliv. Om det inte finns tillräcklig service och intressanta fritidssysselsättningar så kommer ungdomar och barnfamiljer oundvikligen att flytta ut även om de skulle ha ekonomiska möjligheter att stanna kvar.



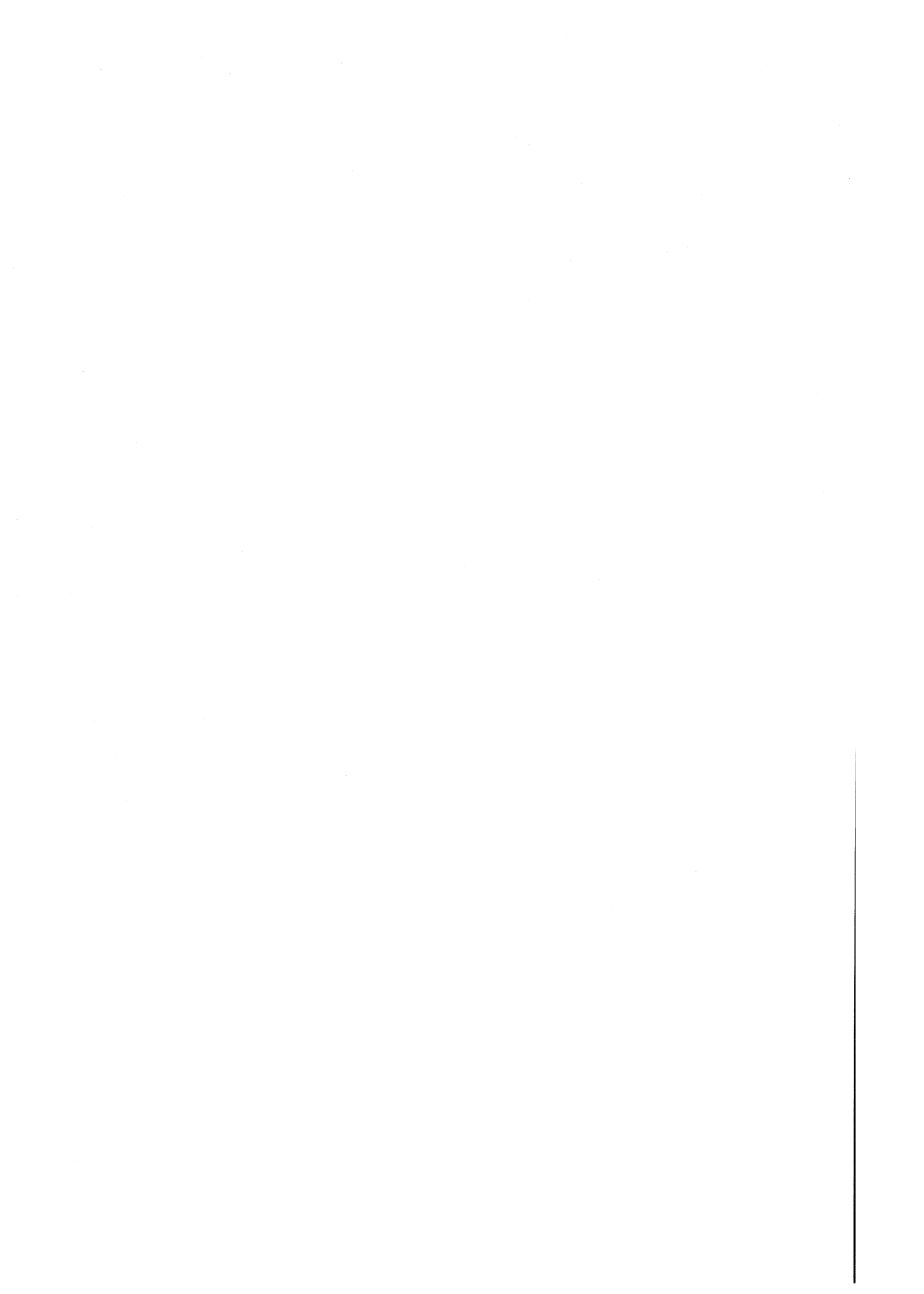
## Abstract

Many coastal municipalities in Sweden are struggling to keep a permanent population, as more and more properties are becoming summer houses. The demand for vacationhouses in these areas is great and the prices for land are high. The result of this development is that people have difficulty keeping their houses, because of the real-estate tax and those who want permanent residences have difficulties finding affordable housing. The permanent residence rule (Boplikt), changing real-estate assessment and changing the laws, are often proposed as ways to change this development.

This thesis looks at the solutions suggested, primarily the permanent residence rule, and analyses the effect that they would have. An analysis of how different factors affect the property market has been made to further understand the effects that these suggestions might have.

It will be difficult to pass a law requiring a person to live in a house in order to own it, mainly because development has been going on for so long and there is a great resistance towards such a law. There are worries that such a law would have negative effects, for example empty houses left to deteriorate, if the market for these houses as permanent residences is too small. Changing real-estate taxation might result in difficulties with the application. Cutting the taxation level in affected regions in general might instigate rising real-estate prices.

The main conclusion is that actions are needed in several different areas in order to change the development and improve the situation. The thesis primarily looks at real-estate values and prices according to the situations in these regions. Changes are needed in legislation and in labour market policies, investments in communications and Information Technologies, but it's also essential to promote and develop local culture and activities. Without things to do, youth and families will most likely move out even if they have the financial means to stay.



## Förord

Idén till ämnet kom genom den uppmärksamhet problemet "vinterdöd"-sommaröverbefolkning fått i media under de senaste åren. Glesbygdsverket gav inför "Arkitekturåret 2001" ut en rapport om hur läget i skärgården ser ut och vad man gjort i andra länder för att motverka effekterna av denna utveckling. Flera artiklar skrevs bl.a. i Göteborgsposten 6/7-2001. När boken "Siste man släcker ljuset" av Stefan Edman kom ut (2002), vilken beskriver missförhållanden i den svenska glesbygden, uppmärksammades det vid ett flertal tillfällen i radio och TV.

Jag tycker att det är intressant att en frågeställning som denna, som väckts i ett tidigt skede fortfarande inte har kommit närmare en lösning eller ens en bättre förståelse. Under arbetets gång har jag insett att synen på utvecklingen är väldigt olika i olika regioner även om man som utomstående kan tycka att utvecklingen och de komplikationer som den medför verkar vara de samma. Det finns ingen enkel entydig lösning som passar alla och löser alla problem.

Ett stort tack till min handledare Carl-Magnus Willert som har hjälpt mig med rapporten. Jag vill också tacka alla de som tagit sig tid att besvara enkäter och på annat sätt gett mig synpunkter och idéer som berikat rapporten. Samt alla andra som har varit delaktiga under arbetets gång

Lund i april 2005

Lina Schlyter





# Innehållsförteckning

<b>1. BAKGRUND OCH PROBLEMBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
<b>2. SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR.....</b>	<b>3</b>
<b>3. AVGRÄNSNINGAR.....</b>	<b>3</b>
<b>4. MÅLGRUPP.....</b>	<b>4</b>
<b>5. METOD.....</b>	<b>4</b>
<b>6. TEORI.....</b>	<b>6</b>
6.1 FÖRKORTNINGAR OCH BEGREPP .....	6
6.2 PROBLEMBESKRIVNING .....	7
6.3 FÖRSLAG TILL LÖSNINGAR SOM PRESENTERATS .....	9
6.4 MODELL .....	15
<b>7. UTREDNING.....</b>	<b>16</b>
7.1 BOPLIKTSENKÄT.....	16
7.2 ÖVERSIKTSENKÄT .....	21
7.3 SAMMANFATTNING .....	25
<b>8 ANALYS .....</b>	<b>27</b>
8.1 BOPLIKT .....	27
8.2 FASTIGHETSSKATT .....	28
8.3 ARBETSTILLFÄLLEN .....	29
8.4 MODELL ANALYS .....	30
8.5 PÅVERKAN PÅ FASTIGHETSPRISERNA .....	32
<b>9. SLUTSATS .....</b>	<b>33</b>
<b>10. REFLEKTIONER.....</b>	<b>34</b>
<b>KÄLLFÖRTECKNING.....</b>	<b>36</b>
<b>BILAGA 1 BOPLIKTSENKÄT.....</b>	<b>38</b>
<b>BILAGA 2 ÖVERSIKTSENKÄT.....</b>	<b>40</b>

## Figur- och tabell förteckning

Figur 1. Procentuell fördelning av de problem kommunen arbetar med i samband med kraftigt ökat sommarboende .....	18
Figur 2. Procentuell fördelning över vad kommunerna anser vara orsaken till problemet	18
Figur 3. Åtgärder som kan förbättra situationen för berörda kommuner .....	19
Figur 4. Kommunernas syn på presenterade förslag med avseende på genomförbarhet och effekt .....	20
Figur 5. Kustkommuners syn på vilken effekt införande av boplikt skulle kunna få .....	22
Figur 6. Kustkommuners syn på vilken effekt förändringar av fastighetsskatten skulle kunna få .....	24
Figur 7. Kustkommuners syn på vilken effekt fler arbetstillfällen skulle kunna få.....	25
Tabell 1. Svartsfördelning per åtgärd uppdelat efter om kommunen anser sig berörda av problemställningen eller inte.....	23

# 1. Bakgrund och problembeskrivning

Under de senaste åren har avfolkningen av glesbygden blivit en alltmer uppmärksammas fråga. Många glesbygdskommuner kämpar för att kunna överleva, men problemen är stora. Vad det gäller skärgårdsöar och små kustsamhällen ser utvecklingen lite annorlunda ut. Här lider man av stora säsongsvariationer, man arbetar för att hitta lösningar och behålla en tillräcklig åretruntbefolkning samtidigt som överbefolkning under sommarmånaderna resulterar i andra komplikationer. Sedan lång tid har olika lösningar diskuterats, bland annat införande av obligatorisk eller frivillig boplikt, förändring av reglerna för fastighetsbeskattning alternativt förändring av bygglagstiftningen. Trots att ett flertal utredningar har gjorts är problemet fortfarande oåtgärdat och akut, inget har faktiskt hänt. Många samhällen arbetar för att motverka den så kallade "vinterdöden".

Som det beskrivs i rapporten DS 1988:73 är en orsak till avflyttningen höga fastighetspriser som drivs upp ytterligare p.g.a. den stora efterfrågan på sommarhus samtidigt som husen ofta har en relativt låg standard. Många som vill bo kvar har inte råd med den höga fastighetsskatten och de som vill bosätta sig permanent har svårt att hitta hus i en prisklass där standard motsvarar det begärda priset. Av samma anledning är det nästintill omöjligt att lösa ut andelar i dödsbon. Områden för fritidsbebyggelse finns men är avsatta på andra platser än i t.ex. fiskelägena där efterfrågan är som störst. De arbetande t.ex. fiskare behöver i sin tur ha möjlighet att bo strandnära för att bl.a. ha nära till sin arbetsplats och arbetsredskap, tillsyn av båtar och dylikt.

Skärgårdsproblematiken har funnits under lång tid, man kan säga att skärgårdens överlevnad i stort sett alltid varit problematisk. Först var det svårt för öborna att överleva p.g.a. bristen på inkomstmöjligheter samt att de var utlämnade åt vädrets makter som lätt kunde isolera dem på öarna under längre perioder. I början av 1750-talet blev det bättre särskilt för västkusten då fisket blomstrade upp, detta var i början av sillperioden då sillen kom i fantastiska mängder till Kattegatt och Skagerak. Fiskeverksamheten blomstrade och många fiskerelaterade industrier startades upp (konserveringsfabriker, fiskeflottor etc.). Allt detta förbättrade klart förutsättningarna för skärgårdsfolket (Edman 2003, s24). Tyvärr försvann sillen lika plötsligt som den kommit, 1808 var den borta och likaså alla pengar som kommit med den. Fiskarna fick färdas allt längre ut för sin fångst och för småfiskare blev situationen ohållbar.

I samband med att sillen försvann kom kurbad på modet och havsbadorterna etableras en efter en längs med hela kusten. Sillförlusten komparerades genom att havsfiske och kustsjöfart utvecklades samtidigt som badgästerna började strömma till. Många kustsamhällen på västkusten omvandlades till kurorter. I slutet av 1800-talet kom sillen tillbaka för en kort period och åter blomstrade ekonomin i skärgården. Bofast befolkning började bygga större hus som passade sig för sommaruthyrning, man försåg helt enkelt husen med källare eller vind så att ägaren med familj kunde bo där under sommarmånaderna medan resten av huset hyrdes ut till sommargäster (Pihl Atmer 2002, s13).

Under andra halvan av 1800-talet kom alltså en ny grupp människor till kusterna, badgästerna från städerna. Det bildades en romantisk strömning inom societeten, man skulle söka sig närmre naturen och detta ledde till att stadsborna började turista till naturen och "vildmarken". För skärgården innebar detta besök av kurbadgästerna. Förhållandet mellan badgästerna och kustborna var inte det bästa, samtidigt som badgästerna innebar möjligheter till ekonomisk vinning, innebar det ofta en förödmjukande social relation med denna kapitalstarka och krävande överklass.

Badortsverksamheten spred sig sedan vidare längs med stora delar av den svenska kusten, även Skåne. Det blev snabbt populärt för stadsbor att flytta ut på öarna och till de små fiskesamhällena under sommarmånaderna. I snar anslutning till att denna rörelse kommit igång började det byggas sommarvillor för dem som hade mycket pengar och mycket ledig tid. Först under 1920-30 talen spreds det till större mer allmänna grupper. Det började med sportstugerörelsen med stugor som användes inte enbart sommartid utan även helger och andra längre ledigheter för att främja friluftsliv och rekreation i den vilda naturen (Lindberg 1999, s13). Sommarturismen blomnade och spred sig till allt större folkgrupper. Särskilda fritidsområden växte fram. Allt fler hade möjlighet att bygga sina egna sommarstugor, det var inte längre förbehållet de rika. I och med att bilen också blev allmän egendom fortsatte denna utveckling i snabb takt. Sommarhusen blev mer lättillgängliga och användes under längre perioder. Många kustsamhällens befolkning femdubblades under sommarmånaderna (Glesbygdsverkets rapport 2001, s51). Efterkrigstiden medförde en stor expansion av fritidshus, som fortsatte i jämn takt fram till 1970 då det stagnerade. Dubbelt boende finns numera tillgängligt för stora delar av den svenska befolkningen, antingen som eget ägande eller tillgång genom familj, släkt eller vänner. Fritidsboendet har också stora effekter på ekonomin, nationellt och regionalt. Efter kriget insåg man att sommarexploateringen kanske inte var enbart av godo. I Danmark, där man såg en liknande utveckling som den i Sverige, kritiserades kustexploateringen och resultatet blev att hus anpassades till kringliggande miljö samt att de spriddes över större ytor. Även storleken på husen minskades. Den ekonomiska tillväxten ökade och med den, antalet fritidshus, för att nå sin kulmen 1970 (Lindberg 1999, s14).

Sammanfattningsvis kan utvecklingen för kustboendet formuleras så: Fastigheter som säljs övergår till en kapitalstark grupp som avser att använda bostaden sommartid. De höga priserna driver upp marknadsvärdet och därmed fastighetsskatten vilket i många fall tvingar fram en utflyttning av mindre kapitalstarka boende, återigen säljs husen till ekonomiskt starka personer och spiralen snurrar på. Boende tvingas bort från sin hemort på grund av de ekonomiska förutsättningarna eftersom det saknas lämpliga alternativa boendeformer.

Ett förslag till lösning på en del av den presenterade problemställningen är boplikt. Denna skulle innebära att man i berörda områden skulle kunna kräva att bostäder som säljs endast får köpas av dem som avser använda bostaden för permanentboende. Liknande regler tillämpas i flera norska kommuner. Förslaget har bl. a. presenterats av Glesbygdsverket i rapporten "Planering för åretruntboende i kust och skärgård". I Simrishamns kommun har Baskemölla Ekoby infört boplikt dvs. alla som vill bygga hus i ekobyen har boplikt och måste bo där året om (Magasinet Skåne nr 2/2005). I Tanum och Sotenäs kommuner har

man framfört önskemål om att få möjlighet att definiera särskilda områden för permanentboende genom att skriva in det i detaljplanen (Bohusläningen 4/9-2002).

## 2. Syfte och frågeställningar

Detta arbete syftar till att peka på olika möjliga lösningar på utvecklingen vinterdödsommaröverbefolkning. Varför har inget gjorts och varför har ingen av alla utredningar och lagändringsförslag lett fram till mer långtgående diskussioner och försök? Dessutom ska de förslag på lösningar som vunnit mark och som skulle kunna påverka situationen belysas kortfattat.

Frågan belyses genom utredning av följande tre frågeställningar:

1. Vilket är grundproblemet och vilka utgångspunkter bör vara i fokus för att förändring ska komma till stånd? Ett antal olika förslag på lösningar, har presenterats i flera statliga rapporter och utredningar, men det finns hela tiden två poler. I flertalet rapporter framkommer synpunkten att man inte kommer åt själva grundproblemet, så vilket är då faktiskt grundproblemet? Här går åsikterna isär.
2. Boplikten, kan den genomföras och kan den i så fall få önskad effekt? är den efterfrågad, varför och av vem? Kan boplikt påverka marknadens aktörer så att priserna och därmed fastighetsskatten avsevärt påverkas och på så vis ger (kvar-)boendemöjligheter?
3. Är fastighetspriserna grundproblemet eller är det huvudsakligen en fråga om inkomst och arbetsmöjligheter?

## 3. Avgränsningar

Arbetet har fokuserats på tre områden; boplikt, fastighetsskatt och arbetstillfällen. Rapporten syftar främst till att utreda de tre huvudfrågor som presenterats ovan. Det avgränsas också av att jag endast arbetar med boplikt, dvs. arbetet behandlar endast problem som har relation till boplikt. I ett inledande stadium begränsades arbetet geografiskt, så att det skulle beröra särskilt Bohusläns kustområden, men frågan har visat sig så mycket mer vidsträckt och berör därmed många fler områden längs den svenska kusten. Istället har jag därför försökt att visa på det allmängiltiga i utvecklingen och intervjuer har gjorts på flera olika håll. Undersökningen är dock främst inriktad på södra

och mellersta Sverige, Skåne och Bohuslän. Här finns många skärgårdsorganisationer som arbetat med frågan under lång tid och de har under senare tid fått en hel del uppmärksamhet. Undersökningen är även avgränsad i tid då jag enbart behandlar problemet som det ser ut idag, 2000-talets början, och främst undersöker de lösningar som diskuteras i dagsläget.

## 4. Målgrupp

Uppsatsen berör frågor om lokalisering av boendet, fastighetstaxering, bygglagstiftning, transport och kommunikationer samt arbetsmarknadspolitik. Det kan därför vara av intresse för kommuner, byggföretag och exploatörer m.fl. samt för studerande och verksamma inom fastighetssektorn.

## 5. Metod

Forskningsarbetets uppgift är att relatera teori och verklighet, det finns i princip två arbetssätt: deduktion och induktion. Deduktion är en slutledning i vilken slutsatsen med logisk nödvändighet följer från premisserna. Vilket innebär att man bygger upp hypoteser ur befintlig teori vilka sedan provas empiriskt. Induktion betecknar slutledning som bygger på gjorda iakttagelser, detta innebär att man utgår från forskningsobjektet och samlar in information och utifrån den insamlade informationen utformas sedan en teori. Slutsatserna gäller endast med en viss sannolikhet, som är svår att fastställa innan slutledningen vederlagts av en motstridig iakttagelse. I detta arbete används deduktiv ansats, dvs. befintliga teorier beskrivs och presenteras för att senare användas vid tolkning och relation av den empiriska information som inhämtats.

När det gäller undersökningsmetoder finns det både generella och mer specialiserade metoder. Främst kan man dock särskilja två huvudgrupper, kvantitativa och kvalitativa metoder. Kvantitativ och kvalitativ syftar på hur man analyserar och bearbetar insamlad information (Patel & Davidson 1991 s12). Dessa skiljer sig åt genom att kvantitativa metoder presenterar information i form av siffror eller data som sedan analyseras statistiskt medan de kvalitativa metoderna är mer beskrivande och undersökarens uppfattning eller tolkning av text, motiv, sociala sammanhang och referensramar påverkar och ligger till grund för insamling av information och analys ([www.infovoice.se/fou](http://www.infovoice.se/fou)). Kvalitativa ansatser handlar om att beskriva och förstå men inte att förklara varför. När man skall välja vilken kvalitativ forskningsansats som passar tittar man först på vilken slags frågeställning man har. Utifrån frågeställningen väljer man sedan vilken kvalitativ ansats som passar bäst.

Litteraturen har inhämtats via bibliotekens (främst Lunds Universitets bibliotek och Malmö Högskolas bibliotek) databaser och litteratursamlingar. Vissa utredningar har hittats och beställts via nätet och via handledare. Litteratursökningen har utförts genom informationssökningar med ämnesanknutna nyckelord (boplikt, skärgård-, fritidsboende, permanentboende, fastighetsskatt), rekommendationer från personer verksamma inom området och källhänvisningar. Bakgrundskunskaper har inhämtats via facklitteratur, rapporter, statliga utredningar, lagtext med mera.

För denna uppsats har en kvalitativ metod använts. Teorin har kompletterats med enkäter som skickats ut till personer som arbetar i kommuner där frågan om boplikt är aktuell och som därmed har kunskap och erfarenhet inom uppsatsämnet. Enkäterna har skickats ut via e-post till kommuner och organisationer som ingår i ett nätverk för svenska skärgårdskommuner. Visst kvantitativt material har inhämtats genom ett kort frågeformulär som skickats ut till personer (politiker och anställda) i svenska kustkommuner. De har ombetts svara på tre frågor, relaterade till arbetets tre huvudfrågor. Svaren har sedan fått utgöra ett underlag för att ge en bild av frågeställningarna. Genom enkäterna har gemensamma beröringspunkter som kan ligga till grund för en fungerande lösning sökts.

Arbetets syfte, frågeställningar och teori har legat till grund för de två enkäter som skickats ut. Urvalet för de två enkäterna har gjorts slumpmässigt baserat på hur sannolikt det varit att kommunerna/personerna har någon kontakt med frågeställningarna. Arbetets avgränsning har begränsat urvalet geografiskt.

#### Urval 1

Den kortare enkäten (översiktsevenkäten) skickades ut till 150 personer (anställda och kommunpolitiker) i 37 kommuner. Kommunerna valdes ut med hjälp av karta så till vida att den skickades till alla kustkommuner i södra och mellersta Sverige. I varje kommun valdes 4-5 personer ut via kommunens hemsida enligt deras arbetsområde bl.a. kommunstyrelseordförande, kommunledning, ekonomichef, näringslivs- och landsbygdsutvecklare. Vidare informerades alla om att enkäten kunde skickas vidare till person inom kommunen som man ansåg mera lämpad att besvara den.

#### Urval 2

Den längre enkäten (bopliktsevenkäten) skickades ut till 30 personer (21 kommuner och 9 personer från 5 organisationer), kommunerna valdes därför att de ingick i ett skärgårdssamarbete som startades upp sommaren 2003 (Nätverket för svenska skärgårdskommuner) som just arbetade med hur man kan förbättra möjligheterna till permanentboende i skärgårdarna. De tillfrågade organisationerna var olika frivilliga skärgårdsorganisationer.

#### Svarsfrekvens

Av de 150 tillfrågade svarade 49 stycken på översiktsevenkäten, ytterligare 10 svarade men inte direkt på enkätfrågorna, dessa finns därför inte medräknade i tabeller och diagram, men vissa kommentarer har använts i resultat och analys.



Av de 30 tillfrågade svarade 10 på den längre bopliktsenkäten, uteblivna svar berodde främst på tidsbrist, två personer fick inte enkäten som skickades trots upprepade försök.

Att svar uteblivit har i vissa fall berott på att man inte känt sig tillräckligt insatt och/eller intresserad i frågeställningarna, tidsbrist eller ointresse. Frågan är fortfarande relativt okänd och kunskapen om utvecklingen utanför de direkt berörda regionerna är liten. De två enkäterna skickades ut strax innan semestertider vilket gjort att vissa svar uteblivit på grund av tidsbrist.

#### Svagheter med urvalet

Då enkäterna i första hand skickats till kommun, inte till specifika personer kan det tänkas att det i vissa fall inte kommit till den som haft mest att tillföra utredningen. Besked kom dock från flera att de vidarebefordrat enkäten till dem som var mer insatta men också till andra som kunde ha intressanta åsikter.

#### Generaliserbarhet

Insamlingen av information kan inte vara heltäckande, detta på grund av att tid, ekonomi och andra faktorer sätter gränser. Vill man generalisera och dra slutsatser är det endast från det undersökta materialet som man kan diskutera generaliserbarheten.

På grund av att svarsfrekvensen på de två enkäterna varit ganska låg är det svårt att dra några allmängiltiga slutsatser om hur det ser ut i de svenska kustsamhällena, men slutsatser kan dras om de undersökta områdena, slutsatser kan också dras i frågor där flertalet av de svarande ser en liknande tendens.

## 6. Teori

Teorikapitlet behandlar de utredningar och undersökningar som hittills gjorts kring skärgårdsproblematiken. Hans Lind har skapat en allmän modell (Lind, 2003 s30) över hur man kan se på marknadsutvecklingen för bostäder. I uppsatsen används denna för att illustrera marknaden för fritidsbostäder och permanentbostäder.

### 6.1 Förkortningar och begrepp

I arbetet används begrepp och förkortningar som kan behöva en kort förklaring. Detta för att underlätta läsningen framöver och för att undvika onödiga förklaringar i den fortsatta texten.

Boplikt – Ett förslag som skulle innebära att man vid köp av småhusfastighet belägen i område där fastigheter omvandlas till fritidsbostäder i stor utsträckning, tvingas att använda fastigheten som permanent bostad antingen genom att bosätta sig i fastigheten

eller hyra ut den. Detta kan då tänkas gälla under en begränsad period, ca 5 år, sedan får bostaden användas oavsett.

Frivillig boplikt - innebär att en fastighetsägare kan avtala om att endast sälja sitt hus för permanentboende och i och med detta eventuellt få ett sänkt taxeringsvärde och en lägre fastighetsskatt.

GBV – Glesbygdsverket, statligt verk som arbetar för att tillvarata glesbygdens intressen och utveckling

PBL – Plan- och Bygglagen

Ds – Departementsserien, rapporter från de olika departementen

SCB – Statistiska Central Byrån

SOU – Statens Offentliga Utredning

## 6.2 Problembeskrivning

I Sverige har vi sedan början av 1970-talet haft en utvecklingsriktning som lett till att flera kustnära samhällen har svårigheter att behålla en tillräcklig fastboende befolkning. Samhällena upplever en kraftig överbefolkning under sommarmanäderna medan "vinterdöden" slår ut samhället under vintern. Denna utveckling kan delas upp efter flera olika orsaker vilka var och en närmare kommer att presenteras

- Höga taxeringsvärden
- Brist på alternativa boenden
- Kommunens ekonomi
- Befolkningsammansättningen

Hur stort är fritidsboendet?

I Sverige är det vanligt att förutom sitt vanliga boende äga ett fritidsboende. För att få en överblick över hur stort problemet är kan man titta på hur stor andel av fastigheter som är fritidsbostäder. Men fritidshus är ett oklart begrepp, fritidshus enligt fastighetstaxeringen sammanfaller inte alltid med hur huset verkligen används. Det finns flera byggnader taxerade som fritidshus som är bebodda året runt, och tvärt om, det finns flera småhus och gamla gårdar som används som fritidshus, men kanske inte taxeras som sådana. Till råga på allt finns numera inte alla fritidshus med i taxeringen, så beräkningen är svår.

Enligt fastighetstaxeringen 2002 fanns 371 603 enheter taxerade som "fritidsbostad" (typkod 221) och 132 980 enheter taxerade som "småhus med värde < 50 000 kr" (typkod 213). Man kan anta att kategorin "småhus med värde < 50 000 kronor" (typkod 213) nästan uteslutande består av fritidsbostäder. Enligt detta resonemang kan man uppskatta antalet taxeringsenheter som används som fritidsbostad till 504 583 enheter. Dock är antalet taxeringsenheter inte lika med antalet fritidshus eftersom en taxeringsenhet ibland kan innehålla flera hus (SCB, Markus Otterrström 29/10-03). Av dessa taxeringsenheter är ca 200 000 kustnära vilket i detta fall innebär att de ligger inom 100 m från kust, insjö eller vattendrag bredare än 6 m.

### Höga taxeringsvärden

En av orsakerna till "vinterdöden" i skärgården är att höga fastighetspriser drivs upp ytterligare pga. den stora efterfrågan på sommarhus samtidigt som husen har relativt dålig standard. Många som skulle vilja bo kvar har inte de ekonomiska möjligheterna att klara av fastighetsskatten och familjer som vill flytta in har inte råd att köpa hus till så höga priser (Ds 1988:73, s15). Det handlar också om att hitta hus som har en standard som i någon mån motsvarar försäljningspriset. Höga fastighetspriser gör det också svårt att lösa ut andelar av dödsbon.

### Brist på alternativa boenden

Problemet med "bostadsbristen" märks bland annat inom bostadsproduktionen, det är svårt att finna alternativa boende för gamla och unga. Det råder markbrist i flera av de berörda områdena och exploatering blir kostsam pga. de besvärliga markförhållanden som är en del av charmen med skärgården (DS 1988:73, s89). Kulturhistoria, strandskydd och byggnadstraditioner är andra faktorer som komplicerar nybyggnation. Följden av utvecklingen mot övervägande fritidshus blir att befolkningen glesas ut. Nya bebyggelseområden skiljer sig kraftigt från den ursprungliga bebyggelsen. Topografin försvårar en kontinuerlig utbyggnad vilket leder till att bebyggelsestrukturen blir splittrad och ny bebyggelse hamnar i oskyddade och oattraktiva lägen (DsBo 1981:3, s 85ff).

### Förändrad befolkningssammansättning

Den hastiga avfolkningen ger en försämrad sammanhållning för de kvarboende samt att ungdomar och barnfamiljer försvinner. Detta leder i sin tur till hög medelålder och en ensidig social struktur bland befolkningen. I skärgården har man av tradition inte använt sig av tomtavgränsningar, men med den förändrade sammansättningen av befolkning, högre grad fritidsboende, sätts allt fler staket och plank upp (Ds 1988:73, s12). Detta ger försämrad tillgänglighet och framkomlighet i närmiljön. Mycket av den genuina omsorgen som ofta finns mellan de fastboende i sådana relativt isolerade områden riskerar att gå förlorad. Intressekonflikter uppstår oftare mellan de fastboende och de fritidsboende, samtidigt som rotlöshet och förlust av lokala traditioner präglar de som stannar kvar.

### Kommunernas ekonomi

För många kommuner är det svårt att hantera ett ökat fritidsboende och samtidigt främja en positiv befolkningsutveckling (DsBo 1981:3, s31ff). Problematiken ligger i att det under några få sommarmånader finns ett oerhört högt befolkningstryck med krav på omfattande serviceutbud och infrastruktur samtidigt som stora delar av kommunen kan ligga obebodda under "lågsäsong" perioderna. Detta resulterar i att man får ett behov av bostadsbyggande och serviceutbud som inte speglar det verkliga faktiska genomsnittliga behovet och som kan vara väldigt svårt och ytterst kostsamt att tillgodose för mindre kommuner. Då befolkningsunderlaget minskar försämras den kommunala servicen i och med att skattepengarna tryter. Vagnät och VA-anläggningar belastas ojämnt vilket gör det svårt att planera och utföra underhåll i ett långtidsperspektiv. Ytterligare ett problem är att förutse fastigheternas användningssätt på längre sikt. Om förutsättningarna för att använda bebyggelsen på ett visst sätt försvinner är det önskvärt att kunna hitta nya användningssätt utan att behöva göra alltför stora förändringar i byggnaderna.

Konsekvenserna av omvandlingen är tyvärr i det mesta negativa. Kommunerna tvingas att göra dyra investeringar som inte används till 100 % samtidigt är det inte möjligt att minska kapaciteten på el, vatten och vägar eftersom nyttjandegraden och behovet varierar så kraftigt under året. Eftersom behoven fortfarande existerar och till och med ökar under sommarmånaderna måste dessutom nya investeringar göras för att tillgodose dessa. Kommunen får kraftigt ökade driftskostnader samtidigt som man dras med ett minskande betalningsunderlag då antalet helårsboende ständigt minskar (Ds 1981:3, s89ff).

Utredningar om kommunala ekonomiska konsekvenser av fritidsbebyggelse, som gjorts bl.a. av Lantmäteriet har visat att kommunen får väsentligt högre kostnader för fritidshus inom permanentbostadsområden än för fritidshus i glesbygd. Kalkyler gjorda av några kommuner med mycket fritidshus (Borgholm, Malung, Sotenäs, Tanum och Tjörn) presenterade i "Kommunal Fastighetsskatt" av Hans Lind och Caroline Johansson, visade på att kostnaderna för fritidshus motsvarade ca 2 procent av kommunens bruttokostnader. Fritidshusägarna tillför inte heller någon direkt ekonomisk nytta för kommunen och knappt någon för de lokala affärsrörelserna heller. De betalar ingen skatt och inga andra avgifter kan tas ut i dagsläget. Många kommuner känner osäkerhet inför framtiden och man har svårt att hitta fungerande långsiktiga lösningar. Områden förlorar sin särpräglighet pga. utflyttning och arbetsbrist och i det långa loppet finns det stor risk att samhällena därmed förlorar sin dragningskraft också under sommarmånaderna.

#### Sammanfattning av situationen

Det är många intressen som arbetar mot varandra i denna typ av områden. För de boende är det viktigt att bevara kulturvärden och traditioner, mot detta verkar exploateringsintressen för bebyggelse och kommunikationer. Ofta finns en obalans mellan glesbygden och storstaden. (Nordin 1997a s1) Storstaden dominerar över de befolkningsglesare delarna vilket gör att landsbygd och glesbygd har svårt att göra sin röst hörd. Författarna till arbetet "Skärgård - sammanbrott eller utveckling" Kulves, Harberg, menar att myndigheterna i princip försummat skärgården fram tills att den blev ett populärt fritids- och rekreationsområde. Skärgården var därmed illa förberedd för denna förändring. Man saknade erfarenheter rent planeringsmässigt och hade dåliga ekonomiska förutsättningar. Samtidigt som det redan då pågick en kontinuerlig befolkningsminskning. Detta medförde problem, såsom nedskräpning, felaktig lokalisering av ny bebyggelse, ekologiska och biologiska förändringar. Den bofasta befolkningens situation förändrades radikalt. De traditionella näringarna har minskat i betydelse så till den grad att de är på väg att helt försvinna liksom den genuina befolkningen och den genuina naturen.

### 6.3 Förslag till lösningar som presenterats

Vad finns det då för lösningar på "skärgårdsproblemet"? Det är en livligt debatterad fråga där ett antal olika förslag till lösningar har arbetats fram, men inget ännu har genomförts. Jag har fokuserat på tre områden; boplikt, fastighetsskatt och arbetstillfällen.

### 6.3.1 Boplikt

Det minskande befolkningsunderlaget i skärgårdsområden kan uppfattas som en del i en naturlig utveckling. Urbaniseringstrenden är ju märkbar överallt i landet. Skärgårdsbefolkningen dras även med minskande lokala försörjningsmöjligheter i och med att de traditionella skärgårdsnäringsarna, främst fiske och agrara näringar, får svårare och svårare att överleva (GBV 2001 s27). Man ser också en tendens i hela landet att småbrukare lägger ner och säljer av till några få men mycket större jordbrukare.

I utredningen DS 1988:73 utpekas fastighetspriserna i förhållande till de bofastas inkomstmöjligheter som själva kärnproblemet. En bopliksreglering skulle kunna sänka försäljningspriserna och därmed resultera i mer realistiska marknadsvärden samt i sin förlängning i en sänkt fastighetsskatt. Detta skulle naturligtvis också innebära en värdesänkning för fastighetsägaren som blir kännbar vid belåning och framtida försäljning av fastigheten.

Idag finns ett förslag om en så kallad frivillig boplikt. En sådan regel skulle innebära att husägare kan besluta att deras fastighet endast får säljas för permanentboende vilket då skulle sänka marknadsvärdet till den nivå som råder för permanentbostäder och då samtidigt ge en rejält sänkt fastighetsskatt (Tendens, Sveriges Radio P1, 1/9-03). Detta skulle kunna vara en okomplicerad och välkommen lösning för nya hyres- och bostadsrätter som tillkommer på initiativ av en lokal samhällsförening eller kommunen. Däremot är det tveksamt hur många privata fastighetsägare som kan tänkas vara intresserade.

Införande av en eventuell bopliksreglering kräver att man definierar begreppet fritidshus samt att man definierar vad som räknas som permanentboende, dvs. var går gränsen mellan helårsbostad och fritidsbostad. Ska det bestämmas efter mantalsskrivning eller ska det kontrolleras på något annat sätt och hur skall i så fall kontrollen gå till? Det är inte ovanligt att folk skriver sig på en annan adress än lokaliseringen av deras egentliga boende (DsBo 1981:3, s58). Anledningen kan vara skatteskal, bidragsskal eller andra orsaker. Hur ska man komma tillrätta med detta?

Vid frivillig boplikt är det fastighetsägaren själv som beslutar att avsätta fastigheten för helårsboende. Detta innebär att bostaden endast kan säljas på en begränsad marknad, sannolikt till ett klart lägre pris än vid försäljning på en "obegränsad" marknad. Denna begränsning skulle i sin tur berättiga till ett lägre taxeringsvärde. Vid arv ska fastigheten kunna nyttjas som fritidshus av arvingarna, men vid försäljning ska fortfarande kravet på helårsboende gälla (Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt).

Om man kunde minska efterfrågan på dessa bostäder för fritidsändamål genom att erbjuda fritidshus och tomter för fritidshus i motsvarande lägen kanske problemen skulle minska. Därmed inte sagt att ett ökat utbud av fritidshus vid stranden nära ett kustsamhälle skulle minska efterfrågan på fritidshus inne i samhället. Många av kustsamhällenas kvaliteter kan inte återskapas vid nybyggnation, det gäller t.ex. kulturhistoriska värden i den gamla bebyggelsen (DsBo 1981:3, s95). Begränsningarna för utbudet av fritidsfastigheter i dessa

typer av samhällen beror huvudsakligen av brist på byggbar mark eller att man vill försöka bevara pågående markanvändning.

### 6.3.2 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten är utformad som en skatt på en icke monetär avkastning. Detta ger problem för hushåll med låga inkomster och som varit bosatta en längre tid i områden där fastighetspriser och taxeringsvärden stigit kraftigt (SOU 1999:59, s51). För dessa grupper kan skatten leda till att man tvingas sälja huset och flytta. Problemet med hög fastighetsskatt i förhållande till inkomstnivå finns i två typer av områden: i äldre egnahemsområden i storstadsregioner där priserna stigit kraftigt i samband med att storstaden expanderar samt i områden där efterfrågan på fritidshus driver upp priserna till nivåer som ligger långt över vad som kan anses svara mot den bofasta befolkningens köpkraft. Fastighetspriserna i dessa områden bestäms inte av den lokala befolkningens köpkraft utan av sommargästens betalningsvilja och inkomstförhållanden. Områdena kännetecknas därför av fastighetspriser som är väldigt höga i förhållande till den allmänna inkomstnivån hos den bofasta befolkningen. Däremot måste man tänka på att möjligheterna att bibehålla en bofast befolkning i dessa områden inte enbart beror på förändring av fastighetsskatten. Problemet ligger då främst i de lokala sysselsättningsförhållandena, i infrastrukturen och andra liknande omständigheter.

Den nuvarande fastighetsskatten baseras på fastighetens marknadsvärde och inte avkastnings- eller nyttjandevärdet. Om fastighetsskatten istället baserades på just nyttjandevärdet skulle skatteunderlaget istället vara fastighetens avkastningsförmåga t. ex tillgång till och inkomst av fiske, turism, uthyrning etc.

Sedan 15 december, 2001 finns en begränsningsregel som säger att fastighetsskatten får uppgå till högst fem procent av hushållets inkomster. Detta gäller endast permanent boende. För nybyggda hus betalas ingen fastighetsskatt de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv fastighetsskatt. Fastighetsskatten infördes 1985. Före 1985 togs fastighet upp som schabloninkomst i deklarationen som var delvis kommunal med garantibelopp.

I samhällen som är attraktiva för fritidsboende kan småhusfastigheter bjudas ut till försäljning på två delvis olika marknader, den "nationella fritidshusmarknaden" och den lokala permanentbostadshusmarknaden (DsBo 1981:3, s87). På en nationell fritidshusmarknad får säljaren ofta ett högre pris än på den lokala marknaden för permanentbostadshus, detta gör det svårt för de bofasta att konkurrera med fritidsboende vid köp av fastigheter. Boendekostnaderna blir höga för dem som bosätter sig i samhällen där priser på småhus drivits upp pga. efterfrågan på fritidshus. Lånevillkor och räntor kan lätt göra att även små prisökningar kraftigt påverkar boendekostnaderna. Oftast är det frågan om äldre bebyggelse där man till försäljningspriset också måste lägga kostnader för ombyggnader, tillbyggnad, utrustning och renovering. Drivs fastighetspriserna upp till en onormalt hög nivå i ett område leder det till jämförelsevis höga taxeringsvärde vilka genom fastighetsbeskattningen också kommer att påverka boendekostnaderna uppåt. Men för de som lyckas behålla sitt permanenta bostadshus finns det möjlighet till stora vinster

när de säljer sina fastigheter. Om kommunen dessutom bygger nya bostadsområden i "sämre" läge kan bofasta vara lockade att byta bostad och på en gång få högre bostadsstandard, lägre fastighetsskatt, lägre boendekostnad och kanske pengar över för annat.

I utredningen SOU 1999:59 tar man upp kritiken mot fastighetsskattens effekter för bofast befolkning i vissa attraktiva fritidshusområden. Kapitalstarka fritidsbor driver upp priserna och därmed taxeringsvärdena så att fastboende får svårt att bo kvar pga. hög fastighetsskatt. Alltså undergräver skatten möjligheten att ha kvar en levande skärgård och landsbygd. Man pratar därför om eventuella undantag från de generella reglerna i dessa områden. Det rör sig främst om områden där de allmänna inkomstförutsättningarna är begränsade och där fastighetspriserna är höga. Frågan är om det regionala problemet löses bäst genom en områdesspecifik reglering eller om det vore bättre med en reglerig som även fångar upp det mer generella problemet. En annan synpunkt är att en områdesspecifik reglering inte fyller regeringsformens krav på generellt tillämpbar lagstiftning, och kommer därmed att möta stort motstånd (SOU 1999:59 s12). Boplikten kan ses som ett försök att komma tillrätta med "skärgårdsdöden" snarare än med fastighetspriserna. Analyser har visat att för många av de berörda hushållen är boendekostnaderna, i relation till inkomster, betydligt högre än genomsnittet bland de hushåll som är berättigade till bostadsbidrag eller bostadstillägg. För många hushåll är boendekostnader efter bidrag fortfarande väldigt betungande, men pga. principerna för bostadsbidrag så går det inte att förändra på ett enkelt sätt.

I SOU 1994:93 föreslås lösningen att prisnivån på fastigheter sänks så att taxeringsvärdena sjunker. Detta kräver att fastigheter som är lämpliga för permanentboende och näringsverksamhet inte säljs dyrt till fritidsboende samt att det skapas en tydlig klassificering och åtskillnad mellan fritidsfastigheter och övriga fastigheter så att de enkelt kan särskiljas vid värderingen. Skulle man införa skattelindringar så måste detta utföras så att man hindrar kapitaliseringseffekter som upphäver effekten av skattelindringen. Det har också lagts fram förslag om olika fastighetsskatt för permanentbostäder och fritidsbostäder, eller att man helt slopar fastighetsskatten för permanentboende.

Enligt Glesbygdsverket finns det vid en befolkning på 3000 personer en rimlig chans att bevara och utveckla differentierade servicefunktioner såsom skola, arbetsmarknad, postkontor m.m. I SOU 1999:59 kom man fram till att många hushåll som bor i de områden som berörs av det regionala problemet har betydligt högre boendekostnader i förhållande till inkomsten än de som gäller i genomsnitt för hushåll som är berättigade till bostadsbidrag. Hushåll bosatta i attraktiva fritidshusområden tycks inte utnyttja bostadsbidragssystemen i mindre grad än hushåll i andra delar av landet (SOU 1999:59 s100ff). Dvs. bostadsbidraget klarar inte av att täcka tillräckligt mycket av kostnaderna.

Ett förslag om att införa en kommunal fastighetsskatt har publicerats av Hans Lind och Caroline Johansson (Kommunal fastighetsskatt: Tänkbara utformningar och kalkyl-exempel). En kommunal fastighetsskatt skulle kunna vara ett intressant alternativ för kommunerna, idag är kommunernas enda skatteintäkt den kommunala inkomstskatten. I den allmänna debatten framförs ibland förslag om att svenska kommuner skulle få

möjlighet att ta ut en lokal fastighetsskatt. En kommunal fastighetsskatt skulle bland annat minska kommunernas beroende av statsbidrag, hjälpa till att finansiera vissa fastighetsanknutna kommunala kostnader samt skapa incitament till investeringar i infrastruktur och bostäder. En kommunal fastighetsskatt skulle helt enkelt ge ett tillskott till den samlade kommunala ekonomin. En modell är en separat lokal fastighetsskatt. Staten skulle helt enkelt ge den kommun som så önskar rätt att, inom visa ramar, införa en kommunal fastighetsskatt. Ett annat alternativ är en kommunal fastighetsavgift för att täcka vissa fastighetsanknutna kostnader som t.ex. räddningstjänst, gator och merkostnader för fritidshus.

### 6.3.3 Arbetstillfällena

Bilen är det viktigaste transportmedlet för resorna mellan bostaden och fritidsbostaden. Fritidshuset utnyttjas i princip under maj-aug, användningen har viss relation till avståndet hem, samtidigt som avståndet blivit mindre avskräckande då många har möjlighet att ta ut långa sammanhängande semestrar. De utgifter som fritidshusägarna har för sina hus är främst helt eller delvis fasta kostnader som el, vatten, skatt och försäkringsavgifter. Ju längre avståndet mellan hemmet och fritidshuset är desto större andel av inköpen görs i målområdet andel istället för i hemområdet. Ca 50 % av alla utgifterna för fritidsboendet tillfaller målområdet och när sedan avståndet ökar förlorar hemorten en del av handeln (Bohlin 1982, s46ff). Men eftersom merparten av alla utgifter är betalning för varor, innebär detta att en stor del av pengarna från de fritidsboende snabbt läcker ut i form av betalning för varor som importerats till orten. Påverkan på sysselsättning och inkomster blir därför lägre än om man i större utsträckning köpt tjänster av olika slag. I vilken utsträckning fritidsboendet verkligen påverkar näringslivet beror på många olika faktorer. När det gäller konsumtion av varor är det generellt så att fritidsboendet sällan kan generera sådan efterfrågevolym att det blir intressant för producenter att lokalisera verksamheter i närheten av fritidsbebyggelse. Däremot kan fritidsbebyggelse få stor betydelse för upprätthållandet av och kanske även utvecklingen av ett befintligt servicenät. Sammanfattningsvis kan man alltså säga att det inte skapas någon grund för ökat antal arbetstillfällen samtidigt som kraven på service, underhåll och infrastruktur stiger – en negativ spiral för områdets möjlighet till egenfinansiering.

Företagen har blivit mindre beroende av var de lokaliseras sig eftersom avstånd till marknader har allt mindre betydelse. Många företag kan till och med vinna på att flytta ut rörelsen till områden utanför storstaden, ofta blir lokalerna billigare och miljön bättre. Det är svårast för de små skärgårdsbutikerna och dagligvaruhandlarna att överleva eftersom att det inte finns ett jämnt underlag året runt och priserna blir höga, samt man har ett mindre sortiment. Detta innebär för dem som ligger ”nära” ngn större ort att konsumenterna väljer att storhandla där och undviker att handla annat än de absoluta färskvarorna hos skärgårdsbutiken vilket ytterligare försämrar dess situation (Nordin 1997b, s30ff). Samtidigt är fastighetspriserna förhållandevis höga i dessa områden och om företag önskar placera sig i eller i närheten av dessa områden, och på så vis bidra till en förbättrad samhällssituation i kommunen, så borde kommunen kunna bidra med viss finansiering vid installation i närområdet. I och med att basnäringarna (fiske, sjöfart och stenindustri) har minskat och nära nog försvunnit har befolkningsminskningen varit mycket kraftig.



Däremot kan man se att samhällen med pendlingsavstånd till större ort har en långsammare minskning. Samtidigt har fastighetspriserna ökat och höga priser har gjort att köparkategorin har ändrats, det som förr köptes av familj och släktingar köps nu av höginkomsttagare som fått smak på skärgårdens sommartillvaro. (Nordin m fl 1977, s86)

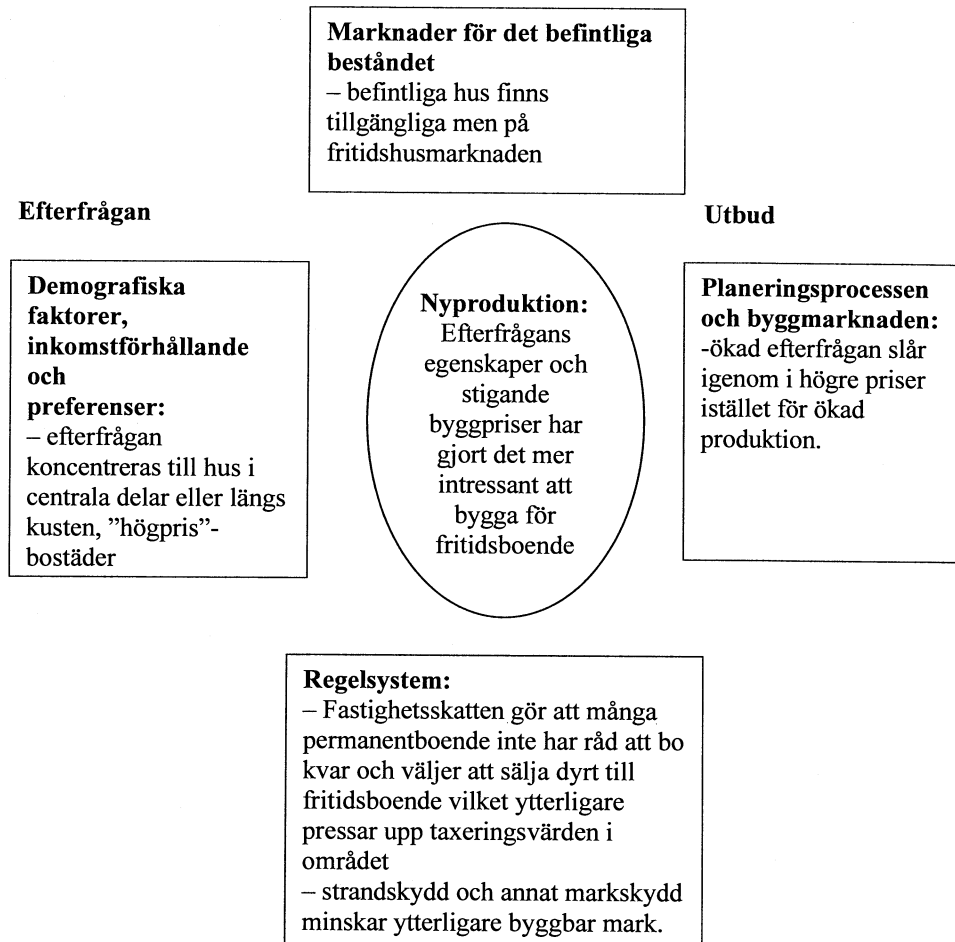
Förändringen av hur bostäder används hänger samman med strukturförändringar i näringslivet och tillgången på arbetstillfällen, därför är det tveksamt om åtgärder riktade enbart mot boendet kan resultera i en positiv utveckling för dem som bor året runt. Om man genom särskilda åtgärder pressar ner prisnivån på fastigheter för bofasta kan det bli attraktivt att bo i dessa samhällen även om man inte arbetar i samhället. Frågan är om samhället genom att främja bosättning i vissa orter aktivt skall medverka till ett ökat resande mellan arbetsplats och bostad. Eventuella nackdelar av sådan reglering borde kunna uppvägas av att människor som bor på platsen under hela året bättre utnyttjar befintliga husvägar och övrig service. Att kommunerna påverkar bostädernas användning i vissa områden är generellt angeläget för planering av bostadsbyggande, service, skolor och annat (DsBo 1981:3 s96).

#### 6.3.4 Slutsats

Eftersom att alla de presenterade förslagen, boplikten särskilt, endast påverkar och påverkas av marknaden för fastigheter, behövs en analys av fastighetsmarknaden göras. För att undersöka de olika förslag som presenterats ovan behövs en modell över faktorer som påverkar marknaden för fastigheter i kustmiljö.

## 6.4 Modell

För att systematiskt kunna analysera hur olika faktorer påverkar marknaden för de aktuella fastighetstyperna behövs en heltäckande modell för fastighetsmarknaden med angivna orsaker såsom de angetts i olika utredningar ovan. I "Bostadsbyggandets hinderbana" av Hans Lind finns en allmän modell, s 30, över hur man kan se på marknadsutvecklingen för bostäder. Jag har använt mig av dess grundprinciper och sedan modifierat den så att den kan användas för att illustrera marknaden för fritidsbostäder och permanentbostäder.



Egen modell efter Lind

Efterfrågan påverkas av tre bakomliggande faktorer:

- *Demografi:* den demografiska sammansättningen har förändrats, befolkningen åldras och en större efterfrågan av mindre bostäder centralt belägna och nära service. Även ungdomarna tenderar att efterfråga boende centralt.

- *Ekonomi*: Inkomst- och förmögenhetsskillnaderna har ökat, det finns några som har möjlighet och är beredda att betala höga priser för ett deltidsboende i rätt läge, Det finns status i att ha sommarhus vid havet.
- *Preferenser*: Mycket tyder på att fler vill bo i större samhällen/städerna, vilket i dessa glesbygdsområden innebär att ungdomar flyttar och fritidshusägarna tar över.

När det gäller dessa kust- och skärgårdssamhällen så är trycket på bostadsmarknaden högst där det är svårast att öka utbudet. Nybyggnation sker snabbast och billigast när man bygger i utkanten av ett område (Lind, 2003 s9), men efterfrågan och betalningsviljan sjunker ju längre ut man kommer. Det är alltså inte särskilt lönsamt att bygga nytt. Marknaden för fritidshus är störst och mest lönsam i samhällskärnan och i strandnära lägen.

Utbudet beror i sin tur av följande faktorer:

- *Markåtkomst*: Man måste ha mark tillgänglig för att kunna bygga. Detta är ett stort problem för många av de berörda kommunerna. Äger kommunen ingen mark är det svårt att bygga ut, då markpriserna gör det kostsamt att köpa av privatpersoner.
- *Kommunal planering*: Det finns många långdragna och tidsödande processer att gå igenom när det gäller nybyggnation. Om det som i detta fall är osäkert vad husen kommer att användas för och huruvida det kommer att finnas köpare så är det svårt att få fram långsiktiga planer för byggande. Detta leder till ett lågt bostadsbyggande och höga bostadskostnader
- *Byggsektorn*: Kostnaderna för byggnation har gått upp kraftigt, främst på grund av bristande konkurrens. En kombination av höga kostnader och låg betalningsvilja leder då till låg lönsamhet i yttre regioner.

## 7. Utredning

För att prova modell och teorier som sammanställts i föregående kapitel kring boplikt har två olika enkäter använts: en kortare variant, Översiktsevenkät, med tre huvudfrågor och en längre mera ingående enkät, Bopliktsenkät.

### 7.1 Bopliktsenkät

I bilaga 1 finns det frågeunderlag som använts och nedan sammanställs svaren.

Enkäten har skickats ut till 30 personer. De tillfrågade ingår i ett nationellt skärgårdssamarbete, som startas 1998. Samarbetet går ut på att utreda och hitta lösningar på skärgårdens problem. Bland samarbetsparterna finns förutom kommuner även några frivilliga föreningar som arbetar med bopliktfrågan.

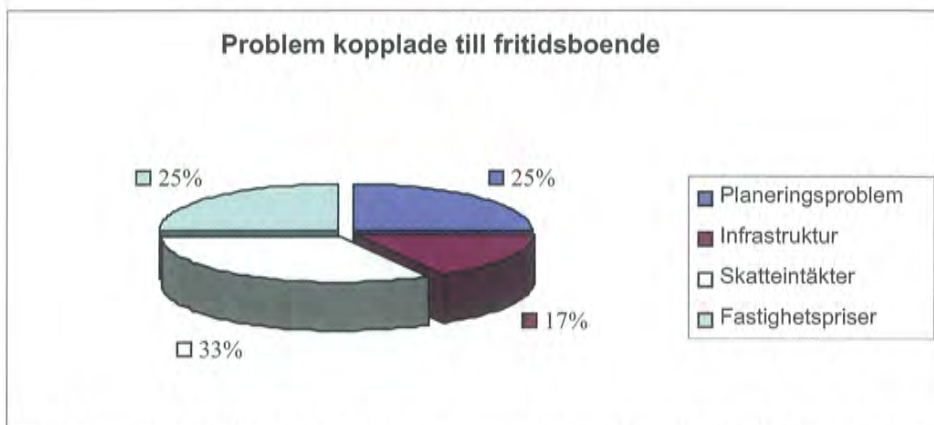
Då även en mer övergripande enkät genomförts, som syftar till att studera den allmänna synen på boplikt och problemet med vinterdöd, skickades denna enkät till en mindre grupp som till synes verkar vara direkt berörda av problemet.

Av de 30 som blivit tillfrågade har 10 stycken svarat direkt på enkäten. Att endast en tredjedel har svarat beror främst på tidsbrist, enkäten skickades ut strax innan sommaren och semestertiden. Några har avstått från att besvara enkäten då de inte ansett att de har någon relation till problemet. En annan anledning till uteblivna svar kan vara att man inte ser denna utveckling som ett problem eller att problemet ännu inte aktualiserats i den egna kommunen.

Av de 10 svarande anser 7 att ”vinterdöd” kontra – överbefolkning under sommaren, är ett problem i deras respektive kommuner.

Varför är då detta ett problem?

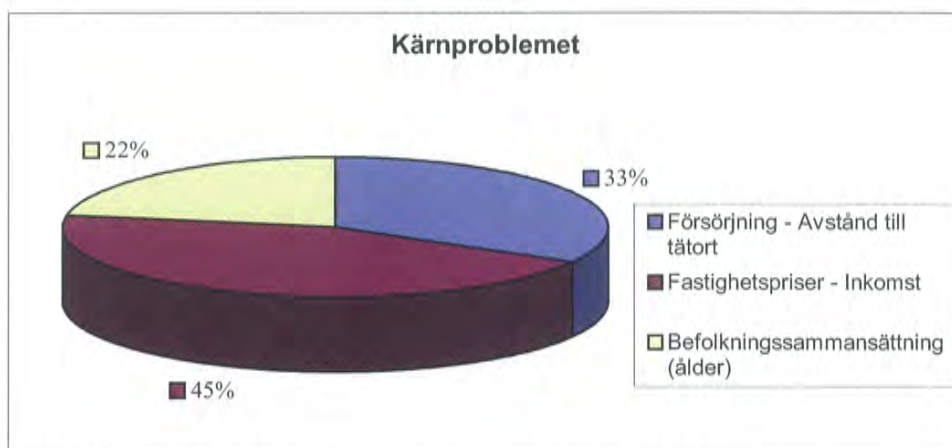
I figur 1 nedan visas svarsfördelningen. Vissa öar har problem med fasta förbindelser till fastlandet vilket begränsar deras rörelsefrihet och deras möjligheter att arbetspendla. De stora befolkningsskillnaderna mellan sommar och vinter försvårar situationen då det innebär stora ekonomiska utgifter för att klara av sommarens överbefolkning (Bäversjö, Skärgårdsutvecklare). Stor befolkning under sommarmånaderna ställer krav på infrastruktur, service och tjänster som det inte finns något underlag för under resten av året. Kommunen har svårigheter att finansiera och tillfredsställa dessa krav då de inte får några ytterligare skatteintäkter för att täcka dessa kostnader (Olsson, ordförande Bohusläns Skärgårdsråd och Klädesholmens Samhällsförening). Hade sommargästerna tvingats bidra med finansiering av de investeringar som görs enkom för dem så hade situationen förmodligen sett annorlunda ut. Man kan inte heller avstå från att investera då detta i sin förlängning får stora negativa effekter för de fastboende och kommunen som helhet. Man riskerar att drabbas av trängsel och köer, när sedan sommargästerna tröttnar på problemen och slutar komma tappar man stora intäkter för det känsliga näringslivet och man minskar ytterligare möjligheterna till permanentboende.



**Figur 1.** Procentuell fördelning av de problem kommunen arbetar med i samband med kraftigt ökat sommarboende

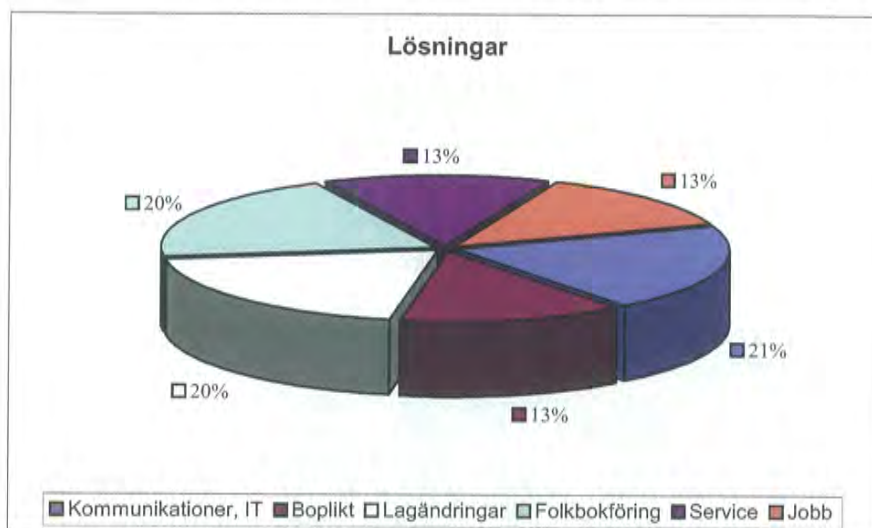
Vilket är då kärnproblemet?

Fastighetspriserna i förhållande till inkomster ses av de flesta som en del av problemet (se figur 2), man pekar på få försörjningsmöjligheter i samhället – en hel del är beroende av avståndet till större tätorter, men också av enkla pendlingsmöjligheter. Samhällen som ligger på pendlingsavstånd från större ort klarar sig bättre. Befolkningssammansättningen ses också som ett problem, åldrande befolkning ger sämre möjligheter till utveckling och större kostnader för kommun i fråga om hälso- och sjukvård exempelvis.



**Figur 2.** Procentuell fördelning över vad kommunerna anser vara orsaken till problemet

På frågan om vad som skulle kunna vara en lösning på problemet är variationen stor. Endast hälften av de svarande framhöll boplikt som en lösning. Lagändringar, kommunikationer och möjligheter att folkbokföra sig på orten framhålls däremot av fler.



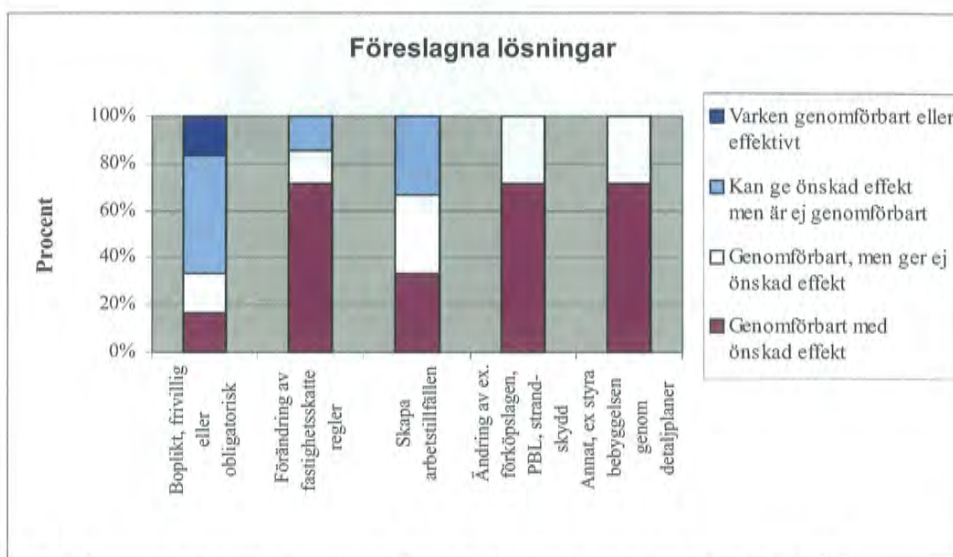
Figur 3. Åtgärder som kan förbättra situationen för berörda kommuner

Ett steg i rätt riktning (se figur 3) skulle för många kommuner vara att förmå sommargästerna att spendera mer tid i sitt sommarboende, hitta något som lockar dem även på vintern. På så sätt kan sommargästerna på sikt bli åretruntboende. Bättre kommunikationer som skulle kunna underlätta permanentboende. Någon form av kommunal skatt eller avgift för sommargäster skulle kunna hjälpa till men är tyvärr inte tillräckligt eftersom många som turistar inte har sommarbostad där de turistar och därmed inte skulle bidra.

Att införa någon form av differentierad fastighetsskatt skulle kunna vara intressant, detta skulle kunna få som effekt att det blir fördelaktigt att skriva sig på orten och på så vis bygga upp en bättre skattebas. Men vi vet att folkbokföringsorten inte alltid är den ort där man faktiskt uppehåller sig vilket innebär att det fortfarande kan vara svårt för t.ex. den lokala matvaruaffären att överleva. Fler verksamhetslokaler på orten är också en lösning, i dagsläget hindras det av tomtpriser, fastighetsskatt, strandskyddsregler och överklaganden. Samhällsföreningar som förvaltar fastigheter och mark, ev. i kooperativa boendeformer skulle kunna hjälpa till (Svahn, Resö Samhällsförening). Man kan föra in regler i PBL där man avsätter vissa områden för permanent- respektive fritidsboende. Att de som har sommarbostad även skattar en del i den kommunen där de har sommarbostaden trots att de är skrivna i en annan kommun skulle kunna hjälpa till. Men detta får inte innebära att man tar bort nuvarande skattutjämnningssystem eftersom den största delen av turisterna inte har sommarbostad där de turistar. Det är ju som så att alla turister utnyttjar sjukvård, sophämtning m.m. som belastar kommunens ekonomi. En rättvis och accepterad

fastighetsskatt för åretruntboende, gärna differentierad så att det blir en klar fördel att vara mantalsskriven på orten (ön) känns som den lösning som är att föredra.

De flesta anser att politikernas ointresse och bristande kunskap om problemet är den största anledningen till att arbetet med att finna lösningar på problemet drar ut på tiden. Man kan i Stefan Edmans bok "Siste man släcker ljuset" läsa om just detta, där ett flertal av våra högre politiker själva uttrycker att de är för dåligt eller inte alls insatta i problematiken. De har dessutom tiden emot sig, utvecklingen har pågått under lång tid och de fritidsboende får allt större inflytande eftersom att de i många fall utgör mer än hälften av fastighetsägarna i de berörda områdena.



Figur 4. Kommunernas syn på presenterade förslag med avseende på genomförbarhet och effekt

Vad det gäller boplikt går åsikterna isär. Både med avseende på genomförbarhet och på den effekt som den skulle kunna åstadkomma (figur 4). Inte heller skapandet av nya arbetstillfällen har fått enhetliga svar, detta kan bero på hur man ser på regionens möjligheter att skapa nya jobb samt vilken typ av arbete som kan komma att skapas. Klart är att detta inte heller är någon lätt lösning, skapandet av nya arbetstillfällen kräver att företag och människor kan lockas till regionen och för detta krävs tillgång på bostäder, skolor, kommunikationer etc. Dessutom kan det i vissa fall vara så att de sommarboende motsätter sig skapandet av nya arbetstillfällen, de vill ju ha lugn och ro i sitt semesterparadis och motarbetar försök att locka nya företag till bygden. Lagändringar och bättre möjligheter för kommunerna att styra utformning och användning av ny och gammal bebyggelse har vunnit mer gehör. Med tanke på att de olika kommunerna ofta är väldigt heterogena, kan det vara svårt att införa regler som ska gälla i hela kommunen. Istället ges var kommun möjlighet att själva utforma och utverka de skydd eller förändringar som man anser behövas i varje område.

Man bör uppmärksamma att även kommuner som inte anser sig ha problem med "vinterdöd" – sommaröverbefolkning trots allt har stora kostnader relaterade till sommarboendet i kommunen. Det rör sig främst om sjukvård, omsorg, renhållning samt infrastrukturen. Detta är service som utnyttjas av de sommarboende men som inte täcks av några skatter eller avgifter och som kommunerna är tvingade att tillhandahålla. Kostnader som kan vara betungande även för kommuner med större andel fastboende befolkning.

Kan det innebära några vinster för kommunen om utvecklingen mot att allt fler bostäder omvandlas till fritidsbostäder fortsätter som nu? Några fördelar har pekats ut, bland annat just att de sommarboende trots allt kan vara på väg att bli permanentboende eftersom många flyttar ut till sommarhuset när de pensioneras. Sedan är det ju trots allt bättre med många sommarboende än inga boende alls, under sommaren bidrar de ju till de fastboendes fortsatta möjligheter att bo kvar.

Samhällen med stor andel fritidsboende blir väldigt isolerade vintertid, många får problem med inbrott och andra typer av skador på fastigheter som inte upptäcks förrän till våren (Davidson, Näringslivssekreterare). Underlaget för service minskar och i takt med att kommunens skatteintäkter sjunker måste man skära ner på service och kommunikationer i dessa områden. Detta gör det svårare för folk att bo kvar helårsvis. Sämre service leder till allt färre fastboende vilket i sin tur leder till minskade skatteintäkter och ytterligare nedskärningar. Man hamnar i en negativ spiral som kan vara svår att ta sig ur. Möjligheterna att ta betalt för använda tjänster har undersökts och diskuterats i flera kommuner, men det har inte lett fram till något. Det är komplicerat eftersom att det inte finns något lagstöd för exempelvis differentierade taxor för fritids- och helårsboende.

De flesta ser många nackdelar med boplikten, för att den dröjt så länge, men också för att införandet av en sådan regel kan bli väldigt komplicerat och att det är ett system som är svårt att kontrollera. Det är en lösning om väcker mycket motstånd vilket innebär att det inte är många politiker skulle vilja ta på sig uppgiften att genomföra detta. Den innebär med stor sannolikhet att fastighetsvärden i de berörda områdena kommer att falla betänkligt. Hur tar man itu med sådana värdefall? Det innebär att bofast befolkning förlorar en "möjlig" framtida vinst, vilket kommer väcka stort motstånd. Idén med en frivillig boplikt lockar många, eftersom den ses som ett sätt att kunna freda nybyggda områden så att de kan bli permanentbostäder. Frivillig boplikt skulle också kunna erbjuda en öppning för dem som känner att just den höga fastighetsskatten hindrar dem från att kunna bo kvar.

## 7.2 Översiktenkät

För att få fram ett kvantitativt material har ytterligare en enkätundersökning genomförts. Denna enkät gjordes för att skapa en tydligare bild av hur man ser på boplikt och fritidsboende i kustkommuner i södra och mellersta Sverige. Ett underlag med tre frågor motsvarande utredningsfrågorna har skickats ut till personer vid svenska kustkommuner. Totalt blev 150 personer tillfrågade, av dessa gav 52 personer svar på frågorna och 10 hörde av sig med kommentarer i relation till problemet, men utan att svara på frågorna. Att



så få av de tillfrågade svarade beror troligen på att många arbetar inom samma kommun och att underlaget vidarebefordrats till den inom kommunen som har mest kontakt med denna typ av frågor. Det är också sannolikt att de som arbetar i kommuner som inte har problemet, har liten eller ingen kunskap om fenomenet och problemställningen och har därför valt att inte besvara enkäten. I detta kapitel skall resultatet av enkäten behandlas.

På frågan om bopliktens effekt blev resultatet som presenteras i figur 5 nedan.



**Figur 5.** Kustkommuners syn på vilken effekt införande av boplikt skulle kunna få

Man ser att stödet för och motståndet mot en bopliktreglering är ungefär lika, detta stöds av teorin och är sannolikt ett av skälen till att den fortfarande inte införts. Då det är en inskränkning i äganderätten kan det vara viktigt att ha en stark majoritet för förslaget så genomförandet underlättas, samtidigt kan man inte avskriva idén då den har så pass många anhängare. Det råder mycket skilda uppfattningar om bopliktens eventuella effekt och huruvida det är en bra lösning. Uppfattningen hos flera är att boplikten kan vara ett sätt att ge folk möjlighet att bo kvar, men att den inte löser hela problemet. Eftersom att det ofta är brist på hyresbostäder på öarna och i kustsamhällena, kan lägre fastighetspriser skapa förutsättningar för ursprungsbefolkningen att stanna kvar, detta är inte minst viktigt för ungdomar och barnfamiljer (Utbult, Carpe Mare). Flera har också kommenterat svårigheterna med att hålla efter och kontrollera en sådan boplikt, och nog kommer det att finns kryphål som den "fiffige" letar fram och använder sig av vilket naturligtvis motverkar hela idén. En bopliktregel kan också ställa till det om det inte finns intresserade köpare skrivna eller villiga att skriva sig på orten (Ragnarsson, Båstad). Detta emotsägs dock av flera skärgårdsföreningar som menar att det faktiskt finns ett stort intresse hos bland annat ungdomar och barnfamiljer att bosätta sig i samhällena men att detta

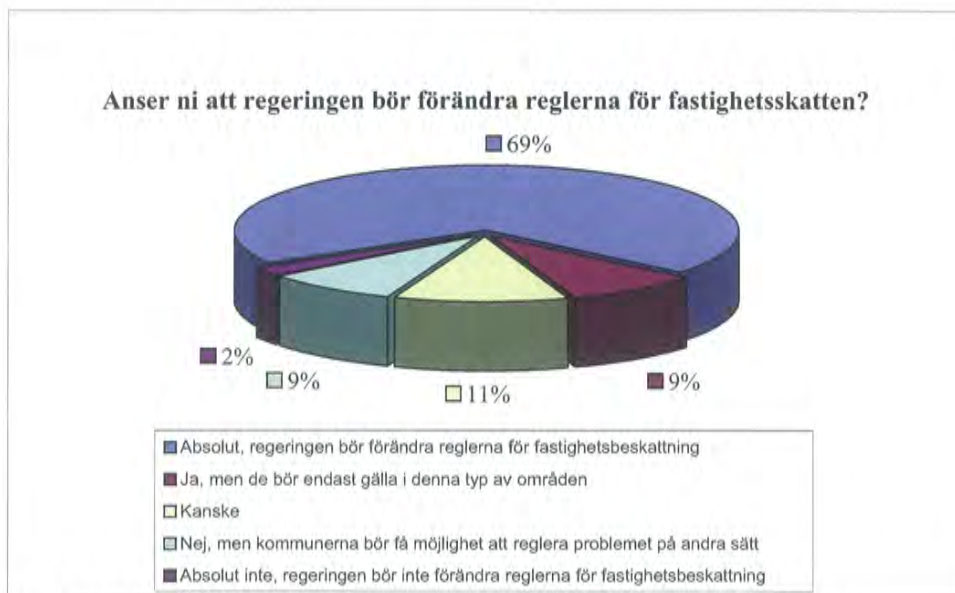
motverkas av de höga fastighetspriserna. Det finns också en oro för att allt för många fritidshus skulle kunna gå förlorade, dessa kan ju ofta bli permanentbostad efter pensionering.

**Tabell 1.** Svartsfördelning per åtgärd uppdelat efter om kommunen anser sig berörda av problemställningen eller inte

	Totalt	Positiva till boplikt	Positiva till fastighetsskatt ändringar	Positiva till arbetsmarknads åtgärder
Svarande från "problem"-kommuner	24	13	22	23
Svarande från icke "problem"-kommuner	25	18	24	24

Antalet svarande som är positiva till boplikt var större i kommuner som inte egentligen har denna typ av problemområden, medan de kommuner som har sådana områden var mindre intresserade av en liknande lösning (tabell 1). Detta kan bero på att man i kommuner som inte har områden som omvandlas till fritidsboende saknar förståelse och insikt i hela problemställningen och problemets omfattning och utseende, samt att man inte riktigt förstår hur boplikten skulle verka. De som är positiva och som kommer från kommuner där problemet finns menar att boplikt kan hjälpa i vissa områden, men den ska inte ses som en generell lösning för alla kustnära orter. De storstadnära kust- och skärgårdsregionerna växer ändå men för småstäder med vikande befolkningsunderlag och stor efterfrågan på sommarbostäder kan boplikt få positiv effekt (Bäversjö, Kungälv). Man bosätter sig i första hand där man har arbete eller där man har rimliga möjligheter att pendla till arbete. Att införa boplikt utan urskillning och utan arbetstillfällen i närheten kan också få tråkiga konsekvenser, ex. att man inte ens kan få fritidshus sålda. Ett fritidshus är trots allt bättre än ett tomt hus och det finns alltid en möjlighet att fritidshuset blir permanentbostaden vid pensionering (Pettersson, Sölvesborg). Risken finns att berörd bygd utarmas ytterligare med färre försäljningar och hus som förfaller.

Större möjligheter för kommunerna att utifrån översiktsplanarbetet jobba med boplikt i områden som ska byggas i särskilt utsatta miljöer t.ex. enligt Tanums-modellen, ett förslag där kommunen ges möjlighet att införa föreskrift om att vissa områden i detaljplan endast får användas för permanentboende när man tar fram nya detaljplaner (Sörkvist, Tanum). Eftersom det vanligtvis dessutom råder brist på hyresbostäder på öarna och i kustsamhällena skulle boplikt och därmed lägre fastighetspriser troligen skapa förutsättningar för ursprungsbefolkningen - inte minst för ungdomar och unga barnfamiljer - att bo kvar och förvalta det arv som givits dem.



**Figur 6.** Kustkommuners syn på vilken effekt förändringar av fastighetsskatten skulle kunna få

De flesta svarande anser att beskattningsreglerna för fastigheter bör ändras, detta oberoende av om kommunen räknas som en problemkommun eller ej. Endast 11 % var emot ändringar av fastighetsskatten (figur 6). Fastighetsskatten anses orättvis och felaktig av de flesta, och tas av berörda boende upp som den huvudsakliga anledningen till att permanenthus omvandlas till fritidshus i dessa områden. Större delen av de svarande anser att fastighetsskatten generellt bör förändras, att den bygger på felaktiga principer.

I dagsläget finns det inga effektiva sätt använda sommargästernas resurser till de åretruntboendes behov. Tvärtom måste kommunerna erbjuda hemtjänst och VA åt sommargäster, vilket kostar mer än de intäkter som genereras (Olsson, Sölvesborgshem). Många anser därför att man på något sätt borde återinföra den kommunala fastighetsskatten, eller på annat sätt se till att kommunerna får del av intäkterna från fastighetsskatten. Då skulle kommunerna i alla fall få viss ersättning från fritidsboendet. Det är ju kommunerna som upprätthåller servicen även i "semesterkommuner".

Anser ni att skapande av arbetstillfällen i eller i närheten av dessa berörda samhällen kan få en direkt inverkan på antalet permanentboende och på efterfrågan av permanentbostäder i dessa samhällen?



Figur 7. Kustkommuners syn på vilken effekt fler arbetstillfällen skulle kunna få

Arbetsstillfällena är för nästa alla, oberoende av kommun, en stor del av lösningen (figur 7). Att tvinga folk till permanentboende utan att det finns möjlighet att arbeta på rimligt avstånd från hemmet skulle bara få negativa effekter. Skapande av kvalificerade arbetsstillfällen är nödvändigt. Orsaken till utflyttningen är ju till stor del att det inte finns jobb i dessa områden (Bäversjö, Kungälv). De storstadsnära skärgårdarna frodas tack vare att det är nära till en fungerande arbetsmarknad.

### 7.3 Sammanfattning

Det huvudsakliga resultatet av de två enkäterna kan sammanfattas enligt följande:

Kämpproblemet anses vara:

- Försörjningsmöjligheter i och kring samhället
- Fastighetsprisernas nivå i relation till inkomstnivå
- Befolkningssammansättningen

Tänkbara lösningar:

- Lagändringar, att kommunen får större möjligheter att påverka byggandet genom ändringar i Plan och Bygglagen, Tanums-modellen där kommunen vill prova med större styrning och zonindelning av byggandet.
- Bättre kommunikationer i form av bredbandsutbyggnad, kommunaltrafik etc.
- Öka antalet folkbokförda på orten.

### Boplikten

Mycket skilda åsikter kring bopliktens genomförbarhet och önskvärdhet, de flesta anser att den skulle kunna ge önskad effekt men att den skulle vara alltför svår att genomföra. Fastighetspriserna skulle sannolikt påverkas men detta skulle inte nödvändigtvis räcka till för att ge tillräckliga kvarboendemöjligheter.

### Fastighetsskatten

Förändringar av fastighetsbeskattningsreglerna begärs generellt, men inte nödvändigtvis som en lösning på just detta problem. Det finns behov för kommunerna att kunna ta betalt för tjänster som de sommarboende använder, en kommunal fastighetsskatt skulle kunna ge dem denna möjlighet.

### Arbetsstillfällen

Fler arbetsmöjligheter skulle förbättra situationen och det är en viktig satsning, men det är inte den enda lösningen. Det är inte heller någon enkel lösning, arbetsstillfällen är svårskapade, särskilt om det dessutom motarbetas av fritidsboende.

## 8 Analys

Med teorin som bakgrund och vägledning analyseras och bearbetas de resultat som framkommit genom de två enkäterna.

### 8.1 Boplikt

Boplikten som lösning på skärgårdsproblemet har diskuterats fram och tillbaka under lång tid, flera genomgående utredningar har gjorts, men man har ännu inte applicerat de resultat som framkommit. För de flesta berörda kommuner har situationen stadigt förvärrats och görs inget snart så kommer med stor sannolikhet skärgården, som vi tänker oss den idag, som ett fungerande åretruntboende att försvinna. Problemet är att man inte kan planera långsiktigt, man vet ju inte vad man ska förvänta sig eller planera för, kommer det någon lagregel som kan reglera problemet eller kommer utvecklingen att fortsätta som förut?

Problemen kopplade till ökande antal fritidsboende på de permanentboendes bekostnad är inte generellt utbredd och berör inte alla kustsamhällen och öar, det har att göra med hur kommunikationerna till fastland och större orter är, arbetsutbudet, bostadstillgång etc. Det är många faktorer som påverkar. Det finns många kustsamhällen som växer trots höga fastighetspriser, då de ligger nära större städer med bättre arbetsmarknad (s27). Så uppfattningen är att boplikten inte bör gälla generellt utan bara finnas som en möjlighet för att styra bebyggelse och bebyggelsens användning. Eftersom att det rör sig om ett lokalt begränsat problem som berör ett begränsat antal orter, är det också tveksamt om man kan rättfärdiga genomgripande förändringar av lagar och skatter.

Hur kommer det sig då att fritidsboende är beredda att betala mer för huset? De som skaffar sig ett andra hus är som regel kapitalstarka individer. Men det är också så att ett fritidshus inte behöver uppfylla samma standard som en permanentbostad, och därför kan man använda huset så som det är vid köpetillfället och behöver inte lägga ut pengar på stora renoveringar och ombyggnader. Kanske är det också så att husen inte efterfrågas för åretrunt- boende pga. låg standard (Ds1988:73 bil. s6).

Boplikt ses inte som en hållbar lösning på bostadsproblemet (se s27). Men det är troligt att boplikten skulle kunna ge bättre förutsättningar för pensionärer och efterlevande att bo kvar i sina fastigheter.

I Norge har man gjort en undersökning, "Boplikt för helårsboliger" av Normann Aanesland, Olaf Holm och Inger-Lise Labugt. Man har jämfört kommuner som infört boplikt och kommuner utan boplikt för att sedan undersöka vilka effekter det har fått. Deras slutsats är att det blivit färre permanentboende i kommuner med boplikt än i kommuner utan. De menar att boplikt hindrar att permanentbostäder säljs som fritidshus, men att den även får till effekt att det blir färre bebodda helårsbostäder i kommuner med boplikt. Detta beror enligt författarna på två faktorer. Den ena är att boplikt påverkar

antalet permanentbostäder. Det blir fler bostäder som ändrar status från helårsbostad till fritidsbostad i kommuner med boplikt än i kommuner utan boplikt, skillnaden är enligt undersökningen signifikant. Det andra är bopliktens verkningar på hur stor andel av helårsbostäderna som är bebodda. Boplikten hindrar att helårsbostäder säljs som fritidsbostad, men "släktskapsparagrafen" i den norska konsesjonsloven innebär att barn och släktingar har rätt att överta egendomen och nyttja den som fritidsbostad. När kommunen inför boplikt sjunker priserna på de fastigheter som är mest attraktiva som fritidsbostäder och vid generationsskifte blir det billigare för barn och nära släktingar att nyttja fastigheten som fritidsbostad.

Familjer med fritidsfastigheter som kommer att utlösa boplikt vid försäljning, anser sig inte ha råd att sälja med följd att de inte heller lägger in ström, vatten eller avlopp så länge de inte kan undgå boplikt. Samtidigt kan liknande fastigheter öka många miljoner i värde så snart de kan säljas som fritidshus.

De menar att utflyttningskommuner på det hela taget förlorar på boplikten, få vågar köpa eller bygga hus i bopliktkommuner eftersom att man när jobben försvinner och man vill flytta är förhindrad att sälja huset som fritidsbostad. Detta får till följd att hus står tomma och tillåts förfalla.

## 8.2 Fastighetsskatt

Åsikterna om fastighetsskatten är många, det är ingen populär skatt. Den baseras på ett förväntat försäljningsvärde och beskattar därmed en ickemonetär avkastning. Samtidigt får man inte glömma att ett högre taxeringsvärde gör att man kan öka belåningen. Skatten skulle kunna tas ut vid försäljningen. Detta skulle kunna få effekten att den som säljer/köper sitt hus dyrt får betala mer skatt, vilket kanske skulle pressa ner priserna till rimligare nivåer. Idag drabbas grannar av höjd fastighetsskatt pga. att någon i närområdet sålt sitt hus dyrt för fritidsboende. En förändring av reglerna för fastighetstaxering så att inte enstaka objekt i ett prisområde slå igenom i kraftigt höjda taxeringsvärden för övriga skulle kunna vara en del lösning. De flesta permanentboende ser ju inte sitt hus som ett placeringsobjekt, men ser naturligtvis möjligheten att få ordentligt betalt vid en försäljning. Fastighetsskatten kan vara en del som kan påverka men den ensam kan sannolikt inte öka permanentboende. Snarare kan en skatteändring förbättra möjligheterna för människor att bo kvar permanent istället för att sälja, men för att locka folk till orterna krävs mer.

En återgång till kommunal fastighetsskatt skulle ge dessa kommuner intäkter från de fritidsboende, dessa pengar skulle då kunna användas till att finansiera de investeringar som måste göras (Lind m.fl. 2003, s 6). Detta skulle ordna en del av kommunernas problem, men förändrar inte situationen för de permanentboende.

Lösningar som specifikt inriktar sig på att lösa det regionala problemet i attraktiva fritidshusområden medför en risk att lika fall kommer att behandlas olika i beskattningen. Höga taxeringsvärden i kombination med låga inkomster är en regional företeelse. Även om områden som betraktas som attraktiva fritidshusområden kännetecknas av höga

taxeringsvärden i förhållande till den lokala inkomstnivån, finns det även många andra områden där taxeringsvärdenivån är väl så hög i förhållande till den allmänna inkomstnivån. Detta innebär att problemet inte kan avgränsas till utvalda regioner.

Svårigheten att finansiera en permanentbostad hänger inte i första hand samman med fastighetsbeskattningen. Priset på bostäder bestäms av marknaden via utbud och efterfrågan. Efterfrågan styrs av kostnader i form av framför allt räntor men även i form av fastighetsskatt. En generell sänkning av fastighetsskatten skulle alltså kunna medföra en högre efterfrågan och ett högre pris på fastigheterna.

En sänkt fastighetsskattesats kommer inledningsvis leda till att fastighetsskatten sjunker. Men så snart marknadens aktörer anpassat sig till det nya läget stiger huspriserna i närområdet och senare taxeringsvärdena. Därmed kommer fastighetsskatten att stiga och skattesänkningen urholkas. I attraktiva områden med hög omsättning och kraftiga prisökningar kommer anpassningen sannolikt att ske väldigt snabbt (SOU 2004:36, s157).

### 8.3 Arbetstillfällen

Fritidsboende och turism skapar också arbetstillfällen men det är svårt att leva på de inkomster besöksnäringen ger, den finns i princip bara 6 veckor om året. Dessutom är merparten av alla utgifter betalning för varor och försvinner i form av betalning för varor som importerats till orten. Däremot kan fritidsbebyggelse få stor betydelse för upprätthållande av service (s18). Möjligheterna till att arbeta på distans ökar och med utbyggnad av bredbandsnätet finns det också större möjligheter att välja var man vill bo. Många arbetsplatser kräver inte längre att man ska finnas på kontoret fem dagar i veckan och då kan långpendling vara ett alternativ. Arbetsregionerna tenderar att bli allt större och arbetspendlingen kommer sannolikt att öka ytterligare. Ju bättre arbetsmarknadsregion man lever i desto större förutsättningar finns det för en gynnsam utveckling av permanentboende. Arbeten genererar som regel fler boende i det område arbetsplatsen befinner sig.

Man måste göra permanentboende attraktivt totalt sett, boendemiljön är viktig men det handlar även om ekonomi, resor, tillgång till service och annat. Samhällena rent allmänt mer levande om det finns ett fungerande näringsliv. Bredbandsutbyggnad, annan infrastrukturutbyggnad och förenkling av regler för företagande har stor betydelse. Ofta känner kommunerna att de till viss del blir motarbetade av de fritidsboende när man försöker skapa nya arbetstillfällen. De fritidsboende vill ju inte att någon bullrig eller på annat sätt störande verksamhet ska förstöra deras sommarparadis. Den förbättrade infrastrukturen har gjort det möjligt för människor att bo på allt längre avstånd från arbetsplatsen, samtidigt som krav på att regelbundet vistas på sin arbetsplats minskar. Det innebär att man numer lättare kan bosätta sig var man så önskar.



## 8.4 Modell analys

Enligt Hans Linds modell över bostadsbyggandet, som presenterats i teoriavsnittet, påverkas efterfrågan på bostäder av tre olika faktorer: demografi, ekonomi och preferenser. Utbudet påverkas av markåtkomst, kommunal planering och byggsektorn

Efterfrågan är som regel störst där utbudet är som mest begränsat och där nybyggnation är kostsamt och besvärligt. Applicerat på skärgårdarna innebär detta att efterfrågan är störst inne i de gamla samhällskärnorna och längst ut mot havet. Samtidigt sker nybyggnationen i områden i utkanten av skärgårdssamhällena, där det finns tillgänglig och byggbar mark. Men dessa blir istället permanentbostäder för dem som sålt sitt hus till fritidsboende.

Åldrande befolkning som efterfrågar mindre bostäder i nära anslutning till service och sjukvård, har ofta inte så mycket att välja på än att flytta in till en större stad där seniorboende och serviceboende kan erbjudas. Åldrande befolkning ger också sämre möjligheter till utveckling och större kostnader för kommun i fråga om hälso- och sjukvård. Minskande barnkullar leder naturligt till att man skär ned på skolor och barnomsorg vilket i sin tur gör området mindre attraktivt för barnfamiljer. I dag har dessutom skolorna mycket större betydelse, i städerna ser man tendens att barnfamiljer väljer bostadsområde efter vilket skolområde de kommer att höra till. Små samhällen får allt svagare attraktionskraft och resultatet blir ytterligare minskande och åldrande fastboende befolkning.

Vi ser allt större skillnader i inkomst och förmögenhet, mycket arbetslöshet och arbetskraften måste vara beredd att flytta till jobben. Bristen på välbetalda arbeten i de små kustkommunerna gör att inflyttningen ytterligare begränsas, dyra fastigheter och små möjligheter till jobb inom rimliga pendlingsavstånd. Ungdomar som flyttar bort för att utbilda sig kommer sällan tillbaka. Arbetskraften måste vara rörligare när arbetsmarknadsregionerna blir allt större.

Det finns en rörelse mot städerna, ungdomar flyttar in till städerna för att studera, sedan blir man kvar eftersom att det är i storstadsområdena som det finns flest arbetstillfällen och störst chans att hitta arbete. Många trivs bra med att bo i lägenhet där man inte har något eget ansvar för underhåll och reparationer till dess att man skaffar familj och barn. Även de äldre rör sig in mot tätorterna, de behöver service och trygghet nära för att kunna vara så självständiga som möjligt. Det är svårt att hitta alternativa boenden i skärgården när huset har blivit för stort.

Utbudssidan styrs av markåtkomst, kommunal planering och byggsektorn.

Små kommuner har sällan några stora markinnehav, särskilt inte i områden där markvärdena är höga. Att köpa in mark från privata fastighetsägare blir allt för kostsamt. Många gånger finns det inte heller byggbar mark, åtminstone inte i de områden där efterfrågan är som störst. I utkanterna kan man bygga och ofta försöker man bygga fritidshusområden, men det får en motsatt effekt. Boende säljer sina hus i samhällskärnorna och skaffar sig något mindre och billigare bland det nybyggda.

Den kommunala planeringen, eftersom att utvecklingen går mot allt fler fritidshus är det osäkert vad husen kommer att användas för och om det kommer att finnas köpare. Det är svårt för kommunerna att ta fram långsiktiga planer för byggandet. Områden för permanentboende har andra krav än områden för fritidsboende, inte endast vad det gäller vatten och avlopp utan även gällande vägar, kommunikationer, skolor, barnomsorg etc. Detta är problem som kan vara svåra för de flesta kommuner men här kompliceras det ytterligare av att bostäder lätt omvandlas till fritidsboenden vilket innebär att ett beräknat framtida behov av och underlag för exempelvis skolor och barnomsorg kan försvinna snabbt.

Byggsektorn i Sverige tar ut allt högre kostnader för byggande, detta beror enligt Hans Lind främst på bristande konkurrens. Detta kombinerat med höga kostnader för mark och iordningställande av mark samtidigt som permanentboende i dessa områden har en lägre betalningsvilja leder till att man får en låg lönsamhet i dessa regioner. Detta innebär att byggföretag är mindre intresserade av att investera och planera för permanentus eller överhuvudtaget nybyggnation i dessa områden.

När det gäller dessa kust- och skärgårdssamhällen så är trycket på bostadsmarknaden högst där det är svårast att öka utbudet. Nybyggnation sker snabbast och billigast när man bygger i utkanten av ett område, men efterfrågan och betalningsviljan sjunker ju längre ut man kommer. Det är alltså inte särskilt lönsamt att bygga nytt. Marknaden för fritidshus är störst och mest lönsam i samhällskärnan och i strandnära lägen.

Eftersom turisterna bidrar till underlaget för viss service, butiker, restauranger etc. så har populära turistorter i mindre omfattning än andra berörts av de senaste decenniernas förändringar i servicen. Det hade blivit bättre och jämnare om befolkningsunderlaget hade varit jämnare fördelat över året. De allt färre bofasta i samhällen med ökande fritidsboende drabbas ofta av att servicen inskränks och av de kvarvarande bofasta är det ofta en stor del äldre människor som har svårt att förflytta sig till servicen på annat håll. Förutsättningarna för ett rikt socialt liv i ett bostadsområde påverkas starkt om en stor del av bebyggelsen är obebodd under stora delar av året. Även om det är mycket liv under turistsäsongen så kompenserar detta knappast för stillheten under resten av året. Detta kan kännas ganska påfrestande för de bofasta. De fritidsboende kan också drabbas av att deras antal ökar på bekostnad av antalet bofasta. Inskränkningar i service blir nödvändiga även under turistsäsongen och framförallt är ju själva lokalbefolkningen med dess verksamhet, kunskap och traditioner en resurs med stort värde även för de fritidsboende. De kulturhistoriska värdena påverkas också av samhällets förändringar. Ofta är ett samhälle starkt präglad av de verksamheter som varit grunden för dess utveckling. Om betydande delar av verksamheten upphör, försvinner även traditionen i byggandet och utnyttjandet av miljön. Detta händer till exempel de kultursamhällen som till stor del har omvandlats till semesterorter. Kulturhistoriska miljövärden hotas dock även i samhällen där näringslivet har utvecklats så att befolkningen kan bo kvar. När livsbetingelserna ändras i olika avseenden förändras också människornas traditioner i byggande och i bruket av miljön. Och som alla andra påverkas de av idéer och produkter som nu är mindre geografiskt bundna än förr. Bofast befolkning blir därmed ingen garanti för bevarande av en bebyggelsemiljö som har konstituerats under en viss period.

Att bebyggelse kan användas på ett annat sätt än vad som ursprungligen var tanken är i detta sammanhang både positivt och eftersträvansvärt. Bebyggelse består under lång tid och har många olika användare, därför är det lämpligt att ge bebyggelsen egenskaper som inte begränsar användningen. Ibland kan man inte förutse förändrat användningssätt, om förutsättningarna för använda bebyggelsen på ett visst sätt upphör är det önskvärt att man kan finna någon annan funktion för den. Finns det inte längre förutsättningar för ett stadigvarande boende finns det ofta istället efterfrågan på att använda bostadsbyggnader som fritidshus. De problem som kan uppstå t.ex. i form av minskat underlag för service skulle i allmänhet ha blivit ännu svårare om bebyggelsen inte användes alls. Men i många kust- och skärgårdsområden används bostadsbebyggelsen som fritidsbostäder trots att det finns en förutsättning för stadigvarande boende och efterfrågan på permanentbostäder.

## 8.5 Påverkan på fastighetspriserna

Införande av en bopliksregel, frivillig eller inte skulle om alla antaganden är riktiga resultera i att fastighetspriserna sjunker. I och med att antalet intresserade köpare skulle minska och att dessa tillhör en annan inkomstklass än de som vanligen köper hus för fritidsbruk, skulle försäljningspriserna sjunka. Hur mycket de sjunker beror av hur många som är intresserade av att köpa. Möjligheten finns att de sjunkande priserna skulle locka fler intresserade husköpare än vad vi ser idag.

Ju högre boendekostnaderna är desto lägre huspris kan hushållet betala. Kostnaderna omfattar bl. a. fastighetsskatt, utgifter för räntor, drift- och underhållskostnader. Sänker man fastighetsskatten finns sänks boendekostnaderna, men denna sänkning riskerar att åtas upp då detta ger utrymme för ett högre huspris.

Om man genom att erbjuda fritidshus i liknande lägen skulle man kunna minska efterfrågan på bostäderna för fritidsändamål kanske problemen skulle minska, men det är inte säkert att ett ökat utbud av t.ex. fritidshus vid stranden nära ett kustsamhälle skulle minska efterfrågan på fritidshus inne i samhället. En del av kustsamhällets kvaliteter kan inte återskapas i den nya bebyggelsen, såsom kulturhistoriska värden i den gamla bebyggelsen. Den huvudsakliga begränsningen för utbudet av fritidsboende i särskilt attraktiva lägen är att det inte finns någon mark att bygga ut på eller att man vill bevara den nuvarande markanvändningen.

I Norge där man använder sig av boplikt i flera kommuner är resultaten väldigt skiftande. Man kan konstatera både positiva och negativa effekter. Sänkta fastighetspriser är där ett faktum, men på vissa håll har detta lett till att hus förfaller p.g.a. de ökade riskerna att investera i sin fastighet samtidigt som hus klassade som fritidshus inom samma område stiger i värde (Dagens Näringsliv 4/6-03, Harald Berglihn). Inom familjer behåller man ofta huset för att använda som fritidsboende hellre än att sälja till ett lågt pris. Eftersom att man även i de svenska förslagen vill införa undantag för hus som säljs inom familjen finns det en risk att liknande situation uppkommer här.

Det finns även exempel på folk som köper fastigheten i sina föräldrars namn och sedan enkelt tar ut sitt arv i förskott och använder fastigheten som fritidsbostad trots allt (DinSide 14/7-98).

## 9. Slutsats

Problemet med att permanentus övergår till fritidshus i stor omfattning berör avgränsade områden, men man kan se allt fler kommuner där fritidsboendet börjar leda till besvär. Österlenkusten har också börjat känna av det, de pittoreska fiskelägena blir mer och mer turistorter och man förlorar service samtidigt som permanentboende då väljer att bosätta sig i orterna längre in från kusten. En del kommuner, t.ex. Vellinge har börjat ta betalt för den hemsjukvård som utnyttjas av de fritidsboende. Hemtjänsten däremot styrs av Socialtjänstlagen som hävdar vistelsebegreppet vilket innebär att den kommun, där du vistas, utför hemtjänsten och står för kostnaderna för densamma (SvD 23/1-02).

I början av arbetet presenterades tre frågor som arbetet skulle försöka besvara, frågorna behandlade problemets utseende, boplikt, fastighetspriser/fastighetsskatt samt arbetsmöjligheter.

Grundproblemet ser olika ut i olika samhällen, det är en kombination av faktorer som hög fastighetsskatt i relation till låg inkomstnivå, brist på arbete på rimliga avstånd från bostaden samt minskande permanentbefolkning som blir allt äldre.

Höga fastighetspriser med påföljande hög fastighetsskatt kombinerat med låga inkomstnivåer finns även på andra orter, vilket gör det svårt att definiera områden som skulle vara berättigade till undantag från fastighetsbeskattningsreglerna. Det finns också anledning att tro att effekten av en fastighetsskattesänkning skulle motverkas av ytterligare ökande fastighetspriser. Detta skulle med tanke på den höga omsättningen sannolikt ske väldigt snabbt.

En ensidig befolkningssammansättning är alltid ett problem, särskilt om det rör sig om en åldrande befolkning. Pensionärer ställer högre krav på kommunal service och bidrar med mindre i samhället. Finns det inte en tillräckligt stor arbetande befolkning för att väga upp antalet pensionärer så blir det problem.

Boplikt är inte någon populär lösning, inte ens bland de berörda kommunerna, man emotsätter sig denna typ av styrning och menar att den inte är genomförbar. Trots detta är det en lösning som diskuterats under lång tid och det faktum att den används i Norge sedan länge gör det svårt att släppa taget om denna tanke. Det som talar emot införandet av boplikt i Sverige är att det dröjt länge och att motståndet är stort. Det skulle inte heller vara den enda nödvändiga åtgärden. Man kan inte tvinga folk att bo på en plats om det saknas förutsättningar för att det ska fungera.

Boplikt som enda insats för att komma tillrätta med "vinterdöden" kan inte få önskad effekt. Det kommer att krävas insatser på flera olika håll för att bryta och vända utvecklingen. I flera samhällen finns det knappt längre något underlag för grundläggande bas service såsom matvaruaffär, skola, etc. För att barnfamiljer och ungdomar skall lockas tillbaka krävs att det finns arbetsmöjligheter på rimliga avstånd eller goda möjligheter för att distansarbete. Men det krävs också att det finns saker att göra, man måste kunna erbjuda ett intressant kultur- och fritidsliv om inte på orten så i alla fall i dess närhet. Goda utbildningsmöjligheter är också viktigt. Fler arbetsmöjligheter, bättre kommunikationer, bredband etc. är nyckeln till problemet.

De flesta kommuner ser inte heller boplikt som någon möjlig lösning, då det innebär en allvarlig inskränkning i äganderätten och införandet av en sådan regel skulle leda till ett ramaskri. Dessutom skulle boplikt kunna förvärra hela situationen om det inte finns underlag för en större fastboende befolkning direkt. Då finns det en risk att fastigheter står tomma och förfaller. Alla regleringar kan potentiellt leda till gråa marknader och snedvridningseffekter. Detta gäller såväl en ev. boplikt som förändringar av fastighetsbeskattningsreglerna. Sådana snedvridningar skulle också kunna leda till att effekterna av en reglering helt motverkas och att situationen försämras ytterligare.

Marknadens reaktioner spärrar möjligheterna att införa boplikt i de flesta fall, med vissa undantag. Det finns den s.k. Tanums-modellen där Tanums kommun vill få möjlighet att prova zonindelning för framtida byggnation. Man har begärt att få bli försökskommun för boplikt i nya detaljplaneområden.

Det handlar inte om små justeringar utan om ett helt annat sätt att se på frågan. Vad det gäller är att göra permanentboende attraktivt totalt sett. Boendemiljön är det som lockar folk men sedan handlar det om ekonomi, resor, tillgång till service och annat. Fokus för en lösning måste vara att det ska finnas möjligheter till kvarboende, att bo permanent på orten. För att detta ska kunna åstadkommas måste man se till att bygga upp kommunal service, kultur och fritidssysselsättningar.

## 10. Reflektioner

Eftersom att det handlar om områden med stort behov av löpande underhåll och då det inte finns någon rent ekonomisk vinning med att återupprätta det som går förlorat är det troligt att dessa samhällen som vi tänker oss dem idag kommer att gå förlorade för framtida generationer denna utveckling får fortsätta. Om skärgården är värd att bevara borde det samma kunna gälla för glesbygden. I och med fritidsboendets utveckling har det blivit möjligt att rädda en stor del av en icke-urban bebyggelse som annars långsamt skulle förfalla och försvinna. En fara för denna bebyggelse är att den byggs sönder på grund av en revitaliseringsvåg eller på grund av de krav som ställs på standarden. Finns det ett

egenvärde i att bevara dessa områden eller ska vi istället låta utvecklingen ha sin gång och hoppas på att resultatet blir en mer "effektiv" fördelning av befolkningen. Med effektiv fördelning åsyftas här att det skulle kunna finnas en jämviktsnivå, att folk bosätter sig i områden där relationen mellan levnadskostnader och inkomster väger upp varandra bättre. Kanske kommer situationen att ändras om vi värdesätter livsmiljön annorlunda. En ny grön våg där närhet till natur blir värdefullare.

## Källförteckning

### Litteratur (Böcker, utredningar osv.):

- Ds 1988:73 Omvandling av permanentbostäder till fritidshus  
Ds Bo 1981:3 Fritidshus eller permanentbostad?  
GBV 2001 Planering för åretruntboende i kust och skärgård  
SOU 1982:23 Fritidsboende  
SOU 1994:93 Miljövårdsberedningen. Levande Skärgårdar.  
SOU 1996:153 Miljövårdsberedningen Hållbar utveckling i Sveriges skärgårdsområden.  
SOU 1999:59 Begränsad fastighetsskatt.  
SOU 2000:67 Miljövårdsberedningen Levande skärgård.  
SOU 2000:10 Fastighetstaxering precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar  
SOU 2004:36 Reformerade egendomsskatter
- Aanesland, N m.fl.:** *Boplikt for helårsboliger*, Norges landbrukshøgskole, Institutt for økonomi og ressursforvaltning, 2004
- Aronsson, L:** *Turism och lokal utveckling*, Göteborg: Kulturgeografiska institutionen, Univ., 1989
- Björklund, A:** *Från skärgårdsbygd till fritidsdröm*, Stockholm: Statens sjöhistoriska mus., 1979
- Bohlin, Magnus:** *Second homes in the regional economy: where the cottagers money go (fritidsboendet i den regionala ekonomin, vart fritidshusägarnas pengar tar vägen)*, Uppsala: Kulturgeografiska inst., Univ., 1982
- Edman, Stefan:** *Siste man släcker ljuset: kan hela Sverige leva?*, Stockholm: Atlas, 2002
- Eriksson, K m.fl.:** *Boende och bebyggelse: forskningsprogram* Lunds universitet, 1984
- Kulves H, Harberg G:** *Skärgård sammanbrott eller utveckling*, Stockholm: Bonniers 1971.
- Lind, Hans:** *Bostadsbyggandets hinderbana: En analys av utvecklingen 1995-2001*, ESO, Finansdepartementet, Ds 2003:6
- Lind, Hans Johansson, C:** *Kommunal fastighetsskatt: Tänkbara utformningar och kalkylexempel*. Svenska Kommunförbundet. 2000.
- Lindberg, Anna:** *Fritidsbebyggelse. Hus för fritid eller permanentboende? En jämförande studie mellan Sverige och Danmark*. D-uppsats, Stockholms Universitet, Kulturgeografiska Institutionen 1999
- Nordin, Urban:** *Skärgården i Storstadens skugga: arbetsvillkor och försörjningsstrategier i storstadsnära glesbygdsområden: exemplet Stockholms skärgård under efterkrigstiden*, Stockholm: Kulturgeografiska institutionen, Univ., 1997
- *Humlan flyger? : Skärgårdshandlarnas strategier, problem och möjligheter*, Stockholm: Kulturgeografiska institutionen, Univ., 1997
- *Fritidsbebyggelse för skärgårdsbor?: Studier av fritidsboendets betydelse för sysselsättningen i Blidö församling, Norrtälje kommun 1945-1987*, Stockholm Univ., 1994
- Nordin, Urban Genrup, Kurt:** *Fritidsboendevanor: kunskapsöversikt rörande vissa sociala och kulturhistoriska aspekter* Stockholm: LiberFörlag/Allmänna förl., 1977

**Patel, Runa Davidson, Bo:** *Forskningsmetodikens grunder, Att planera, genomföra och rapportera en undersökning.* Lund, Studentlitteratur, 1994

**Pihl Atmer, Ann Katrin:** *Sommarnöjen vid vattnet,* Stockholm: Bonnier, 2002

### Övrig litteratur

LST 1994 Blekinge skärgård i utveckling

LST 1993:4 7-punkts program för Stockholms skärgård fram till år 2000

**Holm, Poul,** *Kystfolk: kontakter og sammenhaenge over Kattegat og Skagerrak ca 1550-1914,* Esbjerg; Fiskeri- og Søfartsmuseet, 1991

**Jarlöv, Lena:** *Vad betyder olika faktorer i bostadsmiljön för efterfrågan på fritidshus? :* Rapport till Fritidsboendekommittén Göteborg, Inst. för arkitektur, Chalmers tekniska högsk. (CTH), 1980

**Lindgren Eidar:** *Fritidsbebyggelsens produktionsförutsättningar: utveckling, framtidsperspektiv och styrmedel,* Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning; Solna: Svensk byggtjänst [distributör], 1989

**Skoglund, Kjerstin:** *Planering ur ett lokalt perspektiv- en studie om ett pilotprojekt i Stockholms mellanskärgård:* Östersund, Glesbygdsverket, 1997

**Wärneryd, Olof m.fl. :** *Kommunen satt på spel:* REGUS 1: Lund, cop. 1972

*Hela Sverige skall leva:* debattartiklar, Stockholm: Glesbygdsdelegationen, 1990, Glesbygdsdelegationens skriftserie, 17

### Andra skriftliga källor (Tidskrifter, Tidningar) :

Informationsskrift från Föreningen för helårsboende och frivillig boplikt

Göteborgsposten 6/7-2001, Lars Andree, "Boplikt bra för kustsamhällen"

DinSide 14/7-1998, Stig Martin Solberg, "Boplikt – en kamp om millioner"

Dagens Näringsliv 22/1-2002, Harald Berglihn, "Boplikten er offentlig tyveri"

Magasinet Skåne nr 2/2005, Per Brinkemo. "Alla vill bo i ekobyn"

### Radio:

Tendens SVR P1 2003-09-01 Hem eller kapitalvara? Om frivillig boplikt på Resö

### Webbkällor:

SCB 29/10-2003 Uppdaterad: 2005-03-07

[http://www.scb.se/templates/Product\\_30226.asp](http://www.scb.se/templates/Product_30226.asp)

Göteborgs Universitet 1/2-2005 Uppdaterad: 2005-03-21

<http://www.infovoice.se/fou>

### Intervjuade:

Bäversjö, Pether. Skärgårdsutvecklare Kungälv

Wall, Britt. Kultur- och fritidsansvarig Sotenäs

Ahrel, Frida. Projekt koordinatör Styrsö SDF Göteborgs Stad

Davidsson, Ulf. Näringslivssekreterare Gotland

Löfqvist, Gunnel. Planeringschef Norrtälje

Olsson, Bert. Ordförande Bohusläns Skärgårdsråd och Klädesholmens Samhällsförening

Hultskär, Bo. Samhällsbyggnadschef Öckerö

Nilsson, Bruno. Socialförvaltningen Västervik

Fladvad, Lars. Miljö- och Byggchef Värmdö

Svahn, Marie. Föreningen för Frivillig Boplikt Resö



## Bilaga 1 Bopliktsenkät

1. Är ”vinterdöd” – sommaröverbefolkning ett problem i Er kommun?  
 Ja       Nej  
 Om nej, gå vidare till fråga 10
2. Varför?
3. Vad uppfattar ni som själva kärnproblemet?
4. Vad skulle vara en lösning för er?
5. Vad skulle kunna vara en lösning generellt?
6. Kan man göra något för att förbättra situationen?  
 Ja       Nej
7. Om ja, vad kan vara ett steg på vägen?
8. Många anser att arbetet med att finna lösningar på problemet drar ut på tiden.  
 Vad anser Ni vara orsaken till detta?
9. Nedan finns olika förslag. Hur bedömer Ni de olika förslagens möjligheter med avseende på deras genomförande och effekt som lösning, helt eller delvis, på problemet? Kryssa i den ruta som bäst överensstämmer med er åsikt. Kryssa för ett alternativ per förslag. Totalt fem kryss.

Förslag	Genomförbart med önskad effekt	Genomförbart, men ger ej önskad effekt	Kan ge önskad effekt men är ej genomförbart	Varken genomförbart eller effektivt
Boplikt, frivillig eller obligatorisk				
Förändring av fastighetsskatteregler				
Storsatsning för att skapa arbetstillfällen				
Annan lagändring såsom ändringar av förköpslagen, plan och bygg lagen, strandskyddslagstiftningen etc.				
Andra lösningar, ex. att kommunerna får större frihet att styra bebyggelsen genom detaljplaner				

10. Har kommunen stora kostnader enbart beroende på fritidsboendet?

- Ja       Nej

Om ja ange de mest betydelsefulla

11. Kan det finnas några vinster för kommunen om utvecklingen mot att allt fler bostäder omvandlas till fritidsbostäder fortsätter som nu?

- Ja       Nej

12. Om ja, vilka vinster kan det vara?

13. Vad händer i områden som ligger helt tomma under större delen av året?

14. Har man i kommunen diskuterat möjligheten att ta betalt för använda tjänster, ex bro och väg avgifter?

- Ja       Nej

Om ja ange vilka lösningar som diskuterats

15. Tittar ni på s.k. Gated communities (grindsamhällen), dvs. bostadsområden som avskärmas med hjälp av murar och som i princip bara får användas av de boende. Inom området kan en stor del av servicen skötas i privat regi. Denna typ av områden finns i stor mängd i USA, men inte i Sverige, dock verkar intresset för fenomenet öka. Ser ni detta som en intressant lösning?

- Ja       Nej

16. Tror du att införandet av Boplikt kommer att förändra situationen? Positivt och eller negativt? Hur? Varför?

17. Vilka brister/styrkor ser du i ett införande av Boplikt?

## Bilaga 2 Översiktssenkät

Frågorna som ställdes var:

- 1) Tror ni att införande av boplikt kan få en positiv effekt på antalet permanentboende i kustregionerna
  - Ja
  - Nej
  - Kanske
  
- 2) Anser ni att regeringen bör förändra reglerna för fastighetsskatten?
  - Absolut, regeringen bör förändra reglerna för fastighetsbeskattning
  - Ja, men de bör endast gälla i denna typ av områden
  - Kanske
  - Nej, men kommunerna bör få möjlighet att reglera problemet på andra sätt
  - Absolut inte, regeringen bör inte förändra reglerna för fastighetsbeskattning
  
- 3) Anser ni att skapande av arbetstillfällen i eller i närheten av dessa berörda samhällen kan få en direkt inverkan på antalet permanentboende och på efterfrågan av permanentbostäder i dessa samhällen?
  - Ja
  - Nej
  - Kanske