

Ystads Sandskog

- äga eller arrendera?

Anna Andersson och Lina Högberg
Examensarbete

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 05/5118

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lunds University
P O Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden



LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA
Lunds universitet

Ystads Sandskog - äga eller arrendera?

Ystads Sandskog

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Anna Andersson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Lina Högberg, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents:

Björn Andersson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Viola Brunner, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Kristoffer Persson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisors:

Åsa Knutson, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Torbjörn Håkanson, Lantmäteriet, Ystad

Examinator / Examiner:

Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Sökord: Sandskogen, Fastighet, Arrende, Äganderätt.

Keywords: Sandskogen, Real property, Tenancy, Proprietorship.

Copyright © Anna Andersson & Lina Högberg
Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

ISRN LUTVDG/TVLM 05/5118

Förord

Som sista del i vår utbildning på Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola har vi under hösten 2004 utfört detta examensarbete. Arbetet påbörjades i augusti och slutfördes i december. Vi har under arbetets gång varit stationerade på lantmäteriet i Ystad där vi har blivit väl omhändertagna. Arbetet har genomförts för avdelningen Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola.

Först skulle vi vilja tacka Boo Lilje. Boo har hjälpt oss att initiera detta arbete och han har under hela vår studietid varit en hjälpare hand. Vi skulle också vilja passa på att tacka Torbjörn Håkanson, länslantmätare i Ystad som gjort det möjligt att skriva arbetet i Ystad och då vill vi naturligtvis passa på att tacka alla på kontoret, Lotta, Lars, Åke, Eva, Solveig, Bodil, Birgit, Ingmar, Pia, Leif och Alf för en mycket trevlig höst hos er.

Vidare vill vi tacka vår handledare Åsa Knutson på Lunds Tekniska Högskola för bra hjälp på vägen. Vi har förstått att hon har haft en hektisk höst. Vi vill också passa på att tacka Kristofer Törngård, vår examinerator för att han hjälper oss att skriva ett så bra arbete som möjligt.

Vi skulle också vilja rikta ett tack till våra opponenter, Björn Andersson, Viola Brunner och Kristoffer Persson. Era tankar och åsikter var mycket värdefulla.

Tack till Olof Hübner, Kent Mårtensson och Dick Bengtsson på Ystads kommun som har tagit sig tid att svara på våra frågor. Tack även till Gunnar Wislander på Stadsarkivet i Ystad.

Vi vill också tacka alla fritidshusägare som tog sig tid att svara på vår enkät rörande Sandskogen. Vi vill rikta ett alldeles speciellt tack till Stig Edgren. Hans kunskaper i ämnet Sandskogen har varit ovärderliga.

Tack till alla nära och kära.

Slutligen vill vi tacka varandra för inte bara denna höst utan hela fyra och ett halvt år. Det har varit den bästa tiden i våra liv. Nu ska vi båda mot en ny spännande tid som förrättnings-lantmätare i Kalmar och Härnösand.

Ystad december 2004

Anna Andersson

Lina Hägberg

Sammanfattning

Ystads Sandskog (vidare i arbetet kallat Sandskogen) är ett rekreationsområde öster om Ystad, precis intill havet. I detta område finns ca 550 stycken fritidshus. Ystads kommun är markägare och arrenderar ut tomtplatser till fritidshusägarna. Sandskogen har en spännande historia där grundidéen med området redan på 1800-talets slut var att skogen skulle vara till för alla. Idag karaktäriseras Sandskogen av en stor mångfald med blandad bebyggelse i olika stilar och storlekar. Ystads kommun har antagit områdesbestämmelser över Sandskogen för att bland annat bevara fritidshuskaraktären och för att området ska förbli ett rekreationsområde där allmänheten ska ha möjlighet att ströva fritt mellan stugorna.

Syftet med detta examensarbete är att utreda vilka konsekvenser som skulle uppstå vid fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen. Skulle det vara möjligt att genomföra en försäljning av arrendetomterna till fritidshusägarna utan att Sandskogens karaktär förändras? Vidare är syftet även att klargöra kommunens möjligheter att styra utvecklingen i Sandskogen.

Inledningsvis beskrivs Sandskogens historia och teori bakom kommunens möjligheter att reglera och styra området i den riktning de önskar. Dessutom utvecklas bostadsarrande ur fritidshusägarnas perspektiv och konsekvenserna vid hus på ofri grund som kreditsäkerhet beskrivs. Vidare framställs fastighetsbildningslagen och dess krav på lämpliga fastigheter. För att få en omfattande bild av Sandskogen har intervjuer av relevanta parter såsom representanter från Ystads kommun, fastighetsmäklare, banktjänstemän och den före detta ordförande i Villaägareföreningen Ystads Sandskog utförts. Även enkäter till fritidshusägarna har skickats ut. Allt material har sedan sammanställts och diskuterats.

För fritidshusägarna skulle naturligtvis friköp av arrendetomterna innebära en något ökad självbestämmanderätt. Dessutom skulle försäljning av arrendeställena innebära vissa ekonomiska konsekvenser. Det som kanske är den största ekonomiska effekten är den värdestegring som stugägarna skulle kunna tillgodoräkna sig. Vidare skulle fritidshusägarna vid belåning av sina fritidshus få mer förmånliga villkor än vad kreditinstituten kan erbjuda idag då det idag rör sig om belåning av lös egendom.

En eventuell försäljning av arrendeställena skulle innebära att Sandskogens karaktär förändras genom att tydliga tomter bildas och genom att ökat permanentboende skulle uppstå.

Idag har Ystads kommun inget intresse av att fastighetsbilda i Sandskogen. Kommunen har dock ett stort kapital bundet i Sandskogen som kan vara svårt att motstå i framtiden. Därför är försäljning av arrendeställena inte aktuellt idag, men kommer eventuellt att bli det någon gång i framtiden.

Abstract

Ystads Sandskog (later in the essay named Sandskogen) is an area for recreation that is located east of Ystad, by the sea. There are about 550 summer houses in the area. Ystad municipality owns the ground and leases out lots to the owners of the summer houses. Sandskogen has an interesting history. In the end of the 1900 century the idea was that the forest should belong to the inhabitants of Ystad. Today Sandskogen characterizes multiplicity with settlement that is mixed. The municipality wants to preserve the settlement and let the communities stroll.

The purpose of this essay is to disentangle what consequences which would come up if a subdivision of Sandskogen would be current. Would the quality change? What can the municipality do to direct the development?

To start with the essay describes the history of Sandskogen and the theory behind what possibilities the municipality has to control and direct the area. Furthermore residential ground lease is described from the owners of the summer houses perspective. In this essay we also describes Land Survey Act.

We have done some interviews among other things, for instance with people that represent the municipality, estate agents and a representative of Villaägareföreningen Ystads Sandskog to get an extensive picture of Sandskogen. Furthermore has an opinion poll to the owners of the summer houses been done.

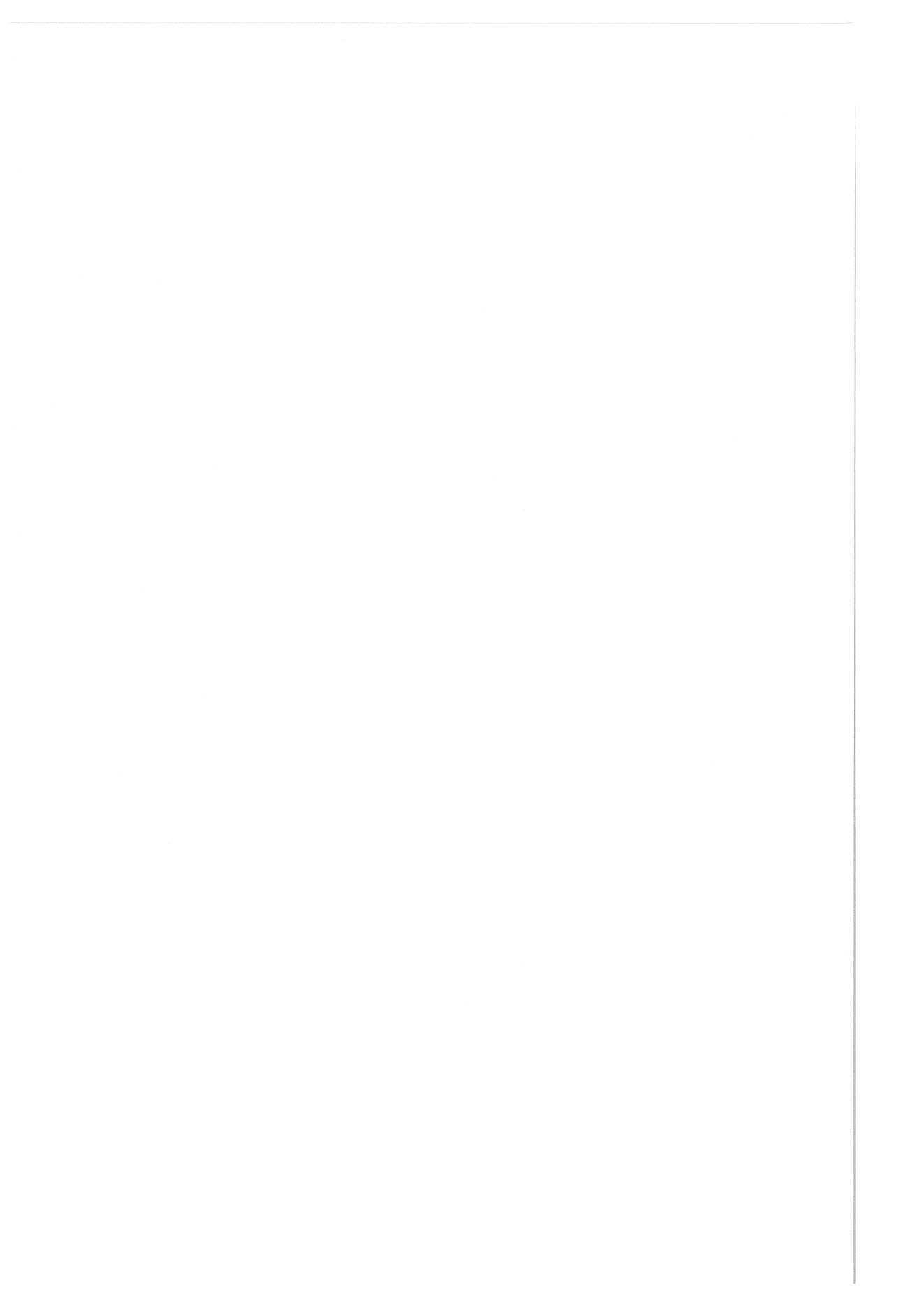
For the owners of the summerhouses, a possibility to buy the lots would increase their right of self-determination. It would also mean economic consequences. The rise in value would utilize the owners. Finally it would mean more advantageous loan.

In spite of all that, we think that there is not enough arguments for subdivision of Sandskogen. Ystad municipality has no interest in subdivision of the land. Furthermore the banks in Ystad are already lending money with the summerhouses as security. But maybe some day the municipality can't resist the economic resources in Sandskogen.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	13
1.1	BAKGRUND	13
1.2	PROBLEMFÖRMULERING	14
1.3	SYFTE	14
1.4	AVGRÄNSNINGAR	15
1.5	MÅLGRUPP.....	15
1.6	RAPPORTENS STRUKTUR	15
2	METOD	17
2.1	DATAINSAMLING	17
2.2	KVALITATIVA METODER	17
2.3	KVANTITATIV METOD	18
2.4	FELANALYS.....	19
3	SANDSKOGEN	21
3.1	HISTORIK	21
3.2	NUVARANDE FÖRHÅLLANDE I SANDSKOGEN	23
4	YSTADS KOMMUN	29
4.1	SYFTET MED SANDSKOGEN	29
4.2	ÄGANDE/ARRENDE.....	29
4.3	PLAN – OCH BYGGLAGEN.....	31
4.4	NUVARANDE FÖRHÅLLANDE I SANDSKOGEN	36
5	FRITIDSHUSÅGARNA	41
5.1	ARRENDE/ÄGANDE.....	41
5.2	NUVARANDE FÖRHÅLLANDE I SANDSKOGEN	45
6	FASTIGHETSBLDNING I SANDSKOGEN	47
6.1	FASTIGHETSBLDNINGSLAGEN (FBL).....	47
6.2	GEMENSAMHETSANLÄGGNING.....	49
6.3	NUVARANDE FÖRHÅLLANDE I SANDSKOGEN	50
7	EKONOMI	55
7.1	YSTADS KOMMUN	55
7.2	FRITIDSHUSÅGARNA	57
8	ENKÄTUNDERSÖKNING	59
8.1	BAKGRUND	59
8.2	SYFTE	59
8.3	METOD.....	59
8.4	RESULTAT AV ENKÄTUNDERSÖKNING.....	60
8.5	SKILLNADER OCH LIKHETER MELLAN DE OLIKA FASTIGHETERNA	65
9	DISKUSSION	71
9.1	STYRMEDEL FÖR YSTADS KOMMUN	71
9.2	FRITIDSHUSÅGARNA	74
9.3	FASTIGHETSBLDNING I SANDSKOGEN	75
9.4	KONSEKVENSER VID FÖRSÄLJNING AV ARRENDESTÄLLEN I SANDSKOGEN	81
10	SLUTSATS	87

11	KÄLLFÖRTECKNING	91
11.1	PUBLICERADE KÄLLOR.....	91
11.2	ELEKTRONISKA KÄLLOR	92
11.3	MUNTLIGA KÄLLOR	92
12	BILAGOR.....	93
12.1	BILAGA 1. KARTA ÖVER SANDSKOGEN	93
12.2	BILAGA 2. KARTA ÖVER OMRÅDET SMÖRSOPPEN	94
12.3	BILAGA 3. KARTA ÖVER OMRÅDET ORION.....	95
12.4	BILAGA 4. KARTA ÖVER OMRÅDET YXAN.....	96
12.5	BILAGA 5. INVENTERING AV SANDSKOGEN.....	97
12.6	BILAGA 6. OMRÅDESBESTÄMMELSER ÖVER SANDSKOGEN.....	100
12.7	BILAGA 7. KONTRAKT OM BOSTADSARRENDE I YSTADS SANDSKOG (G:T KONTRAKT)102	
12.8	BILAGA 8. KONTRAKT OM BOSTADSARRENDE I YSTADS SANDSKOG (NYTT KONTRAKT).....	103
12.9	BILAGA 9. INTERVJU MED OLOF HÜBNER, FASTIGHETSCHEF, YSTADS KOMMUN. ...	106
12.10	BILAGA 10. INTERVJU MED KENT MÄRTENSSON, KOMMUNALRÅD, YSTADS KOMMUN.109	
12.11	BILAGA 11. INTERVJU MED DICK BENGTSOON, PLANARKITEKT, YSTADS KOMMUN	111
12.12	BILAGA 12. INTERVJU MED STIG EDGREN, F. D. ORDFÖRANDE I VILLAÄGARE-FÖRENINGEN YSTADS SANDSKOG	113
12.13	BILAGA 13. INTERVJU MED MONICA ÖDDSHAMMAR, FASTIGHETSMÄKLARE, MÄKLARRINGEN	117
12.14	BILAGA 14. INTERVJU MED CHRISTINE LINDSKOG, PERSONLIG BANKMAN, NORDEA	119
12.15	BILAGA 15. RÄTTSFALL, RÅ REF. 1993:2:.....	120
12.16	BILAGA 16. RÄTTSFALL, RÅ NOTIS N 1998:204:.....	121
12.17	BILAGA 17. RÄTTSFALL, RÅ REF. 1992:92	122
12.18	BILAGA 18. ENKÄT TILL FRITIDSHUSÄGARNA	123
12.19	BILAGA 12. ORTSPRISMATERIAL FRÅN LJUNGQUIST	125



1 Inledning

I detta inledande kapitel presenterar vi bakgrunden till arbetet. Vi har valt att arbeta efter ett antal frågeställningar där vi har avgränsat arbetet för att det ska beröra de centrala delarna i problemformuleringen. I detta kapitel beskriver vi även syftet och vilka läsare vi främst riktar oss till.

1.1 Bakgrund

Ystads Sandskog (vidare i arbetet kallat Sandskogen) är ett rekreationsområde som är beläget öster om Ystad hamn precis intill havet. De närmst belägna stugorna ligger ca 1,5 km från centrum. Sandskogen sträcker sig till ca 4,5 km från centrala Ystad. I området finns det ca 550 stycken fritidshus. Ystads kommun är markägare och arrenderar ut tomplatser till stugägarna. Under sommarhalvåret är Sandskogen ett välbesökt område av badgäster och campare.



Bild 1 Karta över Skåne.

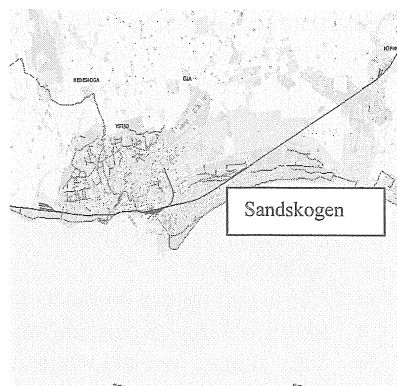


Bild 2 Karta över Ystad och Ystads Sandskog.

Sandskogen karaktäriseras av en stor mångfald. I området som är beläget i direkt anknäring till havet är vegetationen tät och snårig med en stor del ädelskog. Bebyggelsen är blandad där små sommarstugor varvas med stora villor. Fritidshusen är tätt placerade och terrängen är förhållandevis flack. I området norr om väg 9 är bebyggelsen nyare och vegetationen består till större del av barrskog. Stugorna är mindre och avstånden mellan husen är större. Terrängen är kuperad och området ligger i anslutning till orörd skog där motionsspår finns.

Ystads kommun arbetar för att Sandskogen ska förbli ett rekreationsområde där allmänheten ska ha möjlighet att ströva fritt mellan stugorna. Kommunen vill bevara fritidshuskaraktären och verka för att förhindra permanentboende. Därför har Ystads kommun antagit områdesbestämmelser över området. I

1 Inledning

bestämmelserna står det bland annat angivet att tomplatser inte får inhägnas med stängsel eller på annat sätt. I och med denna bestämmelse finns det inga egentliga tomter. Arrendekontrakten kompletterar detta med ytterligare bestämmelser så som att det t.ex. inte är tillåtet att folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Ystads kommuns tanke är att Sandskogen ska vara till för alla.

1.2 Problemformulering

Fritidshuset i Sandskogen är lös egendom, vilket kan innebära vissa problem eftersom dessa inte har samma ställning som fast egendom. Arrende är inte belåningsbart på samma sätt som fast egendom. Problem uppstår framförallt då fritidshuset i Sandskogen ska utgöra kreditsäkerhet samt vid eventuella fel på byggnaden.

I Sandskogen finns det dessutom olika intressen som inte alltid är lätt att förena. Ystads kommun och fritidshusägarna har motstridiga markintressen. Kommunen vill verka för att Sandskogen ska vara ett fritids- och rekreationsområde medan fritidshusägarna vill kunna tillgodose sina enskilda intressen såsom enskild mark.

Vi har i detta examensarbete arbetat efter ett antal frågeställningar som vi vill besvara:

- Vilka konsekvenser för områdets karaktär skulle uppstå vid en eventuell fastighetsbildning och försäljning av arrendetomterna i Sandskogen?
- Går det att bevara områdets fritidskaraktär?
- Skulle det uppstå permanentboende?
- Vad skulle permanentboende i så fall innebära för området och kommunen?
- Vilka konsekvenser skulle uppstå för fritidshusägarna?
- Vilka ekonomiska effekter skulle uppstå för Ystad kommun vid en eventuell försäljning?
- Vilka ekonomiska effekter skulle uppstå för fritidshusägarna vid friköp av arrendeställena?

1.3 Syfte

Vårt syfte med examensarbetet är att utreda och bedöma vilka konsekvenser som skulle uppstå vid en eventuell fastighetsbildning och försäljning av arrendetomterna i Ystads Sandskog. Syftet är också att klargöra kommunens möjligheter att styra utvecklingen i Sandskogen. Vidare vill vi försöka bedöma de ekonomiska aspekterna vid en eventuell försäljning av arrendetomterna i Sandskogen. Våra antagande och ställningstagande ska sedan ligga till grund för bedömningen av huruvida det är lämpligt att genomföra denna förändring.

1.4 Avgränsningar

Vi har valt att avgränsa arbetet till Sandskogens förutsättningar för fastighetsbildning. Därför har vi valt att utgå ifrån Sandskogens villkor.

Vid de intervjuer vi har genomfört har urvalet gjorts utifrån yrke och enskildas kunskaper om Sandskogen som är relevant för arbetet. Vi har valt att kontakta enbart fastighetsmäklare som har erfarenhet av försäljning av fritidshus i Sandskogen. Vidare har vi enbart kontaktat de banker som är representerade i Ystad. De personer vi har varit i kontakt med på Ystads kommun arbetar med fastighetsfrågor på ett eller annat sätt.

När det gäller ekonomiska aspekter har vi valt att begränsa kapitlet ekonomi till att uppskatta de olika parametrarna som inte klart och tydligt går att få fram. Detta leder till en förhållandevis stor osäkerheten vid beräkningarna men vi vill ändå visa på ett ungefär vilka ekonomiska konsekvenser som skulle uppstå.

1.5 Målgrupp

Målgruppen för detta arbete är huvudsakligen Ystads kommun eller andra kommuner som är intresserade av vilka konsekvenser som uppstår av att försälja arrendetomter i ett fritidshusområde där det är stor risk för utbredning av permanentboende. Sandskogen är ett attraktivt område som dessutom är väldigt tätortsnära. Målgruppen omfattas även av lärare och studenter som har ett intresse av fastighetsrättsliga frågor. Vi förutsätter i det här examensarbetet att läsaren har en viss grundförståelse i svensk lagstiftning och fastighetsrätt.

1.6 Rapportens struktur

Rapporten har nedanstående upplägg:

Kapitel 1: Inledning

I detta inledande kapitel ges en bakgrund till examensarbetet. Vidare presenteras problemformuleringar som uppsatsen kommer att besvara samt syfte, mål och avgränsningar. Avslutningsvis redogörs för vilken målgrupp arbetet riktar sig till och hur rapporten är upplagd.

Kapitel 2: Metod

Detta kapitel behandlar tillvägagångssättet i uppsatsen. I kapitlet redogörs för vilka metoder som har använts för insamling av data. Vidare görs en felanalys.

Kapitel 3: Sandskogen

I kapitlet skildras Sandskogen och dess historia. Här beskrivs även Sandskogens mångfald och de olika områdenas särdrag. Vidare återges några av de intervjuer vi har genomfört. Slutligen behandlas allemansrätten.

Kapitel 4: Ystads kommun

Kapitlet behandlar Ystads kommuns syfte med Sandskogen och vilka styrmedel kommunen kan nyttja för att uppnå detta. Följaktligen behandlas arrende, äganderätt samt plan – och bygglagen. Slutligen behandlas de nuvarande förhållandena i Sandskogen, vad gäller arrendekontrakt och områdesbestämmelser.

Kapitel 5: Fritidshusägarna

I kapitel fem tar vi upp bostadsarrende och äganderätt ur fritidshusägarnas synvinkel. Vidare redogörs för de nuvarande förhållandena i Sandskogen, avseende förhållandet mellan Ystads kommun och fritidshusägarna.

Kapitel 6: Fastighetsbildning i Sandskogen

I kapitlet behandlas fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar. Kapitlet tar även upp de nuvarande förhållandena i Sandskogen och eventuella alternativa lösningar vid fastighetsbildning.

Kapitel 7: Ekonomi

Det sjunde kapitlet behandlar hur de ekonomiska aspekterna ser ut idag och hur de eventuellt skulle förändras vid en fastighetsbildning och försäljning av arrendetomterna i Sandskogen.

Kapitel 8: Enkätundersökning

Detta kapitel beskriver hur enkätundersökningen har genomförts och dess resultat. Det redogörs även för skillnader och likheter emellan de olika kvarteren.

Kapitel 9: Diskussion

I detta kapitel förs en diskussion av enkäter och intervjuer samt insamlad teori och fakta. Vidare förs ett resonemang om vilka konsekvenser som uppstår vid fastighetsbildning. Kapitlet innehåller en sammanställning och diskussion av det som berörts tidigare i arbetet.

Kapitel 10: Slutsats

Kapitel tio presenterar arbetets slutsatser.

2 Metod

I detta kapitel beskrivs vårt tillvägagångssätt och vårt metodval. Metodkapitlet redogör vidare för vad som kan ha påverkat vårt resultat. Vi tar vidare upp vad metoderna har inneburit för resultatet.

2.1 *Datainsamling*

Vid insamling av information finns det två olika metodiska angreppssätt att använda sig av närmare bestämt kvantitativa och kvalitativa metoder¹. Skillnaden mellan dessa två olika metoder är att kvantitativa metoder presenterar informationen i siffror och statistik och i kvalitativa metoder är det undersökarens tolkning av informationen som presenteras². Vi har valt att arbeta med både kvantitativa och kvalitativa metoder.

2.1.1 Kvalitativ metod

Följande kvalitativa metoder har använts:

- Litteraturstudie
- Intervju
 - Besöksintervju
 - Telefonintervju

2.1.2 Kvantitativ metod

Vi har valt att använda oss av nedanstående kvantitativ metod:

- Intervju
 - Postenkät

2.2 *Kvalitativa metoder*

2.2.1 Litteraturstudie

Vi valde att göra en litteraturstudie för att få relevant fakta angående den teori som behövs redogöras för i arbetet. Vid litteraturstudie är det viktigt att ha aktuell och relevant information. En del av den litteratur vi valt att studera är från 1980-talet. Vi har valt att använda oss av den litteraturen då den fortfarande är aktuell p.g.a. att lagstiftning inte har ändrats i någon större utsträckning och mer aktuell information inte finns att tillgå.

¹ Idar Magne Holme, Bernt Krohn Solvang, *Forskningsmetodik- Om kvalitativa och kvantitativa metoder*, (Lund 1997) s.13.

² Holme, Solvang, s. 76.

2.2.2 Intervju

Intervjuer kan göras på olika sätt. Vid kontakt med Ystads kommun valde vi besöksintervju. Frågeställningarna skickades i förväg till respondenten. Detta gjordes för att underlätta en diskussion vid mötet. Anteckningar fördes under intervjuerna (se bilaga 9, 10 och 11). För komplettering av frågor till Ystads kommun valde vi att ta kontakt antingen per telefon eller per e-post. En del enklare frågor till Hyresnämnden/arrendenämnden i Malmö och Boverket sköttes via e-post och via telefon. Även vid intervju av mäklare och banker valde vi besöksintervju (se bilaga 13, 14).

2.3 *Kvantitativ metod*

2.3.1 Postenkät

Vi har valt att använda oss av postenkäter för att få fram ett urval från vilka information ska hämtas. Valet av enkät som insamlingsmetod gjordes för att det är en kostnadsnål metod som gör det möjligt att komma i kontakt med ett stort antal fritidshusägare över hela Sverige. Dessutom kunde många olika frågor ställas inom olika kategorier. Fritidshusägarna har också på så sätt möjlighet att vara fullkomligt anonyma och tänka över sina svar för att få ett så ärligt ställningstagande som möjligt. Nackdelen är naturligtvis att det kan medföra svårigheter om frågorna uppfattas som oklara. I informationsbladet som fanns till förfogande fanns dock möjlighet för fritidshusägarna att kontakta oss vid oklarheter. En annan nackdel skulle också kunna vara ett stort bortfall och lång tid att få in svar. Vi ansåg att fördelarna med detta metodval översteg nackdelarna.

Vid formuleringen av frågorna i postenkäterna till fritidshusägarna finns det en mängd faktorer att tänka på. Enligt Siv Strömqvist, författare till Skrivboken måste man bland annat klargöra:

- Hur stort urval undersökningen ska omfatta.
- Vilka personer som ska ingå.
- Hur frågeblanketten ska se ut.

För att kontrollera om frågorna var rätt konstruerade och relevanta valde vi att låta en utomstående läsa frågorna och kommentera eventuella oklarheter och oväsentliga frågeställningar. Vi valde också att ge fritidshusägarna möjlighet att kommentera sina val.

Vi valde vidare att börja neutralt för att sen gå närmare in på känsligare bitar eftersom frågornas ordningsföljd är viktig då den kan påverka svaren.

2.4 Felanalys

Vid behandling av insamlad data är det författarnas tolkning av fakta som återges i arbetet. Det kan därför ha fallit bort viss information eller uppstått någon form av feltolkning. Vidare kan det vid besöksintervjuer vara personens egen uppfattning om ett ämne och inte den organisation som representeras som framkommer. Dessutom kan intervjuvarna vid intervjutillfället misstolka svaren. För att minska risken för att missuppfattningar ska uppstå har vi därför varit två vid varje besöksintervju.

Under arbetets gång har vi noga analyserat informationen och var ifrån den kommer. Genom hänvisningar har läsare sedan möjlighet att skapa sin egen uppfattning.

Vid statistisk kvantitativ undersökning så som postenkäten uppstår täckningsfel pga. att enkäten inte når ut till alla boende i Sandskogen. Dessutom uppkommer bortfallsfel d.v.s. svar från tilltänkta respondenter uteblir. Slutligen kan även bearbetningsfel uppstå³.

³ Karin Dahmström, *Från datainsamling till rapport* (Lund 2000) s. 268

3 Sandskogen

För att förstå Sandskogens unika förutsättningar har vi studerat områdets bakgrund och historia. Vi har valt att göra en inventering av området för att skapa oss en egen uppfattning om dess karaktär. Vidare beskriver vi även de olika kvarterens särdrag och återger några av de intervjuer vi har genomfört angående Sandskogen. Avslutningsvis behandlas allemansrätten.

3.1 Historik

För 200 år sedan var området som idag benämns Sandskogen ett stort flygsandfält. Detta område ställde till med mycket besvär för Ystads invånare. På grund av all sand kunde fältet inte användas till betesmark och när det blåste ifrån öster fick stans invånare gå ut och skotta undan sanden som låg på stadens gator och torg⁴.

Redan under Carl von Linnés resa i Skåne uppmärksammades sandflyktsproblemet i området⁵. Under 1800-talets början beslutades det att skogsplantering skulle ske för att förhindra flykten av sand. En direktionsmedlemskommitté tillsattes. Många olika plantor provades, men inget ville växa. Efter ca 25 år av försök att binda sanden fick man hjälp av en dansk expert. Under hans ledning började växtligheten att ta sig. Vid slutet av 1850-talet började ystadborna använda skogen som utflyktsmål och upptäckte vilken tillgång den var⁶. År 1878 fick planteringsdirektionen en skrivelse av herr Lamberg om tillstånd att uppföra en paviljong. Så småningom godkändes ansökningen och Sandskogens första paviljong uppfördes.

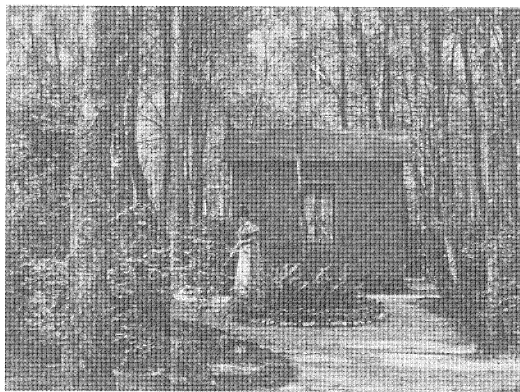


Bild 3 Lambergs paviljong.

⁴ Ystads Fornminnesförsamling, *Ystadiana 1996* (Ystad 1996) s. 160.

⁵ Ystad Kommun, *Områdesbestämmelser för Ystads Sandskog i Ystad* (Ystad 1999) s. 1

⁶ Ystads Fornminnesförsamling, s. 160-161.

3 Sandskogen

Efterhand började fler ansökningar om att få uppföra paviljonger att komma in och dessa beviljades av direktionen. Direktionen började ta betalt för de upplåtta platserna och det upprättades listor över villaägarna. Det var främst välbärgade människor som hade råd att bygga sig ett hus i skogen. Dock ansåg man att området skulle vara till för stadens befolkning och i slutet av 1800-talet kunde Ystads invånare arrendera ett område på 400 kvm. Här kunde arrendatorn sätta upp bord och stolar. Vissa satte upp låsbara skåp där man förvarade porslin. Dessa bordsplatser byggdes ut efterhand och utvecklades till paviljonger eller till och med villor⁷.

Efterhand utvecklades bebyggelsen till små hus som stadens medelklass använde till sommarboende och pampiga palats som de rika handlarna byggde för fester mm. Planteringsdirektionen höll hårt på att avstånden mellan villorna skulle vara minst 75 meter⁸.

Under årens lopp har bebyggelsen förändrats och blivit allt tätare. I dag finns alla sorters hus och stilar i Sandskogen. Ålder och storlekar varierar med allt från det minsta på elva kvm till det största på 276 kvm⁹.

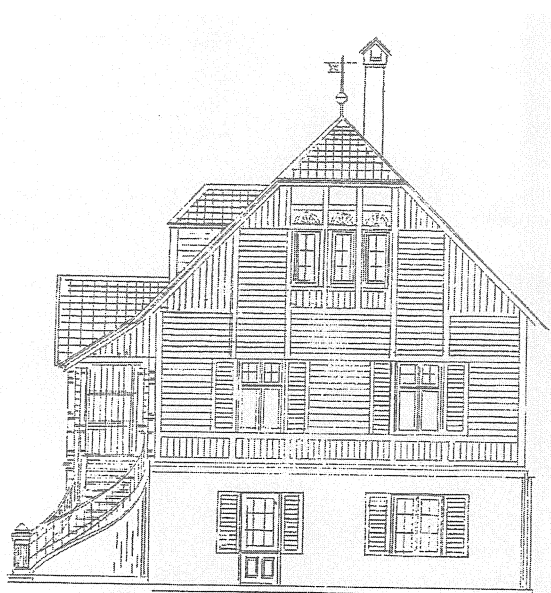


Bild 4 Skiss över ett fritidshus i Sandskogen.

⁷ Ystads Fornminnesförsamling, s. 161-162.

⁸ Ystads Fornminnesförsamling, s. 165-166.

⁹ Ystads Fornminnesförsamling, s. 174.

3.2 Nuvarande förhållande i Sandskogen

3.2.1 De olika områdenas säregenskaper

För att bilda oss en uppfattning om Sandskogen gjordes en inventering av området (se bilaga 5). Sandskogen karaktäriseras av en stor mångfald. De olika områdena skiljer sig åt i såväl bebyggelsestruktur som vegetation. Området söder om väg 9 kännetecknas av tät och snårig vegetation med blandad bebyggelse. Små sommarstugor varvas med pampiga villor. Området är relativt flackt. Norr om väg 9 är områdets struktur annorlunda. Stugorna är små och vegetationen består av barrskog. Terrängen är kuperad och området ligger i direkt närhet till skogen. Exempel på områden som särskiljer sig är:

- Orion
Här är fritidshusen insprängda i naturen och inga synliga tomter går att urskilja. Dessutom är avstånden mellan stugorna stora, delvis beroende på att ett antal tomtplatser är obebyggda. Dessa tomter utgör en reserv för stugor som eventuellt behöver flyttas då banvallen möjligen breddas i framtiden (se bilaga 3).
- Yxan
Precis vid regementet är fyra fritidshus belägna, dessa tillhör kvarteret Yxan. Området är litet och det finns tydliga tomter med häckar som insynsskydd. Området är väl avgränsat från övrig bebyggelse (se bilaga 4).
- Smörsoppen
Kvarteret Smörsoppen är beläget alldeles intill havet. Flera av byggnaderna i området är pampiga villor. Det finns inga direkt tydliga tomter men på flera ställen har vegetationen vuxit upp och på så sätt bildat insynsskydd (se bilaga 2).

3.2.2 Röster om Sandskogen

Vi har intervjuat Stig Edgren som har varit ordförande i Villaäggarföreningen i Ystads Sandskog i 16 år (se bilaga 12). Han anser att Sandskogen har förändrats genom åren. I början tilläts endast mycket små stugor, som ärvdes av nästa generation. Generationen behövde större utrymme och på så sätt har byggnaderna blivit större genom årens lopp. På 1960- 70 talet började fritidshusägarna isolera stugorna så att det även gick att bo i Sandskogen under andra årstider än sommaren. Idag anser Stig Edgren att vissa av stugorna ser ut som vilka 1 ½ plans villor som helst. Stig Edgren berättar även att under stormen i oktober 1967 förstördes en stor del av barrträden och björken fick möjlighet att breda ut sig. Idag planteras i stort sätt bara ädellövträd såsom ek och bok.

För att få en uppfattning om hur Ystads kommun ser på Sandskogen har vi intervjuat Olof Hübner som är fastighetschef på Ystads kommun (se bilaga 9). Vi har även samtalat med

Ystads kommuns kommunalråd, Kent Mårtensson (se bilaga 10). Enligt Olof Hübner är det viktigt att bevara Sandskogen eftersom området ger möjlighet till många olika fritidsaktiviteter. Kent Mårtensson är av samma åsikt och menar att det är väldigt viktigt att Sandskogen bevaras som det rekreativområde det är idag. Mårtensson anser att Ystad bygger på fyra "hörnstenar" (gamla staden, skogen, stranden och landsbygden), där Sandskogen är en viktig del.

Både Olof Hübner och Kent Mårtensson tror att Ystads kommuninvånare tycker att Sandskogen är ett härligt rekreativområde med möjlighet till flera olika aktiviteter. Sandskogen är föremål för ständiga diskussioner. Enligt Kent Mårtensson har kommunen bildat Sandskogsgruppen, vilken består av Villaägareföreningen i Ystads Sandskog, naturskyddsföreningen m.fl. där det kontinuerligt sker en dialog angående Sandskogen.

Både kommunalrådet och fastighetschefen är överens om att Sandskogen nyttjas som strövområde, för motion och för olika föreningsaktiviteter. Olof Hübner tror att kommuninvånarna normalt inte strövar fritt mellan fritidshusen. Det är först vid svampplockning och andra liknande aktiviteter som man avviker från befintliga stigar och vägar. Olof Hübner berättar även att under sommarhalvåret invaderas Sandskogen av tusentals badgäster. Ett viktigt argument som Ystads kommun för är att allmänheten ska ha tillgång till Sandskogen. Vilka befogenheter har Ystads invånare när de vistas i Sandskogen?

3.2.3 Allemansrätten

Allemansrätten ger var och en begränsad rätt att använda annans fastighet. Enligt regeringsformen (RF) 2:18 ska alla ha tillgång till naturen oberoende av det skydd som grundlagen ger den enskilde rätt att äga¹⁰. Det finns egentligen ingen lag som definierar vad allemansrätten innebär. Genom förbud som finns i de lagar som omger allemansrätten kan dess innehåll i stort fås fram. Lagar som påverkar tolkningen av allemansrätten är brottsbalken, miljöbalken, skadeståndslagen, terrängkörningslagen, jaktlagen etc.¹¹.

¹⁰ Bertil Bengtsson, *Allemansrätten – vad säger lagen?* (Solna 1999) s. 7.

¹¹ Ingemar Ahlström, *Allemansrätten, en bok om vad som gäller i naturen* (Borås 1999) s. 10 och 11.

Vid tolkning av allemansrätten gäller först och främst hänsynsregeln i miljöbalken (MB) 7:1. Denna regel fastställer att alla som använder sig av allemansrätten ska visa hänsyn och varsamhet mot naturen¹². Brottsbalken (BrB) sätter däremot gränser för var vi får lov att färdas. BrB 12:4 stadgar att det inte är tillåtet att färdas över annans tomt eller plantering¹³.

Definitionen av begreppet tomt är inte preciserat i lagen. Med tomt i allemansrättsligt sammanhang avses enligt Ingemar Ahlström i princip området kring boningshuset där nyttjaren av fastigheten bör få vara ostörd. I detta sammanhang behöver alltså inte tomten sammanfalla med fastighetsgränsen¹⁴. I Sandskogen får fritidshusägarna inte inhägna arrendestället med staket eller plantering. Detta innebär att det i vissa områden av Sandskogen inte finns några tydliga tomtgränser, vilket gör det svårt för strövare att veta hur nära fritidshuset de kan passera. Enligt kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog utgörs arrendeställena av ett område inom sex meter räknat från fyra räta linjer från fritidshusets sidor (se bilaga 8). Det viktigaste är dock enligt Ingemar Ahlström att passera boningshuset så att nyttjaren inte störs.

Enligt Ahlström har det även stor betydelse om huset är bebott eller inte¹⁵. Härav följer att strövare inte behöver ha lika stort avstånd till fritidshuset i Sandskogen under vintern då de kan antas vara obebodda. Likaså kan badhytter passeras nära inpå under vinterhalvåret då det inte finns någon större risk att störa nyttjaren. Däremot krävs större försiktighet under sommaren då sommargästerna besöker sina fritidshus och badhytter.

Enligt BrB 12:4 får man inte heller ta olovlig väg över områden intill boningshus som kan anses som tomt. Besöker man dessa skyddade områden utan att ha något ärende till fastighetsägaren gör man sig skyldig till hemfridsbrott enligt BrB 4:6¹⁶.

I BrB 12:2 stadgas vad som är förbjudet att tillgodogöra sig från naturen. I denna föreskrift räknas det upp vad allmänheten inte får ta utan markägarens medgivande. Det är inte tillåtet för allmänheten att fälla träd, bryta grenar och kvistar. Det är även förbjudet att på andra sätt skada träden t.ex. genom att ta näver¹⁷. Även i kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog förbjuds arrendatorerna att på arrendestället avverka, klippa eller på annat sätt göra åverkan på buskar och träd (se bilaga 8). All växtlighet inom arrendestället tillhör Ystads kommun.

¹² Bertil Bengtsson, *Speciell fastighetsrätt* (Göteborg 1999) s. 145.

¹³ Ahlström, s. 17.

¹⁴ Ahlström, s. 17.

¹⁵ Ahlström, s. 17.

¹⁶ Bengtsson 1999a, s. 16.

¹⁷ Ahlström, s. 36.

Av lagtexten framgår det vidare att det även är förbjudet att plocka sten. Enligt Bertil Bengtsson gäller detta större stenar som används för att t.ex. lägga på trädgårdsgångar¹⁸. Ingemar Ahlström menar i sin tur att om man vill plocka några ollon och nötter eller kanske ta med lite gräs hem till en kanin betraktas detta knappast som något brott. När allmänheten vistas ute i naturen är det först och främst deras eget förnuft som får råda¹⁹.

Enligt Ahlström är det tillåtligt att plocka sådant som inte omtalas i BrB 12:2²⁰. Detta innebär att allmänheten fritt kan plocka vilda bär och blommor, svamp, samt kottar och kvistar på marken i Sandskogen. Det finns heller inga hinder för kommersiellt organiserad svamp- och bärplockning. Viktigt att komma ihåg är naturligtvis att fridlysta växter inte får plockas. Bertil Bengtsson menar även att bland annat mossar och lavar och annat som är av ekonomiskt värde är förbjudet att plocka i de fall de samlas i större skala för försäljning eller som prydnad. Stora ingrepp i naturen kan innebära lång återhämtningstid²¹.

Den som vill rasta sin hund i naturen måste hålla den under ordentlig uppsikt. Det är hundägaren som kan hållas ansvarig om hunden orsakar skada, detta gäller även om det är någon annan som är ute och går med den²². Under perioden 1 mars till och med 20 augusti ska enligt jaktlagens (JaktL) 6 § hundar hindras från att löpa fritt i marker där det finns vilt. Resten av året ska hunden hållas under tillsyn.

På plantering, tomt eller känslig mark är det inte tillåtligt att bada, rasta eller göra andra liknande uppehåll. Däremot fås kortare uppehåll göras på annan mark under förutsättning att marken inte kommer till skada²³.

¹⁸ Bengtsson 1999a, s. 55.

¹⁹ Ahlström, s. 36.

²⁰ Ahlström, s. 38-39.

²¹ Bengtsson 1999a, s. 57.

²² Ahlström s, 47-48.

²³ Bengtsson 1999a, s. 39.

3 Sandskogen

Några klara regler för hur länge tältning får ske på en och samma plats finns inte. Ibland talas det om att tältning får ske ett dygn utan markägarens tillstånd. Enligt Bertil Bengtsson finns det dock egentligen inget stöd för att just denna gräns skulle vara juridiskt betydelsefull²⁴. Att slå upp sitt tält på ordentligt avstånd från ett fritidshus i Sandskogen går nog bra enligt Ingemar Ahlström resonemang och det går säkert att stanna upp till ett par nätter utan att riskera någon påföljd.

²⁴ Bengtsson 1999a, s. 41-42.

4 Ystads kommun

För att Sandskogen ska utvecklas och bevaras på det sätt som Ystads kommun vill finns det olika styrmedel kommunen kan ta till sin hjälp. I detta kapitel behandlas därför äganderätt och bostadsarrende. Vidare beskrivs vad som kan regleras med hjälp av plan- och bygglagstiftningen. Slutligen beskrivs Sandskogens faktiska förhållande idag.

4.1 Syftet med Sandskogen

Ystads kommun har antagit områdesbestämmelser för Sandskogen. Kommunens syfte med dessa bestämmelser är²⁵:

- Att få likvärdiga bestämmelser i plan och arrendekontrakt.
- Att slopa bygglovsplikten för vissa åtgärder.
- Att skydda miljön i Sandskogen och bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Enligt Dick Bengtsson, planarkitekt på Ystads kommun, har Ystads kommun förmodligen valt områdesbestämmelser för att säkra intentionerna med översiktsplanen. Kommunen har inte heller för avsikt att peka ut byggrätter. Ystads kommun vill bevara området som ett sommarstugeområde och då är enligt Dick Bengtsson områdesbestämmelser ett bra hjälpmedel.

Genom att Ystads kommun är markägare kan de styra området i den riktning de vill. Dessutom kan Ystads kommun ta hjälp av plan- och bygglagstiftningen för att uppnå syftet med Sandskogen.

4.2 Ägande/Arrende

Syftet med områdesbestämmelserna för Sandskogen är som ovan nämnts bland annat att bevara miljön och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. För att uppnå detta är äganderätt det första och starkaste styrmedlet.

²⁵ Ystads kommun, s. 1.

4.2.1 Äganderätt

Genom RF 2:18 är äganderätten skyddad²⁶. Ägaren till en viss egendom kan låna ut den till andra efter vissa egna villkor. Vidare kan ägaren sälja egendomen eller pantsätta den. Det kan upplevas som om att ägaren har en obegränsad frihet att göra vad han/hon vill med sin egendom. Enligt Åke Malmström och Anders Agell kan en ägare istället beskrivas som om att han/hon har en allmän förfoganderätt med vissa förbehåll. Dock kan ägaren genom begränsningar som beror på hans/hennes samtycke vara ytterligare bunden t.ex. genom att en fastighetsägare arrenderar ut en del av sin fastighet²⁷.

I jordabalken (JB) 1:1 st.1 fastställs att ”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter”. Härmed menar Åke Malmström och Anders Agell att fastigheter är särskilda områden av markytan där utrymme under och över tillhör fastigheten. Om byggnaden på fastigheten är fast eller lös egendom beror på ägandeförhållandena. Allt som inte är fast egendom är lös egendom och kan t.ex. vara byggnad på ofri grund.

4.2.2 Bostadsarrende

Lagstiftning rörande arrende finns i JB kap 8-11. Enligt JB 8:2 1 st. är reglerna tvingande till förmån för arrendatorn²⁸. Enligt formkravet i JB 8:3 st. 1 ska arrendeavtalet vara skriftligt. I avtalet ska arrendeobjektet vara angivet, dvs. markområdets läge och storlek och eventuell byggnad. Vidare ska arrendetid, uppsägningstid samt ersättning definieras i avtalet. Parterna har möjlighet att avtala om sämre villkor för arrendatorn. Som exempel kan nämnas att arrendatorn inte får lov att inhägna sitt arrendeställe eller hyra ut sin bostad i andra hand. Enligt JB 8:2 st. 2 ska arrendenämnden pröva ett sämre villkor om det preciserats i arrendeavtalet att ett godkännande ska sökas²⁹.

Enligt JB 10:1 st.1 föreligger bostadsarrende när mark upplåts till nyttjande för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus åt sig själv eller honom närstående. Avgörande huruvida det är ett bostadsarrende är att arrendatorn äger bostadshuset³⁰. Upplåtelsen ska ske mot ersättning enligt JB 8:1. Det är framförallt beträffande sommarstugor på annans mark som bostadsarrende har störst funktion³¹.

²⁶ Malmström, Agell, *Civilrätt* (Malmö 2001) s. 227.

²⁷ Malmström, Agell, s. 77-78.

²⁸ Folke Grauers, *Nyttjanderätt* (Lund 1998) s. 217.

²⁹ Grauers 1998, s. 218.

³⁰ Elmer Söderberg, *Arrenden* (Kristianstad 1988) s. 118.

³¹ Grauers 1998, s. 219-220.

Bostadsarrende ska avtalas på viss tid. Enligt JB 10:2 st.1 är minimitiden fem år eller på arrendatorns livstid. Maximitiden enligt JB 7:5 är 50 år och om arrendestället är inom detaljplan är maximitiden 25 år. Är avtalstiden för arrendatorns livstid kan avtalsperioden vara kortare än fem år och längre än 50 år. Det är enbart avtalsperiodens längd som begränsas och inte arrendeförhållandets³². Uppsägning ska ske senast ett år innan arrendetidens utgång enligt JB 10:3. Man kan dock avtala om längre uppsägningstid. Om uppsägning inte sker i tid förlängs avtalet med fem år i taget om inget annat avtalas³³. Avgiften ska motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets villkor och förutsättningar i övrigt så som tomtens läge, storlek och beskaffenhet³⁴.

Jordägaren har rätt att säga upp ett arrendeavtal i förtid om arrendatorn har gjort sig skyldig till allvarliga försummelser. I JB 8:23 finns ett antal förverkandeorsaker angivna:

- Dröjsmål med betalningen i över en månad.
- Vanvård av arrendestället och rättelse inte vidtagits trots tillsägelse.
- Nyttjande av arrendestället till annat än vad som förutsetts i upplåtelsen.
- Arrendatorn sätter annan i sitt ställe, upplåter nyttjanderätten eller överlåter arrenderätten i strid med JB.
- Avtalsenlig skyldighet som ligger utöver reglerna i JB försummas och det är av stor vikt för jordägaren att förpliktelsen efterlevs³⁵.

Vill jordägaren och/eller arrendatorn ändra villkoren i arrendeavtalet innan avtalsperiodens utgång ska motparten meddelas enligt JB 10:3. Detta ska ske efter vad som stadgas i JB 8:8³⁶.

Jordägaren har även rätt att besiktiga arrendestället enligt JB 8:13. Dock måste besiktningen meddelas i god tid och hänsyn ska tas till arrendatorn. Annars torde jordägaren inte ha mer rätt att beträda arrendestället än vad allmänheten har genom allemansrätten³⁷.

4.3 Plan – och Bygglagen

Tolkningen i detta avsnitt (4.3 Plan - och Bygglagen) är hämtad från Boverket, Boken om detaljplan och områdesbestämmelser samt Områdesbestämmelser en vägledning om inget annat anges. Genom att anta bestämmelser för Sandskogen kan som ovan nämnts Ystads kommun styra området i den riktning de vill. Områdesbestämmelserna för Sandskogen antogs 1999-07-15.

³² Bror Rittri, *Bostads- och anläggningsarrende* (Stockholm 1985) s. 27.

³³ Rittri, s. 28.

³⁴ Rittri, s. 115.

³⁵ Rittri, s. 45-46.

³⁶ Rittri, s. 52-53.

³⁷ Rittri, s. 216.

En kommun antar oftast områdesbestämmelser för att fastställa syftet med översiktsplanen. Genom områdesbestämmelser kan kommunen trygga en viss utveckling av markanvändningen och bebyggelsen. Exempel på detta är att kommunen kan reglera standarden på bebyggelsen i en värdefull miljö. Kommunen kan även förhindra oönskade förändringar genom områdesbestämmelserna. Enligt PBL 5:35 är områdesbestämmelser gällande tills de upphävs eller ändras.

4.3.1 Vad kan regleras med hjälp av områdesbestämmelser?

Enligt PBL 5:16 kan följande frågor regleras med områdesbestämmelser:

- Åtgärder som kräver lov.
- Mark- och vattenanvändningen.
- Fritidshusets area (enbart max storleken) och dess tomtstorlek.
- Utförande, utformning och placering på byggnader, andra anläggningar och tomter.
- Allmänna platsers utformning.
- Vegetation och utformningen av markytan och dess höjdläge.
- Skyddsanordningar.
- Exploateringssamverkan.

Vid genomförande av plan, inlösen av mark eller vid fördelning av byggrätter kan kommunen inte använda sig av områdesbestämmelser. Områdesbestämmelser innebär inte heller någon rätt att bygga.

Kommunen kan med hjälp av områdesbestämmelser reglera mark- och vattenanvändningen och på så sätt skydda ett visst intresse så att inte ovälkomna förändringar sker. Ett exempel är att skydda en landskapsbild mot störande förändringar. Markanvändningen kan anges i stora drag som bebyggelse, fritidsanläggning och liknande. Dock får kommunen inte avsätta områden för friluftsliv utan får i så fall använda sig av MB 7 kap. och förordna om naturreservat. Det är inte heller möjligt att i områdesbestämmelserna reglera att markanvändningen ska vara fritidsbebyggelse. Enligt PBL 5:16 kan markanvändningen enbart preciseras att avse bostäder. Vill permanentboende motverkas kan kommunen istället exempelvis reglera maximal storlek på fritidshusen.

Storleken på fritidshus och deras tomter kan regleras med hjälp av områdesbestämmelser genom att t.ex. ange största tillåtna byggnadsarea. Dessutom kan byggnadens placering, utformning och byggnadsteknik för både fritids- och permanentbebyggelse regleras i områdesbestämmelser. Dessa frågor behandlas i PBL 3 kap.

Placering av byggnader kan regleras genom att t.ex. föreskriva att byggnader ska placeras minst X meter från gräns. Kommunen kan även som nämnts ovan reglera utformningen genom exempelvis ange volym, hustyp, fasadmateriäl, takmateriäl, taklutning, fönsterstorlek, kulörer etc.

Varsamhetsbestämmelser stadgas i PBL 3:10. Syftet med dessa är att lyfta fram de egenskaper på bebyggelsen som kommunen anser är viktiga att uppmärksamma. Exempel på varsamhetsbestämmelser är bestämmelser om färgsättning, fasadmateriäl, byggnaders höjd etc.

Byggnader som är värdefulla från kulturhistorisk, historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt regleras i PBL 3:12. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud får utfärdas på sådana byggnader som anges i PBL 3:12. På så sätt kan kommunen föreskriva att egenskaper hos en byggnad inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på ett visst sätt. Bestämmelserna kan t.ex. gälla målningar, taklister, paneler, installationer mm. Skyddsbestämmelser bör kombineras med lovplikt samt rivningsförbud för att öka skyddet ytterliggare.

Användningen och utformningen av befintliga allmänna platser får meddelas i områdesbestämmelser. Dessa befintliga allmänna platser kan t.ex. vara sådana som har varit planlagda genom detaljplan, men där detaljplan sedermera upphävts.

Bestämmelser om vegetation får i områdesbestämmelser meddelas bl.a. för rekreationsområden. Dessa bestämmelser bör dock ske i kombination med marklovsplikt. Med hjälp av bestämmelser om vegetationen kan kommunen t.ex. reglera att skog inte får planteras och att träd inte får fällas.

Administrativa bestämmelser kan antas för att styra lovplikten. Exempelvis kan kommunen utöka lovplikten enligt PBL 8:6 till att omfatta fasadåtgärder i värdefulla miljöer samt rivningslov om byggnaden har beaktansvärda kulturvärden. Exempel på sådana bestämmelser är:

- Omfärgning eller annan ändring av byggnadens utseende.
- Mindre tillbyggnader och komplementbyggnader till en – och tvåbostadshus som inte ingår i samlad bebyggelse.
- Underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i PBL 3:12.
- Rivning både för bygglovspliktiga och ej bygglovspliktiga byggnader.
- Trädfällning.

Genom områdesbestämmelser kan även lovplikten minskas. Detta stadgas i PBL 8:5. Exempel på sådana åtgärder är:

- Göra mindre tillbyggnader.
- Möjlighet att uppföra eller ändra komplementbyggnader.
- Uppföra och ändra sådana åtgärder som anges i PBL 8:2.

4.3.2 Vad kan regleras med hjälp av detaljplan?

När större förändringar i bebyggelsen ska genomföras krävs normalt detaljplan. Att fastighetsbilda i Sandskogen innebär en så stor förändring i ett sammanhang att kommunen troligen skulle ställa krav på detaljplaneläggning av området. PBL 5:1 innehåller bestämmelser om och när en detaljplan ska användas men kommunen bestämmer i princip själv om och när planläggning av ett område ska ske³⁸.

I lagtext stadgas vissa obligatoriska frågor som en detaljplan ska innehålla. Utöver det obligatoriska innehållet finns möjligheten att reglera frivilliga föreskrifter. En detaljplan ska reglera mark- och vattenanvändningen samt genomförandetiden. Enligt PBL 5:3 ska allmänna platser, kvartersmark och vattenområden tydligt visas i planen.

Allmän plats kan t.ex. vara gata, torg, park eller naturmark, dessa områden ska vara tillgängliga för alla. Antingen kan kommunen ha huvudmannaskap för allmän plats eller kan det vara enskilt huvudmannaskap i form av t.ex. en samfällighet. Då kommunen inte är huvudman för allmän plats kan man genom skyddsbestämmelser reglera att t.ex. träd inte får fällas eller starkt beskäras. Kvartersmark är sådan mark som inte är allmän plats eller vattenområde exempelvis mark avsedd för bostäder, handel, idrott, skola etc.

Förutom ovanstående obligatoriska frågor som ska regleras i en detaljplan finns det möjlighet att anta utförligare bestämmelser som ytterligare reglerar. Följande frågor tillåts:

- Precisering av mark- och vattenanvändning.
- Bebyggelsens omfattning, placering, utformning, utförande, varsamhet och skydd.
- Vegetation, markytans utformning och höjdläge.
- Tillfällig markanvändning och begränsningar av markens bebyggande.
- Störningar och risker.
- Variation i lovplikt.
- Genomförandefrågor.

³⁸ Lars Uno Didón, *Plan- och bygglagen- En kommentar* (Göteborg 1987) s. 215-216.

I detaljplanen kan enskilda byggnaders användning anges. T.ex. kan enskilda byggnader markeras som garage, fritidslokal etc. inom ett bostadsområde. Men kommunen får inte heller i en detaljplan skilja fritidsboende från permanentboende. Istället kan kommunen genom begränsningar i byggnadsarea, vägstandard och liknande påverka attraktiviteten för permanentboende.

I en detaljplan får kommunen bestämma i vilken största och minsta omfattning marken får bebyggas t.ex. genom att skriva största byggnadsarea per tomt. Vid tillbyggnader och andra nybyggnationer får kommunen även reglera placering och var man inte får bygga. Detta bör betecknas så att mark som inte får bebyggas prickas.

Utformning och utförande av bebyggelse kan regleras på åtskilliga sätt. Detta kan gälla så väl färg, form, material och byggnadssätt. Exempelvis genom att reglera högsta byggnadshöjd i meter, minsta respektive största taklutning eller att taket ska vara av svart plåt.

I PBL 3:10 preciseras varsamhetsbestämmelserna, vilka anger egenskaper som bör bevaras hos befintliga byggnader och anläggningar. Det kan gälla såväl deras historiska, byggnadstekniska och konstnärliga utformande. Exempelvis kan kommunen föreskriva att taktäckning skall vara rött lertegel.

Som nämnts innan får skyddsbestämmelser och rivningsförbud utfärdas på sådana byggnader som anges i PBL 3:12. Möjligheten att utfärda skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplan är identiska med vad som kan regleras i områdesbestämmelser.

I en detaljplan finns det även möjligheter att både minska och öka den generella lovplikten. Kommunen kan t.ex. ställa krav på att marklov krävs för omfärgning, trädfällning etc. Det är framförallt i värdefulla miljöer som den utökade lovplikten används. Till skillnad från vad som är möjligt genom områdesbestämmelser kan kommunen med hjälp av detaljplan befria alla åtgärder i PBL 8 kap. 1-3 §§ från lov.

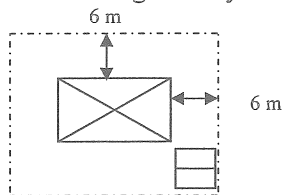
4.4 Nuvarande förhållande i Sandskogen

Ystads kommun är markägare i Sandskogen. I området finns fritidshus på ofri grund och det föreligger bostadsarrende.

4.4.1 Bostadsarrende

Under våren 2004 har förhandlingar om nya kontrakt i Sandskogen skett mellan Ystads kommun och Villaägareföreningen Ystads Sandskog. Orsaken till att Ystads kommun sagt upp kontrakten är att vid fastighetstaxeringen upptaxerades kommunen för markvärdet från 15 miljoner till 90 miljoner kr. Detta vill Ystads kommun ha täckning för. De nya kontrakten träder i kraft den 1 januari 2005 (se bilaga 8).

I kontrakten om bostadsarrende i Ystads Sandskog är upplåtelse tiden 10 år (se bilaga 8) med vissa undantag. Vidare står det angivet att uppsägningstiden är ett år före avtalstidens utgång. Om detta inte sker förlängs avtalet med tio år åt gången med oförändrade villkor. Arrendeavgiften räknas dock upp årligen med konsumentprisindex. Enligt Olof Hübner har Ystads kommun arrendeintäkter från Sandskogen på ca 3-4 miljoner kronor om året. Det finns inte några egentliga tomter i Sandskogen. Istället är arrendestället angivet som ett område inom sex meter räknat från fyra räta linjer från fritidshusets yttersta sidor. Arrendeställets storlek beror därför på bostadshusets storlek. I arrendekontrakten baseras arrendeavgiften på byggnadens utförande och storlek. Det tas ingen hänsyn till var i Sandskogen stugan är belägen.



Figur 1 Skiss över arrendeställe i Sandskogen.

Enligt kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog (se bilaga 8) är det förbjudet att inhägnas arrendestället med staket eller på annat sätt. Enligt Kent Mårtensson är det viktigt att allmänheten kan ströva fritt i Sandskogen. Enligt Sten Malmberg, hyresråd i hyresnämnden/arrendenämnden i Malmö har denna föreskrift i Sandskogens kontrakt prövats av arrendenämnden. Nämnden har då funnit att denna föreskrift får skrivas in i kontrakten.

Enligt kontrakten får stugägarna inte heller folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. I JB 8:2 stadgas att ett förbehåll i arrendekontraktet ska godkännas av arrendenämnden om det står angivet i kontraktet. I Sandskogens arrendekontrakt står det inte angivet att arrendenämndens godkännande ska sökas. Skulle någon motsätta sig dessa bestämmelser i kontrakten ska de

bedömas efter JB:s regler. Enligt Sten Malmberg strider inte dessa bestämmelser mot JB 8-11 kap. och är därför inte utan verkan för arrendatorerna. En prövning i arrendenämnden skulle kunna ske vid ett eventuellt förverkande av arrenderätten.

I kontrakten står det angivet under punkt 12 b att inom arrendestället får det inte bedrivas någon form av rörelse, om inte jordägaren gett särskilt tillstånd till detta. Skulle en arrendator starta affärsverksamhet i Sandskogen skulle detta vara en förverkande grund om de inte fått tillstånd av Ystads kommun.

Skulle en arrendator dröja med betalning av arrendeavgiften trots påminnelser har kommunen rätt att säga upp arrendeavtalet. Stugägaren kan i praktiken flytta med sin byggnad, men då detta inte är realistiskt måste detta lösas på annat sätt. Enligt Olof Hübner sker detta i Sandskogen genom att arrendatorn får ett brev om att arrenderätten är förverkad och att avtalet sägs upp om arrendeavgiften inte betalats 30 dagar efter föreskriven tid. Arrenderätten kan återfås om arrendatorn betalar inom 12 dagar. Om detta inte skulle ske blir det ett ärende för kronofogdomyndigheten.

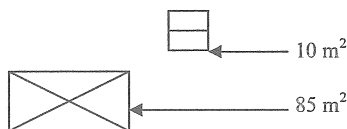
I kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog (se bilaga 8) står det angivet under punkt tio att arrendestället ska hållas i prydligt skick samt att arrendatorn ska bortforsla på egen bekostnad orenlighet och annat avfall. Försummar arrendatorn detta äger jordägaren rätt att utföra erforderliga åtgärder på arrendatorns bekostnad. Ystads kommun kan alltså i viss mån underhålla arrendeställena med rätt att få betalt i efterhand av arrendatorn. Enligt Olof Hübner meddelas arrendatorn om arrendestället har brister i underhåll, antingen beträffande själva byggnaden eller beträffande området runt densamma. Ystads kommun följer därefter upp att rättelse vidtagits. I nästan alla fall fungerar detta. Att kommunen själv har vidtagit åtgärder och därefter fakturerat arrendatorn har enligt Olof Hübner inte förekommit.

Ystads kommun har valt att inte beröra kortare tältning eller uppställning av husvagn på arrendestället i arrendekontrakten. Skulle det däremot bli mer långvarig upplåtelse meddelas arrendatorn att husvagnen ska tas bort enligt Olof Hübner. I annat fall anmäls det som svartbygge eftersom det krävs bygglov för uppställning av husvagn en längre tid (ca en månad).

4.4.2 PBL

Områdesbestämmelserna över Ystads Sandskog vann laga kraft 1999-07-15. Dessa bestämmelser reglerar hela Sandskogen d.v.s. ett område på ca 130 ha. I områdesbestämmelserna regleras arrendatorns tomtplats så att den inte får göras så stor att den hindrar allmänhetens möjlighet att fritt passera mellan husen. Tomtplatserna får inte heller inhägnas med stängsel, plantering eller på annat sätt. Områdesbestämmelserna föreskriver även att område märkt NATUR inte får indelas i fastigheter och att området är skogsområde med arrendetomter för fritidshus (se bilaga 6).

I områdesbestämmelserna över Ystads Sandskog regleras även att tomtplatserna får bebyggas med en huvudbyggnad om högst 85 m² byggnadsarea (BYA) och en komplementbyggnad om högst 10 m² (BYA). Huvudbyggnaden får ha en sammanlagd bruttoarea på 127,5 m² (BTA).



Figur 2 Skiss över maximalt tillåten byggnadsarea.

Det finns dock undantag från ovanstående bestämmelser. Komplementbyggnaden får göras större än 10 m² om en huvudbyggnad på q-märkta tomtplatser inte får byggas till. Den sammanlagda byggnadsarean får dock inte överstiga 95 m². Utöver tillåten byggnadsarea får arrendestället bebyggas med ett skärmtak med högst 20 m² öppenarea som sammanbyggs med huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Genom att q-märka vissa byggnader som är unika historiskt eller stilmässigt förhindrar Ystads kommun olämpliga om- och tillbyggnader. Det finns q₁ märkta tomtplatser som innebär att byggnaden är äldre än 1960 av ursprunglig karaktär med endast små välanpassade tillbyggnader eller som är unika historiskt eller stilmässigt. Dessa byggnader har mycket högt bevarandevärde och ombyggnad eller underhåll ska anpassas till bebyggelsens särart, dessutom bör tillbyggnader undvikas. De tomtplatser som är q₂ märkta är äldre än 1960 med ursprunglig karaktär bevarad trots vissa avvikande om- och tillbyggnader. Här bör ombyggnad och underhåll ske med stor varsamhet. Det kan dessutom vara olämpligt att tillbyggnation sker.

Byggnader får uppföras i högst en våning med en taklutning om högst 45 grader och med högsta byggnadshöjd på 3,2 meter. För komplementbyggnader och badhytter gäller 3,5 meter som högsta höjd.

I områdesbestämmelserna över Sandskogen har krav på bygglov ställts vid omfärgning av fasad eller byte av fasadbeklädnad samt andra åtgärder på huvudbyggnader som q-märkts. Det krävs också rivningslov för dessa byggnader. Däremot får en komplementbyggnad på max 10 kvm uppföras utan bygglov om övriga bestämmelser är uppfyllda. Områdesbestämmelserna föreskriver även att det inte krävs bygglov för fristående plank inom tomtplats för fritidshus om planket är högst 1,8 meter och längst 6 meter och övriga delar av områdesbestämmelserna är uppfyllda.

För att kontrollera att områdesbestämmelserna efterhålls i Sandskogen gör Ystads kommun utvändiga inventeringar av områdena. Denna inventering gjordes senast under våren 2004.

5 Fritidshusägarna

I detta kapitel beskrivs bostadsarrende ur fritidshusägarnas perspektiv. Vidare redogörs för konsekvenserna vid hus på ofri grund som kreditsäkerhet och äganderätt. Slutligen beskrivs dagens förhållande i Sandskogen.

5.1 Arrende/Ägande

Fritidshusägarna i Sandskogen arrenderar mark av Ystads kommun. Detta innebär att det finns begränsningar för hur stugägarna får använda sitt arrendeställe. Som vi tidigare nämnt föreligger bostadsarrende i Sandskogen. Då vi i kapitel fyra behandlar arrendelagstiftningen går vi här bara in på de delar som påverkar arrendatorens situation.

5.1.1 Bostadsarrende

Arrenderätten uppkommer genom att det skriftligen upprättas ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn. I detta avtal ska alla villkor anges³⁹. Som nämnts i föregående kapitel kan avtal upprättas för en minimitid och en maximitid. Om arrendatorn inte gör sig skyldig till allvarliga försummelse såsom t.ex. dröjer med betalning i över en månad eller förverkar sin arrenderätt på annat sätt kan i normalfallet jordägaren inte säga upp avtalet i förtid. En bostadsarrendator har nämligen så kallat direkt besittningsskydd. Detta stadgas i JB 10:4-10:6a.

I JB 10:4 anges när besittningsskyddet inte gäller. Vidare i JB 10:5 regleras de grunder som gör att förlängningen av avtalet inte sker på grund av förhållanden som råder i enskilda fall⁴⁰. Ett villkor för att besittningsskyddet ska gälla är att det har uppförts en byggnad på arrendestället innan avtalet senast kan sägas upp och att byggnaden har åsatts ett taxeringsvärde. Detta innebär att om det arrendekontrakt som föreligger är på tio år och uppsägningstiden är ett år och ingen byggnad finns på arrendestället har arrendatorn nio år på sig att uppföra byggnaden och få ett taxeringsvärde åsatt. I så fall är kraven uppfyllda och arrendatorn har rätt till förlängning vid avtalstidens slut. Om arrenderätten förverkats gäller dock inte det direkta besittningsskyddet. Då har jordägaren rätt att säga upp avtalet och avtalet upphör i förtid⁴¹.

En arrendator kan inte under alla förutsättningar få arrendeavtalet förlängt även om besittningsskydd föreligger. Det finns nämligen vissa grunder som jordägaren kan åberopa för att vägra förlängning av avtalet. I JB 10:5 anges dessa grunder. Bland annat kan jordägaren vägra förlängning om byggnaden

³⁹ Rittri, s. 25.

⁴⁰ Rittri, s. 69.

⁴¹ Söderberg, s. 123.

som uppförts på arrendestället saknar bygglov eller strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser⁴².

Som tidigare nämnts råder avtalsfrihet vid upprättande av arrendekontrakt. Om parterna inte kan komma överens vid förlängning av avtalet ska arrendenämnden ta ställning. Enligt JB 10:6 ska arrendeavgiften utgå med skäligt belopp vid förlängning av arrendeavtalet. Kommer inte parterna överens ska avgiften bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheter i övrigt. Arrendeavgiften indexregleras ofta, speciellt under långa avtalstider. Oftast uppräknas arrendeavgiften med konsumentprisindex. Villkor som begärts av arrendatorn eller markägaren ska gälla i den mån det är skäligt⁴³.

Arrendatorn får enligt JB 8:20 hyra ut sin egen byggnad på arrendestället om det sker utan avsevärd olägenhet för jordägaren. I arrendeavtalet kan denna möjlighet dock avtalas bort⁴⁴.

Om det istället är så att arrendatorn vill överlåta sin byggnad och sin arrenderätt ska enligt JB 10:7 jordägaren erbjudas att återta byggnaden och marken. Jordägaren har då möjlighet att förvärva huset till ett överenskommet pris genom att inom en månad anta erbjudandet. Om detta inte sker har arrendatorn rätt att överlåta huset och arrendet med de gamla arrendevillkoren till en annan person som skäligen kan godtas av jordägaren⁴⁵.

Då arrendestället är till försäljning har bostadsarrendatorn i vissa fall rätt att förvärva arrendestället. Denna möjlighet stadgas i Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (1985:685). Jordägaren har s.k. hembudsskyldighet. Detta innebär att arrendestället inte får överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att arrendatorn först erbjudits att förvärva arrendestället. Ett måste är dock att en intresseanmälan av arrendatorn har gjorts till inskrivningsmyndigheten (IM)⁴⁶.

⁴² Söderberg, s. 124.

⁴³ Söderberg, s. 125-126.

⁴⁴ Rittri, s. 224.

⁴⁵ Rittri, s. 14.

⁴⁶ Söderberg, s. 130.

Skulle en fastighet säljas gäller som huvudregel arrenderätten även mot den nya ägaren om någon av följande förutsättningar är uppfyllda:

- Den gamle ägaren har gjort förbehåll om upplåtelsen vid överlåtelsen.
- Upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och arrendatorn har hunnit tillträda arrendestället innan överlåtelsen.
- Arrenderätten är inskriven i fastighetsregistret⁴⁷.

Köparen ska med andra ord på ett eller annat sätt ha fått kännedom om upplåtelsen.

5.1.2 Konsekvenser vid byggnad på ofri grund

Om en fastighetsägare uppför en byggnad på sin fastighet är byggnaden tillbehör till fastigheten och därför fast egendom. Men om en arrendator uppför t.ex. ett fritidshus på arrenderad mark tillhör det inte marken utan arrendatorn och är att betraktas som lös egendom⁴⁸.

Det finns flera orsaker till varför man under lång period tillåtit bygga på någon annans mark, både ur social och ur ekonomisk synpunkt. Idag kan det verka olämpligt eftersom det rent rättsligt är att föredra att den som bygger har full besittningsrätt till marken som byggnaden står på. Utvecklingen har också gått mot att byggnader i all större utsträckning står på egen mark. Men det finns fortfarande ett stort antal byggnader på annans mark, framförallt fritidshus och kolonistugor som till och med har ökat i omfattning⁴⁹.

Att det fortfarande finns många byggnader på ofri grund grundar sig bland annat i att markägaren inte velat avyttra marken. Kommuner och staten kan av olika skäl vilja behålla marken, det kan t.ex. vara bra med en löpande avkastning på marken i form av arrendeintäkter⁵⁰.

Som påpekats ovan är en byggnad som är belägen på arrenderad mark att se som lös egendom. Eftersom det är omöjligt rent fysiskt att överlämna en byggnad till kreditgivaren går det inte att pantsätta byggnaden. Vid pantsättning finns det nämligen ett traditionskrav. Kravet på tradition gör att byggnaden inte kan in-tecknas eller pantsättas som fast egendom. Genom att säkerhetsöverlåta byggnaden till kreditgivaren kan den dock nyttjas som kreditsäkerhet⁵¹. Tanken är att egendomen ska utgöra en kreditsäkerhet och inte att egendomen definitivt ska byta ägare. Egendomen ska återlämnas när

⁴⁷ Rittri, s. 38.

⁴⁸ Malmström, Agell, s. 76.

⁴⁹ SOU 1988:66, *Köp av byggnad på ofri grund m.m.* (Göteborg 1989) s. 33.

⁵⁰ SOU 1988:66, s. 34.

⁵¹ Åke Tegin, *Kredithandboken* (Falköping 1997) s. 264.

kredittagaren fullgjort sina skyldigheter. Kredittagaren fortsätter att disponera sin egendom även efter överlåtelsen⁵².

Det är inte tillräckligt som säkerhet för en kreditgivare att byggnaden säkerhetsöverlåts. Den arrenderade marken lyder under ett arrendeavtal. Detta avtal reglerar förhållandet mellan arrendatorn och jordägaren. Villkoren i arrendeavtalet angående arrendatorns möjlighet att överlåta byggnaden till en ny köpare gör värdet av säkerhetsöverlåtelsen. Enligt JB 10:7 krävs jordägarens godkännande vid överlåtelse av arrenderätten. Panten måste gå att realiseras för att kreditgivaren ska ha någon nytta av byggnaden som säkerhet. Detta görs genom att en ny köpare till byggnaden kan överta arrendeavtalet. Genom att även överlåta arrenderätten till kreditgivaren kan detta genomföras. Men jordägaren ska godkänna överlåtelsen och medge att en ny arrendator kan överta arrendeavtalet under vissa villkor⁵³.

Eftersom fritidshus på ofri grund är lös egendom gäller inte Jordabalkens regler utan köplagens regler tillämpas t.ex. vid fel⁵⁴. Detta innebär också att köp av hus på ofri grund kan ske formlöst d.v.s. formkravet i JB:s 4 kap. gäller inte vid sådan överlåtelse⁵⁵. Vid en eventuell fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena skulle som tidigare nämnts arrenderätten övergå till äganderätt. Vad innebär äganderätt för fritidshusägarna i Sandskogen?

5.1.3 Äganderätt

Äganderätt kan ske genom köp, gåva eller arv. Övergången sker i olika steg. Första steget är att ett köpekontrakt upprättas. Nästföljande steg är att betalning sker och att ett köpebrev upprättas⁵⁶. Tillträde sker efter överenskommelse. Köp av fast egendom regleras i JB: s 4 kap. Det ställs ett antal minimikrav i JB 4:1 som måste finnas med i köpehandlingen för att avtalet ska vara bindande. Finns inte uppgifter om fastigheten, köpeskillingen, överlåtelseförklaring samt parterna och deras underskrifter med är köpet ogiltigt om någon av parterna åberopar detta⁵⁷. Steg tre i äganderättsövergången är att köparen söker lagfart. I näst sista steget beviljas lagfarten. Ägarövergången sker slutligen när köparen kan åberopa ett förvärv enligt JB 18 eller 16 kap⁵⁸.

Det finns också möjlighet att köpa en del av en fastighet. Köpet kan då villkoras på att fastighetsbildning sker.

⁵² Tegin, s. 34.

⁵³ Tegin, s. 264, 266.

⁵⁴ SOU 1988:66, s. 25.

⁵⁵ SOU 1988:66, s. 30.

⁵⁶ Folke Grauers, *Fastighetsköp* (Lund 2001) s. 76.

⁵⁷ Grauers 2001, s. 45.

⁵⁸ Grauers 2001, s. 76.

Om en fastighetsägare vill utnyttja sin fastighet som kreditsäkerhet, måste ägaren först ansöka om inteckning i fastigheten hos IM. En förutsättning för att inteckningen ska beviljas är att man har lagfart på fastigheten. IM utfärdar sedan ett pantbrev och det är först när detta överlämnas till borgenären som pantsättningen sker⁵⁹. Fast egendom som kreditsäkerhet ger förmånligare lånevillkor än vad byggnad på ofri grund medför.

5.2 Nuvarande förhållande i Sandskogen

5.2.1 Bostadsarrende

Som tidigare nämnts påbörjades förhandlingarna om ett nytt bostadsarrende kontrakt mellan Ystads kommun och villaägareförening Ystads Sandskog under våren 2004. En del förändringar har kommit till stånd (se bilaga 7,8):

- **Arrendetiden:**

I de gamla kontrakten står det angivet att avtalet förlängs i fem år om inte uppsägning sker ett år före avtalstidens utgång. I de nya kontrakten förlängs avtalen i tio år istället.

- **Arrendatorn:**

De gamla kontrakten reglerade att arrendatorn äger rätt att nyttja arrendestället endast för fritidsboende. Under tiden november-mars får arrendestället endast begagnas för tillfälligt fritidsboende. I de nya kontrakten regleras istället att arrendatorn inte kan vara folkbokförd på arrendestället.

- **Övriga villkor:**

Under punkten övriga villkor har i de nya kontrakten tillkommit tre stycken. Det första stycket av dessa berör skärmtak samt plank enligt PBL 8:4. Även det andra stycket berör skärmtak, men reglerar skärmtakets tillåtna utformning. Det sista stycket tar upp arrendatorns rätt att tilläggsisolera fritidshuset. Det har även lagts till en mening som säger att arrendestället ska besiktigas i samband med överlåtelse och förnyelse/förlängning av avtalet.

Vissa mindre förändringar har också skett angående ordalydelser och påpekande om att nuvarande områdesbestämmelser över Sandskogen gäller.

Enligt JB 8:20 har arrendatorerna i Sandskogen rätt att hyra ut sin stuga till t.ex. sommargäster. Det får dock inte medföra olägenhet för Ystads kommun. Är arrendatorn istället intresserad av att sälja sitt fritidshus sker detta oftast genom mäklare. Enligt Monica Oddshammar, Mäklarringen, skickar mäklarna en kopia på köpekontraktet till Ystads kommun vid en försäljning av fritidshus i Sandskogen. Kommunen skickar i sin tur ut ett kontrakt till den nye fritidshusägaren. Det nya arrendekontraktet mellan kommunen och köparen tar

⁵⁹ Grauers 2001, s. 21-22.

vid där det gamla slutade. D.v.s. om det är fem år kvar på det gamla kontraktet löper det nya kontraktet på de resterande fem åren. Ystads kommun har rätt att neka en köpare som arrendator men Monica Oddshammar har aldrig varit med om att kommunen har gjort detta.

Arrendatorerna i Sandskogen har direkt besittningsskydd.

5.2.2 Konsekvenser vid byggnad på ofri grund

I och med att fritidshusen i Sandskogen är byggnader på ofri grund innebär det viss problematik vid belåning av stugorna. Vanlig in-teckning och pantsättning går ju som tidigare nämnts inte att genomföra. Bankerna i Ystad har dock god lokalkännedom och det finns flera banker som låter kunderna belåna fritidshusen men med ett visst annat förfarande. Christine Lindskog, banktjänsteman på Nordea beskrev tillvägagångssättet på Nordea.

Säkerhetsöverlåtelse vid belåning av fritidshus i Sandskogen sker genom att kunden överlåter äganderätten till byggnaden till banken. Dessutom överläts nyttjanderätten till arrendetomten. Även sådant som är att hänföra till byggnadstillbehör vid fast egendom överläts. Nordea får också en kopia av arrendekontraktet. I och med säkerhetsöverlåtelser har kunden överlåtit äganderätten till banken. I fastighetsägarförklaringen säkerställs dock att stugägaren har full nyttjanderätt av arrendestället och byggnaden. Dessutom tecknas ett avtal mellan Nordea och fritidshusägaren. I avtalet förbinder sig fritidshusägaren bland annat att betala olika avgifter såsom arrendeavgift, underhålla arrendestället och byggnaden samt teckna behövliga försäkringar mm. Detta för att Nordeas säkerhet inte ska minska i värde.

Vidare påpekar Monica Oddshammar, fastighetsmäklare på Mäklaringen en viktig skillnad mellan fast egendom och lös egendom. Vid försäljning av fritidshusen i Sandskogen följs JB's formkrav i köpehandlingen och även t.ex. besiktningar av byggnaden görs. Skillnaden är dock enligt Monica Oddshammar att säljaren vid fast egendom har enligt JB ansvar mot dolda fel i tio år. Eftersom fritidshus på ofri grund är lös egendom är det konsumentköplagens regler som gäller. Därför måste köparen åberopa felet inom två år.

6 Fastighetsbildning i Sandskogen

I detta kapitel kommer vi att ta upp fastighetsbildningslagens (FBL) krav på lämpliga fastigheter. För att varje fastighet ska uppfylla de krav som FBL ställer kan det bli aktuellt med inrättande av gemensamhetsanläggning. Därför beskrivs även gemensamhetsanläggningars förutsättningar.

6.1 Fastighetsbildningslagen

Nybildning av fastighet kan ske genom avstyckning, klyvning och sammanläggning. Avstyckning regleras i FBL 10 kap. och innebär att en befintlig fastighet delas i två eller flera fastigheter⁶⁰. Den delen av fastigheten som styckas av kallas styckningslott och den delen av fastigheten som återstår kallas stamfastighet⁶¹.

Tredje kapitlet i fastighetsbildningslagen tar upp villkoren för fastighetsbildning. Enligt LMV:s Handbok Fastighetsbildningslagen reglerar FBL 3:1 fastigheten som sådan, d.v.s. huruvida fastigheten är lämplig i sig själv. Där stadgas de allmänna lämplighetsvillkoren. Enligt första stycket ska varje fastighet som nybildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Allt som finns under begreppet fast egendom ska beaktas vid en prövning av huruvida en fastighet är lämplig eller inte. Följaktligen ska det också tas hänsyn till byggnader och andra anläggningar som utgör tillbehör. Lämplighet ska prövas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar och ska knytas an till fastighetens användningssätt. Det är inte bara fastigheten som ska prövas utan även omgivningens utformning och risk för sanitära olägenheter, så som buller samt vatten- och luftföroreningar⁶².

För att bedöma om en fastighet är varaktigt lämpad för sitt ändamål ska storleken på fastigheten beaktas. Stora fritidsfastigheter kan enligt Tore Landahl och Olof Nordström innebära problem i vissa fall då det hindrar allmänheten att tillträda strand- och strövområde. I vissa hårt exploaterade områden som vissa kustområden kan det ibland finnas behov av att ransonera bebyggelsemark. Lantmäteristyrelsen, vilken inte numera finns, menade att den övre arealgränsen på en bostadstomt ska vara så att områdets karaktär inte ändras. En bostadstomt ska inte vara större än vad som kan anses vara av väsentlig bostadstomts karaktär och det ska från fall till fall bedömas vad som är rimligt och skäligt. Tore Landahl och Olof Nordström säger vidare att om en enskilds önskan om vidsträckt tomtplats står mot allmänhetens behov av fri tillgång till mark- och strandområden leder det i allmänhet till att den enskildes intresse får vika.

⁶⁰ Thomas Kalbro, *Markexploatering- Juridik, ekonomi, teknik och organisation* (Stockholm 2002) s. 131.

⁶¹ Kalbro, s. 132.

⁶² Tore Landahl, Olof Nordström, *Fastighetsbildningslagen* (Stockholm 1973) s. 39.

I FBL 3:1 st. 1 talas det också om lämplig utformning. Utformningen ska ta hänsyn till fastighetens användning men också anpassas efter omgivningen och andra förhållanden. Vidare anges det att en fastighet ska ha tillgång till erforderliga vägar utanför sitt område. Därför ska behovet av väg alltid regleras i samband med fastighetsbildningen så att det är tryggt för framtiden om det inte är så att väg ändå kommer att tillgodoses. I första stycket nämns även att en fastighet ska ha godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Det innebär t.ex. att en bostadsfastighet ska med hänsyn till användningen ha tillgång till tillfredsställande vattenförsörjning och avlopp⁶³.

Enligt FBL 3:2 st. 1 får fastighetsbildning inte ske inom ett område som berörs av detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser om det strider mot planen. Vidare är lämplighetskravet i FBL 3:1 redan uppfyllt i och med planantagandet. Syftet med planer och bestämmelser får inte motverkas vid fastighetsbildning enligt FBL 3:2 st. 2. Om syftet inte motverkas får mindre avvikelser göras från planen⁶⁴.

Enligt LMV:s handbok reglerar FBL 3:3 omgivningens krav på området ur allmänhetens synvinkel. Här regleras bland annat hur fastigheten får utformas och om en fastighetsbildningsåtgärd får komma till stånd överhuvudtaget. Enligt FBL 3:3 får fastighetsbildning inte ske inom områden som inte omfattas av detaljplan, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Denna bestämmelse ska förhindra olämplig bebyggelse inom områden som saknar detaljplan. Främst handlar det om tätbebyggelse. Enligt Tore Landahl och Olof Nordström har det knappt gjorts någon skillnad på bebyggelse för permanent bruk och fritidshusbebyggelse. Krav på gemensamma anordningar anses lika stora för båda typerna av bebyggelse. Som exempel på gemensamma anordningar kan nämnas, vattenledningar, avloppsanordningar, vägar samt parkeringsplatser. Hänsyn ska tas till fortgående standarhöjningar inom befintlig bebyggelse. Enligt Tore Landahl och Olof Nordström innebär det att vissa anordningar som är onödiga idag finns det kanske ett behov av på längre sikt.

Enligt FBL 3:3 får inte fastighetsbildning ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller motverka lämplig planläggning av området. Detta innebär att markanvändningsfrågan ska beaktas i stort och inte enbart ur bebyggelsesynpunkt. Detta leder till att de allmänna intressena som ska beaktas enligt PBL 2 kap. ska iaktas vid fastighetsbildning.

⁶³ Landahl, Nordström, s. 41-42.

⁶⁴ Bengtsson 1999b, s. 78-79.

Om avstyckning ska ske av ett område som redan är bebyggt och ytterligare bebyggelse inte förutsätts kan dessa förhållande utgöra hinder mot avstyckningen. Det kan föranleda svårigheter att detaljplanelägga ett område så ur såväl allmän och enskild synpunkt önskvärd utveckling inom området tvingas att stanna upp⁶⁵.

6.2 Gemensamhetsanläggning

För att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse kan en anläggning som ska vara gemensam för flera fastigheter inrättas som gemensamhetsanläggning. Anläggningen ska dock vara långsiktigt fungerande. En gemensamhetsanläggning kan bland annat upprättas för⁶⁶:

- Enskilda vägar
- Utfarter
- VA
- Garage
- Parkeringsplatser
- Avfallshantering
- Lekplatser

I lagen preciseras inte anläggning eftersom det inte ska finnas något krav på att anläggningen ska kunna klassificeras som, eller jämföras med, ett antal angivna anläggningar⁶⁷. Gemensamhetsanläggningen ska vara till nytta för fastigheten, inte fastighetsägarens personliga behov⁶⁸.

För att fastigheten ska kunna tvingas gå med i anläggningen måste det vara av väsentlig betydelse för fastigheten att den ingår i gemensamhetsanläggningen. Det behövs dock inte tas hänsyn till ovanstående om deltagande fastighetsägare är överens om bildandet av en ny gemensamhetsanläggning. Enligt anläggningslagen (AL) 6 § ska anläggningen ge båtnad dvs. fördelarna ska överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

I en gemensamhetsanläggning är det fastigheterna som är anslutna och inte fastighetsägarna. Vid fastighetsöverlåtelse blir den framtida ägaren därför direkt bunden till gemensamhetsanläggningen. Enligt AL 14 § är det de ingående fastigheterna som ska underhålla och upprätthålla anläggningen.

I Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) regleras hur en anläggning ska förvaltas. Är det flera fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen kan eventuellt en samfällighetsförening s.k.

⁶⁵ Landahl, Nordström, s. 60-61.

⁶⁶ www.lantmateriet.se 2004-09-15.

⁶⁷ Carl Hemström, *Gemensamhetsanläggningar, Inrättande och förvaltning* (Kristianstad 1986) s. 17.

⁶⁸ Hemström, s. 18.

föreningsförvaltning bildas. Denna förening utser en styrelse och antar stadgar⁶⁹. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningen. Föreningen får därför inte ägna sig åt verksamheter som inte tillhör gemensamhetsanläggningens syfte⁷⁰.

Enligt AL 9 § ska gemensamhetsanläggningar i princip överensstämma med gällande plan. Det är dock tillräckligt att gemensamhetsanläggningen inte motverkar planens syfte. Eventuella mindre avvikelser får finnas så länge de överensstämmer med syftet med planen⁷¹. Inrättande av gemensamhetsanläggning ska prövas vid en anläggningsförrättning. Flera anläggningar kan bli prövade vid en och samma förrättning⁷².

Vid en avstyckning från en stamfastighet bildas i vissa fall markområden som inte ingår i de nybildade fastigheterna. Delar av stamfastigheten finns alltså kvar. Enligt Carl Hemström finns två alternativa lösningar till detta⁷³. Antingen tas marken i anspråk utan att inlösen sker. Då står ägaren till stamfastigheten kvar som ägare till markområdet. Rätten till marken garanteras fastigheterna i gemensamhetsanläggningen genom en begränsad rätt, snarlik servitut. Det andra alternativet är att markområdet löses i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen. Enligt AL 14 § utgör den inlösta marken en marksamfällighet för fastigheterna. Marken blir då samfälld för de fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen. De har då rätt att använda den inlösta marken som är upplåten för gemensamt ändamål enligt anläggningsbeslutet som utrymme för anläggningen. Det finns även ett tredje alternativ och det är att föreningen köper marken.

6.3 Nuvarande förhållande i Sandskogen

6.3.1 Fastighetsbildningslagen

De villkor som tas upp i FBL 3:1 är endast minimikrav som måste uppfyllas för att en fastighet ska anses som lämplig. I LMV:s Handbok Fastighetsbildningslagen sammanfattas dessa lämplighetsvillkor enligt följande:

- Fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med avseende på belägenhet, storlek, VA och väg.
- Fastighetsbildning får inte avse tillfälliga behov.
- Fastigheten ska komma till avsedd användning inom överskådlig tid.

⁶⁹ www.lantmateriet.se, 2004-09-15.

⁷⁰ Hemström, s. 240.

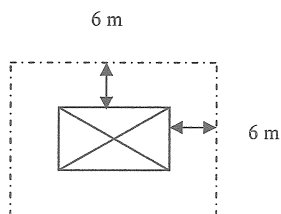
⁷¹ Hemström, s. 60-61.

⁷² Hemström, s. 82.

⁷³ Hemström, s. 117.

Enligt första punkten ska alltså tomten som bildas vid en avstyckning i Sandskogen vara lämplig med avseende på sin storlek. De tre alternativ som finns är avstyckning längs arrendestället, runt huskroppen eller runt helt nya tomter.

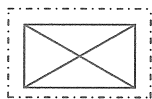
Avstyckning av arrendestället:



Figur 3 Skiss på ett avstyckningsalternativ.

I Sandskogen varierar bebyggelsen mellan 11 m² och 276 m² (BYA). Eftersom arrendetomterna går 6 meter utanför byggnadens sidor innebär det att arrendetomterna varierar mellan ca 200 m² och 900 m². Vid en avstyckning längs arrendestället skulle fastigheternas storlek variera mellan det samma.

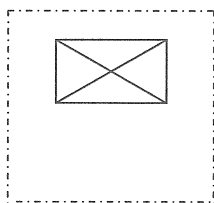
Avstyckning av huskroppen:



Figur 4 Skiss på ett avstyckningsalternativ.

Som tidigare nämnts varierar bebyggelsen mellan 11 m² och 276 m² (BYA). Vid en avstyckning utmed huskroppen (en meter ut från byggnadens sidor) skulle fastigheternas storlek i Sandskogen variera mellan ca 30 m² och 350 m².

Nybildande av tomt efter bedömning:



Figur 5 Skiss på ett avstyckningsalternativ.

I Sandskogen skiljer sig bebyggelsen mycket åt mellan de olika kvarteren. Vid nybildande av tomter i området skulle därför möjligheterna att bestämma storlek på fastigheterna skifta stort. Norr om väg 9 och framför allt i kvarteret Orion skulle storleken ganska fritt kunna bestämmas. I den äldre delen av Sandskogen, söder om väg 9 är byggnaderna placerade förhållandevis nära varandra. Detta skulle innebära att den maximala storleken på fastigheterna förmodligen skulle följa längs arrendestället i detta område. I detaljplanebestämmelser kan sedermera byggrätten begränsas till befintliga hus.

En lämplig fastighet ska ha tillgång till VA. I Sandskogen finns det idag kommunalt vatten och avlopp. Därför är behovet av tillgång till vattenledningar och avloppsanordningar redan tillgodosett.

Det sista lämplighetsvillkoret är tillgång till vägar. Vid fastighetsbildning ska beaktas att fastigheten får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Vägen behöver dock inte gå ända fram till fastighetsgränsen. Har t.ex. fastigheten tillgång till behövlig väg utanför sitt område utan att särskild rättighet finns är minimikravet uppfyllt⁷⁴.

Fastighetsbildning får inte avse tillfälliga behov. Bebyggelsen har funnits i Sandskogen sen slutet av 1800-talet. Fritidsändamålet med området är inte att se som tillfälligt.

Aktualitetskravet innebär att fastigheten ska komma till avsedd användning inom överskådlig tid. Eftersom det redan idag finns befintlig bebyggelse i Sandskogen används området redan för avsett ändamål. Därför är aktualitetskravet redan uppfyllt.

Som tidigare nämnts i FBL 3:3 får inte fastighetsbildning ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller motverka lämplig planläggning av området. En prövning av detta ska utföras av byggnadsnämnden. Det är byggnadsnämnden som ska ta fram beslutsunderlag som behövs för prövning när det gäller befintlig bebyggelse⁷⁵.

6.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Vid en eventuell avstyckning av arrendetomterna i Sandskogen (vilket alternativ som än väljs) måste frågan om markområdena utanför de nybildade fastigheterna lösas. Detta kan gå till på tre olika sätt:

Gemensamhetsanläggning upprättas för övrig mark, ingen inlösen sker:

Detta alternativ innebär att det genom en anläggningsförrättning inrättas en gemensamhetsanläggning för väg och naturområden. Ystads kommun kvarstår

⁷⁴ Lantmäteriverket, *Handbok Fastighetsbildningslagen del 1*. s 3.3/88

⁷⁵ Lantmäteriverket s 3.3/88

som markägare av övrig mark som inte ingår i de avstyckade fastigheterna. I anläggningsbeslutet kan det fastställas att naturområdena ska hållas i ett vårdat skick. Vidare kan det regleras att träd enbart får fällas i samråd med kommunen. Även standard på vägarna i området kan regleras och i vilken omfattning vinterväghållning ska utföras.

Ingen gemensamhetsanläggning upprättas:

Detta alternativ innebär att avstyckning sker från kommunens fastigheter. Kommunen fortsätter att äga den resterande marken och blir huvudman för vägar. Även övrig mark sköts av Ystads kommun.

Gemensamhetsanläggning upprättas för övrig mark, inlösen sker:

Detta alternativ innebär att det genom en anläggningsförrättning upprättas en gemensamhetsanläggning för väg och naturområden. Samfällighetsföreningen löser in markområdet som inte ingår i de avstyckade fastigheterna.

7 Ekonomi

I detta kapitel beskrivs vilka ekonomiska faktorer som påverkas vid en eventuell fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen.

7.1 Ystads kommun

Om Ystads kommun skulle stycka av arrendeställena och låta fritidshusägarna köpa dessa kommer de ekonomiska förutsättningarna att förändras.

7.1.1 Kostnader före fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena

- **Fastighetsskatt**

Som fastighetsägare är Ystads kommun skyldiga att betala fastighetsskatt. Idag är de fem fastigheterna i Sandskogen taxerade till 97,2 miljoner kr. Detta innebär att kommunen betalar en fastighetsskatt på 972 000 kr/år.

- **Växtlighet, mark etc.**

All mark i Sandskogen är Ystads kommuns egendom. Kommunen står för skötsel och avverkning i området.

- **Vägar och väghållning**

I kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog (se bilaga 8) anges att jordägaren ansvarar för underhålls- och anläggningskostnader för allmänna vägar inom bebyggelseområdet. I arrendekontrakten anges också att jordägaren ansvarar för drift, underhåll- och anläggningskostnader för all gatubelysning inom bebyggelseområdet.

Grovt uppskattat finns det ca 2 mil asfalterad väg i Sandskogen. Underhållskostnad per år är 12 kr/längd⁷⁶. Detta innebär en kostnad på 240 000 kr/år.

- **Avkastning på kapital bundet i tomterna**

Taxeringsvärdet på de fem fastigheterna i Sandskogen ger ett grovt uppskattat marknadsvärde på 130 miljoner kr. Vi räknar med en kapitalkostnad på 1 % vilket innebär 1,3 miljoner kr.

⁷⁶www.infra.kth.se/FV/exjobb/04-139-Jorgensen.pdf, 2004-12-28

7.1.2 Intäkter innan fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena

- **Arrendeintäkter**

Ystads kommun har ca 3 miljoner kr/per år i arrendeintäkter från Sandskogen. Eftersom marken har upptaxerats från 15,6 miljoner kr till 97,2 miljoner kr kommer kommunen att höja arrendeavgifterna vilket ger arrendeintäkter på ca 4 miljoner kr/år.

7.1.3 Kostnader efter fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena

- **Förrättningskostnader**

Vid fastighetsbildning är det troligtvis kommunen som står för förrättningskostnaderna. Vid försäljning av arrendeställena kommer denna kostnad förmodligen att ingå i köpeskillingen. Fastighetsbildningskostnaden för att bilda ca 550 fastigheter samtidigt uppskattas till 10 000 kr/fastighet vilket innebär en kostnad på 5,5 miljoner kr.

- **Fastighetsskatt**

Vid en eventuell fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen kvarstår vissa markområden som inte kommer att ingå i de nybildade fastigheterna. Denna mark är obebyggt rekreationsområde och är därför skattebefriad⁷⁷.

- **Växtlighet, vägar och våghållning**

Beroende på om en gemensamhetsanläggning bildas eller inte kommer kostnaderna för skötsel av skog och vägar vara olika. Bildas ingen gemensamhetsanläggning kvarstår kostnaderna för Ystads kommun. Om en gemensamhetsanläggning bildas för vägar och grönområden är det istället samfällighetsföreningen som bekostar skötseln av vägar och skog.

- **Detaljplanekostnad**

Om området behöver detaljplaneläggas tillkommer det en kostnad för upprättandet av detaljplan.

7.1.4 Intäkter efter fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena

- **Köpeskillning**

Vid försäljning av arrendeställena får Ystads kommun intäkter i form av köpeskillning. Köpeskillningen består av en engångssumma från varje fritidshusägare som väljer att friköpa sitt arrendeställe. Denna process

⁷⁷ <http://lagen.nu/1979:1152#K3P1>, 2004-12-13

kan bli långdragen då alla fritidshusägare förmodligen inte väljer att friköpa sitt arrendeställe samtidigt. En försäljning av 550 fastigheter skulle grovt uppskattat ge Ystads kommun en intäkt på 82,5 miljoner kr (se bilaga 19).

7.2 Fritidshusägarna

7.2.1 Kostnader före fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena

- **Arrendeavgift**

Enligt kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog beräknas arrendeavgiften efter fritidshusets byggnadsarea. Tillägg görs om komplementbyggnad eller skärmtak finns på arrendestället. Arrendeavgiften ligger mellan 5000 kr/år och 14 500 kr/år.

- **Tillfartsväg**

Enligt arrendekontrakten åligger det arrendatorn att efter samråd med jordägaren själv ombesörja och bekosta anläggning och underhåll av tillfartsväg till arrendestället från väg som anlagts av jordägaren.

- **VA, el och sophämtning**

Enligt Stig Edgren betalar fritidshusägarna kostnaderna för el, VA och sophämtning separat. VA kostnaden kan antingen beräknas med en vattenmätare då ett fast pris plus förbrukad vattenmängd betalas. Det andra alternativet är att betala en schablonavgift för 80 m³.

Idag finns det 25 stycken MOLOK utplacerade⁷⁸. Dessa är nergrävda under mark. Sophämtning sker ca en gång i veckan under sommarhalvåret. Under vinterhalvåret är inte behovet lika stort och de töms därför vid behov, ca en gång per månad.

7.2.2 Kostnader efter fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena

- **Köpeskillning**

För att friköpa sitt arrendeställe betalar fritidshusägarna en engångssumma för marken. Kostnaden för marken kommer att variera beroende på vilket avstyckningsalternativ som skulle bli aktuellt vid en fastighetsbildning i Sandskogen. Även fritidshusets läge påverkar köpeskillningen. En grovt uppskattad köpeskillning skulle uppgå till ca 150 000 kr (se bilaga 19).

⁷⁸ MOLOK är en form av återvinningsstation.

- **Fastighetsskatt**
Fritidshusägarna kommer att betala fastighetsskatt efter det att de friköpt sitt arrendeställe. På småhusenheter är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet⁷⁹. Beroende på olika avstyckningsalternativ och fritidshusets byggnadsarea kommer fastighetsskatten att variera.
- **VA, el och sophämtning**
Kostnaderna för VA, el och sophämtning kommer inte att förändras efter ett eventuellt friköp av arrendestället.
- **Gemensamhetsanläggning**
Det finns olika alternativ för hur resterande mark ska lösas. Om det bildas en gemensamhetsanläggning för vägar och grönområden kommer de nybildade fastigheterna i Sandskogen att ingå i denna. Alla ingående fastigheter kommer att tilldelas ett andelstal. Kostnader för skötsel av grönområden och vägar kommer att åläggas de ingående fastigheterna.
- **Arrendeavgift**
Vid friköp av arrendeställena kommer arrendeavgiften att försvinna.

⁷⁹ www.rsv.se/broschyret/296/29613/29613.pdf (2004-12-03)

8 Enkätundersökning

Detta kapitel behandlar hur vi har gått tillväga vid inhämtning av information genom enkätundersökning. Vidare beskrivs resultatet och eventuella skillnader mellan de olika områdena.

8.1 Bakgrund

Utgångspunkten är att vi vill klargöra vad fritidshusägarna i Sandskogen har för åsikter om området. Vad tycker stugägarna om områdesbestämmelserna? Ska området bevaras som det är idag? När vi varit i kontakt med Ystads kommun har det framkommit att ett argument emot en försäljning av arrendeställena i Sandskogen är att det öppna området skulle försvinna och därmed strövandet i området. Härav vill vi veta om det är många som utnyttjar rätten att ströva fritt i Sandskogen? Finns det något intresse av att friköpa sina arrendeställen? Hur ser belåningssituationen ut?

8.2 Syfte

Syftet med enkätundersökningen är att få en beskrivande bild av vad fritidshusägarna i Sandskogen har för åsikter om området.

8.3 Metod

Val av metod bör bestämmas genom att titta på syftet med undersökningen. Vårt syfte med undersökningen är att försöka spegla opinionen och därför har vi valt att använda oss av en beskrivande undersökning. En sådan undersökning genomförs oftast som en postenkät eller intervjuundersökning⁸⁰. Vi har valt att skicka ut en postenkät på grund av att vi inte tidsmässigt skulle hinna med att via telefonintervju eller via hembesök intervjua ett hundratal fritidshusägare.

Förutom att det är billigt att använda sig av postenkäter är andra fördelar att man kan ställa många olika slag av frågor, dessutom sker ingen påverkan från intervjuaren och respondenten kan besvara frågorna när tid finns. Nackdelar är att risken för bortfall är stort och att det inte finns någon som kan besvara frågor om något är oklart⁸¹. För att minska risken för missförstånd fanns våra telefonnummer så att respondenten kunde ringa oss om det uppstod oklarheter.

I Sandskogen finns det ca 755 fritidshusägare. Då det ur ekonomisk synpunkt skulle bli för dyrt att skicka ut enkäter till alla dessa stugägare har vi valt att begränsa undersökningen till att skicka enkäter till ett slumpmässigt urval av stugägarna. Eftersom frågorna var riktade till de boende i Sandskogen valde vi att bortse från de arrendetomterna som Ystads kommun själv nyttjar till t.ex. dagisverksamhet eller liknande.

⁸⁰ Dahmström, s. 16-17.

⁸¹ Dahmström, s. 64

I enkätundersökning gjorde vi ett utskick till 150 av de 755 fritidshusägarna, vilket motsvarar 20 % av ägarna. Valet baserades på att antalet kan ses som representativt för antalet stugägare och kostnaden skulle bli överkomlig. Sandskogen är belägen på fem av Ystads kommuns ägda fastigheter. För att urvalet ska bli så representativt för de olika områdena som möjligt valde vi att göra ett utskick till 20 % av fritidshusägarna i var och en av de fem fastigheterna. Fritidshusägarna valdes slumpmässigt fram genom att var femte fritidshusägare från en stugägareförteckning fick delta i enkätundersökningen. Vi fick in 101 svar. Svarsfrekvensen motsvarar därför 67 %. Detta innebär 13 % av samtliga ägare. Vi hade som mål att nå 12 % av fritidshusägarna i Sandskogen och vi har därmed uppnått vårt mål

8.4 Resultat av enkätundersökning

1. Ålder?

Av de svarande var ca 60 % i åldern 41 till 60 år. En stor del var 61 till 80 år och ett fåtal var 21 till 40 år. Ingen av dem som svarade på enkäterna var yngre än 20 år eller äldre än 81 år.

2. Var är ni bosatta (folkbokförda)?

Nästan 55 % av stugägarna är bosatta i annan kommun i Skåne än i Ystads kommun. En liten del bor i övriga Sverige och resten bor i Ystads kommun.

3. Hur länge har ni ägt ert fritidshus?

Av de svarande har 44 % ägt sitt fritidshus i över 20 år. 24 % har ägt sin stuga i 10 – 20 år. Resten är jämnt fördelade på 0-5 år och 6-10 år.

4. Hur ser ert boende ut idag?

58 % av de svarande bor i villa. 29 % bor i lägenhet och ca 10 % bor i radhus. Två av de svarande valde ett eget alternativ, nämligen gård.

5. Är det viktigt att bevara Sandskogen i det skick området är idag?

För 92 % av fritidshusägarna i Sandskogen är det viktigt att bevara området i det skick det är idag.

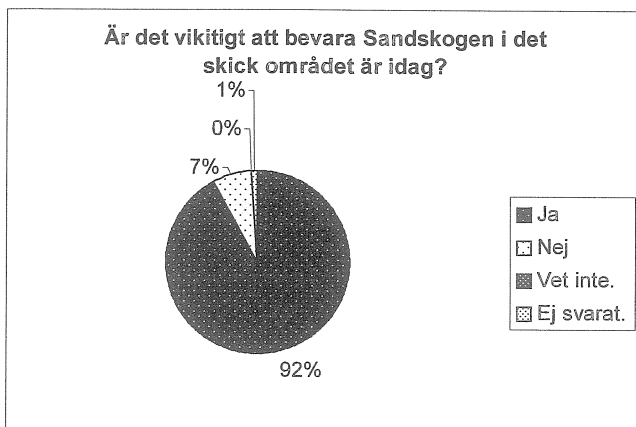


Diagram 1

6. Tycker ni att områdesbestämmelserna reglerar rätt åtgärder?

Stor del av stugägarna som har svarat på enkäten tycker att områdesbestämmelserna reglerar rätt åtgärder, närmare bestämt 45 %. 40 % tycker att områdesbestämmelserna reglerar rätt åtgärder till viss del. Endast 11 % anser att de reglerar fel åtgärder.

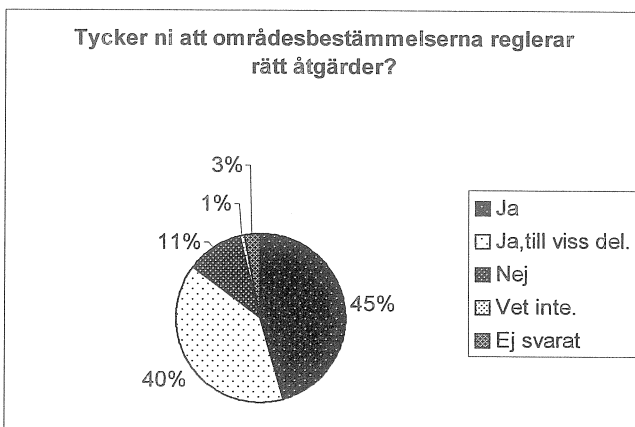


Diagram 2

7. Allemansrätten tillåter allmänheten att ströva fritt i området. Är det många som utnyttjar detta i det område ni har er stuga?

Mer än hälften av stugägarna bedömer att det är färre än 5 personer per dag som passerar deras stuga. 14 % anser att det är fler än tio personer per dag som passerar deras fritidshus.

49 % anser att det nästan enbart sker under sommaren och cirka 18 % tycker att strövandet sker mest på helger.

8. Upplever ni strövandet som störande?

De flesta i Sandskogen upplever inte strövandet som störande, d.v.s. 92 %. Det var 1 % som inte svarade på frågan. 6 % anser dock att strövandet upplevs som något störande.

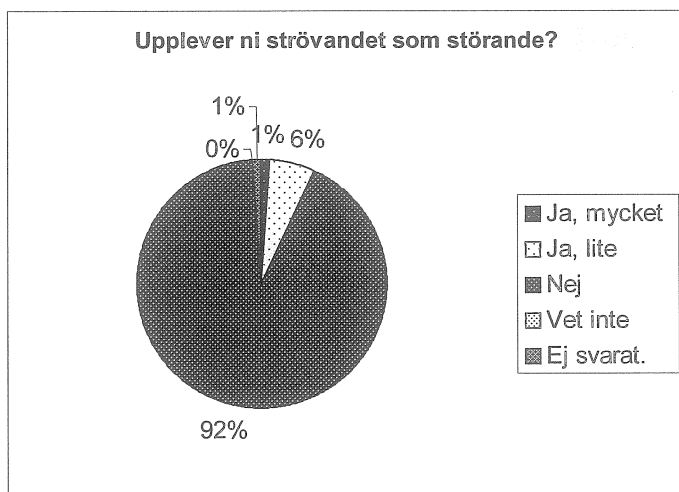


Diagram 3

9. Om ni anser strövandet störande: skulle ni vilja ha större tomt så att strövarna kommer längre från stugan?

12 % av de svarande har svarat ja på denna fråga. Här verkar det som om några har valt att svara att de vill ha större tomt fast än det inte beror på att strövandet är störande.

10. Om det vore möjligt, skulle ni vilja uppföra staket eller liknande runt arrendestället?

78 % av de svarande skulle inte vilja uppföra ett staket eller liknande runt sitt arrendeställe. Flera har påtalat att de inte behöver det eftersom de redan idag har ett skydd av en befintlig häck. Ca 19 % har svarat ja. Framförallt är det barnfamiljer eller djurägare som är intresserade av staket eller liknade.

11. Har ni lånat pengar för att köpa eller förbättra ert fritidshus i Sandskogen?

Ca 72 % av dem som svarat har inte lånat pengar för att köpa eller förbättra sitt fritidshus. En fjärdedel har lånat pengar för att förbättra sitt fritidshus.

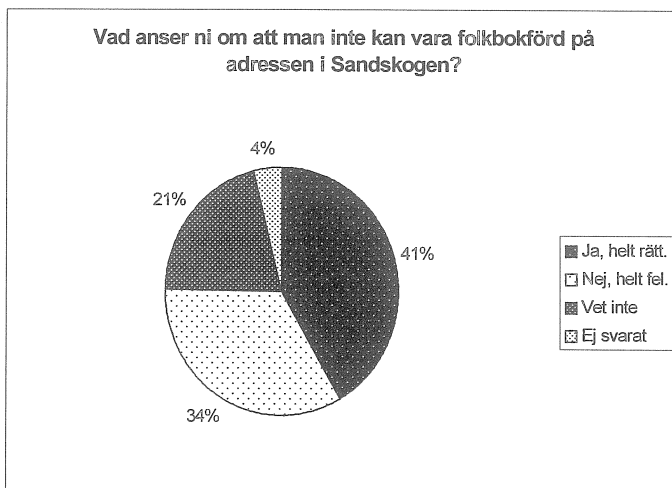
12. Om ni har lånat de senaste fem åren. Hur upplever ni möjligheten att få banklån?

Av dem som har svarat på frågan anser 42 % att det var lätt att få banklån. Bland dessa är det en person som anser att det var lätt eftersom de valde att belåna sin villa istället för att belåna fritidshuset. 12 % av dem som ansåg det vara lätt att få banklån har dock fått låna med oförmånliga villkor. Knappt 60 % har inte svarat eftersom de inte har försökt belåna fritidshuset de senaste fem åren. 43 % av dem som svarat vet inte.

13. I arrendekontrakten är det reglerat att man inte får folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Hur upplever ni det?

Enligt 41 % är det helt rätt att inte få folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Mer än en tredjedel tycker det är helt fel. Ca en femtedel vet inte hur dem ställer sig till det.

Diagram 4



14. Skulle ni vara intresserade av att folkbokföra er på adressen i Sandskogen om det vore möjligt?

66 % av dem som svarat säger sig inte vara intresserade av att folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Ca 24 % säger sig vara intresserade av möjligheten att folkbokföra sig.

15. Skulle ni vara intresserade av att köpa tomten om kommunen erbjöd den möjligheten?

Beroende på priset skulle 65 % vara intresserade av att köpa sin arrendetomt. Ca 19 % var beredda att köpa tomten under alla omständigheter. 12 % tycker att det är bra som det är.

16. Tror ni att det skulle vara ekonomiskt lönsamt för er att äga tomten istället för att arrendera?

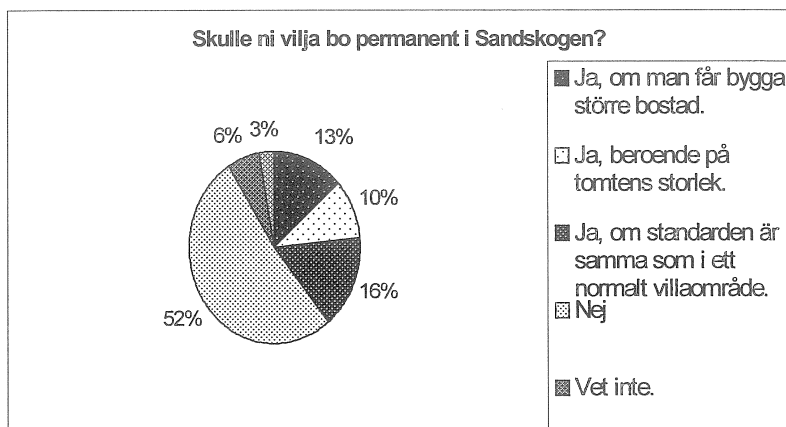
Nästan 50 % tror att det skulle vara ekonomiskt lönsamt att äga sin arrendetomt. Nej svarar 19 %. Det var ännu fler som inte visste, närmare 30 %.

17. Skulle ni, om det var möjligt vilja bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende? Av de svarande på denna fråga var det 62 % som svarade nej. Ja, svarade nästan 38 % beroende på olika alternativ. ”Ja, på de villkor som gäller idag”, var det ja-alternativ som flest hade svarat. Nästan 21 % hade valt detta alternativ.

18. Skulle ni, om det var möjligt vilja bo permanent i Sandskogen med äganderätt?

Av de svarande var det 52 % som svarade nej. Ja, svarade sammanlagt 39 % beroende på olika alternativ. Det ja-alternativ som hade högst svarsfrekvens var alternativet ”Ja, om standarden är samma som i ett normalt villaområde”, vilket 16 % svarat.

Diagram 5



- ***Skillnader och likheter mellan de olika fastigheterna***

Eftersom Sandskogen är belägen på fem olika fastigheter har vi valt att i enkätundersökningen särskilja de olika fastigheterna. Vi valde att göra på det här sättet för att ha möjligheten att undersöka om inställningen till Sandskogen är olika beroende på var stugorna är belägna och även utreda om det finns andra samband.

8.4.1 Sandskogen 2:2

Sandskogen 2:2 ligger norr om väg 9 i närheten av gamla regementet i Ystad. Fastigheten är belägen vid motionsspåret och "granne" med banvallen. Sammanlagt har 20 fritidshusägare i detta område svarat på enkäten. 60 % av de boende är i åldrarna 41-60 år. Resterande är 61-80 år. De flesta är boende i en annan kommun i Skåne än Ystads kommun.

På frågan huruvida det är viktigt att bevara Sandskogen i det skick området är idag eller inte svarade nästan alla ja. Det fanns dock två som var av annan åsikt. Någon kommenterade att det fanns möjligheter till att utöka antalet fritidshus på denna fastighet.

Angående områdesbestämmelserna kom kommentarer om att det skulle vara bra med större förråd samt att någon hade häckar de gärna ville behålla. Andra påpekade att områdesbestämmelserna inte efterföljdes.

I områdena belägna på Sandskogen 2:2 är det inte så många personer som strövar. Framförallt sker det mestadels på sommaren men upplevs inte som störande av majoriteten. En kommentar om att man inte vill ha strövarna i knäet kom dock på frågan om man önskade större tomt för att undvika störande strövande.

På frågan om stugägarna skulle vara intresserade av att sätta upp stängsel eller staket om det vore möjligt svarar nästan alla nej. Några har kommenterat att de redan har häck eller att de skulle vilja få ha häck men inte staket. Någon vill inte att staketet skulle vara för högt eller för instängande.

Ett fåtal personer har lånat pengar för att köpa eller renovera sitt hus de senaste fem åren. Dessa anser att det var lätt att få lånet.

Att få folkbokföra sig på adressen eller inte i Sandskogen är en fråga som flera upplevt som svår att ta ställning till. Därför har nästan hälften valt att inte svara alls eller vet inte. En stor andel anser dock att det är helt rätt att inte få folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Endast ett fåtal anser att det är fel. Kommentarer till frågan har bland annat varit att man ska få göra det om man så vill. Men vissa befarar att området ska bli mer likt övrig stadsbebyggelse om åretruntboende ökar. På frågan om dem skulle vara intresserade av att

folkbokföra sig på adressen i Sandskogen om det var möjligt svarade övervägande delen nej.

Om kommunen erbjöd arrendatorerna på fastigheten Sandskogen 2:2 att köpa sitt arrendeställe skulle nästan alla av de som svarat vara intresserade. De flesta menade dock att det berodde på priset. Därför inkom också någon kommentar om att det skulle bli kostsamt. Någon menade att revirtänkandet skulle komma fram om man ägde sin sommarstugetomt.

På frågan om det finns intresse att bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende svarade över hälften nej. Några var dock intresserade även med dagens förutsättningar. Andra ville ha möjlighet att bygga större bostad för att vilja bo där permanent. På frågan om intresset finns av att bo permanent i Sandskogen om de ägde arrendestället svarar fortfarande en övervägande del nej. Men om standarden höjs i området eller om man får möjlighet att bygga större bostadshus är det flera som har intresse av att bo permanent i Sandskogen.

8.4.2 Sandskogen 2:4

Sandskogen 2:4 är den fastighet som är belägen närmast Ystads centrum. Bebyggelsen i området är äldre. Vi fick in 28 svar från detta område. Ca 68 % är 41-60 år. Knappt 30 % är 61-80 år. En person var under 41 år. Det är ungefär lika stor andel som är bosatta i en annan kommun i Skåne som är bosatta i Ystad kommun.

Alla utom en av de svarande på enkäten anser att det är viktigt att besvara Sandskogen i det skick som den är idag. Här inkom kommentarer om att Sandskogen skulle återställas till enbart tallskog samt att prestige och permanentboende skulle förhindras.

Vid frågan om områdesbestämmelserna går åsikterna isär. Några påpekar att de inte vill ha garage eller förråd. Andra skulle vilja bygga ut mer än 10 kvm. Någon påpekar vikten av att området inte blir "Dallas"-likt.

På frågorna om det är mycket folk som strövar fritt osv. var resultat att det inte sker speciellt mycket och att det i så fall sker mest på sommaren. Någon påpekade att de ville att arrendestället skulle sträcka sig till tio meter istället för sex meter.

På Sandskogen 2:4 finns det ett antal som skulle vara intresserade av att uppföra staket eller liknande om det vore möjligt. Några har dock påpekat att de har häck idag eller att de skulle vilja ha staket så länge barnen är små och inte sen.

Mindre än tio personer av dem som svarat på enkäten har tagit lån de senaste tio åren. Ungefär hälften av dessa upplevde det som lätt. Andra tyckte det var svårare och att de fick oförmånliga villkor. En kommenterade att arrende inte accepteras som säkerhet. På frågan om det är rätt eller fel att man inte får folkbokföra sig på sin adress i Sandskogen svarar flest att det är helt rätt att man inte får det. Men nästan lika många tycker att det är fel. Endast ett fåtal vill inte ta ställning i frågan. En person har velat uppmärksamma att många bor året runt i Sandskogen men är skrivna på en annan adress. Vidare var de flesta inte intresserade av att folkbokföra sig på adressen i Sandskogen om den möjligheten fanns.

Intresset för att köpa loss sin sommarstugetomt visade sig vara stort bland de svarande. Nästan alla svarar ja på frågan, men de flesta menar att det naturligtvis hänger på priset. Endast ett fåtal var inte intresserade eller visste inte vad de skulle välja.

Angående att bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende svarade över hälften att de inte är intresserade. Av de som var intresserade kunde de flesta tänka sig att bo permanent i Sandskogen med de förutsättningar som finns idag. Några ville dock ha möjlighet att bygga större bostadshus eller anlägga gräsmatta, rabatter eller liknande. Om det istället var frågan om äganderätt i Sandskogen minskade antalet intresserade med några personer. Några blev tveksamma eller valde att inte svara. Antalet intresserade var fortfarande samma men kravet på möjlighet att bygga större bostad ökade. Några ville att standarden skulle likna ett normalt villakvarter.

8.4.3 Sandskogen 2:6

Fastigheten Sandskogen 2:6 är belägen söder om väg 9, alldeles intill havet. Det är på denna fastighet flera av de pampiga villorna är belägna. Från detta område fick vi 23 svar. 65 % av de svarande är 41-60 år och 26 % är 61-80 år. Några var dock under 41 år. Av dem som svarade är andelen boende i annan kommun i Skåne ungefär lika stor som andelen bosatta i Ystad kommun.

På frågan huruvida det är viktigt att bevara Sandskogen i det skick den är idag fanns det tre personer som inte ansåg detta. Resterande svarade ja. Kommentarer till detta var bland annat "vi vill gärna friköpa tomten och bo där". Andra ville ändra utfarter och förhindra "titt-trafik".

En stor övervägande del tycker att områdesbestämmelserna reglerar rätt saker. Men en del kommenterar som "regler om max 2,5 kvm stor terrassyta är befängda" kom in. Andra vill ha möjlighet att sätta upp staket eftersom de har husdjur. Någon tycker att Ystads kommun ser för mycket genom fingrarna.

På frågan om strövandet i området svarar de flesta att det sker mest på sommaren. Antalen strövare är dock större än på de föregående två fastigheterna. Några påpekar att det aldrig sker över de ”osynliga” gränserna. På frågan om de upplever det som störande svarade nästan alla nej. Någon påpekar att det dessutom är trevligt med lite folk gående i området.

På frågan om man skulle vilja uppföra staket runt arrendestället om det vore möjligt svarar en del ja. En del svarar att det är för att de har små barn och bor nära Saltsjövägen, andra har husdjur. Några har redan häck som funnits där sen början av 1900-talet.

På frågorna angående lån och hur lätt eller svårt det har varit att belåna huset har följande svar kommit in. Knappt tio personer har lånat de senaste tio åren. Av dessa är det ca hälften som har tyckt att det var lätt. En person fick lätt ett banklån men med oförmånliga villkor. En person kommenterade att det hade varit urkrångligt. En annan menade att tack vare de höga priserna de senaste åren hade det gått förhållandevis lätt.

Att få eller inte få folkbokföra sig på adressen i Sandskogen delar fastigheten Sandskogen 2:6 i två lika stora läger. Några är tveksamma och har därför valt att svara att de inte vet hur de ställer sig till frågan. En kommentar var att eftersom det nästan är villapriser i Sandskogen har alla kanske inte råd med två boenden. En annan kommentar fruktade ett nytt villakvarter. På frågan om de skulle vara intresserade av att folkbokföra sig på adressen om möjligheten fanns svarade klart över 50 % att det inte var intressant. En kommentar var att det skulle vara intressant efter pensioneringen men inte innan.

Alla på fastigheten Sandskogen 2:6 var intresserade av att köpa loss sin arrendetomt om den möjligheten skulle erbjudas. Även här hade dock de flesta som förbehåll att det berodde på priset. En kommentar som lämnades var ”trygghet, frihet och eget ansvar”.

Klart över hälften är inte intresserade av att bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende. Av de som är intresserade kan de flesta tänka sig att bo där under de förutsättningar som råder idag. Några få vill dock utöka tomten och någon enstaka vill ha möjlighet att bygga större bostad. Ändrar man förutsättningarna till äganderätt istället för arrende ökar antalet intresserade av att bo permanent i Sandskogen något. Även antalet osäkra ökar lite. Detta medför naturligtvis att antalet som inte är intresserade minskar. Men fortfarande är över hälften inte intresserade av att bo permanent i Sandskogen. Önskemål om möjlighet att ha ett ordentligt garage var en av kommentarerna. Även oro över att området ska likna ett vanligt villakvarter påtalades.

8.4.4 Sandskogen 2:22

Sandskogen 2:22 är den fastigheten som är belägen norr ut med väg 9. Fastigheten är avlång och har den obebyggda skogen som ”granne”. Vi fick svar från 29 av fritidshusägarna på denna fastighet. 45 % är i åldrarna 41-60 och 48 % är i åldrarna 61-80. Två personer är mellan 21 och 40 år. Det är fler som är bosatta i en annan kommun i Skåne än som är bosatta i Ystad kommun.

Av de svarande på frågan om det är viktigt att bevara Sandskogen i det skick den är idag svarade nästan alla ja. En person svarade nej. Kommentarer till denna fråga var bland annat att ”Sandskogen är Ystads oas” samt att skogsvården var under all kritik. Några påpekar orättvisor mellan de olika kvarteren.

Angående områdesbestämmelserna över Ystads Sandskog tycker nästan alla att de på det hela taget reglerar rätt åtgärder. Några kommentarer om önskad tillåtelse till staket för dem med små barn och husdjur inkom dock. Någon ansåg att större byggnader och staket skulle få bort känslan av fritidsområdet.

På frågorna som berör strövandet i området svarar de flesta att det sker på helger och på somrarna till största del. Nästan alla säger att de inte upplever det som störande. Några kommenterar att de inte har någon tomt eller är nöjda med storleken på arrendestället som det är. Andra vill utöka arrendestället till tio meter istället för sex meter. Några kommenterar att de som rör sig i området håller sig till befintliga vägar och stigar.

De flesta är inte intresserade av att uppföra staket eller liknande i områdena som är belägna på fastigheten Sandskogen 2:22. Några tycker att det skulle bli för instängt och påpekar Höllviken som ett dåligt exempel.

En fjärdedel av dem som svarade på enkäterna har svarat att de tagit lån för att köpa eller renovera sin byggnad i Sandskogen. Ingen har svarat att det var svårt, men en person angav att de fått oförmånliga villkor vid lånet. En person påpekade att de belånat sin villa i Malmö istället för sommarstugan i Sandskogen.

Även på fastigheten Sandskogen 2:22 har ungefär lika många svarat att de anser att det är rätt att man inte ska få folkbokföra sig på adressen i Sandskogen som har svarat att det är fel. Det finns också de som valt att inte ta ställning. En kommentar som kom in var att det inte har någon större betydelse då man kan bo där året om genom att man äger villan. De menade vidare att man därmed har besittningsrätt enligt jordabalken och att ingen kan förbjuda någon att bo i sin sommarstuga. Vidare fanns det inget större intresse av att folkbokföra sig på adressen i Sandskogen om den möjligheten fanns. Nästan ¾ svarade nej.

Möjligheten att köpa fri sin arrendetomt lockade även de boende på fastigheten Sandskogen 2:22. De flesta svarade ja, men menade att det berodde på priset. En hel del var dock nöjda med hur det är idag, eller tveksamma till om dem skulle vilja friköpa arrendestället. En kommenterade att de skulle vara intresserade av möjligheten för som vederbörande sa: ”Detta för att slippa alla restriktioner och bestämmelser från missunnsamma politiker och tjänstemän från Ystads kommun”.

På frågan om de boende vore intresserade av att bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende visade sig ca $\frac{2}{3}$ inte vara intresserade. Det fanns dock flera stycken som kunde tänka sig att bo permanent i Sandskogen under de förutsättningar som råder idag. Några få ville ha möjlighet att bygga en större bostad om de skulle vara intresserade. Skulle det istället råda äganderätt, d.v.s. att de äger sitt arrendeställe var det fortfarande en övervägande del som inte var intresserade. Skulle standarden höjas till ett normalt villakvarter var dock flera intresserade av att bo permanent i Sandskogen. Några ställde krav på möjlighet att bygga större bostad. Någon påpekade att det skulle innebära för omfattande ombyggnationer. En annan menade att osäkerheten politiskt gjorde att intresset var lågt.

9 Diskussion

I detta kapitel diskuteras all information vi samlat in. Detta innebär att vi diskuterar och analyserar enkätundersökningar, intervjuer samt insamlad teori och fakta.

9.1 Styrmedel för Ystads kommun

9.1.1 Ägande/Arrende

Ystads kommun vill idag bibehålla nuvarande karaktär i Sandskogen. För att styra området i den riktning kommunen vill kan man som vi nämnt innan ta hjälp av ett antal styrmedel. Genom att Ystads kommun äger marken har dem stor kontroll över Sandskogen. Kommunen har valt att arrendera ut mark till fritidshusägarna och kan då som fastighetsägare kontrollera området i den riktning dem vill. Exempelvis genom att arrendekontrakten reglerar att arrendestället ska hållas i prydligt skick. Ystads kommun vill att Sandskogen ska vara till för alla och att allmänheten ska kunna ströva fritt mellan stugorna. För att uppnå detta reglerar kommunen genom kontrakten att arrendatorerna inte får inhägna sina arrendeställen. Denna bestämmelse kan upplevas som besvärande av dem som har husdjur eller småbarn och bor i närheten av en stor väg.

I kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog får stugägarna inte vara folkbokförda på adressen i Sandskogen. Enligt Stig Malmberg strider inte denna bestämmelse mot JB 8- 11 kap. och kan förmodligen inte ses som ett sämre villkor. Bestämmelsen kan dock prövas i arrendenämnden vid en eventuell uppsägning av kontraktet. I folkbokföringslagen 6 § stadgas att en person ska folkbokföras på den fastighet där han/hon är att anse som bosatt. Enligt folkbokföringslagen 7 § är en person bosatt där han/hon regelmässigt tillbringar sin dygnsvila. Detta innebär att de stugägare som faktiskt bor permanent i Sandskogen men inte är folkbokförda där bryter mot folkbokföringslagen. De har dock valt att hellre bryta mot folkbokföringslagen än mot arrendeavtalet.

9.1.2 PBL

Det andra styrmedlet Ystads kommun kan ta hjälp av är att planlägga området. I områdesbestämmelserna över Sandskogen föreskrivs att NATUR- område inte får indelas i fastigheter. Det finns inget lagstöd för en sådan bestämmelse⁸² och dessutom är det enligt FBL 4:25 lantmäterimyndigheten som ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildning. Dock stadgas det i FBL 4:25 a att om den kommunala nämnden som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet vid samråd enligt FBL 4:25 anser att tillåtligheten enligt FBL 3:3 kan ifrågasättas och om det från andra synpunkter finns

⁸² Boverket, 1999, s. 50.

föresättningar för att genomföra fastighetsbildningen ska lantmäterimyndigheten lämna ärendet till nämnden för prövning. Om nämnden vägrar medgivande till fastighetsbildning kan detta överklagas hos länsstyrelsen. Kommunen kan istället skriva in att området inte får indelas i fastigheter i syftet till områdesbestämmelserna.

Ystads kommun vill motverka permanentboende och har i bestämmelserna stadgat att NATUR står för skogsområde med arrendetomter för fritidshus. Enligt PBL 5:16 kan markanvändningen enbart preciseras att avse bostäder. För att motverka att permanentboende uppstår får kommunen reglera detta genom att t.ex. styra maximal storlek på fritidsbebyggelsen. Att tillåta fritidshus med en bruttoarea på nästan 130 m² upplevs inte som ett försök från Ystads kommun att motverka permanentboende. Enligt Dick Bengtsson har kommunen valt denna bruttoarea p.g.a. att de flesta fritidshusen redan har en bruttoarea runt 130 m². När Ystads kommun antog områdesbestämmelserna över Sandskogen motverkades permanentboende på annat sätt t.ex. genom att vattnet stängdes av och att ingen avfallshantering bedrevs under vinterhalvåret. Idag menar Dick Bengtsson att kommunen motverkar permanentboende framförallt i arrendekontrakten genom bland annat bestämmelsen om att arrendatorn inte får vara folkbokförd på arrendestället.

Varför kan då kommunen med hjälp av områdesbestämmelser endast reglera storleken på fritidshus och inte på åretruntboende? I Prop. 1985/86:1 anser departementschefen att det inte är avsikten att man ska kunna reglera hur bostäder får användas med hjälp av områdesbestämmelser. Det finns dock områden med fritidsbebyggelse som är förknippade med problem om permanentboende uppstår i området. Kommunen kan använda sig av detaljplan för att motverka att åretruntboende uppstår, men i prop. 1985/86:1 anses det att detta borde kunna regleras på ett enklare sätt. Därför anser departementschefen i propositionen att byggnads- och bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus bör kunna regleras även i områdesbestämmelser.

Ystads kommun har även valt att med hjälp av områdesbestämmelserna stadga att tomtplats för fritidshus inte får inhägnas med stängsel, plantering eller på annat sätt. Staket och stängsel är inte bygglovspliktigt medan murar och plank kräver lov. Enligt Ystads kommuns bygglovschef, Tommy Stenfeldt är skillnaden mellan ett plank och ett staket att planket är tätt och hindrar insyn. Däremot är staket endast avgränsande.

I rättsfallen RÅ ref. 1993:2 och RÅ notis 1998:204 (se bilaga 15 och 16) behandlas icke bygglovspliktiga åtgärder. Till grund ligger ett föreläggande om att två bryggor ska tas bort med stöd av PBL 10:14. En diskussion förs angående enstaka bryggor, som inte är bygglovspliktiga och huruvida dessa är att anse som annan anläggning som omfattas av bestämmelserna i PBL 5:36. I

PBL 5:36 regleras att åtgärder som inte kräver lov och som avser byggnader, andra anläggningar, tomter och allmänna platser ska utföras så att de inte strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Regeringsrätten fastställde att enstaka bryggor inte är att anse som annan anläggning. Vidare förde Regeringsrätten ett resonemang som innebar att åtgärder som inte anges i PBL 8 kap. skulle kunna uppföras utan att detaljplan eller områdesbestämmelser behöver beaktas. Regeringsrätten fastslog att bryggorna inte kunde tas bort med stöd av PBL 10:14.

I rättsfall RÅ Ref. 1992:92 (se bilaga 17) fastställer regeringsrätten att en portal i anslutning till ett trästaket inte utgör byggnad. På grund av detta och att Regeringsrätten anser att PBL 5:36 st. 2 inte är tillämplig kan portalen uppföras utan bygglov trots att den strider mot gällande detaljplan.

I PBL 8 kap. anges ett antal bygglovspliktiga åtgärder. Bland dessa finns murar och plank. Enligt prop. 1985/86:1 gjorde departementschefen ett uttalande i prop. 1959:168 att staket och grindar inte omfattas av tillståndsplikt. Enligt föredragande Hans Gustafsson i prop. 1985/86:1 bör staket och grindar gå fria från bygglovsplikt även fortsättningsvis. Då kvarstår frågan om staket kan anses som annan anläggning enligt PBL 5:36. Det finns inget rättsfall som klargör detta. Enligt Lars Uno Didón med flera är det osäkert vad som inryms i uttrycket "andra anläggningar än byggnader". Didón menar dock att det troligen avser sådana anläggningar som berörs av PBL 3 kap och 8 kap. Staket nämns varken i PBL kap. 3 eller kap. 8 och därför bör inte PBL 5:36 vara tillämplig. Ann Petersson, jurist på byggregelnheten, Boverket styrker ovanstående resonemang och menar att PBL 5:36 endast reglerar åtgärdens placering på marken och den estetiska utformningen. Bestämmelserna i PBL 5:36 gäller inte bygglovsbefriade åtgärder och staket ingår inte i det som uppräknas i PBL 8:1 eller 8:2, följaktligen omfattar inte PBL 5:36 staket.

Enligt rättsfall och Lars Uno Didóns resonemang skulle detta innebära att föreskriften i områdesbestämmelser över Sandskogen rörande tomtplats som inte får inhägnas med stängsel eller på annat sätt torde vara verkningslös. Idag regleras dock denna bestämmelse även i arrendekontrakten, men vid en eventuell fastighetsbildning och försäljning skulle det inte gå att förhindra staket med hjälp av denna formulering i områdesbestämmelserna. Om syftet i översiktsplanen är att ett område ska hållas öppet skulle det dock eventuellt vara möjligt att reglera inhägnad av tomter i områdesbestämmelser för att syftet i översiktsplanen ska säkerställas.

Våren 2004 gjorde Ystads kommun en inventering i Sandskogen för att se om områdesbestämmelserna efterföljs. Denna inventering resulterade i drygt 1000 anmärkningar om överträdelser. Exempel på försummelse var att skärmtak byggts in på ett olovligt sätt och trädäck uppförts. Om Ystads kommun genomför inventeringar vid jämna mellanrum skulle områdesbestämmelserna kanske efterföljas bättre och kommunens ursprungliga tanke med Sandskogen skulle återspeglas tydligare i området.

Om Ystads kommun skulle bestämma sig för att detaljplanelägga området skulle kommunen kunna reglera samma åtgärder som är relevanta för Sandskogen som i områdesbestämmelserna. I detaljplan skulle den befriade lovplikten till och med kunna utökas till att omfatta alla åtgärder i PBL 8 kap. 1-3 §§.

9.2 Fritidshusägarna

Bostadsarrende är relativt säkert för fritidshusägarna i Sandskogen. Om arrendatorn inte gör sig skyldig till allvarliga försummelse kan i normalfallet jordägaren inte säga upp avtalet i förtid. En bostadsarrendator har direkt besittningsskydd. Däremot kan stugägarna inte fritt göra vad de vill med sitt arrendeställe utan de måste följa Ystads kommuns förbehåll. En annan nackdel med bostadsarrende för fritidshusägarna i Sandskogen är att det föreligger byggnad på ofri grund. I och med att stugägarna inte äger marken deras byggnad står på erhålls oftast sämre lånevillkor än vid fast egendom. Bankerna i Ystad har god lokalkännedom om Sandskogen, varpå de många gånger är villiga att belåna fritidshuset trots att det föreligger byggnad på ofri grund. Det har dock framkommit i enkätundersökningen att flera låntagare får oförmånliga villkor. De fritidshusägare som har varit i kontakt med kreditinstitut som inte har lokalkännedom om området har haft svårare att få belåna sina fritidshus i Sandskogen.

Om Ystads kommun mot förmodan skulle vilja sälja marken i Sandskogen sitter ändå stugägarna relativt säkert. En köpare ska känna till upplåtelsen av arrende i området. Kännedom om upplåtelsen får köparen antingen genom att säljaren upplyser om denna, eller om det rimligt går att upptäcka vid besiktning eller om upplysningar finns att få i offentliga handlingar. Det är knappast troligt att köparen inte skulle ha vetskap om upplåtelsen av bostadsarrende till fritidshusägarna. Det vore knappast sannolikt att Ystads kommun inte skulle upplysa en eventuell köpare om att det finns ca 550 byggnader på ofri grund på fastigheterna. Vid en besiktning skulle köparen omöjligt kunna missa dessa byggnader. Detta innebär att arrenderätterna definitivt skulle gälla även mot en ny köpare av fastigheterna i Sandskogen. Regeln om kännedom om upplåtelsen finns för att en säljare inte ska kunna göra sig av med en arrendator genom att sälja fastigheten.

Vid försäljning av fritidshus i Sandskogen tar det nya arrendekontraktet mellan kommunen och köparen vid där det gamla slutade. D.v.s. om det är fem

är kvar på det gamla kontraktet löper det nya kontraktet på de resterande fem åren. Om det är mindre än ett år kvar på arrendekontraktet har det uppstått ett kontrakt mellan den nya arrendatorn och kommunen som är kortare än minimitiden. Bostadsarrende ska avtalas på viss tid. Enligt JB 10:2 st.1 är minimitiden fem år eller på arrendatorns livstid. Härav följer att det har uppstått ett avtal som strider mot JB:s regler.

9.3 Fastighetsbildning i Sandskogen

9.3.1 Lämpliga fastigheter

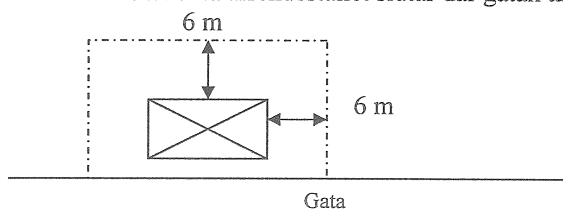
Varje fastighet som nybildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. Fastigheten ska ha lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Dessutom ska fastigheten ha tillgång till godtagbara vattenledningar och avloppsanordningar. Detta är minimikraven FBL 3:1 reglerar i första stycket. För att fastighetsbildning ska få ske i Sandskogen måste dessa krav vara uppfyllda.

Fritidshusen i Sandskogen är belägna öster om Ystad utmed havet. Bebyggelsen är befintlig och den äldsta bebyggelsen har funnits där sen slutet av 1800-talet. Placeringen av bebyggelsen får därför anses som varaktigt lämplig.

En fastighet ska även vara lämplig med avseende på dess omfattning. Som tidigare nämnts finns det tre alternativ att tillgå vid avstyckningen av arrendeställena:

- Avstyckning längs arrendestället.
- Avstyckning runt huskroppen.
- Helt nybildade tomter.

En avstyckning runt arrendestället skulle ge fastigheterna en area på mellan ca 200 m² och 900 m². De fritidshus som ligger belägna nära en gata i Sandskogen och har en tomt som sträcker sig fram till vägen, kan i vissa fall få mindre tomter då arrendestället slutar där gatan tar vid.



Figur 6 Arrendeställe belägen vid en gata.

Det finns ingen minimigräns eller maximigräns angiven för hur liten eller stor en fastighet får vara. Tore Landahl och Olof Nordström har påpekat att fritidsfastigheter ibland kan medföra hinder för allmänheten att tillträda strövområden. Detta gäller speciellt kustområden. Var den övre gränsen ska gå beror på hur stora tomter som kan bildas utan att karaktären ändras och vad som kan anses väsentligt för en bostadstomts karaktär. De allmänna intressena enligt PBL 2 kap måste beaktas. Arrendetomterna har sett ut som de gör idag under en längre tidsperiod, ca 30-40 år. Att genomföra en fastighetsbildning som följer dagens arrendeställe skulle inte förändra karaktären med avseende på storleken.

Att istället genomföra en avstyckning runt byggnaderna i Sandskogen skulle ge fastigheterna en area på mellan 30 m² och 350 m². Genom att tillförsäkra fastigheten ytor utanför fastighetsgränsen kan fastigheterna ändå anses som lämpliga. Men minimikraven måste uppfyllas och tillförsäkras på annat sätt. Huruvida en fastighet på 30 m² ska anses som lämplig eller inte, om det bara är storleken som granskas kan diskuteras. Om ytan som tillförsäkras fastigheten inte görs för stor torde karaktären i Sandskogen inte förändras. I områdesbestämmelserna över Sandskogen tillåts en huvudbyggnad på 85 m² (BYA). Eftersom områdesbestämmelser inte ger någon byggrätt så kan inte fritidshusägarna kräva att få uppföra en byggnad med denna area. Om området skulle detaljplanläggas och samma byggnadsarea tillåts i planen har dock fritidshusägarna en byggrätt om 85 m². Då vore det lämpligt att försäkra sig om att på varje ny fastighet som bildas kan en byggnad uppföras på 85 m² (BYA).

Om det vid fastighetsbildning bildas helt nya tomter i Sandskogen är det samma krav som ställs som i det första alternativet. Områdets karaktär får inte ändras. I den äldre delen av Sandskogen ligger flera av arrendeställena i direkt anslutning till varandra. Att utöka tomterna vid fastighetsbildning i dessa områden blir därför svårt. I kvarteret Orion och de lite nyare områdena norr om väg 9 skulle det lättare gå att lösa nybildande av tomter. Men även här får inte områdets karaktär förändras. För stora nybildade tomter skulle förändra Sandskogens karaktär.

Att en nybildad fastighet ska vara varaktigt lämpad med avseende på övriga förutsättningar avser framför allt förhållandena i omgivningen och risken för sanitär olägenhet. Även buller samt vatten- och luftföroreningar ska beaktas vid lämplighetsprövningen. I Sandskogen är det framför allt användningssättet som eventuellt kan förändras och på så vis vara olämplig för sin omgivning. Kommunalt vatten och avlopp finns redan idag. Enligt Olof Hübner torde systemet vara dimensionerat även för ett ökat användningssätt. Skulle det uppstå permanentboende skulle naturligtvis nyttjandet av vatten och avlopp öka och även avfallshantering. Men att en sanitär olägenhet i Sandskogen skulle uppkomma är knappast troligt. Det är inte heller troligt att buller samt

vatten- och luftföroreningar uppkommer då det även fortsättningsvis kommer att föreligga bostadsändamål i området.

Varje fastighet som bildas ska ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Idag finns det redan ett vägnät i Sandskogen. De nybildade fastigheterna kommer därför att ha tillgång till behövliga vägar. Vem som ansvarar för vägarna diskuteras senare i kapitlet.

I FBL 3:1 st. 2 regleras det så kallade aktualitetskravet. Detta är knappast intressant i det här sammanhanget eftersom bostadsändamålet redan är uppfyllt.

I FBL 3:3 stadgas att fastighetsbildning inte får ske inom områden som inte omfattas av detaljplan, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Därför måste de allmänna intressena i PBL 2 kap. beaktas. Där stadgas bland annat i PBL 2:1 att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för. Hänsyn ska tas till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov. Bebyggelsen har varit belägen i Sandskogen under väldigt lång tid. Behovet av rekreation och fritidsbebyggelse har därför funnits länge.

Ystads kommun har inte så många andra rekreationsområden för de boende i kommunen. Sandskogen är därför en viktig del tillsammans med stranden. I PBL 2:2 stadgas att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Vidare i PBL 2:3 anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes hälsa, möjligheterna till trafik, vatten och avlopp samt annan samhällsservice etc. I PBL 2:4 stadgas det att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till bland annat trafikförsörjning och god trafikmiljö, parker och andra grönområden samt att det ska finnas lämpliga platser för lek och motion och möjligheter att anordna rimlig samhällsservice. Detta ska beaktas för att fastighetsbildning ska få ske i Sandskogen. Sandskogen uppfyller redan idag möjligheterna till motion, grönområden och trafikförsörjning m.m. Skulle permanentboende uppstå skulle eventuellt högre krav på samhällsservice ställas, vilket tas upp senare i det här kapitlet.

9.3.2 Avstyckning i Sandskogen

Det finns både för- och nackdelar med de olika lösningsalternativen vid avstyckning av arrendeställena i Sandskogen.

- **Avstyckning av arrendestället**

Fördelar:

I den äldre delen av Sandskogen är bebyggelsen förhållandevis tät. På flera ställen gränsar arrendetomterna med varandra. Att utöka dessa tomter blir omöjligt om man inte minskar tomten breddvid. Att avstycka längs de gamla arrendetomterna är därför att föredra i dessa områden. Dessutom kan de befintliga häckarna som har funnits i Sandskogen fortfarande stå kvar.

Nackdelar:

Nackdelen med att avstycka längs arrendestället är kommunens svårigheter att förhindra uppkomsten av staket eller stängsel längs de nya fastighetsgränserna. Eftersom man i områdesbestämmelserna inte kan förhindra uppkomsten av staket skulle förmodligen flera av fritidshusfastigheterna inhägnas med stängsel eller på annat sätt. Flera kommentarer i enkätundersökningen visar att önskemål finns. Flera av fritidshusägarna har uttryckt en önskan om att få inhägna sin tomt. Framförallt gäller detta småbarnsfamiljer eller djurägare, men även andra har ett intresse av att få markera var gränsen går.

- **Avstyckning av huskroppen**

Fördelar:

Genom att avstyckningen sker runt huskroppen har ett kreditobjekt skapats. Fritidshusägaren äger marken byggnaden står på. Eftersom fastighetsgränser går ungefär en meter runt huskroppen är risken liten att de boende inhägnar sin fastighet med stängsel eller staket. De boende har däremot möjlighet att anlägga någon form av rabatt kring huskroppen. Att avstyckningen sker runt huskroppen skulle ge Ystads kommun större möjligheter att bibehålla Sandskogens unika karaktär.

Nackdelar:

Eftersom flera av arrendatorerna har uppfört en komplementbyggnad på arrendestället måste detta lösas rent juridiskt på något sätt. Antingen styckas även komplementbyggnaden av eller löses det med ett servitut så nyttjanderätten säkras. För att fritidshusägarna ska ha tillgång till behövliga markutrymmen såsom uppställningsplats för bil eller utemöbler måste detta tillförsäkras fastigheten. Detta kan ske genom bildande av servitut.

En detaljplan skulle förmodligen behöva upprättas för att genomföra fastighetsbildning i området. Det går dock inte att tillförsäkra fastigheterna de behövliga utrymmena utanför fastighetsgränsen som behövs. Marken utanför fastigheterna blir allmän platsmark och kan därför inte nyttjas för enskilda behov.

- **Nybildande av tomt efter bedömning**

Fördelar:

Fördelen med att avstycka helt nya fastighetsgränser är att det är lättare att utforma tomterna så att de olika förutsättningarna tillvaratas. På flera ställen i Sandskogen är det möjligt att det bästa lösningsalternativet är att följa dagens arrendeställe. I andra delar finns det förutsättningar för att utöka tomtarean utan att karaktären förvanskas. Byggnader som är belägna väldigt nära en väg och som därför har en förhållandevis liten tomt kan i och med bildande av nya gränser kompenseras med lite mer mark i en annan del av arrendestället.

Nackdelar:

I den äldre delen finns det inte så stora möjligheter att förändra tomternas storlek. Därför finns det inte många alternativa tomter i dessa områden. Ett annat problem är risken för att karaktären förvanskas i och med förändringar i arrendeställets storlek. Skulle avstyckning ske på detta sätt skulle det även här vara svårt för kommunen att förhindra uppkomst av staket och annan inhägnad. Utökas tomterna finns det dessutom risk att fritidshusen bildar en mer sammanhängande bebyggelse där fastighetsgränserna ansluter till varandra. Det skulle förmodligen också bidra till att den öppenhet som karaktäriserar Sandskogen skulle försvinna.

9.3.3 Övrig mark

Vid en avstyckning från stamfastigheterna i Sandskogen kommer det att bildas mark som inte ingår i de nya fastigheterna utan tillhör fortfarande stamfastigheten. Det finns tre alternativa lösningar till detta.

- **Marken tas i anspråk utan att inlösen sker. Gemensamhetsanläggning upprättas.**

I detta fall står Ystads kommun kvar som ägare till stamfastigheten. I anläggningsbeslutet kan det regleras hur vegetationen ska skötas. Rätten till den samfälliga marken garanteras de nybildade fastigheterna i gemensamhetsanläggningen genom en begränsad rätt, snarlikt servitut.

- **Marken löses in i samband med bildandet av gemensamhetsanläggning.**
Den inlösta marken utgör en marksamfällighet för fastigheterna. Marken blir då samfällid och knuten till de ingående fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. De har då rätt att använda den inlösta marken som utrymme för anläggningen. Marken ägs dock av samfällighetsföreningen. Vilket borde innebära ytterligare svårigheter för Ystads kommun att reglera området.
- **Kommunen kvarstår som markägare och att ingen gemensamhetsanläggning bildas.**
Kvarstår Ystad kommun som markägare av den resterande marken ansvarar kommunen för all skötsel av grönområdet. Kommunen ansvarar då också för underhållet av vägnätet och skötsel av belysningen. Möjligheterna till att reglera grönområdet är då ganska stora för kommunen.

9.3.4 Områden som eventuellt är lämpliga att avstycka

Det finns flera förutsättningar som avgör om ett område är lämpligt eller inte för avstyckning.

En av de kanske viktigaste egenskaperna är hur området ser ut och hur det används av allmänhet och boende. I de olika områdena i Sandskogen varierar förutsättningarna kraftigt. Vi valde att titta närmre på tre områden med helt olika förutsättningar, en del av kvarteret Yxan, kvarteret Orion samt kvarteret Smörsoppen.

Kvarteret Yxan är ett område som delas av Södra Kasernvägen. På västra sidan är fyra fritidshus belägna alldeles i närheten av gamla regementet. Området ligger avskilt från övrig bebyggelse. Möjligheten att ströva fritt mellan stugorna är i princip obefintlig. De fyra fritidshusen har tydliga tomter med tydlig villakvarteretskaraktär. Häckar och vegetation avskärmar dem från varandra och bildar tydliga gränser mellan fritidshusen. Att fastighetsbilda och försälja detta område skulle inte förändra Sandskogens unika karaktär. Husen ligger avsides från övrig fritidsbebyggelse och känns inte som en del av Sandskogen. Området är beläget väldigt nära Ystads centrum, med korta avstånd till service och annan bebyggelse.

Kvarteret Orion är ett område som är beläget bredvid campingen. I detta område är fritidshusen insprängda i naturen och det finns inget som helst insynsskydd. I området återspeglas Ystads kommuns förmodliga grundidé med en skog dit alla boende i Ystad har tillträde. Bebyggelsen i området är gles, vilket delvis beror på att ett antal tomma arrendepåsar står till förfogande då banvallen eventuellt kommer att breddas i framtiden. Detta inbjuder till strövande i området.

Att sälja av avstyckade tomter i detta område kan förändra den unika karaktären. Uppkomst av staket och liknande skulle kännas väldigt främmande.

Kvarteret Smörsoppen är beläget alldeles intill havet. Flera av byggnaderna i området är pampiga villor som är q-märkta. Det finns inte direkt tydliga tomter men på flera ställen har vegetationen vuxit upp och på så sätt bildat insynsskydd. Därför har terrängen också blivit snårig vilket försvårar möjligheterna till att ströva fritt i området. Eftersom vegetationen inte har hållits efter har de boende i området kunnat bilda avgränsningar mellan arrendeställena. Även i det här området skulle det dock kännas främmande om möjligheterna till uppförande av staket eller stängsel skulle uppkomma. Karaktären i området skulle förvanskas.

Eftersom områdena skiljer sig åt i Sandskogen finns det vissa förutsättningar som talar för att avstyckning borde ske enbart av vissa delar av Sandskogen. Detta är i och för sig genomförbart, men förmodligen skulle detta leda till ett sådant tryck från de övriga boende i Sandskogen att även resterande delar skulle komma att fastighetsbildas. Opinionsen skulle troligtvis vara för stor för Ystads kommun att stå emot.

9.4 Konsekvenser vid försäljning av arrendeställen i Sandskogen

9.4.1 Tydliga tomter

Att i förväg kunna bedöma konsekvenser vid fastighetsbildning är svårt. Vid samtal med Ystads kommun har det framkommit att det kommunen mest fruktar är att Sandskogen ska bli ett vanligt villakvarter om avstyckning och försäljning av arrendetomter sker. Vid en eventuell fastighetsbildning tror kommunen att det kommer att bildas tydliga tomter som hindrar den ursprungliga idén om att allmänheten ska kunna ströva fritt.

Vi anser att det redan idag finns tydliga tomter i vissa områden av Sandskogen. Detta på grund av att fritidshusägarna låtit växter och buskar sprida ut sig så att de bildat inhägning av arrendeställena och att flera stugor har befintliga häckar som är värda att bevara. Om fritidshusägarna själva skulle äga sin mark skulle inte kommunen kunna hindra dem från att sätta upp staket eller på annat sätt inhägna sina tomter. Om avstyckning av tomterna sker ca en meter från husväggarna är det dock inte troligt att någon sätter upp staket runt sin tomt. Genom att begränsa byggnadsarea, vägstandard, utformning och utförande av bebyggelsen samt tomterna med hjälp av detaljplan kan kommunen antagligen förhindra att området blir vilket villa kvarter som helst. Enkätundersökningen har vidare visat att det endast är ett fåtal som strövar mellan stugorna i Sandskogen. Istället använder ystadborna befintliga vägar och stigar i området. Att fastighetsbilda i området och sälja tomterna skulle förmodligen inte ha någon som helst påverkan på detta.

9.4.2 Permanentboende

Ystads kommun är även rädd för att permanentboende skulle uppstå vid en eventuell försäljning av arrendeställena i Sandskogen. Kommunen tror att kraven på service och dylikt skulle öka och detta skulle innebära ökade utgifter för kommunen. Vid permanentboende ökar även belastningen på vägnätet. Detta skulle leda till behov av förstärkning och förbättring av vägnätet. Kommunen befarar även att det kommer att ställas krav på snöröjning och andra bitar kopplade till trafiken.

21 % av dem som svarade på enkätundersökningen skulle vilja bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende. Men om det skulle föreligga äganderätt var 39 % positiva till att bo permanent i Sandskogen beroende på olika alternativ. Nästan hälften av de som svarade ja på frågan ville dock endast göra detta om standarden skulle vara lika bra som i ett vanligt villakvarter.

Idag står det inskrivit en bestämmelse i arrendekontrakten att arrendatorerna inte får vara folkbokförd på adressen i Sandskogen. Kommunens möjligheter att motverka permanentboende är främst att begränsa byggnadsarea, vägstANDARD, utformning och utförande av bebyggelsen samt tomterna.

Försäljningspriserna på fritidshusen är redan idag höga och det är framförallt kapitalstarka personer som har möjlighet att köpa fritidshus i Sandskogen. En avstyckning i Sandskogen skulle ju föranleda ännu högre försäljningspriser. Höga försäljningspriser kan resultera till att fler väljer att bosätta sig permanent i Sandskogen. Att ha mer än ett boende kan vara svårt att finansiera och eventuellt väljer man att bo permanent i Sandskogen istället. Framför allt gäller detta nog pensionärer eftersom krav på arbetsmöjligheter inte ställs.

Kommunen tror som vi nämnt tidigare att kraven på service skulle öka om permanentboende skulle uppstå. Idag finns det redan tillgång till kommunalt VA och vägnätet är väl utbyggt. Dock skulle vi kunna tänka oss att fritidshusägarna skulle ställa krav på följande åtgärder:

- Skolskjuts
I Skollag (1985:1100) 4:7 stadgas att hemkommunen är skyldig att sörja för att eleverna i grundskolan har tillgång till kostnadsfri skolskjuts om sådan behövs med hänsyn till:
 - Färdvägens längd.
 - Trafikförhållandena.
 - Funktionshinder hos elev eller någon annan särskild omständighet.

Ystads kommun har valt att i sitt skolskjutsreglemente och anvisningar reglera att beroende på vilken klass man går i är man berättigad till skolskjuts om avstånd mellan bostad och närmaste skola är 1,5 km och

upp till 3,5 km för lite äldre barn. Dock beviljas inte skolskjuts när bostad och skola finns inom tätorten Ystad⁸³. Då Sandskogen är ett så pass stort område kan de familjer som äger ett fritidshus i kvarteret Yxan beläget vid regementsområdet inte ställa krav på skolskjuts. Däremot kan en familj boende i kvarteret Stensötan kräva kostnadsfri skolskjuts, i alla fall för yngre barn.

- Sophämtning
Enligt MB 15:8 ska varje kommun se till att hushållsavfall inom kommunen transporteras till en behandlingsanläggning. Idag sker sophämtning under hela året. Under vinterhalvåret sker sophämtning vid behov. Eventuellt kan detta behov komma att ökas vid uppkomst av permanentboende.
- Förstärkning av vägar
Idag finns ett väl utbyggt vägnät i Sandskogen. Vid uppkomst av permanentboende skulle eventuellt drift och underhåll av vägarna öka något.

9.4.3 Social segregation

Idag finns det inte många fritidshus ifrån Sandskogen ute till försäljning på fastighetsmarknaden. De flesta stugorna går i arv. Detta har vi även fått bekräftat i vår enkätundersökning där flera har kommenterat att stugorna funnits i familjen i över 50 år. Monica Oddshammar uppskattar att det rör sig om ca 8-10 försäljningar per år. Om avstyckning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen skulle ske skulle då antalet försäljningar öka eller kommer stugorna fortsätta att gå i arv som idag? Denna fråga är svår att förutspå. Vi kan dock med all säkerhet säga att försäljningspriset kommer att öka då försäljning sker av fastigheter istället för hus på ofri grund, hur liten tomten än må vara.

Har man en stuga i en unik miljö som Sandskogen tror vi att flertalet önskar att hålla kvar vid fritidshuset då det kan bli väldigt dyrt att i framtiden köpa något liknande. Därför tror vi att fritidshusen i Sandskogen även fortsättningsvis kommer att gå i arv trots att försäljningspriserna skulle öka. Antalet försäljningar per år kanske ökar något, men inte i någon större utsträckning. Redan idag ligger försäljningspriset på fritidshusen i Sandskogen, beroende på storlek, uppåt miljonen. Om fritidshusägarna får möjlighet att friköpa sina tomter kommer som vi nämnt ovan försäljningspriset öka ytterligare. Redan idag är det kapitalstarka människor som har möjlighet att köpa ett fritidshus i Sandskogen. Efter en eventuell avstyckning och möjlighet att friköpa sitt arrendeställe kommer detta inte förändras, snarare tvärtom.

⁸³

[http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/80B4BEAFF192EA2BC1256E3200466732/\\$File/Skolskjutsanvisningar%202004-2005.doc](http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/80B4BEAFF192EA2BC1256E3200466732/$File/Skolskjutsanvisningar%202004-2005.doc), 2004-12-06

9.4.4 Ekonomiska aspekter

Det är väldigt svårt att bedöma vilka ekonomiska konsekvenser som uppstår vid en fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen. Detta beror dels på grund av att det är flera parametrar som ingår och dels på grund av att dessa parametrar är svåra att uppskatta. Det är t.ex. nästan omöjligt att värdera den värdestegring som skulle uppstå. En eventuell fastighetsbildning i Sandskogen skulle i sig inte förändra speciellt mycket. Det är när de nybildade fastigheterna säljs av som konsekvenserna uppstår.

För Ystads kommun skulle det innebära att kostnaderna för fastighetskatten på de fem fastigheterna i Sandskogen skulle övergå till fritidshusägarna. Detta leder till att den årliga kostnaden på 972 000 kr för Ystads kommun försvinner. Den resterande marken som skulle bli kvar efter avstyckningen skulle ingå i rekreationsområdet. Rekreationsområdena är som tidigare nämnts skattebefriade. Detta innebär att även om Ystads kommun kvarstår som ägare för övrig mark tillkommer inga kostnader för fastighetsskatt.

Växtligheten i området är idag Ystads kommuns egendom. Detta gäller även växtligheten inom arrendeställena. Efter en försäljning skulle det naturligtvis innebära att växtligheten inom de nybildade fastigheterna skulle övergå till fritidshusägarna. Som tidigare nämnts kan växtligheten regleras i ganska stor utsträckning i områdesbestämmelser eller detaljplan. Växtligheten utanför tomterna på den resterande marken ingår antingen i en gemensamhetsanläggning som sköts av en samfällighetsförening eller fortsätter ägas av kommunen.

Idag finansieras underhåll och anläggning av vägar samt gatubelysning inom bebyggelseområdet av Ystads kommun. Kostnaden finansieras idag genom arrendeavgiften. Efter en fastighetsbildning och försäljning i området kan en gemensamhetsanläggning upprättas för vägarna. I så fall övergår kostnader för vägnätet i Sandskogen till samfällighetsföreningen. Kvarstår Ystads kommun som huvudman i området fortsätter kommunen underhållsarbetet. Kostnaden uppgår till 240 000 kr /år.

Idag innebär Sandskogen en årlig intäkt för Ystads kommun. Säljer kommunen av arrendeställena uppstår istället en engångssumma som tillfaller kommunen. Denna bedöms uppgå till 82,5 miljoner kr. Även om möjligheten erbjuds fritidshusägarna är det inte säkert att alla är intresserade från början. Processen att friköpa alla arrendeställen kan ta lång tid.

För fritidshusägarna innebär möjligheten att friköpa sitt arrendeställe ett flertal förändringar rent ekonomiskt. Till att börja med kommer arrendeavgiften som betalas för bostadsarrendet att försvinna. Även möjligheten att belåna sitt fritidshus som fast egendom uppstår. Den köpeskilling som skulle utgå för marken skulle innebära en engångskostnad för fritidshusägarna. Vid en

nybildning av en fastighet som tillåter en byggnadsarea på 85 m² och en tomt som sträcker sig sex meter ut från huskroppen uppskattas kostnaden till ca 150 000 kr.

En kostnad som fritidshusägarna inte har haft innan är fastighetsskatt. Fritidshus taxeras som småhusenhet och fastighetsskatten ligger på 1 % av taxeringsvärdet. Idag betalar fritidshusägarna indirekt fastighetsskatt genom arrendeavgiften.

Om det bildas en gemensamhetsanläggning för vägar och grönområdet kommer de nybildade fastigheterna i Sandskogen att ingå. Det andelstal som tilldelats fastigheterna kommer att bestämma vad var och en av de ingående fastigheterna ska betala. Idag åligger det arrendatorn att bekosta och ombesörja en tillfartsväg från arrendestället till det befintliga gatunätet i Sandskogen.

Eftersom kostnader för VA, el och sophämtning redan idag betalas av fritidshusägarna är detta ingen kostnad som kommer att förändras även om stugägarna friköper sitt arrendeställe.

10 Slutsats

I detta avslutande kapitel kommer vi att presentera vår slutsats som baseras på det material vi diskuterar i föregående kapitel. Frågeställningarna i det inledande kapitlet kommer här att besvaras.

Att bedöma vilka konsekvenser som skulle uppstå i Sandskogen vid en försäljning av arrendeställena är svårt. Det är alltid osäkert att förutspå resultatet efter en förändring. Eftersom Sandskogen är så unik i sin karaktär är det dock viktigt att undersöka och försöka förutse hur området förändras vid en eventuell försäljning av arrendeställena.

De tre olika avstyckningsalternativen får skilda resultat när det gäller områdets karaktär. I diskussionen har vi redan nämnt att alternativet att avstyckning sker av huskroppen inte är genomförbart i Sandskogen. Detta alternativ är därför förkastat. I enkätundersökningen har det framkommit att för 92 % av fritidshusägarna i Sandskogen är det viktigt att bevara området i det skick det är idag. Även kommunen arbetar för att bibehålla Sandskogens unika karaktär. Av diskussionen i föregående kapitel drar vi slutsatsen att tydligare tomter skulle skapas då avstyckning sker längs arrendestället eller helt nya normaltomter bildas.

Idag reglerar kommunen genom arrendekontrakten att stugägarna inte får vara folkbokförda på arrendestället i Sandskogen. Enligt folkbokföringslagen ska en person vara folkbokförd på den fastighet där han/hon är att anse som bosatt. Härav följer att de stugägare som faktiskt bor permanent i Sandskogen idag, men inte är folkbokförda där bryter mot folkbokföringslagen. Dessa stugägare har dock valt att hellre bryta mot folkbokföringslagen än mot arrendeavtalet. Om det hade varit tillåtligt att vara folkbokförd i Sandskogen skulle Ystads kommun få ökade skatteintäkter.

Skulle permanentboende öka genom försäljning av arrendeställena? I vår enkätundersökning undersökte vi hur många av fritidshusägarna som om det var möjligt skulle vilja bo permanent i Sandskogen med äganderätt. 39 % av stugägarna var positiva till detta. Dock vill nästan hälften av de som svarat endast bosätta sig permanent i Sandskogen om standarden skulle vara likvärdig ett villakvarters standard. Redan idag finns det permanentboende i området och om fritidshusägarna skulle få möjlighet att friköpa sitt arrendeställe tror vi att åretruntboende skulle öka. Detta beror delvis på att kommunen inte motverkar permanentboende i någon större utsträckning.

Vad skulle det innebära för området och för kommunen att åretruntboende utökar? Vid permanentboende ställer man högre krav på service och standard än vad man kräver vid fritidsboende. Idag finns det redan tillgång till kommunalt VA och vägnätet är väl utbyggt. Om fler bosätter sig året runt i

Sandskogen skulle detta leda till något ökade utgifter för Ystads kommun i form av högre kostnader för drift och underhåll av vägnät. För kommunen skulle permanentboendet även kunna leda till att familjer kräver att de ska ha tillgång till kostnadsfri skolskjuts. Då området redan idag har tillgång till VA, sophämtning och dylikt drar vi slutsatsen att ökat permanentboende skulle endast innebära något ökade kostnader i frågan om högre krav på service och standard för Ystads kommun.

Vilka andra ekonomiska konsekvenser skulle uppstå för Ystads kommun? Skulle bostadsarrendet upphöra försvinner de årliga arrendeintäkterna från Sandskogen. Istället skulle Ystads kommun erhålla en engångssumma för köpeskillingen. Fastighetsskatten på de fastigheter fritidshusen är belägna på skulle samtidigt försvinna. Även om kommunen kvarstår som ägare av resterande mark är denna skattebefriad då det är ett rekreationsområde. Fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen skulle innebära ökade skatteintäkter för Ystads kommun då permanentboende ökar.

För fritidshusägarna skulle naturligtvis köp av arrendetomterna innebära en ökad självbestämmanderätt. Det är svårt för kommunen att reglera vad man får och inte får göra på den enskildes fastighet. Självbestämmanderätten beror naturligtvis på avstyckningsalternativ och hur resterande mark löses. Dessutom skulle en eventuell möjlighet att friköpa arrendeställena innebära vissa ekonomiska konsekvenser. För det första ska en köpeskillning för marken erläggas. Kostnaden kommer naturligtvis att bero på hur stor markareal det är frågan om. Det tillkommer dessutom en kostnad för fastighetsskatten. Det som kanske är den största ekonomiska effekten är den värdestegring som skulle uppstå om fastighetsbildning skulle ske. Priserna i Sandskogen skulle öka betydligt. Framförallt på de fritidshus som är belägna söder om väg 9 och i direkt närhet till stranden.

Ett av kommunens argument mot att fritidshusägarna ska få friköpa mark är att det skulle bildas tydliga tomter som hindrar allmänheten från att ströva fritt i området. I enkätundersökningen har det dock framkommit att strövandet sker på befintliga vägar och stigar och detta anses inte som störande. Vi menar därför att detta inte är ett argument mot försäljning av arrendeställena.

Ett argument för avstyckning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen är att ge fritidshusägarna en möjlighet att belåna och inteckna sitt fritidshus som fast egendom. Bankerna i Ystad har dock ett speciellt förhållande till just Sandskogen. Lokalkännedom om området har gjort att flera av bankerna erbjuder fritidshusägarna att belåna sitt fritidshus, arrendetomt till trots. Dessutom går ju fritidshusen i Sandskogen ofta i arv. Detta har understrukits av vår enkätundersökning där flera fritidshusägare har kommenterat att stugan har funnits i familjen i över 50 år. Även detta leder till ett minskat behov av just möjligheten att pantsätta sitt fritidshus. Det är i och för sig svårt att

förutspå om kreditinstituterna kommer att fortsätta belåna fritidshusen i Sandskogen även i framtiden. Dock tyder allt på att detta inte kommer att förändras.

Vid en fastighetsbildning och försäljning av arrendeställena i Sandskogen skulle tydliga tomter och ökat permanentboende uppstå. Detta skulle leda till att Sandskogens unika karaktär skulle förändras. Idag har Ystads kommun inget intresse av att sälja arrendeställen i Sandskogen. Kommunen har dock en stor kapitalreserv bunden i Sandskogen. En försäljning av arrendeställena är därför inte aktuell idag, men kan eventuellt vara aktuellt i framtiden.

11 Källförteckning

11.1 Publicerade källor

- Ahlström, Ingemar, 1999: *Allemansrätten - En bok om vad som gäller i naturen*. Borås
- Bengtsson, Bertil, 1999a: *Allemansrätten- Vad säger lagen*. Solna
- Bengtsson, Bertil, 1999b: *Speciell fastighetsrätt*. 7 uppl. Uppsala
- Boverket, 1999: *Områdesbestämmelser –En vägledning*. 1 uppl. Karlskrona
- Boverket, 2002: *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. Kalmar
- Dahmström, Karin, 2000: *Från datainsamling till rapport –att gör en statistisk undersökning*. 3 uppl. Lund
- Didón, Lars Uno m.fl., 1987: *Plan- och bygglagen – En kommentar*. Göteborg
- Didón, Lars Uno m.fl., 1997: *Plan- och bygglagens grunder*. Stockholm
- Grauers, Folke, 2001: *Fastighetsköp*. 15 uppl. Lund
- Grauers, Folke, 1998: *Nyttjanderätt*. 10 uppl. Lund
- Hemström, Carl, 1986: *Gemensamhetsanläggningar, Inrättande och förvaltning*. Kristianstad
- Holme, Idar Magne, Krohm Solvang, Bernt, 1997: *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. 2 uppl. Lund
- Kalbro Thomas, 2002: *Markexploatering –Juridik, ekonomi, teknik och organisation*. 2 uppl. Stockholm
- Landahl, Tore, Nordström, Olof, 1991: *Fastighetsbildningslagen – En kommentar*. 2 uppl. Göteborg
- Malmström, Åke, Agell Anders, 2001: *Civilrätt*. 17 uppl. Malmö
- Rittri, Bror, 1985: *Bostads- och anläggningsarrende*. Stockholm
- SOU 1988:66, 1989: *Köp av byggnad på ofri grund*. Göteborg
- Strömqvist, Siv, 2000: *Skrivboken*. 4 uppl. Kristianstad

11 Källförteckning

Söderberg, Elmer, 1998: *Arrenden*. 2 uppl. Kristianstad

Tegin, Åke, 1997: *Kredithandboken*. 2 uppl. Falköping

Ystads Fornminnesförening, 1996: *Ystadiana 1996*. Ystad

Ystad kommun, 1999: *Områdesbestämmelser för Ystads Sandskog i Ystad*.
Ystad

11.2 Elektroniska källor

www.lagen.nu, 2004-12-13

www.lantmateriet.se, 2004-09-15

www.infra.kth.se/FV/exjobb/04-139-Jorgensen.pdf 2004-12-28

www.rsv.se, 2004-12-03

www.ystad.se, 2004-12-13

11.3 Muntliga källor

Edgren, Stig: f.d. ordf. i Villaägareföreningen Ystads Sandskog. 2004:
muntlig. Intervju (2004-10-26)

Bengtsson, Dick: Planarkitekt, Ystad kommun. 2004: muntlig. Intervju. (2004-
XX-XX)

Hübner, Olof: Fastighetschef, Ystad kommun. 2004: muntlig. Intervju. (2004-
09-20)

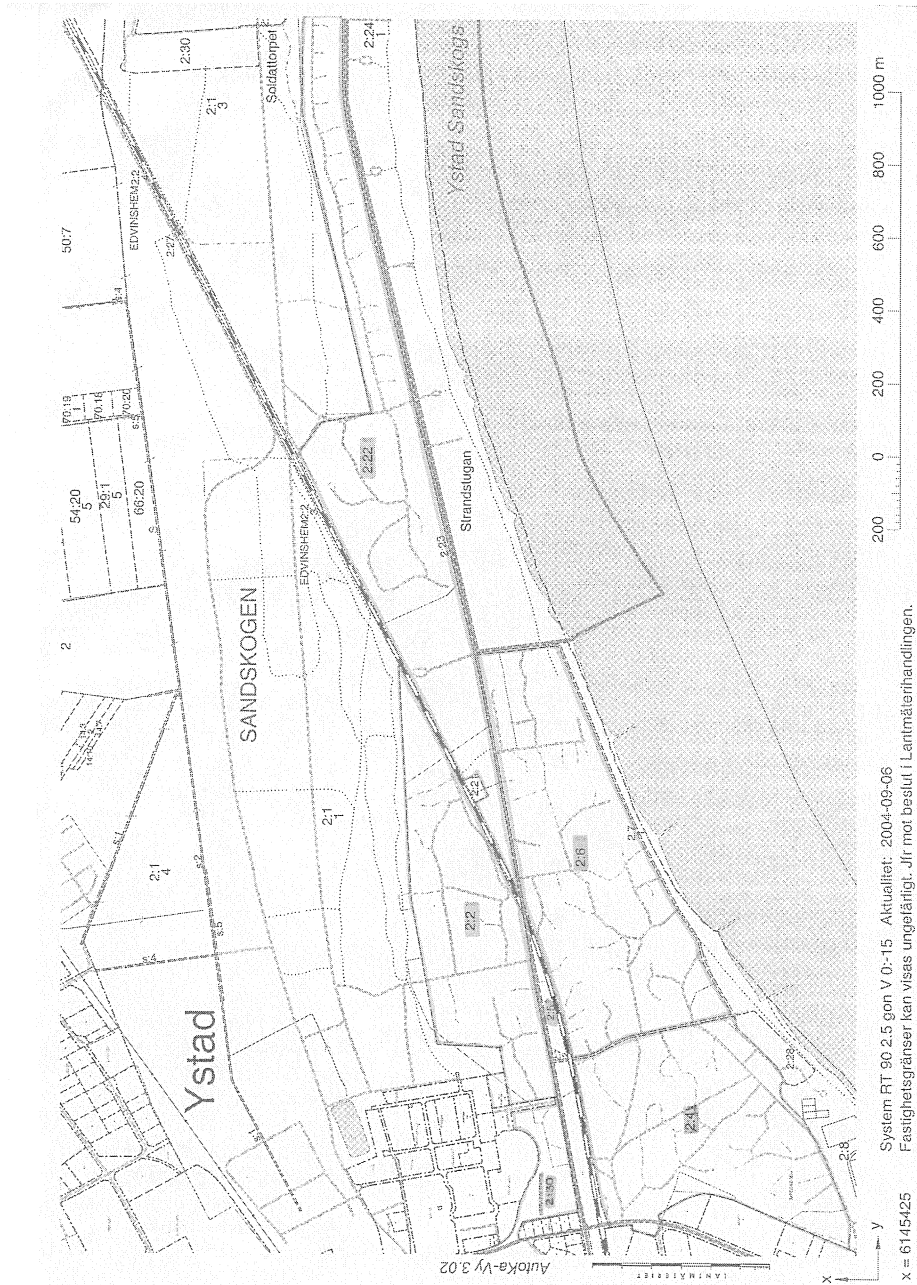
Lindskog, Christine: Personlig bankman, Nordea. 2004: muntlig. Intervju
(2004-11-02)

Mårtensson, Kent: Kommunstyrelsen, Ystad kommun. 2004: muntlig. Intervju
(2004-09-21)

Oddshammar, Monica: Fastighetsmäklare, Mäklarringen. 2004: muntlig.
Intervju
(2004-10-25)

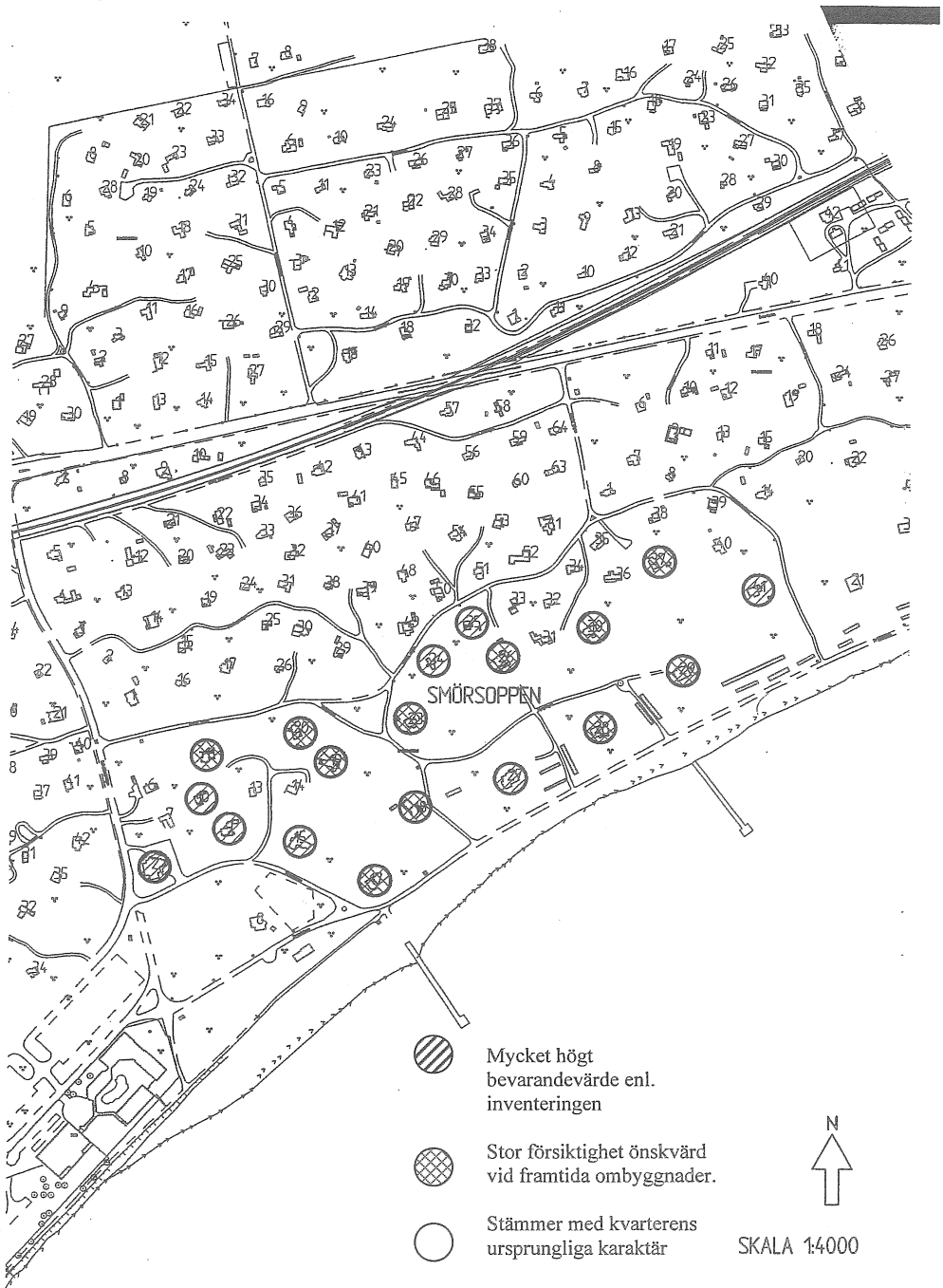
12 Bilagor

12.1 Bilaga 1. Karta över Sandskogen



System RT 90 2.5 och V 0-15. Aktualitet: 2004-09-06
Fasighetsgränser kan visas ungefärligt. Jfr mot beställ i Lantmäterihandlingen.

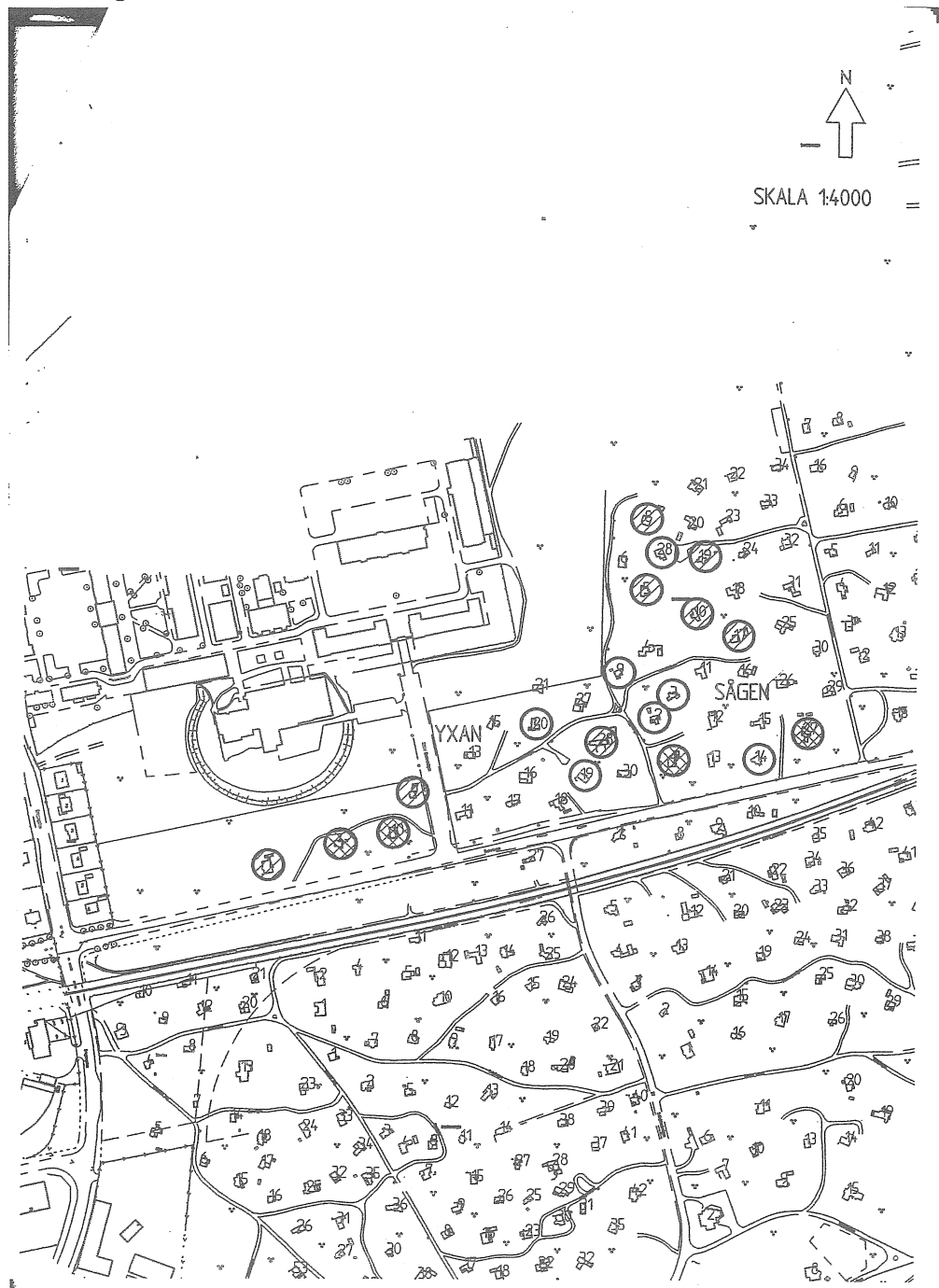
12.2 Bilaga 2. Karta över området Smørsoppen



12.3 Bilaga 3. Karta över området Orion



12.4 Bilaga 4. Karta över området Yxan



12.5 Bilaga 5. Inventering av Sandskogen

Områdesnamn	Kan man ströva fritt?	Finns det staket eller häckar i kvarteret?	Finns det misstänkt permanent-boende?	Är området lämpligt för en ev. avstyckning?	Övriga kommentarer.
Yxan 1 (fyra avskilda byggnader nära gamla regementet)	Inget strövområde. Fyra byggnader med "egen" väg.	Ja, häckar runt tre av fyra arrendeställen.	Nej. Lite tveksamt.	Ja. Känns inte som en del av Sandskogen.	
Yxan 2	I viss mån.	Häckar finns runt några av arrendeställena.	Nej, inte vad som uppfattades.	Kanske.	Känns som om man inkräktar om man lämnar vägen på vissa ställen.
Sågen	Man kan ströva, men knappast troligt att man gör det.	Häckar finns i kvarteret.	Nej, inte vad som uppfattades.	Kanske.	Finns vissa delar av kvarteret där det är lite bättre strövmöjligheter
Barkjärnet	Kvarteret är öppnare och avståndet är längre mellan stugorna.	Häckar finns, men vissa arrendeställen är utan eller nästan helt utan.	Nej, inte vad som uppfattades.	Kanske.	Synd om staket skulle sättas upp i kvarteret. Ett kvarter som man faktiskt skulle kunna ströva fritt i.
Kilen 1	Delen som gränsar till slingan kan man ströva friare i. Kanske p.g.a. att man vet att ingen stuga dyker upp bakom. Bebyggelsen är glesare. Vegetationen är snårig.	Häckar finns.	Nej, inte vad som uppfattades.	Kanske.	Synd om staket skulle sättas upp i kvarteret.
Kilen 2 Här är campingen belägen.	-	-	-	-	-

Orion	Ja, i kvarteret återspeglas den ursprungliga idén om en skog som är till för alla. Bebyggelsen är inklämd mellan träden.	Nej, finns inga häckar eller staket.	En av stugorna misstänks vara bebodd året runt.	Nej.	Kvarteret är det bästa att ströva fritt i.
Karlavagnen	Ja, ganska fritt. Bebyggelsen är lite tätare, men bebyggelsen är inklämd i skogen.	Nej, finns inga häckar eller staket.	Nej.	Kanske.	Kvarteret är bra att ströva fritt i.
Mossan	I norr är det glesare mellan stugorna. I söder är det tätare.	Det finns inga direkta häckar, men det är lite mer tomtkänsla på vissa.	Eventuellt någon.	Kanske. Vill man ströva i skogsmark finns den intill.	-
Ormbunken	I norr är det glesare mellan stugorna. I söder är det tätare.	Det finns inga direkta häckar, men det är lite mer tomtkänsla på vissa.	Eventuellt någon.	Kanske. Vill man ströva i skogsmark finns den intill.	-
Stensötan	I norr är det glesare mellan stugorna. I söder är det tätare.	Det finns inga direkta häckar, men det är lite mer tomtkänsla på vissa.	Eventuellt någon.	Kanske. Vill man ströva i skogsmark finns den intill.	-
Kantarellen	Inte direkt. Vegetationen är snårig mellan byggnaderna.	Häckar runt en hel del av stugorna. Tydliga tomter.	Kanske.	Kanske.	Området är beläget nära havet. Finns flera stora pampiga villor.

Murklan	Vegetationen är snårig och hopplös att gå igenom.	Finns staket men håller sig inom den tillåtna gränsen. Några direkta häckar finns inte men vegetationen har vuxit sig hög runt flera av stugorna.	Kanske.	Kanske.	Området är beläget nära havet. Finns flera stora pampiga villor.
Smörsoppen	Det går att ströva i viss mån men vegetationen är väldigt snårig.	Inte många häckar och inte så tydliga tomter, men vegetationen har låtits växa upp på flera ställen.	Några misstänks vara bebodda året runt.	Kanske.	Flera pampiga villor.
Flugsvampen	Nej, snårig vegetation. Det skulle inte gå att ströva mellan byggnaderna.	Häckar finns, blandat med stugor som ligger helt, insprängda mellan träden.	Några misstänks vara bebodda året runt.	Kanske.	Väldigt blandad bebyggelse. Små stugor bland pampiga villor.
Tallvirveln	Nej, tydliga tomter och snårig vegetation.	Flera välklippta häckar finns.	Nej. Inte vad som uppfattades.	Ja, eventuellt.	Bebyggelsen består främst av stugor.
Nyckelpigan	Nej, tydliga tomter och hus insprängda i snårig vegetation.	Häckar finns. På flera håll har vegetationen låtits växa upp. Grindar finns.	Någon misstänks vara bebodd året runt.	Ja, eventuellt.	Blandad bebyggelse.
Tordyveln	Nej, tydliga tomter och hus insprängda i snårig vegetation.	Häckar finns. På flera håll har vegetationen låtits växa upp. Grindar finns.	Någon misstänks vara bebodd året runt.	Ja, eventuellt.	-
Ollonborren	Nej, inte lätt att ströva fritt mellan husen. Vegetationen är snårig.	Häckar finns. Vegetation har låtits växa upp runt tomterna, men direkt tydliga tomter.	Nej. Inte vad som uppfattades.	Kanske.	Blandad bebyggelse.

12.6 Bilaga 6. Områdesbestämmelser över Sandskogen

BILAGA TILL SAMKADSKEDOKUMENT

BESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSSEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 5 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns

- *arrendetomt*
Illustrerad gräns av område för annan användning inom NATUR-området
- ooooo *Gräns för bullerstört område (> 55 dBAeq)*

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

~~Allmänna platser~~

- GENOMFART Genomfartstrafik
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- NATUR Skogsområde *med arrendetomter för fritidshus.*

~~ÖVRIG MARKANVÄNDNING~~

- B Fritidshusstäder
- H₁ Kiosk
- H₂ Butik *och fritidsbostad*
- H₃ Restaurang, café
- N₁ Badhytter
- N₂ Fritidstokalt
- N₃ Campingplats
- N₄ Uthyrningsstugor, rumsuthyrning, vandrarhem
- T₁ Järnvägsområde
- T₂ Reservat för järnvägsspår och skyddsvall. Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten av detta

Markområde utan för ordnad campingplats får inte användas för camping eller husvagns uppställning. Inom arrendetomt får dock tillfällig uppställning av fält eller husvagn ske under högst två veckor.

TOMTPLATSER FÖR FRITIDSHUS (motsvarande arrendeställe)

Tomtplats för fritidshus får anordnas inom NATUR-område om avståndet från den blivande huvudbyggnadens centrumpunkt till angränsande huvudbyggnaders centrumpunkter blir minst 35 meter och om skogsmarken eller annat intresse inte lider allvarlig skada. NATUR-område får inte indelas i fastigheter

STORLEK PÅ FRITIDSHUS OCH TOMTPLATSER

för fritidshus får inte göras så stor att den hindrar allmän-
Tomtplats utgörs av ett område inom sex meter räknat från fyra raka linjer från fritidshusets yttersta sidor. Om vägar, ågning eller dylikt ingår i detta dispositionsområde, inräknas dispositionsområdet att gälla endast fram till dessamma. *ketens möjlighet att fritt passera mellan husen.*

Tomtplats får bebyggas med en huvudbyggnad om högst 85 kvm byggnadsarea (BYA) och en komplementbyggnad om högst ~~8~~ *10* kvm byggnadsarea (BYA).

Huvudbyggnad får ~~föras~~ *inredas* med inredning med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om högst ~~425~~ *127,5* kvm.

Om huvudbyggnad på q-märkt tomplats inte får byggas till på grund av att byggnadens egenart eller kulturhistoriska värde därigenom skulle förstöras får komplementbyggnaden göras större än ~~10~~ *10* kvm. Den sammanlagda byggnadsarean (BYA) på tomplatsen får dock inte överstiga ~~95~~ *95* kvm. *och inräknas med bostadsrum*

Utföver tillåten byggnadsarea (BYA) får tomplats bebyggas med skärmtak med högst 20 kvm toppenarea (OPA), som sammanbyggs med huvudbyggnad eller komplementbyggnad.
Badhytt får ha en byggnadsarea (BYA) om högst fem kvm.

UTFORMNING AV HUS OCH TOMTPLATSER

Fritidshus får uppföras i högst en våning, med taklutningen högst 45 grader och med byggnadshöjden högst 3,2 meter.

Högsta totalhöjd för komplementbyggnader och badhytter är 3,5 meter.

Tomtplats för fritidshus får inte inhägnas med stängsel, plantering eller på annat sätt.

VARSAMHETSBESTÄMMELSER ~~VÄRDEFULLA BYGGNADER~~

(äldre än 1960 av ursprunglig karaktär med endast små välanpassade tillbyggnader eller som är unika historiskt eller släktmässigt, mycket högt bevarande värde.

Tomtplats som betecknas med q₁ har byggnad eller byggnader med mycket stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Ombyggnad eller underhåll skall anpassas till bebyggelsens särart. Tillbyggnad bör undvikas.

äldre än 1960, med ursprunglig karaktär bevarad trots vissa avvikande om- och tillbyggnader.

Tomtplats som betecknas med q₂ har byggnad eller byggnader med kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Ombyggnad eller underhåll bör ske med stor varsamhet. Tillbyggnad kan vara otillböglig.

FÖRÄNDRAD LOVPLIKT

Bygglövs krävs inte för komplementbyggnad till fritidshus samt för badhytt om övriga delar av dessa bestämmelser är uppfyllda.

Bygglövs krävs inte för tillbyggnad av fritidshus med högst 10 kvm om tomplatsen inte betecknas med q₁ och övriga delar av dessa bestämmelser är uppfyllda.

Bestämmelse

Bygglövs krävs inte för fristående plank inom tomplats för fritidshus om planket är högst 1,8 meter och längst 6 meter och övriga delar av dessa bestämmelser är uppfyllda.

Bygglövs krävs för omfärgning av fasad, byte av fasad- eller yttertaksmaterial samt andra yttre ombyggnads- och underhållsåtgärder på huvudbyggnad som betecknas med q₁. Plan- och bygglagens regler om muntlig ansökan (8 kap 19 §) skall tillämpas.

Bygglövs krävs för

~~innan omfärgning av fasad, byte av fasad- eller yttertaksmaterial eller andra yttre ombyggnads- eller underhållsåtgärder utförs på huvudbyggnad som betecknas q₂ skall samråd ske med byggnadsnämnden. Plan- och bygglagens regler om muntlig bygglovansökan (8 kap 19 §) skall tillämpas.~~

Marklov krävs för schaktning och fyllning inom NATUR-område.

Rivningslov krävs för rivning av q-märkt huvudbyggnad.

Bygglövs krävs för skylt och ljusanordning.

UPPHÄVDA DETALJPLANER

De delar av stadsplaner fastställda av K.M. 1953-03-06 (stpl 25), lsn 1961-09-20 (stpl 57) och lsn 1964-02-22 (stpl 68), som är belägna innanför dessa bestämmelserns avgränsning, är upphävida.

12.7 Bilaga 7. Kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog (g:t kontrakt)

2

Arrendeavgifter år 1995, 1996 och 1997 (grundbelopp).

	1995	1996	1997
Fritidshus, byggnadsarea max 35 m ²	2.330:-	2.570:-	2.800:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 35 m ² men max 55m ²	3.670:-	4.040:-	4.400:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 55 m ² men max 85 m ²	5.000:-	5.500:-	6.000:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 85 m ² tillägg	50:-/m ²	50:-/m ²	50:-/m ²
dock högst total avgift för fritidshus	10.000:-	10.000:-	10.000:-
Förråd, byggnadsarea max 10 m ²	425:-	425:-	425:-
Carport, byggnadsarea max 20 m ²	850:-	850:-	850:-
Carport inkl. förråd, byggnadsarea totalt max 30 m ²	1.275:-	1.275:-	1.275:-

Byggnadsarea för fritidshus som överstiger ovan angivna max area med högst 2 %, debiteras enligt avgiften för närmast lägre max area. Befintlig komplementbyggnad godkänd av jordägaren, med byggnadsarea överstigande 7 m², debiteras enligt avgiften för carport alternativt carport inkl. förråd.

- Arrendatorns rättigheter
4. Arrendatorn äger rätt
 - att på arrendestället uppföra och bibehålla fritidshus med därtill hörande komplementbyggnad enligt jordägarens bebyggelsebestämmelser för Ystads Sandskog, enligt Övriga villkor 12. f.
 - att på arrendestället vidtaga erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras för arrendeställets ändamålsenliga planering i enlighet med gällande bestämmelser.
 - att nyttja arrendestället endast för fritidsboende. Under tiden november-mars får arrendestället endast begagnas för tillfälligt fritidsboende.

 - Växtlighet
 5. För växtlighet inom arrendestället gäller att all växtlighet är jordägarens egendom. Planering, plantering och sådd eller annan förändring av den skogliga miljön, får ej ske utan jordägarens tillstånd. Sådant tillstånd lämnas från fall till fall.

Det är ej tillåtet att göra åverkan på buskar och träd, genom till exempel avverkning, hamling, klippning, islagning av spikar eller fastsättande av krokar, gungor, piskställningar eller dylikt i trädstammar.

Det åligger arrendatorn, att tillse att planterade buskar ej förökar sig genom rotskott eller avliggare. Ris och annat avfall, som uppstår vid jordägarens skogliga åtgärder, får inte bortforslas av arrendatorn utan jordägarens tillstånd.

 - Inhägnad
 6. Arrendatorn får ej hålla arrendestället inhägnat med stängsel, genom plantering eller på annat sätt.

12.8 Bilaga 8. Kontrakt om bostadsarrende i Ystads Sandskog (nytt kontrakt)



1

KONTRAKT OM BOSTAD SARRENDE I YSTADS SANDSKOG (Arrendeställe för fritidshus)

Jordägare/upplåtare: Ystads kommun/ Teknik och Fastighetsnämnden

Postadress: Nya Rådhuset, 271 80 Ystad

Arrendeställe:

Arrendator:

Personnummer:

Bostadsadress:

Postadress:

- 1. Arrendets omfattning** Arrendestället är avsett att användas för uppförande/bibehållande av fritidshus, tillhörigt arrendatorn, om ... m² byggnadsarea, komplementbyggnad om ... m² byggnadsarea samt skärmtak ... m² öppenarea. Områdesbestämmelser för Ystads Sandskog gäller för arrendestället. Byggnader på arrendestället är angivna på en till detta kontrakt hörande skiss, kontraktsbilaga 1.
Arrendestället utgörs av ett område inom sex meter räknat från fyra räta linjer från fritidshusets yttersta sidor. Om väganläggning eller dylikt ingår i detta dispositionsområde, inskränkes sex metersgränsen att gälla endast fram till detsamma.
- 2. Arrendetiden** Upplåtelsen gäller för en tid av 10 år, räknat från 2005-01-01. Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på tio år åt gången med ett års uppsägningstid och på i övrigt oförändrade villkor.
- 3. Arrendeavgiften** Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret.....kronor. Arrendeavgiften för 1997,kronor, utgör arrendeavgiftens grundbelopp och är anpassad till indextalet för december månad år 1996 (=bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande decemberr månad ha ändrats i förhållande till bastalet, skall arrendeavgiften justeras med samma procenttal, varvid indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Vid tillämpning av index skall omräkning av arrendeavgiften göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmaste hela tal. Arrendeavgiften avrundas på samma sätt till heltal kronor.
Ändring av arrendeavgiften sker alltid året efter det att indextalet för december månad föranlett omräkning.
Arrendeavgiften, som avser kalenderår, skall erläggas senast den 1 juni under löpande arrendeår.
Om nytt bygglov söks och beviljas eller om bygglovsbefriad anmälan

inlämnas, kommer i förekommande fall ny avgift att tas ut fr.o.m. nästkommande kalenderår.

Arrendeavgifter år 1997 (grundbelopp).

Ökade kostnader för markägaren ger en höjning av arrendeavgiften på c:a 1.950:- i 2004 års priser. Anpassning till gällande avtal ger en höjning på 1.758:- i 1997 års priser. Till detta kommer index som tidigare.

	1997	Ökning	Nytt belopp 1997	2004
Fritidshus, byggnadsarea max 35 m ²	2.800:-	1.758:-	4.558:-	5.055:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 35 m ² , men max 55m ²	4.400:-	1.758:-	6.158:-	6.829:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 55 m ² , men max 85 m ²	6.000:-	1.758:-	7.758:-	8.604:-
Fritidshus, med redan godkänd byggnadsarea större än 85 m ² , tillägg dock högst total avgift för fritidshus	50:-/m ² 10.000:-		50:-/m ² 11.758:-	55:- 13.040:-
Komplementbyggnad, byggnadsarea max 10 m ²	425:-		425:-	471:-
Skärmtak, byggnadsarea max 20 m ²	850:-		850:-	943:-
Skärmtak inkl. komplementbyggnad, byggnadsarea totalt max 30 m ²	1.275:-		1275:-	1414:-

Befintlig byggnadsarea för fritidshus som överstiger ovan angivna max area med högst 2 %, debiteras enligt avgiften för närmast lägre max area. Befintlig komplementbyggnad och/eller skärmtak, godkänt av jordägaren, med byggnadsarea överstigande 10 resp 20 m², debiteras med tillägg av 33:-/m² för överytan.

4. Arrendatorn Arrendatorn äger rätt att på arrendestället uppföra och bibehålla fritidshus med därtill hörande komplementbyggnad och skärmtak enligt områdesbestämmelserna för Ystads Sandskog. Arrendatorn kan ej vara folkbokförd på arrendestället.
5. Växtlighet, mark m.m. All växtlighet inom arrendestället är jordägarens egendom. Planering, (tex. för hårdgörning av ytor) plantering och sådd eller annan förändring av den skogliga miljön, får ej ske utan jordägarens tillstånd. Sådant tillstånd lämnas från fall till fall efter skriftlig ansökan. Det är ej tillåtet att göra åverkan på buskar och träd, genom till exempel avverkning, hamling, klippning, islagning av spikar eller fastsättande av krokar, gungor, piskställningar eller dylikt i trädstammar. Det åligger arrendatorn, att tillse att planterade buskar ej förökas sig genom rotskott eller avliggare. Ris och annat avfall, som uppstår vid jordägarens skogliga åtgärder, får inte bortforslas av arrendatorn utan jordägarens tillstånd.
6. Inhägnad Arrendatorn får ej hålla hela eller delar av arrendestället inhägnat med staket, genom plantering eller på annat sätt, varvid dock det som anges i områdesbestämmelserna om rätt att bevara och vidmakthålla planteringar och häckar kring den äldre bebyggelsen i Sandskogen skall gälla.

7. Bygglov mm 3
 Arrendatorn är skyldig att, innan åtgärd påbörjas, anskaffa bygglov och övriga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på arrendestället samt skall dessutom skriftligen anmäla alla bygglovsbefriade åtgärder till jordägaren på bifogad blankett, bilaga 1. I övrigt skall arrendatorn noga ställa sig till efterrättelse, beträffande alla föreskrifter och skyldigheter, som meddelas av myndigheter eller som gäller enligt lag.
8. Övriga avgifter
 Arrendatorn svarar för konsumtionsavgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande. Om jordägaren kan visa att han drabbas av ökade kostnader med anledning av lagstadgade eller av myndighet föreskrivna skatter eller avgifter utanför jordägarens kontroll har jordägaren rätt att av arrendator ta ut motsvarande kostnad. På motsvarande vis har arrendatorn rätt att om han kan visa att jordägaren åtnjuter minskade kostnader med anledning av lagstadgade eller av myndighet föreskrivna skatter eller avgifter åtnjuta motsvarande kostnadsminskning i form av minskad arrendeavgift.
9. Vägar, vägghållning
 Endast anlagda vägar får trafikeras med fordon. Jordägaren svarar för underhålls- och anläggningskostnader för allmänna vägar inom bebyggelseområdet. Det åligger arrendatorn att efter samråd med jordägaren själv ombesörja och bekosta anläggning och underhåll av tillfartsväg till arrendeställe från väg som anlagts av jordägaren. Jordägaren svarar för drift, underhålls- och anläggningskostnader för all gatubelysning inom bebyggelseområdet. Arrendator som själv anlagt väg, äger ej rätt att hindra att samma väg används även av annan arrendator. Sistnämnda arrendator är i så fall skyldig att deltaga i vägens underhåll, med åtgärder eller ersättningsbelopp för utförda åtgärder.
10. Arrendeställets när-
 område
 Arrendestället med därpå uppförda byggnader, samt område däromkring, skall hållas i prydligt skick. Arrendatorn bortforslar på egen bekostnad orenlighet och annat avfall från arrendestället. Försummar arrendatorn att ombesörja erforderlig renhållning, äger jordägaren rätt att på arrendatorns bekostnad utföra erforderliga åtgärder.
11. Markägareförklaring
 Detta arrendekontrakt får ej inskrivas. Markägareförklaring medgives enligt kommunfullmäktiges beslut 1984-12-20, Kf § 278.
12. Övriga villkor
 För arrendet skall i övrigt gälla följande villkor:
- a) Tillämpliga bestämmelser i kommunens stadgor skall efterföljas. Skytte är förbjudet. Jakträtt i form av skydds jakt tillkommer endast den som erhållit jordägarens tillstånd. Beträffande hundhållning gäller vad som är stadgat i lokala ordningsstadgan § 19-21: Hundar. Handhavande av övriga husdjur skall följa bestämmelserna i Ystads kommuns föreskrifter om ändring i de lokala hälsoskydds föreskrifterna § 1.
 - b) Inom arrendestället får ej bedrivas något slag av rörelse, såvida inte jordägaren givit särskilt tillstånd därtill.

12.9 Bilaga 9. Intervju med Olof Hübner, Fastighetschef, Ystads kommun.

1. Är det viktigt för Ystads kommun att Sandskogen förblir bevarad? Varför?

Det är mycket viktigt att Sandskogen förblir bevarad eftersom området ger möjlighet till många slag av fritidsaktiviteter såsom fritidsboende, bad, camping, motion eller enbart att promenera i härlig miljö. Några andra egentliga orsaker finns egentligen inte.

2. Hur tror du att kommuninvånarna ser på Sandskogen?

Som ett stort och härligt rekreationsområde med många gamla och fina fritidshus, fina bad, restauranger, kiosker och möjlighet till flera olika aktiviteter.

• Har Sandskogen diskuterats med kommuninvånarna? Vad kom i så fall fram?

Det förekommer ständiga diskussioner angående Sandskogen. I samband med antagande av områdesbestämmelser diskuterade kommunen med villaägarföreningen och allmänheten. I Ystads Allehanda diskuteras Sandskogen flitigt. Många framhåller vikten av att bevara Sandskogen enligt områdesbestämmelserna.

3. Vet du något om hur Sandskogen nyttjas av kommuninvånarna?

Många av kommunens invånare äger fritidshus i Sandskogen sedan generationer tillbaka, många deltar i de sportaktiviteter som finns att tillgå, många tar sig ut enbart för att promenera och på sommaren invaderas stranden av tusentals människor.

Normalt strövar nog inte kommuninvånaren fritt mellan fritidshuset. Men när svampplockningsutflykter anordnas måste de avvika från befintliga gångar och stigar för att finna svamp. Den norra delen av Sandskogen planeras att eventuellt bli ett naturreservat och frågan behandlas av naturvårdsverket.

4. I områdesbestämmelserna står det angivet att man inte får inhägna tomtplats med stängsel, plantering eller på annat sätt. Varför?

För att bibehålla karaktären av strövområde för alla som tar sig ut i Sandskogen och som där ska kunna röra sig fritt mellan husen. Efter den senaste inventeringen i området har stugägarna tvingats ta bort inhängningar av nät och andra otillåtna åtgärder. Vissa befintliga häckar är lika gamla som den ursprungliga bebyggelsen och är därför värda att bevara och får inte tas bort.

• Hur ställer sig arrendatorerna till detta?

Det är delade meningar om detta. Men kommunen upplever det inte som ett egentligt problem. De förstår dock att vissa stugägare kan tänkas vilja ha staket på grund av barn eller djur, speciellt stugor som är belägna nära väg och banvall. I kvarteret Nyckelpigan har sex fritidshus tagits bort på grund av olämpligt läge.

5. Hur ser ni på permanentboende i Sandskogen?

För närvarande är det inte aktuellt enligt politikerna. Det skulle innebära stora investeringar för vägar m.m. och karaktären som fritidsområde för alla skulle förmodligen försvinna. Det finns dock en motion från Kristdemokraterna där de vill tillåta permanentboende. Enligt arrendekontrakten är det inte tillåtligt att folkbokföra sig i Sandskogen.

6. Finns det permanentboende i Sandskogen idag?

Kommunen är medveten om att det finns viss permanentboende, men det är ingen fråga de driver hårt. En viss ökning går att skönja, dels på grund av att det idag finns tillgång till vatten samt sophämtning året runt.

7. Hur ser ett standard arrendeavtal ut? Lika överallt? Vanligt med tillägg? Om vad i så fall? Avtalstid?

Avtalen är lika överallt dock kan avtalstiden variera i några få fall. Nya arrendekontrakt har förhandlats fram med villaägarföreningen och träder i kraft 2005-01-01.

8. Vad ingår i arrendeavgiften?

Kommunens kostnader för området, framförallt fastighetsskatt, men även skötsel av skogen, underhåll av vägar samt belysning.

9. Efter vilka principer har man bestämt arrendet?

Kommunen har försökt titta på jämförelseområden, men har inte funnit något lämpligt område. Därför baseras arrendeavgiften på de kostnader området utgör för kommunen. Kommunen anser att avgiften är något låg, men eftersom det inte finns några bra jämförelseområden kan de inte grunda avgiften på något annat.

10. Hur stor är arrendeintäkten från Sandskogen?

Idag ligger intäkten på ca tre miljoner kronor, dock har taxeringsvärdena på fritidshusen höjts och detta leder till högre fastighetskatt, vilket innebär att kommunen måste öka arrendeavgifterna. Därför kommer intäkterna att öka till ca fyra miljoner kronor.

11. Hur går det till när en fritidshusägare vill sälja sin stuga?

- Enligt arrendelagen ska arrendatorn först erbjuda markägaren att överta arrendestället. Hur hanterar kommunen detta?
- Enligt arrendelagen krävs markägarens medgivande av ny arrendator. Hur hanterar kommunen detta krav?
Försäljning sker genom mäklare eller egen försäljning. Kommunen använder sig inte av någon förköpsrätt och har heller inga synpunkter på nya arrendatorer.

12. Vilka effekter upplever du skulle uppstå för kommunen vid fastighetsbildning?

Sandskogen som fritidsområde skulle ersättas av ett villaområde med stora inskränkningar för kommunens invånare. Det skulle innebära en merkostnad för kommunen. Det skulle kunna innebära social segregation, men då det sker fler överlåtelser än försäljningar är risken inte överhängande.

På 1980-talet gjordes undersökningar om hur stort intresset var hos fritidshusägarna att fastighetsbilda. Ca 30 % var positiva, men inget större intresse visades.

Kompletterande frågor till Olof Hübner

1. Som markägare har kommunen rätt att underhålla arrendeställena om dessa inte efterhålls och få betalt i efterhand av arrendatorn. Hur går Ystads kommun tillväga? Görs detta överhuvudtaget?

Om arrendestället har brister i underhåll, antingen beträffande själva byggnaden eller antingen området runt densamma, meddelas arrendatorn att detta skall rättas till och följs därefter upp av kommunen. I nästan alla fall fungerar detta. Att kommunen själv har gjort det och därefter fakturerat arrendatorn har, vad vi vet, ej förekommit.

2. Vad händer om en stugägare i Sandskogen inte betalar arrendeavgiften trots påminnelse? Förverkas arrenderätten? Vad händer med byggnaden?

Om arrendeavgiften ej betalats 30 dagar efter föreskriven tid, får arrendatorn brev att arrenderätten är förverkad och att avtalet sägs upp. Arrenderätten kan fås tillbaka om arrendatorn betalar inom 12 dagar. Om detta inte skulle ske blir det ett ärende för kronofogdemyndigheten.

3. Om en arrendator hyr ut sin stuga över sommaren och hyresgästen betar sig illa så att grannarna klagar. Vad gör kommunen?

Ber grannarna ta kontakt med polisen, eftersom detta ej lyder under arrendelagen.

4. Om en arrendator har långvarig uppställning av husvagn på arrendestället, vad gör kommunen?

Meddelar arrendatorn att husvagnen skall bort. I annat fall anmäls det som svartbygge eftersom det krävs bygglov för uppställning av husvagn en längre tid (c:a en månad).

**12.10 Bilaga 10. Intervju med Kent Mårtensson, Kommunalråd,
Ystads kommun.**

1. Är det viktigt för Ystads kommun att Sandskogen förblir bevarad?

Varför?

Det är väldigt viktigt att Sandskogen blir bevarad som det rekreativområde det är idag. Ystad bygger på fyra "hornstenar":

Gamla staden

Skogen

Stranden

Landsbygden

Från början planterade man skogen för att binda sanden. Idag har det utvecklats till ett fritidsområde och strövområde. Sandskogen är lungan för befolkningen och bör bevaras för framtiden. Kommunen arbetar med att bilda ett kommunalt naturreservat för den norra delen av Sandskogen som inte är bebyggd. Kommunen arbetar även med att ta fram ett nytt rekreativområde i norra delen av Ystad.

2. Hur tror du att kommuninvånarna ser på Sandskogen?

Det är ett rekreativområde. Flertalet föreningar bedriver sin verksamhet i och kring Sandskogen så som, orienteringsklubbar, skytteförening och brukshundsklubb m.fl.

• Har Sandskogen diskuterats med kommuninvånarna? Vad kom i så fall fram?

Kommunen har bildat Sandskoggruppen som består av Villaägarföreningen, naturskyddsföreningen m.fl. där det ständigt sker en dialog angående Sandskogen.

3. Vet du något om hur Sandskogen nyttjas av kommuninvånarna?

Sandskogen nyttjas som strövområde, för motion, för olika föreningsaktiviteter, i skolverksamhet m.m. Marietorp är ett hus beläget i Sandskogen och som ägs av en stiftelse där skolor och förskolor kan vistas i utbildningssyfte.

4. I områdesbestämmelserna står det angivet att man inte får inhägnat tomtplats med stängsel, plantering eller på annat sätt. Varför?

Det ska finnas möjligheter att ströva fritt i området. Det ska vara "öppet" för allmänheten. Denna möjlighet minskar om staket och andra former av inhägnad tillåts. Det har dock gått lång tid mellan gångerna som kommunen har inventerat området. Därför har det på sina håll bildats tydliga tomter med grusgångar, rabatter m.m.

• Hur ställer sig arrendatorerna till detta?

Det finns en viss förståelse från stugägarnas sida. De är också måna om att Sandskogen ska bevaras.

5. Hur ser du på permanentboende i Sandskogen?

Permanentboende kan inte förbjudas, bara förhindras och försvåras genom olika bestämmelser. Bland annat regleras permanentboende i arrendekontrakten genom att förbjuda att stugägarna folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Om permanentboende tillåts skulle högre krav ställas på service, vägar, postgång etc. i och med att åretruntboende innebär andra vanor. Utvecklingen skulle gå mot villakvarter. De senaste tio åren har en förändring skett. Kommunen vet inte riktigt hur de ska agera, men tillåts permanentboende skulle det innebära fler negativa förändringar än positiva.

6. Finns det permanentboende i Sandskogen idag?

Kommunen är medveten om att det finns. Men det är svårt att förbjuda folk att bo där året runt. Det är en svår process att få bort permanentboende.

7. Vilka effekter upplever du skulle uppstå för kommunen vid fastighetsbildning?

Fastighetsägare vill gärna omge sig av inhägnad på ett eller annat sätt för att markera sin egendom. Detta skulle innebära att öppenheten i Sandskogen skulle gå förlorad. Kraven på service skulle höjas vilket skulle leda till ökade investeringskostnader för kommunen.

8. Hur ser de olika politiska partierna på Sandskogen? Är det någon skillnad?

För ett antal år sedan förde Moderaterna frågan om fastighetsbildning i Sandskogen. Detta stötte på stort motstånd och har sedan dess inte tagits upp fler gånger av varken moderaterna eller något annat parti.

I somras kom dock en motion från Kristdemokraterna, vilken är den första på länge som rör förhållandena i Sandskogen. Motionen innebär att det ska vara tillåtet att folkbokföra sig på adressen i Sandskogen.

12.11 Bilaga 11. Intervju med Dick Bengtsson, Planarkitekt, Ystads kommun

1. Varför har Ystads kommun valt områdesbestämmelser över Sandskogen?

Dick Bengtsson anställdes under våren 2004 och har därför inte närvarat när områdesbestämmelserna för Sandskogen antogs. Han tror dock att Ystads kommun valde områdesbestämmelser för att säkra intentionerna med Översiktsplanen. Dessutom vill kommunen inte peka ut byggrätter. Kommunen vill bevara området som ett sommarstugeområde och då är områdesbestämmelser ett bra hjälpmedel.

2. Är områdesbestämmelserna tillräckliga eller anser du att området borde detaljplaneläggas? Varför?

För det som ska regleras i Sandskogen är det tillräckligt med områdesbestämmelser. Bestämmelserna bevarar området.

3. Varför har man en typ av områdesbestämmelser över hela Sandskogen när Sandskogen skiljer sig så åt från kvarter till kvarter?

Kvartersbegreppet förekommer egentligen inte i områdesbestämmelser. I Sandskogen finns det därför inga faktiska kvarter. Det är istället områdesvis indelat. I områdesbestämmelserna har man dock uttryckt kvarter, vilket egentligen är en liten miss. Kommunen inventerade Sandskogen och fann att endast ett fåtal byggnader t.ex. översteg en viss area. Därför valde de ändå att lägga en och samma bestämmelse över hela området. Byggnader som inte följer bestämmelserna är under pågående markanvändning och kan därför leva vidare.

4. I områdesbestämmelserna står det angivet att man inte får inhägna tomtplats med stängsel, plantering eller på annat sätt. Varför?

Syftet är att kommunen inte vill att arrendatorerna ska kunna uppföra tomt på grund av att allmänheten ska kunna röra sig fritt. Kommunen vill inte att tomter stänger ute allmänheten.

5. Enligt rättsfall som behandlats i regeringsrätten (RÅ Ref. 1993:2 och RÅ Notis 1998:204) kan åtgärder som inte är bygglovspliktiga utföras utan att bestämmelserna i planen behöver beaktas. Om staket inte är att hänföra till annan anläggning torde bestämmelserna angående stängsel i områdesbestämmelserna vara verkningslösa. Hur ställer du dig till detta?

Bestämmelsen i områdesbestämmelserna är i princip verkningslösa. Men arrendekontrakten följer dock upp och säkrar att inhägning inte sker. I en detaljplan kan man inte reglera att man inte får sätta upp ett staket, men däremot ställa krav på att staket ska finnas ur säkerhetssynpunkt. Skulle kanske kunna utöka lovplikten i områdesbestämmelser till att lovplikt krävs även för staket för att säkra ett syfte i översiktsplanen om att ett område ska hållas öppet.

6. I områdesbestämmelserna över Sandskogen reglerar Ystads kommun att "NATUR-område inte får indelas i fastigheter". Finns det lagstöd för en sådan bestämmelse?

Man får inte skriva in i områdesbestämmelser att fastighetsbildning inte får ske. I Sandskogens områdesbestämmelser anges att naturområden inte får indelas i fastigheter, men detta innebär inte att man inte får fastighetsbilda utan bara att området inte får delas upp i fastigheter. Men det skulle i princip vara möjligt att sammanläggning av kommunens fastigheter sker.

7. Kommunen vill motverka permanentboende, varför har kommunen tillåtet så stor bruttoarea (127,5 kvm)?

Vid inventeringen visade det sig att de flesta fritidshusen ligger på en area däromkring. När Ystads kommun antog områdesbestämmelserna motverkades permanentboende på annat sätt t.ex. genom att vattnet stängdes av och att ingen avfallshantering bedrevs under vinterhalvåret. Idag motverkas permanentboende framförallt i arrendekontrakten.

8. Man får inte reglera att ändamålet ska vara fritidsbebyggelse i områdesbestämmelser, men samtidigt får endast storlek på fritidshus regleras med hjälp av områdesbestämmelser. Hur fungerar detta rent praktiskt?

Grundprincipen i PBL är att inte göra skillnad på fritidsboende eller permanentboende.

I en översiktsplan har ett område angivits som fritidsbebyggelse eller liknande. För att säkerställa översiktsplanens intention kan området i områdesbestämmelserna anges som fritidsändamål. I PBL 5:16 pkt 3 stadgas att storleken på fritidshus kan regleras. I och med att områdesbestämmelser inte används speciellt ofta över områden med permanentbostäder står dessa inte preciserat i paragrafen.

9. Vid fastighetsbildning, skulle det räcka med områdesbestämmelserna eller anser du att detaljplan är att föredra? I vilka situationer skulle det vara aktuellt att detaljplanelägga området?

I Sandskogen skulle det räcka med en fastighetsplan. Dock skulle genomförandet bli problematiskt då fastighetsbildningen skulle strida mot områdesbestämmelserna.

12.12 Bilaga 12. Intervju med Stig Edgren, f.d. Ordförande i Villaägare-föreningen Ystads Sandskog

Stig Edgren har varit med i VYS styrelse i sammanlagt 24 år. I 16 år var han föreningens ordförande.

1. Hur ser sammansättningen ut i föreningen?

Villaägareföreningen Ystads Sandskog har cirka 540-550 medlemmar vilket motsvarar 99 % av fritidshusägarna i Sandskogen. Detta är en styrka för föreningen vid förhandlingar med Ystads kommun. Antalet medlemmar har inte alltid varit så stort men genom åren har föreningen arbetat sig fram.

Det är en stor andel ystadbör som har ett fritidshus i Sandskogen. Strax under 50 % är bosatta i Ystad. Ser man till hela Skåne är antalet 70 –80 %. Om man tar med närliggande landskap såsom Blekinge och Halland är andelen upp i mot 90 %. De sista 10 % är bosatta i Stockholm och övriga Sverige. Några få bor utomlands. De som inte är bosatta i Ystad har ofta någon anknytning till Ystad. Andelen fritidshusägare med anknytning till Ystad uppskattas till ca 75 %.

2. Vad ingår i arrendeavgiften?

I arrendeavgiften ingår enbart arrendet. En del för byggnaden och en del för eventuell komplementbyggnad eller skärmtak. Arrendeavgiften är en avgift för nyttjandet av marken.

Separat betalas El, VA och sophämtning. VA kostnaden kan antingen beräknas med en vattenmätare då ett fast pris plus förbrukad vattenmängd betalas. Då vattenmätaren måste vara placerad på en frostfri plats kan många av stugägarna inte nyttja detta alternativ. Det andra alternativet är att betala en schablonavgift för 80 m³. Detta schablontal är väldigt högt. De flesta stugägarna förbrukar inte så mycket vatten.

Förr hade stugägarna sophämtning vid arrendestället. Idag finns det 25 stycken MOLOK utplacerade. Dessa är nergrävda under mark och håller därför i princip max 8°C. Dålig lukt m.m. undviks på detta sätt. Sophämtning sker ca en gång i veckan under sommarhalvåret. Under vinterhalvåret är inte behovet lika stort och töms därför vid behov, ca en gång per månad.

3. Hur har Sandskogen förändrats genom årens lopp?

En del av bebyggelsen i Sandskogen är över 100 år gammal. Det är framförallt de stora villorna nere vid havet. Det började med att kommunens invånare anlade bordsplatser i Sandskogen som sedan tilläts bebyggas. Från början tilläts mycket små stugor på mindre än 30 kvm. Dessa stugor ärvdes av nästa generation som behövde större utrymme och genom åren har behovet av plats ökat. På 1960- 70 talet började fritidshusägarna isolera stugorna så att det även gick att bo i Sandskogen mer än på sommaren. Idag ser vissa av stugorna ut som vilka 1,½ plans villor som helst.

Linné påtalade att plantering av skog borde ske i Sandskogen. År 1804 började det talas om att detta skulle ske, men inte förrän år 1838 påbörjades plantering. Skogen var 60 år gammal innan de första husen byggdes. Från början planterades tall och sedan i viss mån gran. Under stormen i oktober 1967 förstördes en stor del av barrträden och björken fick möjlighet att breda ut sig. Idag planteras i stort sätt bara ädellövträd såsom ek och bok.

4. Hur upplever stugägarna områdesbestämmelserna?

De flesta av stugägarna upplever områdesbestämmelserna som ganska bra. I och med bestämmelserna fick Sandskogen stadgar som inte fanns innan. Förut kunde fritidshusägarna i princip göra vad som helst med sitt arrendeställe.

Vissa av bestämmelserna var VYS och kommunen inte överens om. VYS ansåg inte att speciella regler skulle gälla för Sandskogen när PBL gäller i övriga Sverige. Därför drevs vissa frågor upp till Regeringsrätten. En av punkterna som gick igenom var att det numera är tillåtet att uppföra komplementbyggnad på 10 kvm utan bygglov dock krävs anmälan till kommunen.

Innan 1960-talet var det tillåtet att plantera häckar, men på slutet av 60-talet ändrade kommunen inställning och förbjöd denna typ av inhägnad. I sammanband med detta bildades VYS. Vid genomförandet av områdesbestämmelserna verkade VYS för att den gamla planteringen av häckar skulle bevaras. Därför gäller inte bestämmelsen att arrendestället inte får inhägnas de gamla "ursprungliga" häckarna i Sandskogen. Dessa ska istället bevaras.

5. Hur ser stugägarna på att vissa inte följer områdesbestämmelserna rörande anläggande av tomtplats?

Det som kommunen har anmärkt på och som inte har rättats till är framförallt carportar, det vill säga väggar saknas. Dessa carportar har olika utseende och vissa har till och med varit garage. Detta tillåts inte. Kommunen godkände en carport med en stängd långsida och en stängd kortsida som sedermera blev riktmärke för hur en accepterad carport kan se ut.

Det finns dock fortfarande stugägare som bryter mot arrendekontraktet. Ett av fallen har varit uppe i arrendenämnden. Nämnden fastslog att "garaget" skulle tas bort då det var fråga om kontraktsbrott. Till årsmötet 2003 inkom en motion om att styrelsen skulle försöka driva igenom tillstånd för medlemmarna att bygga garage. Denna fråga går inte att lösa utan att områdesbestämmelserna rivs upp och ändras. Under hösten 2004 görs en enkätundersökning för att se hur stort intresset är.

6. Hur är förhållandet till kommunen?

• **Hur sköter de sina åtaganden?**

I stort sätt är förhållandet till kommunen bra. Dock borde kommunen ha en kontinuerlig uppföljning av vad som händer och byggs i Sandskogen. Detta för att komma tillrätta med problem som kontraktsbrott och att områdesbestämmelser inte efterföljs. Idag får kommunen kännedom om otillåtna åtgärder via t.ex. grannar, men eftersom de inte agerar kontinuerligt tror stugägare att det är tillåtet och alltfler tar efter.

Kommunen utförde en stor inventering 1993/94 inför omförhandling av arrendekontrakt. Tio år senare inför nästa omförhandling utfördes en ny inventering. Detta borde ske mer kontinuerligt. För övrigt har kommunen och VYS ett gott förhållande.

7. Hur ser stugägarna på att man inte får folkbokföra sig i Sandskogen?

Om stugägarna skulle få folkbokföra sig på adressen i Sandskogen skulle detta innebära ökade skatteintäkter för Ystads kommun. Idag folkbokför sig en del på t.ex. släktingars adresser som kanske är bosatta i en annan kommun. På så sätt går Ystads kommun miste om kommunalskatt.

Kristdemokraterna har lagt fram en motion om att få folkbokföra sig i Sandskogen och att få möjlighet att friköpa sin arrendetomt. Denna motion är under behandling.

8. Upplever man en ökning av permanentboende i Sandskogen?

Det har skett en ökning av permanentboende i Sandskogen. Framförallt efter att man kan vinterbona huset och på så sätt förlänga boendetiden. I det gamla kontraktet står det att arrendatorn äger rätt att nyttja arrendestället endast för fritidsboende. Under perioden november – mars får arrendestället endast begagnas för tillfället fritidsboende. Förr stängde kommunen till och med av VA under vinterhalvåret.

Idag har stugägarna tillgång till VA, el och sophämtning året runt. Detta har lett till att allt fler stugägare vill bo i Sandskogen permanent. Postutdelning sker dock bara från slutet av maj till början av september. Däremot finns det sju utdelningsställen av dagstidning.

9. Allemansrätten tillåter allmänheten att ströva fritt i området. Är det många som utnyttjar rätten till detta?

Av den totala Sandskogen är ca 25-30 % bebyggt. Resten är obebyggt natur. Framförallt rör sig allmänheten på vägar, stigar och det är mycket sällan man avviker från dessa. Det är ett fåtal med specialintressen såsom bär- och svampplockare eller ornitologer som ibland strövar fritt i området. Förr var det en del orienteringsverksamhet från regementet innan det lades ner. Detta kunde ibland upplevas som störande av de boende i Sandskogen. Sedan regementet lades ner störs inte stugägarna av allmänheten.

Det finns ett intresse hos stugägarna att utöka arrendestället från sex meter till tio meter från byggnadens yttersta sidor.

10. Hur ser intresset ut för fastighetsbildning i bland stugägarna?

Under 1980-talet drevs frågan om tomträtt eftersom det var svårt för stugägarna att belåna sina fritidshus. Dessutom var tomträttsavgiften avdragsgill. Ca 70-80 % var då positiva till tomträtt. Frågan lades dock på is på grund av en byggnadspantutredning och rann sedermera ut i sanden.

Möjligheten att belåna sitt fritidshus öppnades men inte till lika bra ränta.

11. Vad skulle fastighetsbildning innebära för stugägarna?

Frågan är svår att besvara då man inte har alla uppgifter såsom vad det skulle kosta att fastighetsbilda etc. Det är bra att Sandskogen är ett fritidsområde.

12.13 Bilaga 13. Intervju med Monica Oddshammar, fastighetsmäklare, Mäklarringen

1. Hur ser marknaden ut för fritidshus i Sandskogen idag?

Det finns inte så många fritidshus till försäljning. Oftast går stugorna i arv eller säljs till släkt och vänner. Uppskattningsvis rör det sig om ca 8-10 försäljningar per år.

Utbud och efterfrågan följer ränteläget och aktiemarkanden till viss del. När det går dåligt på aktiemarknaden är det färre som är intresserade av fritidshus. Det är ofta denna typ av kapital som investeras i fritidshus.

- **Hur ser marknaden ut för övrigt för fritidshus, skillnader – likheter?**

I Ystads kommun finns det bara fritidshus på ofri grund i Sandskogen. Kommunen har inga andra egentliga fritidshusområden. För övrigt säljs det enstaka fritidshus lite utspjtt.

2. Hur går det till rent praktiskt vid förvärv/försäljning av fritidshus i Sandskogen?

Arrendekontrakten är skrivna på tio år. Vid försäljning skickar mäklarna in en kopia på köpekontraktet till Ystads kommun. Kommunen skickar i sin tur ut ett kontrakt till den nye fritidshusägaren. Det "nya" arrendekontraktet mellan kommunen och köparen tar vid där det "gamla" slutade. D.v.s. om det är fem år kvar på det "gamla" kontraktet löper det "nya" kontraktet på de resterande fem åren.

Kommunen har egentligen rätt att säga nej till en ny arrendator de inte skäligen kan nöjas med, men Monica Oddshammar har inte upplevt detta.

3. Genomsnittlig köpeskilling (kr/kvm) i Sandskogen?

Det är svårt att uppskatta en genomsnittlig köpeskilling då fritidshusen har så olika karaktär och är belägna på ett förhållandevis stort område. De senaste två försäljningarna i Sandskogen som Monica Oddshammar har handlagt har varit i stort behov av renovering men ändå kostat upp emot en miljon. Stugorna har dock haft ett bra läge.

- **Finns det skillnader i och mellan de olika kvarteren?**

Ja, det finns det. Det är högre priser söder om väg 9 (d.v.s. närmast havet) och ju närmre centrum stugorna är belägna.

4. Eftersom fritidshusen är hus på ofri grund är byggnaden att se som lös egendom. Tas det ändå hänsyn till jordabalkens 4 kap.?

Både ja och nej. I köpehandlingen följs formkraven, och visst görs det t.ex. besiktningar. Enligt JB har säljaren ansvar mot dolda fel i tio år, men eftersom fritidshus på ofri grund är lös egendom är det konsumentköplagens regler som gäller och därför måste köparen åberopa felet inom två år.

5. Hur värderas fritidshusen i Sandskogen?

Fritidshuset värderas i stort sätt på samma sätt som vid fast egendom. Men naturligtvis tas det hänsyn till att det är fråga om arrende och inte äganderätt till marken.

6. Vid fastighetsbildning av Sandskogen, vad tror du skulle förändras?

Naturligtvis skulle priserna öka drastiskt och det skulle fortfarande vara högre köpeskillning på fritidshusen närmast havet.

12.14 Bilaga 14. Intervju med Christine Lindskog, personlig bankman, Nordea

1. Hur ställer ni er till att belåna ett hus på ofri grund i Sandskogen?

Nordea ställer sig positiva till att belåna hus på ofri grund i Sandskogen på grund av god lokalkännedom. Vid varje belåning tittar Nordea på förutsättningarna t.ex. var byggnaden är belägen och vilken standard den har. Som regel är Nordea mer positiv till att belåna fritidshus söder om vägen. De är dock försiktigare om stugan ligger på "fel" sida av vägen. I vissa fall kräver Nordea någon form av ytterligare säkerhet.

Vid varje belåning genomförs en okulärbesiktning. Då undersöks bland annat om det finns en byggnad överhuvudtaget och i vilket skick byggnaden är. Nordea har även möjlighet att skicka en besiktningsman. Naturligtvis spelar även arrendekontraktens villkor in. Nordea tar ofta kontakt med Ystads kommun för att få kännedom om speciella krav eller dylikt.

2. Hur går det till rent praktiskt vid lån med hus på ofri grund som säkerhet?

Först och främst kontrollerar Nordea om det finns ett taxeringsvärde för att se värdet på byggnaden. Eftersom tomten lånas av kommunen tas ingen hänsyn till markens värde. Idag går det att belåna hus på ofri grund i banken, det går dock inte att binda räntan. Räntan ligger på ungefär samma nivå som ett topplån.

Säkerhetsöverlåtelsen sker genom att kunden överläter äganderätten till fritidshuset till banken. Dessutom överläts nyttjanderätten till arrendetomten. Även sådant som är att hänföra till byggnadstillbehör vid fast egendom överläts. Kunden försäkrar att ingen säkerhetsöverlåtelse har skett till någon annan. I säkerhetsöverlåtelsen ska en kopia av arrendekontraktet finnas med.

I och med säkerhetsöverlåtelsen har kunden överlätit all sin rätt till banken. I fastighetsägarförklaringen säkerställs dock att kunden har full nyttjanderätt av arrendestället och byggnaden. Kunden försäkrar att överlåtelsen av fritidshuset inte överläts till någon annan.

Ett avtal tecknas mellan banken och fritidshusägaren. I avtalet förbinder sig kunden bland annat att betala olika avgifter såsom arrendeavgift, underhålla arrendestället och byggnaden och teckna behövliga försäkringar mm.

3. Ett fritidshus i Sandskogen, hur stort värde har en sån säkerhet i jämförelse med fast egendom?

Vid belåning av fritidshus i Sandskogen kan inte hypotekslån användas. Hypotekslån används bara vid belåning av fast egendom. Belåningsgraden är upp till 90 %. I princip kan man jämföra fritidshuset i Sandskogen med fast egendom.

12.15 Bilaga 15. Rättsfall, RÅ Ref. 1993:2:

Orvar O ägde ett hus belägen på Domänverkets fastighet. Han ville återuppföra en brygga och tecknade därför ett avtal med Domänverket avseende det markområde där bryggan skulle uppföras. Byggnadsnämnden förelade Orvar O att enligt PBL 10:14 riva och transportera bort den uppförda bryggan eftersom den stred mot gällande plan.

Orvar O överklagade byggnadsnämndens beslut till Länsstyrelsen. Han hävdade att eftersom en enstaka brygga inte kräver bygglov kunde PBL 10:14 inte tillämpas. Länsstyrelsen menade att bryggan är en anläggning och att denna har uppförts trots att den stred mot gällande plan. Länsstyrelsen avslog överklagandet.

Orvar O överklagade länsstyrelsens beslut till kammarrätten. Han yrkade på att länsstyrelsens beslut skulle ändras. Kammarrätten uttalade att det i PBL 8:2 regleras vilka andra anläggningar än byggnader som kräver bygglov. Enstaka bryggor kräver inte bygglov enligt denna föreskrift. I och för sig kan föreläggande om rivning enligt PBL 10 kap. ske även för icke bygglovspliktiga åtgärder som strider mot plan. Kammarrätten utred dock om detta gäller enbart åtgärder som enligt vissa bestämmelser är undantagna bygglovsplikten eller om det också gällde åtgärder som inte avses i PBL: s styrning av bygglovsplikt. Kammarrätten fann att det inte gick att förelägga om rivning eftersom PBL inte kräver bygglov och inte ställer krav på bryggan i detta fall. Kammarrätten upphävde länsstyrelsens och byggnadsnämndens beslut.

Byggnadsnämnden drev fallet till Regeringsrätten och yrkade på att nämndens beslut skulle fastställas. Regeringsrätten utred samma frågeställning som kammarrätten dvs. om möjligheterna till ingripande enligt PBL 10 kap. är begränsade till åtgärder som omfattas av PBL: s regelsystem. Regeringsrätten fann att PBL 5:36 har stor betydelse i sammanhanget. I denna paragraf regleras att åtgärder som inte kräver lov och som avser byggnader, andra anläggningar etc. inte får strida mot plan. Möjlighet att ingripa mot åtgärder som strider mot plan enligt PBL 10 kap. begränsas av PBL 5:36. Regeringsrätten förde ett resonemang som innebar att åtgärder som inte anges i PBL 8 kap. skulle kunna uppföras utan att detaljplan eller områdesbestämmelser behöver beaktas. Regeringsrätten fastställde kammarrättens beslut eftersom ingripande med stöd av PBL 10:4 jämfört med PBL 10:12 pkt 3 inte fick ske.

12.16 Bilaga 16. Rättsfall, RÅ Notis N 1998:204:

Knut P var innehavare av en serveringsrörelse i Orust kommun. Han fick beviljat bygglov för en brygga med 7 m × 7 m stor golvyta belägen över vatten av byggnadsnämnden. Golvytan används för uteservering. Kammarrätten upphävde sedermera detta bygglov och de närboende Folke och Maj-Britt J begärde att byggnadsnämnden skulle vidta åtgärder. Byggnadsnämnden fann ingen anledning till att vidta åtgärder för borttagande av bryggan vilket sedan överklagades av Folke och Maj-Britt J till länsstyrelsen.

Här framförde paret J samma yrkande och hävdade att de stördes av serveringsrörelsen. Länsstyrelsen ansåg att en brygga inte är att anse som byggnad och inte heller som annan anläggning. Därför avslog länsstyrelsen besvären.

Målet fördes vidare till kammarrätten som fann att bryggan stred mot gällande detaljplan. Kammarrätten ansåg att bryggan var en annan anläggning och borde omfattas av föreskriften i PBL 5:36 st. 2. Därför förelåg inga hinder mot bortförsl av bryggan med stöd av PBL 10:14 jämfört med PBL 10:12 p 3.

Knut P överklagade kammarrättens beslut. I Regeringsrätten yrkade Knut P att bryggan hade funnits lång tid tillbaka. Bryggan hade alltid varit en anlösningsplats för båtar. Omständigheten att det förekom servering på den aktuella byggnationen förändrade inte det faktum att det var att anse som en brygga. Detta bestreds utav Anita och Karl-Erik (nya ägare av Folke och Maj-Britt J's närliggande fastighet). Regeringsrätten ansåg att liknande konstruktioner enligt praxis inte är att betrakta som byggnad, PBL 3 kap. PBL 8:1. Den aktuella konstruktionen ansågs inte heller utgöra en annan anläggning som omfattas av föreskrifterna i PBL 3 kap. och PBL 8:2 st. 1. Detta innebar att den aktuella konstruktionen inte krävde bygglov. I RÅ 1993:2 har regeringsrätten konstaterat att PBL 5:36 st. 2 endast omfattar annan anläggning som gäller av föreskriften av PBL 3 kap. Konstruktionen i detta fall var inte tillämplig i PBL 5:36 st. 2 och kunde därför inte med stöd av PBL 10:14 i st. jämfört med PBL 10:12 p 3. tas bort. På grund av detta upphävde Regeringsrätten kammarrättens beslut.

12.17 Bilaga 17. Rättsfall, RÅ Ref. 1992:92

BW:s Sälenfastigheter AB ansökte om bygglov för en redan uppförd portal i anslutning till ett trästaket hos Byggnadsnämnden i Malungs kommun. Byggnadsnämnden beslutade att avslå ansökan och bestämde att portalen skulle tas bort.

BW:s Sälenfastigheter AB överklagade till länsstyrelsen och yrkade på att bygglovet skulle beviljas. Även i denna instans fick bolaget avslag med motiveringen att åtgärden strider mot planen och åtgärden kan inte anses som mindre avvikelse.

Bolaget besvärade sig hos kammarrätten och yrkade på ändring av länsstyrelsens beslut. Kammarrätten ansåg att portalen inte är att hänföra till byggnad och uppförande av portalen kräver inget bygglov. Kammarrätten undanröjde byggnadsnämndens och länsstyrelsens beslut.

Byggnadsnämnden överklagade kammarrättens beslut till Regeringsrätten. Nämnden yttrade att portalen skulle anses som byggnad eftersom den utgjorde byggnadsarea och öppenarea. Portalen var dessutom placerad på punktprickad mark och stred mot detaljplan. Regeringsrätten yttrade att bygglov krävs för uppförande av byggnader enligt PBL 8:1. Det finns inget krav på bygglov för staket och grindar. Portalen är en del av ett staket och enligt RÅ 1972 C 25 kan portalen inte anses utgöra en byggnad. Därför krävs inget bygglov för denna portal. På grund av ovanstående och då PBL 5:36 st.2 inte är tillämplig avslås nämndens överklagande. Regeringsrätten fastställer kammarrättens beslut.

12.18 Bilaga 18. Enkät till fritidshusägarna

Antal svar: 101 st.

1. Ålder				
< 20 år	21-40 år	41-60 år	61-80 år	>81 år
0	5	60	36	0
2. Var är Ni bosatta (folkbokförd)?				
I Ystad Kommun.	I annan kommun i Skåne.	I övriga Sverige.	Utomlands.	
34	55	12	0	
3. Hur länge har Ni ägt Ert fritidshus?				
0-5 år	6-10 år	10-20 år	> 20 år	
18	15	24	44	
4. Hur ser Ert boende ut idag?				
Villa	Radhus	Lägenhet	(Gård)	
59	11	29	2	
5. Är det viktigt att bevara Sandskogen i det skick området är idag?				
Ja	Nej	Vet inte.	Ej svarat.	
93	7	0	1	
6. Tycker Ni att områdesbestämmelserna reglerar rätt åtgärder (t.ex. får man inte bygga komplementbyggnad större än 10 kvm och tomtplats får ej inhägnas)?				
Ja	Ja, till viss del.	Nej	Vet inte.	Ej svarat.
46	40	11	1	3
7. Allemansrätten tillåter allmänheten att ströva fritt i området. Är det många som utnyttjar detta i det område Ni har Er stuga?				
0-5 pers/dag	6-10 pers/dag	Fler än 10 pers/dag	Ej svarat.	
54	10	14	20	
Mest på helger.	Nästan enbart på sommaren.	Jämnt fördelat över året.	Ej svarat.	
14	37	11	14	
8. Upplever Ni strövandet som störande?				
Ja, mycket.	Ja, lite.	Nej	Vet inte.	Ej svarat.
1	6	93	0	1
9. Om Ni anser strövandet störande: Skulle Ni vilja ha större tomt så att strövarna kommer längre från stugan?				
Ja	Nej	Vet inte.	Ej svarat.	
12	38	2	49	
10. Om det vore möjligt, skulle Ni vilja uppföra staket eller liknande runt arrendestället?				
Ja	Nej	Vet inte	Ej svarat	
19	79	1	2	
11. Har Ni lånat pengar för att köpa eller förbättra Ert fritidshus i Sandskogen?				
Ja	Nej	Ej svarat		
26	73	2		
12. Om Ni har lånat de senaste fem åren. Hur upplever Ni möjligheten att få banklån?				

Lätt	Lätt, men med oförmånliga villkor (hög ränta).	Svårt och med oförmånliga villkor (hög ränta).	Svårt	Vet inte.	Ej svarat.
15	2	3	3	18	60
13. I arrendekontrakten är det reglerat att man inte får folkbokföra sig på adressen i Sandskogen. Hur upplever Ni det?					
Ja, helt rätt. Det ska inte gå att folkbokföra sig i Sandskogen.	Nej, helt fel. Varför ska man inte få folkbokföra sig i Sandskogen?	Vet inte.	Ej svarat.		
42	34	21	4		
14. Skulle Ni vara intresserade av att folkbokföra Er på adressen i Sandskogen om det vore möjligt?					
Ja	Nej	Vet inte.	Ej svarat.		
24	67	8	2		
15. Skulle Ni vara intresserade av att köpa tomten om kommunen erbjöd den möjligheten? OBS! Detta är inte aktuellt, rent studiesyfte! (Flervalsfråga, får kryssa i mer än ett alternativ!)					
Ja, under alla omständigheter.	Ja, beroende på priset.	Ja, beroende på tomtens storlek.	Nej, bra som det är.	Vet inte.	Ej svarat.
19	66	11	12	6	2
16. Tror Ni att det skulle vara ekonomiskt lönsamt för Er att äga tomten istället för att arrendera?					
Ja	Nej	Vet inte.	Ej svarat.		
50	19	30	2		
17. Skulle Ni, om det var möjligt vilja bo permanent i Sandskogen med fortsatt arrende? (Flervalsfråga, får kryssa i mer än ett alternativ!)					
Ja, på de villkor som gäller idag.	Ja, om man får bygga större bostad.	Ja, beroende på tomtens storlek.	Ja, om man får anlägga gräsmatta, rabatter etc.	Nej	Vet inte.
21	9	4	4	68	3
18. Skulle Ni, om det var möjligt vilja bo permanent i Sandskogen med äganderätt? (Flervalsfråga, får kryssa i mer än ett alternativ!)					
Ja, om man får bygga större bostad.	Ja, beroende på tomtens storlek.	Ja, om standarden är samma som i ett normalt villaområde.	Nej	Vet inte.	Ej svarat.
15	11	18	58	7	3
Övriga kommentarer:					

12.19 Bilaga 19. Ortsprismaterial från Ljungquist

Urval enligt följande:

Kommun: Ystad

Församlingar: Stora Köpinge

År: 2002 -2004 (enbart marknadsmässiga köp)

KTAX KVOT KSUM/TAXL: 0.6 – 8.0

KDEL KOMMUNDEL: Nybrostrand

Enbart friliggande fritidshus.

Vi fick då fram sex poster i urvalet. Där fyra av fritidshusen är belägna norr om väg 9 och två av stugorna är belägna söder om vägen

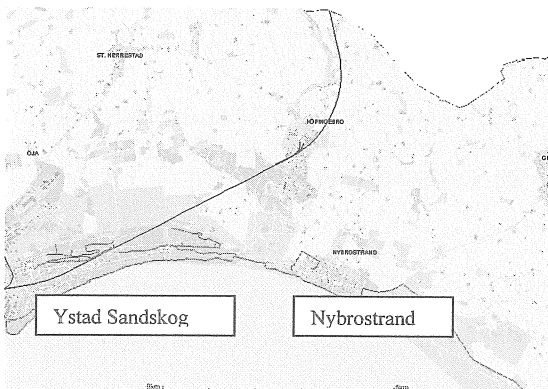
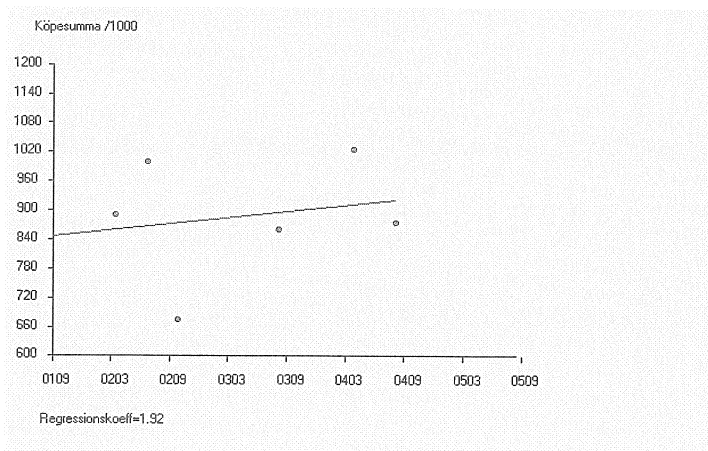


Bild 5 Karta över Nybrostrand i förhållande till Ystad.



Figur 7 Diagram över jämförelsematerial.

Genomsnittlig köpeskilling: 900 000 kr
Genomsnittligt taxeringsvärde, totalt: 370 000 kr
Genomsnittligt taxeringsvärde, mark: 150 000 kr
Genomsnittligt taxeringsvärde, byggnad: 220 000 kr
Genomsnittlig tomt: 600 m²
Köpeskilling kr/m²: 900 000 / 600 ≈ 1 500 kr/m²

Ovanstående medför att:
Taxeringsvärde, mark: 41 %
Taxeringsvärde, byggnad: 59 %

Vi räknar med en nybildad fastighet i Sandskogen enligt nedanstående:
Tillåten byggnadsarea (85 m²) + Tomt (6 m utanför byggnaden ytterväggar) =
232 m²

Köpeskilling, mark: 0,41 × 1 500 × 232 ≈ 143 000

Nybrostrand är beläget intill havet precis som Sandskogen. Dock är Sandskogen beläget närmre tätorten Ystad. Därför tror vi att köpeskillingen är något högre i Sandskogen än i Nybrostrand och uppskattar därför köpeskillingen till 150 000 kr.