

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.

### **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 grundidén 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 bostadsarrende 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 kreditinstitutet 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.