

# Sjöbodar på Västkusten och i Bohuslän – användning och förmedling

Bjurström Peter    Henriksson Elin



# EXAMENSARBETE

## Sammanfattning

### Sjöbodar i Bohuslän och på Västkusten – användning och förmedling

I arbetet följer en presentation av vad per definition en sjöbod är och hur sådan byggnad bör användas enligt bygglov och kommunbestämmelser samt hur den bör förmedlas. En sjöbod definieras i bygglov som ett kallförråd för fiskeredskap. Användningen av en sådan byggnad har under de senaste åren uppmärksammats genom att användningen ändrats, utan godkännande i varken detaljplan eller bygglovshandlingar. Detta har medfört diskussioner och i vissa fall har det gått så långt att det lett till tvist inför domstol för att lösa konflikter och oklarheter.

Vad som presenteras här är en summering av information kring denna typ av objekt. Hur användningen av en sådan bör ske och hur en fastighetsmäklare bör gå tillväga vid en förmedling av en sådan byggnad för att minska risken för missförstånd.

En sjöbod är en bod vid vatten och ett förvaringsutrymme för redskap. En sjöbod ska vara oisolerad av rent praktiskt skäl – så att redskap såsom nät, rep och linor ska torka. En sjöbod är i princip det samma som en redskapsbod/förråd som står på en villatomt var som helst i landet. Det är ett fastighetstillbehör och är inte en så pass betydande byggnad att den tillsammans med tomten tillskrivs en typkod. Typkoden på en fastighet som endast rymmer en bod och som är belägen på en industrimark har typkoden 411.

Namnet sjöbod har med tiden fått flera innebörder för olika typer av byggnader. Det behöver till namnet inte bara vara en redskapsbod vid vattnet utan kan även vara en hyreshusenhet och fritidsfastighet. Allt eftersom kustsamhället exploateras har byggnader uppförts för att likna sjöbodar men som i själva verket är fritidshus. Att förvirring uppstått kring ordet sjöbod och vad byggnaden ska användas till är inte konstigt med tanke på dessa nyuppförda fritidshus som relativt enkelt kan tas för en sjöbod från utsidan. En marknadsplats som Hemnet visar hur sjöbodar används i flera olika kategorier. Sjöboden nämns under kategorier som fritidshus, tomt och övrigt. Oklart blir det när exempelvis fritidshuset benämns som en inredd sjöbod.

För att reglera användningen av sjöbodar har vissa kommuner gått ut med restriktioner och rekommendationer, så kallad Sjöbodspolicy. Media har också varit tydliga från sin sida om detta. Tillsammans har rättsfall, media och kommunen börjat få rätsida på vad att ha en sjöbod innebär.

<b>Datum:</b>	2012-06-13
<b>Författare:</b>	Peter Bjurström, Elin Henriksson
<b>Examinator:</b>	Einar Hunnes
<b>Handledare:</b>	Staffan Andersson
<b>Program:</b>	Fastighetsmäklarprogrammet med inriktning mot fastighetsförmedling
<b>Huvudområde:</b>	Fastighetsförmedling
<b>Poäng:</b>	7, 5 högskolepoäng
<b>Nyckelord:</b>	Sjöbod, typkod, exteriör, interiör, belägenhet, användning
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

# **BACHELOR'S THESIS**

## **Summary**

### **Boathouses in Bohuslän and on the west coast - the use and communication**

The essay is a presentation of what, by definition, a boathouse is and how such a building should be used according to building permits and local regulations, and how it should be mediated. A boathouse is defined in the building permit as a simple storage room for equipment without any kind of heating source. The use of such a building has in recent years been recognized by the changed of use, without the approval of either detailed plan of area or building permit documents. This has led to discussions and in some cases gone so far that it led to a dispute in courts to resolve conflicts and confusion.

What is presented here is a summary of information for this type of object. How such a building should be used and how a real estate agent must proceed while mediating such a building to minimize the risk of misunderstanding.

A boathouse is a shed near water and a storage compartment for equipment. A boathouse should not be insulated for purely practical reasons - so that equipment such as nets and ropes easily is to dry. A boathouse is basically the same as a garden shed, a storage which stands in our gardens all over the country. A boathouse is a form of a secondary building and is not such a momentous building that it, together with the ground area is assigned its own type code. The type code assigned to a property that only holds a shed which is located on an industrial estate is code 411.

The name boathouse has been given several meanings for different types of buildings. Its name doesn't only mean that it is a shed for tools by the water, it can also be a rental building unit or a holiday home. As the coastal society has developed, buildings have been built to resemble boathouses but which in fact are holiday cottage. Confusion has grown around the name boathouse and what such a building is meant to be used as. Especially not since some newly built holiday homes relatively easily can be taken from the outside as a boathouse. A marketplace as Hemnet shows how boathouses are found in several different categories. The boathouse is mentioned under categories such as holiday homes, land and other. The confusion becomes clear when some real estate agents chooses to use the word furnished boathouse to describe the holiday home that they are selling.

To regulate the use of boathouses, some communities have prepared restrictions and recommendations, known as the Boathouse Policy. Media has also been clear from their side on this. And maybe, together, court cases, media and the municipality is starting to realize what having a boathouse really is about.

<b>Date:</b>	June 13, 2012	
<b>Author:</b>	Bjurström Peter, Henriksson Elin	
<b>Examiner:</b>	Einar Hunnes	
<b>Advisor:</b>	Staffan Andersson	
<b>Programme:</b>	Real estate agent program with focus on	
<b>Main field of study:</b>	Property intermediary	<b>Education level:</b> first cycle
<b>Credits:</b>	7, 5 HE credits (see the course syllabus)	
<b>Keywords:</b>	Boathouse, type code, exterior, interior, location, use	
<b>Publisher:</b>	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se	

## **Förord**

Vi avslutar våra studier efter en tvåårig fastighetsmäklarutbildning på Högskolan Väst i Trollhättan med ett examensarbete om sjöbodar på 7,5 högskolepoäng. En fördjupning som vi valde av den orsaken att vi båda har för avsikt att vara aktiva fastighetsmäklare på Bohuskusten där flera försäljningar årligen görs av denna typ av objekt.

Vi har under studierna träffat många duktiga personer inom sitt ämne men vi väljer här att tacka Ann-Sofie Andersson och Staffan Andersson för den hjälp och guidning som vi fått under examensarbetet.

## **Innehåll**

Sammanfattning.....	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
Nomenklatur.....	vi
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund och problembeskrivning.....	1
1.2 Syfte, mål och avgränsningar.....	2
2 Metod och tillvägagångssätt.....	2
3 Definitionen av en sjöbod.....	3
3.1 Historia.....	3
3.2 Typkod.....	4
3.3 Skatterättsliga förhållanden.....	5
3.4 Lag.....	5
3.4.1 Hemfridszon.....	5
4 Förmedling av sjöbodar.....	6
4.1 Förmedling av sjöbod, tomtmark, typkod 411.....	6
4.2 Arrenderad sjöbod.....	7
4.2.1 Arrende på kommunens mark.....	7
4.2.2 Arrende på privatägd mark.....	7
5 Användning och begränsningar.....	7
5.1 Sjöbodspolicy.....	7
5.2 Tvister.....	8
6 Datainsamling – Hur marknadsförs sjöbodar på Hemnet?.....	11
6.1 Typkod och fastighetskategori.....	12
6.2 Taxeringsvärde.....	12
6.3 Tydlighet.....	12
6.4 Exempel.....	12
6.4.1 Inredd sjöbod.....	12
6.4.2 Industrifastighet, ej för boende.....	13

6.4.3	Det är ej tillåtet att bo i sjöbodar.....	13
7	Resultat.....	13
7.1	Vad menas med/hur definieras en sjöbod?.....	13
7.2	Hur förmedlas en sjöbod? Vad skall och bör fastighetsmäklaren tänka på?.....	14
7.3	Användningsmöjligheter, vem och vad avgör/bestämmer? .....	14
8	Analys och diskussion.....	15
9	Slutsatser.....	17
	Källförteckning.....	18

## **Nomenklatur**

**Redskapsbod** – Förvaringsutrymme för redskap kallas även för bod, vedbod, skjul och förråd. Dessa är fastighetstillbehör.

**Magasin** – I ett magasin förvaras varor och produkter. Kan användas som kontor och/eller affärslokal. Hamnmagasin kallas det om byggnaden är belägen vid hamnen. Oftast större än en sjöbod men kan ha liknande exteriör. Kallas även för förråd, lager, upplag, packhus, förvaringsutrymme, depå, butik, affär och handelsbod.

**Typkod** – Beskriver vilken typ fastigheten är och fastställs av Skatteverket.

**Policy** – Avsiktsförklaring och riktlinje för att styra beslut och uppnå önskade mål.

**Föreskrift** – Bindande regler som skapats genom ett beslut i något offentligt organ.

**Föreläggande** – Beslut av domstol eller annan myndighet som innebär att, den beslutet riktar sig till ska vidta viss angiven åtgärd eller underlåta något.

**MÖD** – Miljööverdomstolen

**Kvm** – Kvadratmeter

**Hemfridszon** – En hemfridszon är det område på en fastighet som brukar benämnas tomt. Behöver inte vara hela fastigheten.

## **1 Inledning**

Ämnet som presenteras i arbetet grundar sig på en vilja att vara påläst och kunnig som blivande fastighetsmäklare. Rubriken valdes när en fördjupning av just Västkusten och Bohuslän kändes som mest aktuellt då det här årligen genomförs många försäljningar inom det aktuella ämnet och den geografiska avgränsningen innefattar områden för god lokalkännedom. Vidare har intresset väckts då bland annat media har lyft frågeställningar om hur sjöbodar används. Även på samlingsidan Hemnet finns intresse för sjöbodar eftersom det är där fastighetsmäklarna kan publicera annonser på sina objekt och det är där beskrivning och foton av objektet läggs ut oavsett typ. Det har väckts frågor om fastighetsmäklaren vet vad objektet klassas som och hur det ska marknadsföras för att rätt information ska nå fram till intressenter. Därav är en av frågeställningarna ”hur förmedlas en sjöbod?”.

Arbetet presenterar en undersökning av användningsmöjligheter av en sjöbod. Om det ens är en sjöbod eller om det borde klassas som exempelvis fritidsboende. Vad är en sjöbod och hur borde den se ut och användas för att det ska vara just det som namnet säger? Att ämnet har väckt frågor hos många är inte konstigt eftersom det är begränsade möjligheter att ta reda på vad en sjöbod är. Vad som framgår i vårt arbete är den information som inhämtats och som både ytligt och fördjupande svarar på frågorna:

- Vad menas med/hur definieras en sjöbod?
- Hur förmedlas en sjöbod? Vad skall och bör fastighetsmäklaren tänka på?
- Användningsmöjligheter, vem och vad avgör/bestämmer?

### **1.1 Bakgrund och problembeskrivning**

På dagens marknad försäljs sjöbodar där köparen ibland har som syfte att använda byggnaden som bostad vilket enligt lag inte är en korrekt användning. Tvister angående användning och nyttjande av sjöbodar har, främst längs kustremsorna, skapat rubriker i media. Förutom media har detta även uppdagats av både direkt och indirekt berörda, privatpersoner så också företag. Media påverkar dagligen samhället genom deras val av ämnen samt hur de formulerar och publicerar sina artiklar. Ett problem är inte alltid ett problem tills det att media har satt sin stämpel och publicerat till allmänhetens läsning. På så vis kan media motivera till engagemang på både gott och ont. Mer engagemang ger mer ansträngning till att göra rätt. Ett problem kan få sin lösning på samma sätt som det kan skapa mer problem och frågor. Med fokus på sjöbodar kan detta vara ett antagande på hur problemet lyfts fram och skapat rubriker, tvister och fortsatta problem. Trots domslut som kort sagt säger att en sjöbod är ett förråd och bör användas där utifrån verkar problemet leva vidare och vara svårt att få



rätsida på. Det har uppstått en gråzon mellan vad som är lag och det som är verkligheten.

I förmedlingsprocessen har fastighetsmäklaren ett ansvar att få ut den information som är av vikt för den aktuella försäljningen. Många sjöbodan säljs idag via en fastighetsmäklare vilken därav blir en viktig del i att få ut informationen till intressenterna, information som i vanliga fall bara är några rader på ett papper. Fastighetsmäklaren träffar vid en förmedling både köpare och säljare och har därav ett aktivt ansvar för att upplysa parterna om de juridiska samt skattemässiga förhållandena för en sjöbod.

## **1.2 Syfte, mål och avgränsningar**

Syftet med arbetet är att fördjupa sig i frågor kring sjöbodan. Fördjupningen riktar sig till att ta reda på vad en sjöbod är och vad den ska användas till och vilka begränsningar det kan innebära vid exempelvis en upprustning av sådan. Arbetet fördjupar sig även i frågan om hur en sjöbod ska förmedlas för att kunna uppfylla dess egentliga syfte som förrådsbyggnad för fiskeredskap.

Målet med arbetet är få klarhet över vad en sjöbod är och vad den ska användas som. Utifrån detta är målet att uppnå den kunskapsnivå som krävs för att i framtiden kunna förmedla en sjöbod.

Avgränsning har gjorts för sjöbodan på Västkusten och Bohuslän där norra Bohuslän är i fokus. Det finns här många sjöbodan som förmedlas med hjälp av fastighetsmäklare. Här har frågan om användning och begränsningar lyfts och vi avser vara aktiva inom detta område och anser därför detta vara aktuellt för oss att ta reda på mer om denna typ av objekt.

## **2 Metod och tillvägagångssätt**

För att kunna besvara otaliga frågor och klargöra många oklarheter kring sjöbodan har mycket information inhämtats. En stor källa i vår sökning har varit internet där både arkiverade och mer aktuella artiklar bidragit stort och visar att sjöbodan är något som ofta diskuterats på ett eller annat sätt under de senaste åren. Internet har bidragit till att i arbetet kunnat ta del av reportage från tv såväl som några radio intervjuer med information som annars varit svår att komma över.

Websidan Hemnet har legat som grund till arbetets datainsamling där en inventering av det utbud som låg ute per den 21 maj, 2012 har genomförts.

Litteraturstudier har varit givande och har kunnat tydliggöra hur allting började. Var byggdes de första sjöbodan och hur har de sett ut genom åren? Eftersom de idag har ett kulturhistoriskt värde så är det av stor vikt att veta hur dessa byggnader har sett ut under tiden de utvecklats. Litteraturen har så sätt också gett svar på vad en sjöbod

från början är och ska användas till även om det under åren har förändrats. Intervjuer har visat sig vara ett bra komplement till dessa ovanstående källor då man på ett bra sätt kan fylla ut de luckor och tomrum som uppkommit. Intervjuer har genomförts via telefon och har baserats på tidigare information som inhämtats från övriga källor.

## **3 Definitionen av en sjöbod**

### **3.1 Historia**

*”Tätt, tätt, sida vid sida, till synes stöttandes varandra – breda som smala, höga som låga, vinklade som enkla, omålade som målade. Så ser vi dem, vilandes på ”knäppen” med gavlarna vända mot vattnet. Eller i majestät, tronandes på en holme. Bodarna kom först. Sedan magasinen”*[1]. Så inleds boken av Lind och Leandersson – Sjöbodan och magasin i Bohuslän av bokförlaget Byggförslaget och förklarar inledningsvis, kort och enkelt, den klassiska synen på hur en sjöbod ser ut och var den är belägen.

Att en sjöbod är belägen nära vattnet är inte så konstigt. Det var där fiskarna kunde förvara sina fångstredskap istället för att ta med dem hem varje dag efter fisket. På 1600-talet ville den svenska staten kontrollera fisket med en då strikt politik. Det beslutades då att på västkusten skulle fisket begränsas till Göteborg, Kalvsund, Marstrand, Mollösund, Gullholmen och Lysekil. Under samma tid, var det tillåtet att bygga eller hyra sjöbodan för sin fiskehandel på dessa orter. Under 1700-talet angavs många gånger i skifteshandlingarna hur en sjöbod skulle placeras – med gaveln ut mot vattnet. Syftet med det var att så många sjöbodan som möjligt skulle få plats. På 1700-talet bjöd svenska kronan rikligt till för dem som ville bedriva fiskehandel. Det kunde vara hjälpmedel så som skattelättnader eller fritt virke. På grund av detta fick dessa sjöbodan under denna tid sin speciella karaktär. Oftast är stommen av timmer med torv eller tång på taket. Ibland var knutar och fasader täckta med stående brädor. Under tidens gång kläddes bodarnas fasad med lockpanel som täcktes med tjära, tran eller slamfärg och på taket lades tegelpannor. Det var först på slutet av 1800-talet som bodarna fick färg. När det senare ställdes högre krav på sjöbodarna så att det skulle få plats med större båtar och fler fiskare på bryggorna och inte bredden längre räckte till då bodarnas gavlar möttes gjordes istället påbyggnader på höjden, så kallade ränne, och bryggorna blev större (Leandersson, Lind 2002). Sjöboden är en viktig symbol för historiken och fisket som visar på utvecklingen och urbaniseringen på kusten (Strömstads kommun 2008).

En sjöbod ska vara ett oisolerat förrådsutrymme för båt- och fisketillbehör (Leandersson, Lind 2002), (Lysekil kommun). I en oisolerad bod finns större möjlighet för rep, nät och linor att torka sommartid (Byggvärlden 2010-09-01). Att elektricitet är indraget i boden anses vara godtagbart men att vatten och avlopp finns anses inte vara det på grund av att en sjöbod inte ska utgöra en plats för fritidsboende.

Byggnaden ska vara av enklare konstruktion som ger både byggnaden och dess innehåll möjlighet att ventileras bort fukt.

### **3.2 Typkod**

Vad som definierar en sjöbod är inte bara dess utsida och placering. Bakom begreppet sjöbod finns en komplexare struktur. Det är inte bara en bod vid vatten med förvaringsutrymme utan det kan också vara fast egendom likaväl som fastighetstillbehör (Svensk Fastighetsförmedling). Typkoden ger svaret! Sjöboden klassas utifrån dess användning och syfte enligt Skatteverket<sup>1</sup>. Som Skatteverket informerar på deras hemsida så följer indelningen i byggnadstyper den som finns i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1 152). Vid fastighetstaxeringen bestäms så kallade typkoder för olika taxeringsenheter. Det är fastigheten och inte byggnaden som har/får typkoder. Om det på fastigheten finns en byggnad som är någon form av sjöbod så är det typen/användningen av sjöboden/byggnaden som avgör vilken typkod fastigheten får. Typkoderna har klasser som sträcker sig mellan tresiffriga 100 till 890 med kombinationer däremellan. Industrifastigheter hamnar på typkoder mellan 400 till 499 (Skatteverket, 2011-09-13). Sjöbodan har konstigt nog olika typkoder. Detta beror på sjöbodens mer specifika användning. Skatteverket uppger att en sjöbod som används som redskapsförvaring inte har någon egen typkod<sup>2</sup>. Det är i de fallen Skatteverket utgår från marken och vad den bör klassas som. Är marken industri får fastigheten 411 som typkod och då är sjöboden fastighetstillbehör. Typkoderna för sjöbodan kan vara väldigt varierande. Exempelvis kan en sjöbod ha typkod 221 (fritidsbostad) eller 432 (industrienhet, lager). En sjöbod kan även ha typkoden 326 (Hyreshusenhet, kontor inom industrimark). Vid klassificeringen 411 (industrienhet, tomtmark) är sjöboden förankrad i marken, på samma sätt som en vanlig friggebod hemma i trädgården, och klassas då som fastighetstillbehör. Tomtmarken blir utgångspunkten för taxeringen. Dessa typkoder säger mer om användningen av sjöboden eftersom det är på grund av användningen som sjöboden får sin specifika typkod<sup>3</sup>.

Det är en beviljad bygglovshandling som avgör vad byggnaden är för typ. Om det är en sjöbod eller en fritidsbostad. När en beviljad bygglovsansökan finns tar Skatteverket kontakt med fastighetsägaren. Med hjälp av bygglovets och fastighetsägarens uppgifter avgör Skatteverket vilken typkod för fastigheten som är bäst anpassad. Typkoderna talar om vad sjöboden ska användas till. Detta gäller för alla byggnader<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Birgitta Hägglund anställd på Skatteverket, intervju den 21 maj 2012

<sup>2</sup> Birgitta Hägglund anställd på Skatteverket, intervju den 21 maj 2012

<sup>3</sup> Birgitta Hägglund anställd på Skatteverket, intervju den 21 maj 2012

<sup>4</sup> Birgitta Hägglund anställd på Skatteverket, intervju den 21 maj 2012

I dagens samhälle finns sommarstugor som till utsidan mycket väl kan tas som en ”finare och exklusivare” form av sjöbod. Dessa har dock typkoden 221 som talar om att användningen är en fritidsbostad. En fastighet med en byggnad avsedd som fritidsbostad får, till skillnad från en fastighet med en byggnad avsedd som sjöbod, en egen typkod som talar om vilken taxeringsenhet det handlar om, det vill säga hur fastigheten skall beskattas. Med just denna typkod innebär det att byggnaden är en fritidsbostad och tillåtet att bo i som fritidsboende<sup>5</sup>.

### **3.3 Skatterättsliga förhållanden**

Typkoden avgör också hur fastigheten förhåller sig i de skatterättsliga förhållandena. En industrifastighet vid avyttring beskattas som en näringsverksamhet därför att: *”De fastigheter som inte uppfyller kraven för privatbostadsfastighet är näringsfastigheter”* (Skatteverket, Försäljning av näringsverksamhet). En fritidsbostad beskattas vid avyttring på samma vis som en villa, alltså en privatbostadsfastighet, småhusenhet, fritidsboende med typkoden 221. Medan en sjöbod klassas som en näringsfastighet och beskattas därför vid avyttring som en sådan. En industrienhet har en statlig fastighetsavgift om 0,5 % av taxeringsvärdet oavsett beloppet på taxeringsvärdet (Skatteverket 2012). En småhusenhet, exempelvis ett fritidshus, har kommunal fastighetsavgift om 0,75 % av taxeringsvärdet om det totala taxeringsvärdet på byggnad och tomtmark överstiger beloppet 50 000 kronor. Understiger byggnadsvärdet 50 000 kronor beräknas fastighetsavgiften på tomtmarken. (Skatteverket 2012).

### **3.4 Lag**

Lagen säger inte mycket om just sjöbodar. Mellan raderna kan man förstå att paragraferna också gäller för sjöbodar men en sjöbod blir en sjöbod först när kommunen gett en godkänd bygglovshandling och när Skatteverket delat ut en typkod. I plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 4 kap. § 2, 11, 14, 16 anges att kommunen ska anta detaljplaner och i sin detaljplan besluta om lämplighet för bebyggelse, bygglov, rivningslov, marklov, placering av byggnader och hur dessa ska utformas. Detta berör även sjöboden trots att den inte vid namn nämns. Vad som också nämns i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 4 kap. § 17 är strandskydd och att kommunen sitter den rätt att kunna upphäva ett strandskydd. Kommunen kan exempelvis i en bygglovshandling ge dispens mot att få bygga en sjöbod/kallförråd och då är det okej. Det är först när sjöboden ändrar användning till fritidsboende som det strider mot detaljplan, bygglov och strandskydd. Strandskydd tas även upp i Miljöbalken (SFS 1998:808) 7 kap. § 13-18. I § 13 står det *”Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv”*.

---

<sup>5</sup> Birgitta Hägglund anställd på Skatteverket, intervju den 21 maj 2012

### **3.4.1 Hemfridszon**

Det finns ingen hemfridszon runt en sjöbod då en sjöbod endast är en komplementbyggnad och inte väger tyngre än allemansrätten. För komplementbyggnader så som förråd och bod går gränsen för hemfridszonen precis utanför fasaden, däribland även räknat sjöbod. För fritidsboende vid kustsamhällen bör hemfridszonen högst vara 1500 kvm, dock begränsas hemfridszonen till fastighetsgränsen (Länsstyrelsen Jämtlands län 2009).

## **4 Förmedling av sjöbodar**

### **4.1 Förmedling av sjöbod, tomtmark, typkod 411**

Vid förmedling av en sjöbod, där sjöboden inte egentligen är det objekt som förmedlas, sker förmedlingen på samma vis som vid vilken fastighet som helst. När en sjöbod försäljs är det egentligen marken som säljs. Byggnaden har i sig ett värde som en bidragande faktor i försäljningspriset.

En förmedling enligt Fastighetsmäklarlagen, God Fastighetsmäklarsed samt Jordabalkens formregler kräver vissa dokument för att ett köp ska vara bindande. Utöver dessa kan även andra avtal tillkomma om situationen kräver. Några vanligt förekommande dokument är Uppdragsavtal (även kallat förmedlingsuppdrag), ID-kontroll, köpekontrakt och köpebrev. Men i en förmedling av en sjöbod så är inte problemet vilka avtal som ska finnas med utan tyngden ligger i hur den förmedlas, med andra ord hur den marknadsförs på internet, tidningar och i objektsbeskrivningar.

Det som ibland kan leda till fel är otydligheten i just det momentet. Felaktig marknadsföring kan få köparen att tro att de köper något som kan användas som annat än sjöbod. Avsikten kan vara den rätta men resultatet kan bli någonting annat. Köparen kan exempelvis tro att de investerar i ett fritidshus, eller i en sjöbod i bra läge som man kan göra om till bostad, men i själva verket köper de en bit mark där det finns reglerat i bygglov/arrendeavtal att interiören ej får ändras så att sjöboden väsentligen kan användas till annat ändamål än förråd (MÖD 2007:22).

Det finns anledning till att en fastighetsmäklare ska vara noggrann vid förmedling av en sjöbod då det finns en tidigare utredning där en mäklare fick en varning för ”otydlig marknadsföring”. Att ange att en sjöbod inte är till för boende är tydligt och bra men att samtidigt i annonseringen kunna läsa att det är en fritidsbostad eller en 1 familjs boende är vilseledande. Det anses inte vara God Fastighetsmäklarsed att vilseleda intressenter att tro att de köpt ett fritidshus när de inte gjort det. I samma utredning tydliggör nämnden att: *”En sjöbod kan dock användas för övernattnings så länge karaktären på sjöboden inte ändras så pass mycket att det strider mot detaljplan och bygglov”* (Fastighetsmäklarnämnden, 2008).

Sjöbod på arrenderad mark av kommunen får däremot ej överlåtas enligt de nordbohuslänska kommunernas arrendeavtal. Sjøboden är en förrådsbyggnad och marken ägs i många fall av kommunen. Sjøboden är ett lägenhetsarrende om den arrenderas av en privatperson och ett verksamhetsarrende om den arrenderas av ett företag som bedriver verksamhet enligt Petersson<sup>6</sup>.

## **4.2 Arrenderad sjöbod**

I flera av de nordbohuslänska kommunerna står flertalet av sjøbodarna på kommunens mark. Markområdena kan kallas lite olika beroende på vilken kommun man frågar eller vem man talar med, men sjöbodtomt och sjøbodsarrende är ord som vanligen förekommer vid beskrivning av de ovan nämnda. Till dessa har kommunen upprättat arrendeavtal för att på ett strukturerat sätt kunna kontrollera handläggning av ärenden samt förhindra att sjøbodarna används på ett felaktigt vis. Detta ger också kommunen möjlighet att kunna styra överlåtelse av sjøboden på ett sådant sätt att du exempelvis måste vara skriven i kommunen.

Kommunernas arrendeavtal kan se olika ut men och gälla under olika långa tidsperioder. Under denna tid ändras inte avtalet med undantag för den årliga avgift som kommunen tar i arrendeavgift. Avgiften kan alltså ändras under arrendetiden.

Arrende kan vara olika beroende på användningen. Exempelvis så kallas det oftast för lägenhetsarrende då en privatperson är arrendator medan om det är en verksamhet som bedrivs så är det ett så kallat verksamhetsarrende<sup>7</sup>.

### **4.2.1 Arrende på kommunens mark**

Kommunens arrendeavtal styr och arrendet får kan ej överlåtas utan godkännande från kommunen. Innan sjöbod försäljs har kommunen rätt att köpa tillbaka arrendet av arrendatorn. Då arrendeavtal finns kan inte sjøboden överlåtas till någon utan att arrendeavtalets villkor är uppfyllda<sup>8</sup>.

### **4.2.2 Arrende på privatägd mark**

När kommunen äger marken så styr arrendeavtalet. Markägaren har rätt att vid överlåtelse köpa tillbaka arrendet. Gällande arrende så finns det särskilda bestämmelser som styr dessa<sup>9</sup>.

## **5 Användning och begränsningar**

Vad används sjøbodar till idag? Användningsområdena är många. Byggnader som egentligen inte är sjøbodar benämns ändå som sådan. Frågan man egentligen bör ställa

---

<sup>6</sup> Bo Petersson Tanums Hamnar AB, intervju den 22 maj 2012

<sup>7</sup> Anna Bjurström Fastighetsmäklare Intervju den 5 juni

<sup>8</sup> Anna Bjurström Fastighetsmäklare Intervju den 5 juni

<sup>9</sup> Anna Bjurström Fastighetsmäklare Intervju den 5 juni

sig är, vad får sjöbodar användas till idag och vilka krav ställs som begränsning för renovering och underhåll samt nyttjande och användning?

## **5.1 Sjöbodspolicy**

För att tydliggöra riktlinjer och klargöra framtida mål för sjöbodarna påbörjades under hösten 2007 en diskussion mellan de fem kommunerna Sotenäs, Munkedal, Lysekil, Tanum och Strömstad, angående möjligheten att kunna enas om en gemensam *Sjöbodspolicy* som enligt Strömstads kommun (2008, sid. 2) och övriga kommunernas miljö- och byggnadsnämnder: *”Syftar till att utgöra riktlinjer för handläggning av plan, fastighetsbildnings-, bygglovs-, och tillsynsärenden rörande sjöbodar samt för upplåtelse av kommunal mark och byggnader för sjöbods- och förrådsändamål. Byggnader för havsanknuten yrkesverksambet omfattas inte av sjöbodspolicyn.”*

Bakgrunden till den nya sjöbodspolicyn var den accelererande otillåtna användningen av sjöbodar som fritidshus eller sommaruppehåll samt marken runt om som är till för det rörliga friluftslivet och det allmänna tillträdet till stranden. Kustmiljöer och skärgårdssamhällena är i dessa kommuner kulturmiljöer med höga kulturvärden och måste därför behandlas med varsamhet så att deras karaktär inte förvanskas eller försvinner. Genom detta hoppades kommunerna att kunna förhindra omvandlingen av användningen från förråd till boende och samtidigt kunna värna om den framtida tillgängligheten till mark- och vattenområdena längs kusten.

I *Sjöbodspolicyn* är kommunerna tydliga med deras riktlinjer gällande sjöbodar och konsekvenserna av annan användning. Med lämplig lokalisering kan även nya sjöbodar innebära positiva tillskott i bebyggelsemiljön. Sjöbodar har däremot aldrig varit avsedda för att användas som bostäder eller något annat som kan avhålla allmänheten från att fritt röra sig på marken runt om. Genom den ”privatisering” av stranden som blir en naturlig konsekvens av boendet, eller av ett frekvent nyttjande av boden för annat ändamål än som förråd, försvåras allmänhetens åtkomst till stranden. Boende i sjöbodar kan också medföra en skada på det kulturarv, som vi har att förvalta, både genom själva brottet i traditionen att sjöbodar är förrådsutrymmen och genom många små detaljer, vilka blir följderna av boendet eller användandet av sjöboden som bostadskomplement. Det kan vara fråga om trädgårdsmöbler, parasoller och markiser, blomlådor, TV-antennar och parabol, avskärmande plank och staket längs bryggorna, gardiner och vintertid adventsljus i fönstren med mera – detaljer som sammantagna totalt förändrar den karaktäristiska bebyggelsemiljön med sjöbodar och bryggor. Byggnaderna skall inte användas för bostadsändamål, korttidsboende eller som bostadskomplement i form av gäststuga, lusthus, strandpaviljong eller liknande. Kommunen vill också värna om framtida tillgänglighet till mark och vatten (Strömstads kommun, 2008).

För att utelämnade eventuella egna tolkningar tydliggör också kommunerna i *Sjöbodspolicyn* för definitionen och skillnaden på en sjöbod och sjöbodliknande byggnader:

*”En sjöbod är en enkel förrådsbyggnad, placerad i ett strandnära läge och avsedd för förvaring av båttillbehör och/eller fiskeredskap. För att fukt i bland annat fiskeredskap skall kunna torka ut har sjöboden av tradition utförts med ”luftig” golv-, vägg- och takkonstruktion. Dock betyder inte det att alla byggnader placerade vid strandkanten är sjöbodarna. Under vissa förutsättningar kan butiker, kontor, lokaler för beredning av fångst och andra verksamheter och även bostäder accepteras i strandnära lägen. Dessa byggnader regleras genom detaljplaner och bygglovsprövning och behandlas inte i denna policy. För vad som nu definieras som sjöbod gäller att den skall brukas för förvaring av båtutrustning och fiskeredskap. Byggnadens användning skall tydligt framgå av bygglovsansökan och ritningar. Sjöboden skall vara oisolerad och får inte innehålla installationer för vatten och avlopp, dock kan elinstallationer godtas. Sjöboden skall ges en färgsättning som ansluter till den lokala traditionen. Det är heller inte tillåtet att vidta åtgärder eller utföra andra ändringar som syftar till att boden skall kunna nyttjas för boende eller samvaro” (Strömstads kommun, 2008).*

Den nya policyn har inte välkomnats väl av alla. Flertalet anser enligt Petersson<sup>10</sup> att kraven är lite väl hårda. Många anser att lite panel, vatten och avlopp borde väl inte skada någon. Men samtidigt kan man inte undgå att om man vill ha något annat än sjöbod så får man söka bygglov för detta.

I ett sammanträde den 8 maj 2008, beslutade dock Miljö- och byggnadsnämnden i Sotenäs att ingen ny sjöbodspolicy behövdes i kommunen. Under arbetets gång hade det visat sig att problematiken i de olika kommunerna skilde sig avsevärt åt. Man ansåg därmed att man sedan många år tillbaka har fungerande regler gällande sjöbodsarrenden och därför inte kunde se nyttan med en ny policy som man dessutom ansåg vara allt för omfattande och detaljreglerande. Betydande fokus låg vid sjöbodsarrenden vilket inte var problemet i Sotenäs (P4 väst, 2008).

I det avslagsyrkande som lades vid miljö- och byggnadsnämndens möte, som är undertecknat av Ronald Hagberth (m) ordförande i nämnden, Eva Abrahamsson (m) 2 vice ordförande, Gerry Ekgrund (m), Kerstin Lorentzon (fp) och Gunnar Larsson (nsp). Så löd avslagsyrkandet som följer:

*”I Sotenäs kommun har vi sedan många år fungerande regler för sjöbodsarrenden och vi ser därför inte nyttan med att anta en ny policy som vi anser allt för omfattande och detaljreglerande. Det måste vara tillåtet att vid olika tillfällen umgås i sin sjöbod. Redan i dagens arrenderegler framgår det tydligt att det inte är tillåtet med boende i sjöbodarna, vilket skrivs in i varje nytt beviljat bygglov. Det anser vi är helt rätt. För den sjöbodsägare som inte*

---

<sup>10</sup> Bo Petersson Tanums Hamnar AB, intervju den 22 maj 2012



*följer arrendereglerna kan vi redan idag dra in arrendet om reglerna inte efterlevs. Istället föreslår vi att kommunstyrelsen ser över de befintliga arrendereglerna och gör mindre justeringar om det anses nödvändigt?* (Lysekilsposten, 2008).

## **5.2 Tvister**

Flertalet av de rättsfall som behandlas och tas upp är tvister mellan privatpersoner och kommun. Då kommunen är den instans som ger bygglov och beslutar angående användningen i sjöboder och andra byggnader så är detta fullt förståeligt. Kommunen är i byggloven för sjöbodar tydliga, sjöbodar ska vara till för fiskeredskap och båtutrusning och inte till att bo i. Det framgår tydligt i eventuella bygglov men försök till att ändra användningen från sjöbod till boende förekommer trots allt.

Men det är skillnad på bodar och bodar. I Fjällbacka tvingas just nu en sjöbodsägare riva ut sin inredning, medan en annan kan sälja sin sjöbod i samma vik - för tio miljoner kronor. Enligt de nordbohuslänska kommunernas sjöbodspolicy är en sjöbod ett oisolerat förråd och inget annat. Något som både miljööverdomstol och regeringsrätt slagit fast vid. En ägare av en sjöbod blev ålagd att riva ut sin inredning redan 2010 sen Tanums kommun fått igenom sin sjöbodspolicy i kammarrätten. Då försökte han ändra användning till kontor och fick rätt i förvaltningsrätten, men sen vann kommunen i fortsättningen, och då återstod bara kofoten. Den andra sjöboden i samma vik är en helt legal försäljning. Som Västnytt's reporter uttrycker sig i ett reportaget, *skillnad på bodar, 2012: "För den här sjöboden som egentligen är ett fritidsbus som egentligen är ett kontor är alltså ingen sjöbod. Den bara ser ut som en sådan"*. Byggnadsnämndens ordförande i Tanum medger att det är ett problem och berättar att bodarna på Skäret som nu säljs för 10 000 000 kronor alltså blev godkända som kontor och för boende redan från början. Flera sjöbodar, eller felaktigt inredda förråd om man så vill, måste nu genomgå just den här behandlingen. Hermansson menar att *"sjöbodspolicyn uppnått ett av sina syften"* (Västnytt, 2012).

I ett annat rättsfall, i Miljööverdomstolen (MÖD 2007:22), med föreläggande att ta bort inredning ur sjöboden var det en ägare som för sin bod hade fått strandskyddsdispens som en förrådsbyggnad. Miljööverdomstolen menade dock att sjöboden hade utformats på ett sådant sätt att den kunde tillgodose ett väsentligt annat ändamål (fritidsboende) än vad dispensen avsåg. För att inte strida mot strandskyddets syfte förordnade MÖD att isolering, invändig väggpanel samt glasade dörrpartier skulle avlägsnas från sjöboden.

Tidigare i samma rättsfall hade Länsstyrelsen överklagat Miljödomstolens beslut och hade till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande: *"Den aktuella byggnaden har fått strandskyddsdispens i egenskap av förråd. Enligt beslutet om dispens får byggnaden användas endast för förrådsändamål"*. Länsstyrelsen ansåg att byggnaden utformats på ett sätt som innebär att den kan användas för ett väsentligt annat ändamål än vad

strandskyddsdispensen avsåg. Länsstyrelsen menade att *”Helglasade dörrar och invändig väggpanel är företeelser som snarare förknippas med bostadsbus än med förråd och som har en avhållande inverkan på allmänhetens benägenhet att vistas i den omedelbara närheten”*.

Länsstyrelsen angav i MÖD 2007:22, följande:

*”Målet gäller inte hurvida byggnaden fortfarande kan tjäna som förråd, utan hurvida den också kan tillgodose ett väsentligt annat ändamål. Att sådan inredning som länsstyrelsen anser vara förknippad med boendeändamål, kan föranleda behov av särskilda åtgärder för att säkerställa byggnadens funktion som förråd, talar snarast för att denna inredning är avsedd för annat än förrådsändamål”*.

Miljööverdomstolens domskäl löd bland annat av 7 kap. 16§ 2 miljöbalken (SFS 1998:808) att inom strandskyddsområde får inte en byggnad ändras så att den väsentligen kan tjäna annat ändamål. Enligt strandskyddsdispensen i uttalat fall fick byggnaden endast användas för förrådsändamål. Endast det område som byggnaden upptar på marken får användas till ändamålet.

Miljööverdomstolen delade länsstyrelsens bedömning att delar av inredningen normalt sett förknippas med fritidsboende. Glasdörrarna kan ha en avhållande verkan på allmänhetens vistelse i närheten. Byggnaden kan anses väsentligen tillgodose annat ändamål än som förrådsbyggnad.

Miljööverdomstolen ansåg att föreläggandet därför ska omfatta skyldighet att ta bort invändig väggpanel och isolering samt glasade dörrpartier. Motiveringen var att exteriört avlägsna sådant som hindrar allmänheten från att vistas i närheten samt att riva ut sådant som ger sjöboden möjlighet att väsentligen uppfylla annat ändamål än som förråd (MÖD 2007:22).

## **6 Datainsamling - Hur marknadsförs sjöbodar på Hemnet?**

Diskussionerna kring handel och användning av sjöbodar är idag många. Rättsfall och bygglov skapar frågor samtidigt som det sätter gränser och fungerar som riktlinjer för framtiden. Mitt i detta står fastighetsmäklarna som på dagens marknad förmedlar såväl sjöbodar som fritidshus och villor. En roll som ger möjlighet att påverka, men som samtidigt ställer krav och kräver ansvar. Ansvar att rätt information ges till rätt person vid rätt tidpunkt. Men hur förmedlas och annonseras sjöbodarna idag? Är informationen tillräcklig?

### **6.1 Typkod och fastighetskategori**

Vid en inventering av dagens utbud på Hemnet, i kommunerna Munkedal, Lysekil, Sotenäs, Tanum och Strömstad, märks en variation av hur dessa bodar beskrivs. En tydlig skillnad är typkoden på fastigheterna som fastställs av Skatteverket för att

tydligöra användningen och som till sjöbodarna på Hemnet bland annat är 326 (Hyreshusenhet, kontor inom industrimark), 411 (Industrienhet, tomtmark) och 221 (fritidshus) där man vid samtliga använder ordet sjöbod. Olika typkoder på objekt som alla enligt många skulle kunna vara en sjöbod, visar med en gång att det är möjligt att blanda ihop dessa gällande vad som är tillåtet och inte. Utan typkoden kan det vara svårt att urskilja vad som är fritidsbostad eller exempelvis kontorslokal. Sjöbodarna som får användas till kontor och handel kan vara utrustade med fin interiör, fullgott kök och badrum, i liknande stil som en inredd sjöbod med typkod 221 (fritidshus). Något som stärker denna möjliga förvirring är att de olika typkoderna kan förekomma under flera av Hemnets så kallade kategorisökningar som i detta fall var fritidshus, tomter och övrigt. Likaväl som typkoden framgår i annonsen så finns det också de som väljer att inte ange detta överhuvudtaget.

## **6.2 Taxeringsvärde**

De olika typkoderna visar även ett mycket varierat värde när det kommer till taxeringsvärdet. Typkod 411, vanligt förekommande bland sjöbodar, har enligt detta resultat ett taxeringsvärde i spannet 1 000 – 20 000 kronor, medan de andra två tidigare nämnda ofta har ett betydligt högre taxeringsvärde vilket enligt vår inventering var 870 000 kronor och uppåt. Bland de som inte angivit typkod så har ingen heller valt att uppge taxeringsvärdet.

## **6.3 Tydlighet**

Typkoden och den kategori som fastigheten marknadsförs med på Hemnet stämmer inte alltid överens. Exempelvis då en sjöbod ligger ute som ett fritidshus eller när ett fritidshus benämns inredd sjöbod. Flertalet av fastighetsmäklarna i dessa kommuner väljer dock att tydliggöra användningen genom att avsluta beskrivningen av fastigheten med något i stil med: OBS! Ej för boende.

## **6.4 Exempel**

Här följer några exempel från vår datainsamling från websidan Hemnet. I arbetet uppges varken källor eller namn tillhörande denna datainsamling.

### **6.4.1 Inredd sjöbod**

Mäklarbyrån X har ett objekt ute under kategorin fritidshus där man i säljande beskrivningen uttrycker sig enligt följande: *”Med havsnära miljö så är detta drömfastigheten för dej. Här har du allt du behöver - Inredd sjöbod, bryggdäck och brygga i rakt västerläge. Här har du fantastisk utsikt mot farleden och hamnen”*. I ytterligare uppgifter kring fastigheten uppges även att detta är ett fritidshus med typkod 221.

### **6.4.2 Industrifastighet, ej för boende**

I detta exempel har mäklarbyrån X ett objekt ute under kategorin fritidshus där man uttrycker sig enligt följande: *”Med vackert läge i X ligger denna sjöbodstomt med vattenrätt, förhandsbesked finns för nybyggnation av sjöbod. Obs att fastigheten är en industrifastighet, ej för boende!”*. I övriga uppgifter kring objektet uppges att detta är Industrienhet, tomtmark med typkod 411.

### **6.4.3 Det är ej tillåtet att bo i sjöbodar**

Mäklarbyrån X har ett objekt ute där man formulerar sig enligt följande: *”En underbar sjöbod/näringsfastighet på arrendetomt med egen bryggplats i X! Observera att det ej är tillåtet att bo i sjöbodar”*. På Hemnet ligger objektet ute under kategorin tomt medan det på egna hemsidan ligger ute som typ fritidshus. Mäklarbyrån har i detta exempel valt att inte ange varken typkod eller taxeringsvärde.

## **7 Resultat**

Svar på frågeställningarna som i inledningen nämns besvaras genom den informationsinhämtning som presenteras i kapitel 3, 4, 5 och 6.

### **7.1 Vad menas med/hur definieras en sjöbod?**

En sjöbod är en byggnad som klassas som ett fastighetstillbehör. Byggnader i sig ges ingen typkod utan typkoden läggs istället på fastigheten, med andra ord marken som sjöboden står på. Typkoden på fastigheten kan variera och beror på flera faktorer. Bland annat om området där fastigheten finns är klassad som industrienhet. När det inte gäller ett fastighetstillbehör bestäms typkoden utifrån hur byggnaden är tänkt att användas. Om det exempelvis är ett fritidshus är avsikten att användas som ett fritidshus vilket ger typkoden 221. Syftet, användningen, funktion och belägenhet avgör typkoden mer än utseende. Att en byggnad ser ut som är sjöbod är inte avgörande för vilken typkod den tilldelas.

Att det kallas sjöbod har egentligen med att göra att byggnaden är en bod och att den är belägen vid vatten (sjö eller hav). En sjöbod kan alltså inte endast vara belägen vid kusten/havet utan finns även vid sjöar, åar osv i inlandet. Exteriören skiljs säkerligen åt en aning men den typiska sjöboden vid havet är oftast rödmålad, tegel på taket, enkelt konstruerad och står med kortsidan vänd ut mot vattnet.

En sjöbod är inte i sig reglerad i svensk lag. Det finns istället lagar, regler och bestämmelser som innefattar sjöboden. Där ibland strandskydd som både nämns i Miljöbalken och Plan- och bygglagen. Strandskyddet värnar om strand- och kustmiljöer för att skydda natur och djur från förstörelse. För att få bygga inom strandskyddsområde krävs dispens från kommunen och det fås genom ansökan om bygglov. Det som bygglovet gäller är det som får uppföras när bygglovet är godkänt. Det är alltså inte tillåtet att bygga någonting annat eller senare ändra byggnaden så

pass mycket att det strider mot godkännandet. En sjöbod som görs om till fritidsbostad utan godkänd bygglovshandling strider mot gällande bygglov.

## **7.2 Hur förmedlas en sjöbod? Vad skall och bör fastighetsmäklaren tänka på?**

En sjöbod förmedlas på samma sätt som de flesta övriga fastigheter förmedlas på. Det som skiljer kan vara förhållandena i sig. Exempelvis att det är ett arrende, eller att det exempelvis bedrivs någon form av verksamhet. De två nämnda kräver endast lite annorlunda hantering gällande uppgifter och dokument som ska upprättas. Med andra ord så kräver inte sjöbodar något specifikt arbets sätt utan vikten ska läggas på att vara tydlig i marknadsföringen.

En sjöbod ska inte marknadsföras som ett fritidshus, även om det står att det inte är för boende. Det viktiga är att marknadsföra dess egentliga användning och förklara varför det förhåller sig på det viset så att missuppfattningar inte uppstår.

## **7.3 Användningsmöjligheter, vem och vad avgör/bestämmer?**

Sjöbod verkar vara ett namn som med tiden har mist sin innebörd. Det har blivit ett mer ”allmänt uttryck” för en byggnad som liknar en sjöbod och som ligger vid vattnet.

En sjöbod ska användas som ett förråd för fiskeredskap. Även en inredd sjöbod kan vara ett förråd för fiskeredskap men kan väsentligen även användas som ett fritidsuppehälle. Det är där vikten ligger. Håller man sig inom bygglov och detaljplan så är det ingen fara. Vid en eventuell renovering kolla med kommunen eller sök bygglov o åtgärden kräver det.

Att fritidshus och handelsbodas med fler kallas sjöbodar är något som förmodligen aldrig kommer att ändras, det är därför av vikt som tidigare nämndes att vid exempelvis en förmedling vara tydlig med vad som försäljs.

En sjöbod har många användningsområden om man ser rent allmänt men användningen är egentligen ett isolerat förråd för fiskeredskap.

## **8 Analys och diskussion**

De frågor och funderingar som uppgetts i arbetet känns nu som att man har fått klarhet i. En djupare förståelse finns och man kan lättare se sambanden mellan de frågetecken som funnits. Somliga svar har skapat ytterligare frågor som berör ämnet i någon grad, men vilka ändå inte kommer att besvaras i detta arbete.

Sjöbodar är något som diskuteras över hela Sverige på ett eller annat sätt. Även vid sjöar längre in i landet är sjöbodar ett populärt byggnadsalternativ i vattennära

områden. Även om vi fokuserat på västkusten och framförallt norra Bohuslän så finns bodarna överallt. Den största skillnaden mellan dessa är dock det kulturhistoriska värdet som finns ute vid kusten.

Sjöboden är en historisk symbol. Dess exteriör har under tiden förändrats och formats till det utseende som vi normalt tänker på när vi hör ordet sjöbod. Trots att exteriören har förändrats så har den ibland inte förändrats mycket i jämförelse med interiören. Sjöboden var i dess begynnelse ett förvaringsutrymme för båt och båtillbehör. Med åren har ett ökat intresse för inredning lett till att även insidan av en sjöbod har fallit offer för kreativiteten. Att det blivit så beror antagligen på ökad efterfrågan och ökade priser på hus/fritidshus i kustsamhällena. De som varit ägare av sjöbodar har troligen sett det som en möjlighet att ”ha ett fritidshus” på kusten utan att egentligen behöva köpa ett hus/fritidshus. Det var troligen en trevlig, enklare och billigare lösning. Hade intresse och kunskap om objektet funnits bland ägare hade kanske inte lika många sjöbodar byggts om till fritidsbostäder. Detta kan dock bara spekuleras i.

Förmedling av en fastighet kan variera beroende på vilken typ av fastighet det är. Bostadsrätter, ägarlägenheter, arrende och friliggande villor har alla olika egenskaper som gör att de ska förmedlas på ett visst sätt. Arbets sättet i sig skiljer sig inget större än vilka dokument som måste skrivas på och vilka uppgifter som skall upplysas om i objektsbeskrivningar samt boendekostnadskalkyl med flera. Alla har med andra ord sina kriterier för att en förmedling ska vara godkänd för att exempelvis kunna söka lagfart.

Sjöbodarna, eller de bodar som enligt bygglov och andra bestämmelser är bodar som ska vara ett oisolerat förråd för fiskeredskap och dylikt, har inte dessa bestämmelser eller riktlinjer. På ett sätt förstår man detta eftersom det är en bit mark med ett förråd på, vem trodde för flera år sen att dessa områden skulle bli så otroligt eftertraktade.

Allteftersom markområden blir planlagt och/eller begränsas genom skyddsbestämmelser blir det allt svårare att hitta sitt havsnära smultronställe. Någon som annars inte bor i kustsamhället nöjer sig kanske med en lättare byggnad om cirka 40 kvadratmeter om den är belägen väldigt nära vattnet. Då är den lättaste vägen att hitta en bit mark som redan har en byggnad på och använda sig av denna för att få sitt drömställe vid kusten.

Omvandlingen av sjöbodar till fritidsboende är något som kommunerna tar hårt på och de fyra kommunerna Strömstad, Munkedal, Lysekil och Tanum har tillsammans skrivit en sjöbodspolicy för att få bukt på problemet. Denna policy är upprättad framförallt för att förhindra omvandlingen och bevara de kulturhistoriska miljöerna. En annan anledning är allemansrätten som råder nära vattnet. Runt en sjöbod finns ingen så kallad tomt eller hemfridszon utan tomten är begränsad till byggnadens väggar. En omvandling till fritidsboende skulle innebära att kanske terrass, utemöbler

med mera skulle tillkomma vilket då även skulle hindra allmänheten från att vistas i närheten då man inte vill inkräkta på någons tomt.

## **9 Slutsatser**

Namnet sjöbod har helt klart blivit missbrukat och tappat sin mening med åren. En sjöbod är ett redskapsförråd för fisketillbehör. Någon annan form av sjöbod finns egentligen inte ändå kallas även andra typer av byggnader med liknande utseende som är belägen vid vattnet för sjöbod. Byggnader som också kan använda sig av namnet är magasin, lager och kontor med typkoder i 400-serien exempelvis 432.

Miljöbalken (SFS 1998:808) 7 kap. § 13-18. I § 13 står det *”Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv”*.

Med detta kan en slutsats dras att ett fritidsboende tillräckligt nära vatten så att strandskyddet gäller inte är tillåtet om det inte finns en dispens för det. En sjöbod som inte används som förvaring för redskap utan som en fritidsbostad strider då mot strandskyddet.

Att sjöbodslänkande byggnader benämns sjöbodar är något som förmodligen inte kommer att ändras inom en snar framtid. Vad folk använder för ord i det privata är heller inget som man ska förväntas kunna påverka. Det är användningen av ordet i sitt yrke som mer kunskap bör finnas för att bodarna inte ska tas för något som de inte är.

Tror dock att alla är överens om vikten av att bevara dessa kulturhistoriska byggnader längs kusterna. Många kanske anser att de inte uppfyller ett lika stort syfte nu som då, men alla är nog överens om betydelsen de har för kustsamhällellens identitet och sanna historia.

Källförteckning

1. Bild försättsblad tagen av Elin Henriksson
2. Leandersson, Bert och Lind, Helena (2002). *Sjöbodar och magasin i Bohuslän*. Byggförlaget
3. Byggvärlden (2010-09-01). *Sjöbodar ska förbli sjöbodar* [Elektronisk] Tillgängligt: <http://www.byggvarlden.se/nyheter/politik/article2464459.ece> [2012-05-15]
4. Lysekils kommun. *Sjöbod* [Elektronisk] Tillgängligt: <http://www.lysekil.se/invanare/boochbygga/bygglov/tipsochrad/sjobod.4.252df9f134863d44bc80001526.html> [2012-05-15]
5. Svensk Fastighetsförmedling. *Vad är fast och lös egendom?* [Elektronisk]. Tillgänglig: [http://www.svenskfast.se/Templates/Page\\_156.aspx](http://www.svenskfast.se/Templates/Page_156.aspx) (2012-05-21)
6. Birgitta Hägglund anställd på Skatteverket, intervju den 21 maj 2012
7. Skatteverket. *Industri* [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/industri.4.76a43be412206334b89800043557.html> [2012-05-21]
8. Skatteverket (2011-09-13). *Aktuelle typkoder vid fastighetstaxering* [Elektronisk] Tillgängligt: [http://www.skatteverket.se/download/18.5fc8c94513259a4ba1d800029089/Aktuella\\_typkoder\\_2011-09-13.pdf](http://www.skatteverket.se/download/18.5fc8c94513259a4ba1d800029089/Aktuella_typkoder_2011-09-13.pdf) [2012-05-15]
9. Skatteverket (2012-02). *Försäljning av näringsverksamhet* [Elektronisk]. Tillgänglig: [http://www.skatteverket.se/download/18.71004e4c133e23bf6db800039401/31312svartv\\_it.pdf](http://www.skatteverket.se/download/18.71004e4c133e23bf6db800039401/31312svartv_it.pdf) [2012-05-15]
10. Skatteverket (2012) [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/skatter/fastighet/fastighetsavgiftfastighetskatt.4.233f91f71260075abe88000984.html> [2012-05-30]
11. (Skatteverket 2012) [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetsavgiftfastighetskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html> [2012-05-30]
12. Länsstyrelsen Jämtlands län (2009). *Nya regler för strandskyddet*. [Elektronisk]. Tillgänglig: [http://www.lansstyrelsen.se/jamtland/SiteCollectionDocuments/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/strandskydd/Nya\\_regler\\_for\\_strandskyddet.pdf](http://www.lansstyrelsen.se/jamtland/SiteCollectionDocuments/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/strandskydd/Nya_regler_for_strandskyddet.pdf) [2012-05-21]
13. Fastighetsmäklarnämnden (2008) *Årsbok 2008* [Elektronisk]. [http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn\\_arsbok\\_2008.pdf](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn_arsbok_2008.pdf) [2012-05-21]
14. Strömstads kommun (2008). *Sjöbodspolicy*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.stromstad.se/download/18.677ff3e011df711494880007528/Sj%C3%B6bodspolicy.pdf> [2012-05-15]



15. Strömstads kommun (2008). *Sjöbodspolicy*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <<http://www.stromstad.se/download/18.677ff3e011df711494880007528/Sj%C3%B6bodspolicy.pdf>> [2012-05-15]
16. Sotenäsalliansen säger nej till ny sjöbodspolicy (2008). [Elektronisk] *Lysekilsposten*, 8 maj. Tillgänglig: <<http://www.lysekilsposten.se/080508sjobod/>> [2012-05-22]
17. *Nyheter/Ekot* (2008). [Radioprogram] Producent: Sveriges Radio, P4 väst 8 maj.
18. Västnytt, *Skillnad på sjöbodar* (2012). [Video online]. Tillgänglig: <[http://svtplay.se/v/2751009/skillnad\\_pa\\_sjobodar](http://svtplay.se/v/2751009/skillnad_pa_sjobodar)> [2012-05-22]

