

Flytande bostäder i Oceanhamnen

- hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Fredrik Hakegård
Karolina Ljungström

Copyright © Fredrik Hakegård och Karolina Ljungström, 2022.

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5500SE

Tryckort: Lund

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Floating homes in Helsingborg - land development for housing purposes on water

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Fredrik Hakegård, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Karolina Ljungström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Lisa Chung, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Annie Kjellberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Flytande bostäder, fastighetsbildning, fastighetsvärdering, markexploatering, Helsingborg, Oceanhamnen, husbåt, vatten, vattenbostadsfastighet

Keywords:

Property formation, property development, Helsingborg, floating homes, houseboat, land development

Abstract

The Swedish laws of property formation and property development presumes that building happens on the ground. When modern technology allows building on water, there are legal questions to tend to. The purpose of this paper is to examine how land development for housing purposes on water is done in Sweden.

The city of Helsingborg is interested in implementing floating homes in their new city district Oceanhamnen. This paper aims to investigate how land development should be executed in Oceanhamnen and attempt to assess a market value for such a plot.

This study concludes, in theory, that property formation, mortgaging, building permit etc. is the same for floating homes as it is for regular houses. However, there are some discrepancies in practice. In property formation on water, there are certain aspects to take into account that might be solved differently from property formation on land.

In Helsingborg and Oceanhamnen, there are no other floating homes - therefore it is hard to use regular valuation methods. The authors have found a stable price relation between houses and apartments in different areas of Helsingborg and applied this to Oceanhamnen.

Sammanfattning

Flytande bostäder är inte ett nytt koncept, men under de senaste 20 åren har boende på vatten dykt upp i planarbetet i svenska kommuner samt etableras på marknaden. Helsingborgs stad har visat intresse för konceptet och har tankar på att införa flytande villor i det nya området Oceanhamnen - vilket är bakgrunden för denna studie.

Den svenska fastighets-, och plan- och bygglagstiftningen är utformad efter en stark koppling till jord, mark och land, vilket kan innebära problem när den tekniska utvecklingen inte längre måste förutsätta bygge på fast mark. Även rättsliga frågor kopplade till panträtt, strandskydd och taxering är aktuella att utreda. Dessutom kan traditionella värderingsmetoder vara bristfälliga för att undersöka ett marknadsvärde för sådana bostäder.

Syftet med arbetet har varit att undersöka hur exploatering med bostadsändamål på vatten sker i Sverige mer generellt samt hur en sådan exploatering borde gå till i Oceanhamnen. I arbetet kommer fastighetsrättsliga, fastighetsekonomiska och planmässiga egenskaper på befintliga flytande bostäder att undersökas.

För att undersöka frågeställningen har en lista över alla fastigheter med typkod 240 *bostadsbyggnad på vattenfastighet* hämtats ut från Lantmäteriet. Listan bestod av ca 80 st fastigheter utspridda i nio kommuner. Därefter har detaljplaner och förrättningsakter som berör dessa fastigheter undersökts samt att kompletterande info om projekten tagits fram genom intervjuer av medarbetare från dessa kommuner. Arbetet består också av en stor teori del där relevant litteratur, lagtext och rättsfall undersökts. En värdering av en flytande bostad i Oceanhamnen har tagits fram genom en prisrelation där ortsprismaterial från bostadsrätter i Oceanhamnen jämförts med ett bredare ortsprismaterial över lägenheter och villor i olika områden i Helsingborg, samt i områden med befintliga flytande bostäder i Nacka och i Solna.

Av listan med fastigheter med typkod 240 ligger alla med undantag för en fastighet på detaljplanelagt område där det regleras hur de flytande bostäderna får uppföras. Det finns exempel på flytande bostäder som ligger utanför detaljplanelagt område men de utgörs inte av egna fastigheter utan är att betrakta som lösöre. Pantsättning av en vattenbostadsfastighet är i teorin densamma som för pantsättning av en bostadsfastighet på land, men i praktiken skiljer det sig då det är få av de större låneinstitut som beviljar lån i en vattenbostadsfastighet. I de flesta fall har ett samarbete ingåtts med en lokal bank och med exploatören för att kunna erbjuda likvärdiga lånevillkor för konsumenterna. Vid taxering av vattenbostadsfastighet får inte marken (vattnet) något markvärde. Det är problematiskt då taxeringsvärdet ej fångar upp fastighetens byggrätt.

Författarna har observerat att prövning av lämplighetsvillkoren i FBL för en vattenbostadsfastighet är densamma som för fastigheter med bostadsändamål på land.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Praxis visar också att bygglovs krävs för en flytande bostad om den är varaktigt placerad under en längre tid och har karaktären av en byggnad.

I Oceanhamnen föreslår författarna att detaljplanen ska möjliggöra för upp till tre flytande bostäder som upplåts genom äganderätt i form av egna fastigheter. För att tillgodose de flytande bostäderna med VA och el mm. skall bryggan ut till dem utgöra allmän platsmark. Genom denna metod behöver det inte lösas genom servitut och GA om anslutningspunkterna läggs till fastighetsgränserna. Om kommunen väljer att sälja dessa fastigheter var och en värderar författarna dem till mellan fyra och sex miljoner kr för en tomt på ca 100 kvm.

Förord

Detta examensarbete markerar slutet av vår civilingenjörsutbildning på LTH. Det har varit fem roliga, intressanta och stundvis krävande år.

Ett särskilt tack riktas till våra handledare Fredrik Warnquist från institutionen och Dennis Kerkhof på Helsingborgs stad, vilka har bidragit med ovärderlig feedback och intressanta diskussioner. Vi vill även tacka övriga medarbetare på Helsingborgs stad som hjälpt oss att genomföra denna studie.

Vi vill också tacka alla kommuner och företag samt deras medarbetare som har avlagt tid för att svara på våra frågor.

Vi vill även tacka våra familjer och vänner som alltid funnits där och stöttat oss, både under hela utbildningen och under genomförandet av denna studie. Ett särskilt tack riktas till alla vänner i Lund som gjort denna tid oförlömlig!

Slutligen vill vi även tacka Stefan Larsson som förmedlade vår kontakt med Helsingborgs stad.

Fredrik Hakegård



Fredrik Hakegård
Lund, maj 2022.

Karolina Ljungström

Författningar

AL - Anläggningslag (1973:1149)
BRL - Bostadsrättslag (1991:614)
Hyresförhandlingslagen (1978:304)
JB - Jordabalk (1970:994)
KöpL - Köplagen (1990:931)
KKL - Konsumentköplagen (1990:932)
Lag (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning
Lag (1979:377) om registrering av båtar.
FBL - Fastighetsbildningslag (1970:988)
FTL - Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
MB - Miljöbalk (1998:808)
PBL - Plan- och bygglag (2010:900)
PBF - Plan- och byggförordning (2011:338)
SjöL - Sjölag (1994:1009)
UB - Utsökningsbalk (1981:774)
ÄPBL - Äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Förkortningar

K/T - Köpeskilling/taxeringsvärde
K/kvm - Köpeskilling/kvadratmeter

Begrepp

Vattenfastighet - fastighet som helt saknar landareal. Definition av Skatteverket.

Vattenbostadsfastighet - fastighet med ändamålet bostad på vatten. Författarnas definition.

Vattenbostadstomt - tomt med ändamålet bostad på vatten. Författarnas definition.

Husbåt - båt med överbyggnad, vars huvuduppgift är att fungera som bostad. Definition av Nationalencyklopedin.

Flytande villa - en villa som står på vatten. Kan t ex byggas på flytponton eller brygga. Författarnas definition.

Flytande bostad - samlingsbegrepp för olika boendeformer på vatten, inkluderar både flytande villor och husbåtar. Författarnas definition.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Fartyg - vattenburen farkost. Definition av Nationalencyklopedin.

Skepp - fartyg som är längre än 24 m. Definition från SjöL.

Innehållsförteckning

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten	3
Abstract	4
Sammanfattning	5
Förord	7
Författningar	8
Förkortningar	8
Begrepp	8
Innehållsförteckning	10
1 Inledning	18
1.1 Bakgrund	18
1.2 Frågeställning	18
1.3 Avgränsning	19
1.4 Syfte	19
1.5 Tidigare forskning	19
1.6 Trovärdighet	20
1.7 Vad är en flytande bostad?	20
1.8 Disposition	21
2 Metod	23
3 Oceanhamnen	25
3.1 Detaljplan	25
3.2 VA, källsortering mm.	27
3.3 Parkeringsnorm i Helsingborgs stad	27
3.4 Anpassning till klimatförändringar	28
3.5 Flytande bostäder i Oceanhamnen - vårt planområde	28
4 Teori	30
4.1 Detaljplaner	30
4.2 Bygglov, tillgänglighet och parkering	31
4.2.1 Bygglov	31
4.2.2 Tillgänglighet och parkering enligt PBL	32
4.3 Strandskydd	32

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

4.4 Fastighetsbildning	34
4.4.1 Fastighetsbegreppet och begreppet flytande bostad.....	34
4.4.2 Allmänna lämplighetsvillkor.....	36
4.4.3 Avstyckning	38
4.4.4 Gemensamhetsanläggningar	38
4.4.5 Marksamfälligheter	40
4.4.6 Servitut	40
4.5 Upplåtelseformer.....	41
4.5.1 Tomträtt.....	41
4.5.2 Bostadshyra	41
4.5.3 Allmänna nyttjanderättsavtal	42
4.5.4 Lägenhetsarrende	43
4.5.5 Bostadsarrende	44
4.5.6 Bostadsrätt.....	45
4.5.7 Skepp/fartyg	46
4.6 Värdering	46
4.6.1 Ortsprismetoden	47
4.7 Taxering av fastigheter.....	50
4.7.1 Taxering - mark.....	51
4.7.2 Taxering - byggnader	52
4.7.3 Övriga taxeringskoder i denna rapport.....	53
4.8 Panträtt - fast egendom	53
5 Flytande bostäder i Sverige.....	55
5.1 Nacka Sicklaön - Marinstaden	55
5.1.1 Detaljplan	56
5.1.2 Bygglov	57
5.1.3 Strandskydd.....	57
5.1.4 Upplåtelseform.....	57
5.1.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	58
5.1.6 Priser och avgifter	58
5.1.7 Exploatör	60
5.1.8 Övrigt	60

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

5.2 Solna Huvudsta 4:25 - Pampas Marina.....	60
5.2.1 Detaljplan.....	62
5.2.2 Bygglov.....	63
5.2.3 Strandskydd.....	63
5.2.4 Upplåtelseform.....	63
5.2.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	63
5.2.6 Priser och avgifter.....	63
5.2.7 Exploatör.....	64
5.2.8 Övrigt.....	64
5.3 Mellerud - Sunnanå hamn.....	64
5.3.1 Detaljplan.....	66
5.3.2 Bygglov.....	67
5.3.3 Strandskydd.....	67
5.3.4 Upplåtelseform.....	67
5.3.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	67
5.3.6 Priser och avgifter.....	68
5.3.7 Exploatör.....	69
5.3.8 Övrigt.....	69
5.4 Västervik - Skeppsbrokajen.....	69
5.4.1 Detaljplan.....	71
5.4.2 Bygglov.....	72
5.4.3 Strandskydd.....	72
5.4.4 Upplåtelseform.....	72
5.4.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	72
5.4.6 Priser och avgifter.....	73
5.4.7 Exploatör.....	73
5.4.8 Övrigt.....	73
5.5 Kalmar Sjövillan.....	73
5.5.1 Detaljplan.....	74
5.5.2 Bygglov.....	75
5.5.3 Strandskydd.....	75
5.5.4 Upplåtelseform.....	75

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

5.5.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	75
5.5.6 Priser och avgifter	76
5.5.7 Exploatör	76
5.5.8 Övrigt	76
5.6 Sotenäs Malmön.....	77
5.6.1 Detaljplan	78
5.6.2 Bygglov	79
5.6.3 Strandskydd.....	79
5.6.4 Upplåtelseform.....	79
5.6.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	79
5.6.6 Priser och avgifter	79
5.6.7 Exploatör	80
5.6.8 Övrigt	80
5.7 Karlstad Pontonen	80
5.7.1 Detaljplan	81
5.7.2 Bygglov	82
5.7.3 Strandskydd.....	82
5.7.4 Upplåtelseform.....	82
5.7.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	83
5.7.6 Priser och avgifter	83
5.7.7 Exploatör	83
5.7.8 Övrigt	83
5.8 Stockholm Södermalm.....	84
5.8.1 Detaljplan	85
5.8.2 Bygglov	85
5.8.3 Strandskydd.....	85
5.8.4 Upplåtelseform.....	85
5.8.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	86
5.8.6 Priser och avgifter	86
5.8.7 Exploatör	87
5.8.8 Övrigt	87
5.9 Malmö Västra hamnen	87

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

5.9.1 Detaljplan	89
5.9.2 Bygglov	89
5.9.3 Strandskydd.....	89
5.9.4 Upplåtelseform.....	90
5.9.6 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	90
5.9.5 Priser och avgifter	90
5.9.7 Exploatör	90
5.9.8 Övrigt	90
5.10 Sundsvall - Hamnudden	91
5.10.1 Detaljplan	92
5.10.2 Bygglov	92
5.10.3 Strandskydd.....	92
5.10.4 Upplåtelseform.....	93
5.10.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	93
5.10.6 Priser och avgifter	93
5.10.7 Exploatör	93
5.11 Övriga Sverige	93
6 Resultat - allmänt	94
6.1 Detaljplaner.....	94
6.2 Bygglov	94
6.3 Strandskydd.....	95
6.4 Upplåtelseformer.....	95
6.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	95
6.6 Priser och avgifter	95
6.7 Exploatörer.....	95
6.8 Övrigt	96
7 Flytande bostäder i Oceanhamnen	97
7.1 Upplåtelseform.....	97
7.1.1 Prövning av lämplighet, planenlighet samt övriga bestämmelser.....	97
7.2 Värdering	98
7.2.1 Marknadsanalys	99
7.2.2 Anslutningsavgifter Helsingborg	99

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

7.2.3	Kostnad för ponton mm.	100
7.2.4	Kostnad för inteckningar.....	100
7.2.5	Kostnad för villa.....	100
7.2.6	Kostnad för byggherre	101
7.2.7	Förrättningskostnader.....	101
7.2.8	Prisrelation	101
7.2.9	Ortsprismaterial.....	105
7.2.10	Värdebedömning	106
8	Diskussion	109
8.1	Flytande bostäder i Sverige.....	109
8.1.1	Detaljplaner	109
8.1.2	Bygglov - är husbåtar bygglovspliktiga?	110
8.1.3	Strandskydd.....	110
8.1.4	Upplåtelseformer.....	111
8.1.5	Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter.....	112
8.1.6	Priser och avgifter	113
8.1.7	Exploatörer	113
8.1.8	Taxering	113
8.1.9	Panträtt	114
8.1.10	Övrigt	115
8.2	Flytande bostäder i Oceanhamnen	116
8.2.1	Upplåtelseform, rättigheter & övriga krav	116
8.2.2	Värdering	117
9	Slutsatser	121
9.1	Flytande bostäder i Sverige.....	121
9.2	Flytande bostäder i Oceanhamnen	121
9.3	Förslag till vidare studier	122
10	Referenser	123
10.1	Offentligt tryck.....	123
10.1.1	Rättsfall	123
10.1.2	Lagkommentarer	126
10.1.3	Propositioner	123

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

10.1.4 Förrättningsakter	123
10.1.5 Detaljplaner	124
10.2 Litteratur.....	125
10.3 Elektroniska källor	127
10.4 E-post	140
10.5 Muntliga källor.....	141
10.6 Examensarbeten	143
10.7 Bilder och figurer	143
10.8 Värderingsdata	144
11 Bilagor.....	145
11.1 Bilaga 1 - Fastigheter med taxeringskod 240 samt obebyggda vattenfastigheter (299)	145
11.2 Bilaga 2 - Anslutningsavgifter villatomter Helsingborg stad 2022	151
11.3 Bilaga 3 - Urklipp Svensk fastighetsförmedling, Aquavilla i Västervik	153
11.4 Bilaga 4 - Ortsprismaterial (140) Råå i Helsingborg	156
11.5 Bilaga 5 - Ortsprismaterial (200) Råå i Helsingborg	157
11.6 Bilaga 6 - Ortsprismaterial centrum i Helsingborg.....	158
11.7 Bilaga 7 - Ortsprismaterial norra Helsingborg.....	159
11.8 Bilaga 8 - Pressinformation från AquaVilla	161
11.9 Bilaga 9 - Marknadsanalys för flytande bostad i Oceanhamnen.	161
11.9.1 Objektsbeskrivning	161
11.9.2 Omvärldsanalys.....	162
11.9.3 Ortsanalys.....	164
11.10 Bilaga 10 - Ortsprismaterial prisrelation.....	166
Nacka Vikdalen.....	166
Solna Råsunda.....	167
Solna Råstahem.....	167
Kalmar Ängö/Varvsholmen	168
Helsingborg Oceanhamnen lägenheter	169
Helsingborg Råå lägenheter	169
Helsingborg Råå småhus.....	171
Helsingborg Centrum lägenheter	175

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Helsingborg Centrum småhus.....	181
Helsingborg norra lägenheter.....	186
Helsingborg norra småhus	192
Västervik småhus	198

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Trots att husbåten har funnits världen över under längre tid är inte konceptet *flytande bostad* så utbredd i Sverige. Det är egentligen de senaste 20 åren som begreppet diskuterats och sedan förverkligats i detaljplaner och bygge. Innan dess är det svårt att veta hur många husbåtar som funnits i Sverige, samt i vilken standard dessa befunnits i, men begreppet dyker upp i rättspraxis från år 1974 där husbåten i fråga ansågs vara en byggnad för vilken det krävdes byggnadslov (RÅ 1974 ref. 36). Begreppet "flytande bostad" har i sig ingen definition, men författarna använder termen i denna studie som en sorts samlingsbegrepp som inkluderar både husbåtar, som typiskt sett är ombyggda skepp eller fartyg för bostadsändamål, samt de flytande villor som etablerats på marknaden under framförallt de senaste 20 åren. Solna stad var den första kommunen i Sverige med en detaljplan som tillåter bostäder på vatten, vilken vann laga kraft 2002.

Helsingborgs stad är i full gång att utveckla och bygga den nya stadsdelen Oceanhamnen, där den gamla industriella hamnen byggs om till ett bostads- och kontorskvarter. Stadsdelen ska byggas på öar och inkluderar torg, park, havsbad, simhall och småbåtsmarina mm. Utvecklingen av stadsdelen har delats upp i fyra etapper där den första etappen håller på att slutföras vid författandet av denna rapport. Oceanhamnen kännetecknas av innovation och är en del av stadsmässan H22 - A smarter city, som går av stapeln sommaren 2022. Även vattennära bostäder är en av stadsdelens utmärkande drag. Uppkomsten av denna studie är just tankar från Helsingborgs stad sida att utöka konceptet med vattennära bostäder - nämligen att undersöka möjligheten till flytande bostäder i den planerade småbåtsmarinan.

1.2 Frågeställning

Målet med denna studie är att undersöka de fastighetsrättsliga aspekterna kring uppförande av flytande bostäder och vilken upplåtelseform som är mest lämplig - i synnerhet för flytande bostäder generellt och för projektet i Oceanhamnen. Vidare vill vi undersöka hur värdering av de flytande bostäderna utförs, både i exploateringsfasen när det handlar om råtomt men också i slutfasen då bostaden är på plats och färdigställd. Frågeställningen kan konkretiseras enligt följande:

Hur sker exploatering för bostadsändamål på vatten i Sverige?

Hur bör exploatering för bostadsändamål på vatten ske i området Oceanhamnen i Helsingborg?

1.3 Avgränsning

Detta examensarbete utgår ifrån en lista tillhandahållen av Lantmäteriet över alla fastigheter i Sverige taxerade med typkod 240, dvs. Småhusenhet, bostadsbyggnad på vattenfastighet. Dessa finns i 9 kommuner i Sverige. Utöver dessa fastigheter med typkod 240 har det funnits obebyggda vattenfastigheter i vissa områden, ex. i Nacka. Dessa tomter har taxerats med typkod 299, dvs. Småhusenhet, taxeringsvärde under 1000 kr. Dessa fastigheter taxeras alltså om till 240 när de bebyggs och har således tagits med i materialet. Fastigheten Finspång Ruda 2:6 har sorterats ut pga. att författarna bedömde att den inte var av större betydelse för denna studie. Övriga områden, Malmö Västra hamnen och Sundsvall Hamnudden, har också tagits med i studien. I Malmö finns husbåtar som är taxerade med typkod 225, Småhusenhet på ofri grund. I området Hamnudden i Sundsvall finns ännu inga fastigheter med typkod 240, då detaljplanen som tillåter flytande bostäder antogs januari 2022. Under arbetets gång har författarna fått vetskap om ytterligare områden i Sverige där det ligger husbåtar, men som inte tagits med i materialet pga. denna studiers omfattning. I andra länder förekommer också flytande bostäder, som i Thailand, Danmark och Nederländerna, men avgränsning i detta arbete sker inom Sveriges gränser.

Detta arbete syftar till att framförallt undersöka de fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska frågorna kring flytande bostäder, men också kring plan- och bygglovsfrågor, strandskydd, rättigheter, fastighetstaxering, panträtt och upplåtelseformer. Arbetet är redan här brett och avgränsningar för allemansrätt, vattendom och tekniska specifikationer kring flytande bostäder har gjorts.

1.4 Syfte

Syftet med denna studie är att utreda de fastighetsrättsliga, planmässiga och fastighetsekonomiska egenskaperna hos flytande bostäder i Sverige och för att speciellt utreda möjligheterna kring upplåtelseform, rättigheter, juridiska möjligheter och en värdering av flytande bostäder i området Oceanhamnen i Helsingborg.

1.5 Tidigare forskning

Tidigare examensarbeten har skrivits inom området flytande bostäder. Ett sådant är ett kandidatarbete från Gävle högskola 2019: *Kajplats för permanentboende på vatten Vilken lagstiftning tillämpas vid upplåtelsen för boendeformen?* skrivet av Frida Astner och Mathilda Ohlsson, där lagstiftningen kring olika upplåtelseformer för husbåtar undersöktes. Författarna framhåller med studien att det för flytande villor bör bildas vattenfastigheter, bla. för att göra belåning av villan möjlig.¹

¹ Astner, F. & Olsson, M., 2019.

Husbåtar - framtidens boende med flyt skrivet av Jenny Karlsson, är ett examensarbete från Blekinge Tekniska Högskola 2009. Arbetet beskriver husbåtar av tre husbåtsföretag, och fokus ligger på plan- och byggregler samt tekniska specifikationer.²

1.6 Trovärdighet

Material, programvaror och de källor som använts i denna studie är alla noggrant övervägda av författarna. Listan över fastigheter med typkod 240 från Lantmäteriet som arbetet utgår ifrån har hög trovärdighet. Dessutom används till största del i teorin källor som författarna haft som kurslitteratur under sin utbildning. De internetkällor som använts i rapporten är huvudsakligen från kommuners och myndigheters hemsidor. Även förrättningsakter och detaljplaner från kommuner bedöms som högt trovärdiga.

De intervjuer och mejlkontakt som genomförts har hållits med personer som har relevant befattning i förhållande till kommunens/organisationens ställning och denna studies ämnesområde. Författarna bedömer att denna studie inte innebär några kontroverser och ser inga anledningar till att tvivla på de intervjuades information och mening.

Samarbetet med Helsingborgs stad har inneburit resurser främst i form av information från medarbetare. Precis som med övriga personer som blivit intervjuade för denna studie ser författarna inga tecken på att informationen från Helsingborg stad på något sätt skulle vara felaktig.

Vissa program har använts vid utförandet av denna studie. Inloggning till programmen Metria Fastighetsök och Datscha Valueguard tillhandahålls av institutionen och är båda välkända och verifierade tjänster. Även Lantmäteriets tjänst Min karta har använts, en öppen tjänst. Den har endast använts för att ge författarna en visuell överblick av de olika områdena och är för detta syfte en trovärdig källa.

1.7 Vad är en flytande bostad?

Under arbetsprocessen för detta examensarbete har ett flertal begrepp kring flytande bostäder cirkulerat:

- Flytande villa
- Sjövilla
- Husbåt
- Fartyg
- Skepp
- Bostadspråm
- Boende på båt

² Karlsson, J., 2009.

- Sjöbod
- Boendebåt
- Vattenfastighet

Nationalencyklopedins definition på husbåt lyder: *“båt med överbyggnad, vars huvuduppgift är att fungera som bostad”*.³ Det är svårt att hitta en specifik definition för flytande bostad. Det är tydligt att förtydliganden och definitioner av dessa begrepp skulle behövas, särskilt när fler lösningar för boende på vatten uppkommer. Husbåten kan nog ses som det första steget för boende på vatten i Sverige, men med utveckling av villor på pontoner mm. kan dessa begrepp lätt blandas ihop för att beskriva olika typer av boenden på vatten.

1.8 Disposition

Nedan följer en kapitelvis disposition. Detta arbete är mycket brett eftersom flytande bostäder är ett relativt outforskat område och författarna ville bidra till en helhetsbild över de fastighetsrättsliga aspekterna. Därför tas frågor enligt plan- och bygglagen, strandskydd, fastighetsbildning, fastigheters rättigheter, upplåtelseformer, taxering och panträtt upp i denna studie.

Utöver ämnesområdena ovan har samarbetet med Helsingborgs stad och inriktningen på området Oceanhamnen bidragit med fler frågor att undersöka i denna rapport. Helsingborgs stad efterfrågade en värdering av en vattenbostadsfastighet i Oceanhamnen, samt bidrog med kunskaper om hur tillgänglighetsfrågor kan innebära svårigheter att genomföra projekt i praktiken.

Kapitel 1 - Inledning

Kapitlet innehåller bakgrunden för ämnet och denna rapport, vilka avgränsningar som behövs, frågeställning och syfte, genomgång av tidigare forskning, diskussion kring trovärdighet samt en diskussion kring de begrepp som cirkulerar kring ämnet flytande bostäder.

Kapitel 2 - Metod

Kapitlet beskriver den arbetsprocess författarna genomgått under detta examensarbete.

Kapitel 3 - Oceanhamnen

Kapitlet beskriver området Oceanhamnen i Helsingborg, samt det tänkta planområdet för denna studie.

Kapitel 4 - Teori

³ Nationalencyklopedin, u.å,a.

Kapitlet innehåller den teori som krävs för att utreda flytande bostäder i Sverige. Teoridelen tar upp plan- och bygglovslagstiftning, strandskydd, fastighetsbildning, upplåtelseformer, fastighetsvärdering, fastighetstaxering och panträtt.

Kapitel 5 - Flytande bostäder i Sverige

Kapitlet innehåller den utredande delen av denna studie. Kapitlet är uppbyggt efter varje område, och delkapitlen är strukturerade på samma sätt för varje område.

Kapitel 6 - Resultat, Sverige

Kapitlet innehåller en redogörelse för de fynd kring flytande bostäder i Sverige generellt.

Kapitel 7 - Resultat, Oceanhamnen

Kapitlet innehåller både ett fastighetsrättsligt förslag på upplåtelseform och rättigheter mm. för flytande bostäder i Oceanhamnen, men också en värdering på de tilltänkta vattentomterna.

Kapitel 8 - Diskussion

Kapitlet innehåller en diskussion kring studiens bakgrund, frågeställning, teori, utredning samt resultatet i både Sverige generellt men också området Oceanhamnen.

Kapitel 9 - Slutsats

Kapitlet innehåller svar på frågeställningen i denna studie samt förslag på vidare studier.

Kapitel 10 – Referenser

Kapitel 11 - Bilagor

I detta arbete har mycket material använts. Detta gör att bilagorna är omfattande. Materialet som återfinns i bilagorna är:

- Lista över alla fastigheter med taxeringskod 240 i Sverige, samt komplettering med obebyggda fastigheter i med taxeringskod 299 på vilka det ska byggas flytande bostäder som ligger i samma områden som de i listan över fastigheter med taxeringskod 240 (bilaga 11.1).
- Tabell över anslutningskostnader i Helsingborgs stad vid nybygge av bostad (bilaga 11.2).
- Tabeller över ortsprismaterial i Helsingborg i områdena Råå, centrum och norra Helsingborg (bilaga 11.3-7).
- Urklipp pressinformation från Aquavilla AB om flytande villor i Västra Hamnen, Malmö (bilaga 11.8).
- Marknadsanalys för flytande bostäder i Oceanhamnen (bilaga 11.9).
- Ortsprismaterial för prisrelation i Helsingborg (bilaga 11.10).

2 Metod

Bakgrunden till denna studie var ett möte under sen höst 2021 mellan författarna, Stefan Larsson från fastighetsvetenskapliga institutionen på LTH och Anna-Karin Engdahl och Dennis Kerkhoff från Helsingborg stad. Mötets syfte var att diskutera idéer för exjobb till författarna, och ämnet flytande bostäder föreslogs från Helsingborg stad - närmare sagt om möjlighet för sådana i det nya området Oceanhamnen i Helsingborg. Därefter inleddes ett samarbete mellan författarna och Helsingborg stad med syfte för detta examensarbete.

Kort därefter tillhandahölls författarna med en lista från Lantmäteriet över alla fastigheter taxerade med typkod 240 (Småhusenhet, bostadsbyggnad på vattenfastighet) i Sverige. Denna lista är utgångspunkten i den undersökande delen i denna studie. I 9 kommuner i Sverige - Nacka, Solna, Mellerud, Västervik, Kalmar, Sotenäs, Karlstad, Stockholm och Finspång - finns fastigheter med taxeringskod 240. De flytande bostäderna i dessa kommuner har undersökts i denna studie - med undantag för fastigheten Finspång Ruda 2:6, vilken har sorterats ut pga. att författarna bedömde att den inte var av större betydelse för denna studie. Utöver dessa områden har författarna under arbetets gång fått kännedom om flytande bostäder i andra kommuner - t ex. i Västra hamnen i Malmö, vilka har tagits med i utredningen. Även området Hamnudden i Sundsvall har tagits med i denna rapport, pga. den nya detaljplanen som vann laga kraft för området i januari 2022 som tillåter flytande bostäder. Författarna har även fått kännedom om andra områden med flytande bostäder, där dessa fastigheter och byggnader inte varit taxerade med typkod 240. Här blev dock författarna tvungna att göra en avgränsning med avseende på arbetets omfattning, men författarna är ändå övertygade om att underlaget i denna studie är mer än tillräckligt.

Denna studie är också uppbyggd av en teoretisk del, grundad på en litteraturstudie. Detta examensarbete är brett och därför är det teoretiska underlaget också brett. Teoridelen tar upp plan- och bygglovslagstiftning, strandskydd, fastighetsbildning, upplåtelseformer, fastighetsvärdering och fastighetstaxering. Även teori kring projektet Oceanhamnen ingår i detta arbete.

Efter författningen av arbetets teoridel, utfördes den utredande delen av arbetet för de områden med flytande bostäder enligt kriterierna ovan. Utöver studie av detaljplaner, förrättningsakter, utdrag från fastighetsregistret via Metria och andra dokument krävdes dessutom en intervjustudie för att komplettera bilden av dessa områden. Kommunerna i fråga kontaktades för medverkan i intervju, samt även Pampas Marina i Solna och Stockholms hamnar. Dessa intervjuer genomfördes med en semistrukturerad metod, där både intervjufrågor formulerades inför intervjuerna samt att det under intervjuerna ställdes relevanta följdfrågor. Utöver intervjuer i denna studie så har många frågor dessutom svarats på via mejlkontakt.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Slutligen utreds ett förslag för uppförande av flytande bostäder i Oceanhamnen. Förslaget innehåller dels ett fastighetsrättsligt förslag på upplåtelseform samt om hur rättigheter och behov ska säkerställas. Dessutom innehåller förslaget en värdering, eftersom Helsingborg stad är intresserade av ett försäljningsvärde för vattentomterna på en öppen marknad. Denna värdering bygger på en ortsprismetod utförd med programmet Valueguard. Eftersom det är tomtmarksvärdet som är intressant så har författarna i värderingen tagit med priser för flytande villor, ponton samt anslutningskostnader i Helsingborg stad.

I denna rapport analyseras även hur fastighetsbildning och värdering har skett generellt sett för flytande bostäder i Sverige.

3 Oceanhamnen

Helsingborg stad bygger i sin stadskärna en ny stadsdel nära vatten - Oceanhamnen. Oceanhamnen beskrivs i detaljplanen för etapp 1:

“Visionen är att Oceanhamnen ska bli en urban arkipelag, en stadsdel byggd på öar, med kvaliteter utöver det förväntade. Området kompletterar stadskärnan med attraktiva, vattennära bostäder och kontor i spektakulära lägen. Stadsdelen utökar det offentliga rummet i Helsingborg och erbjuder stenstadens variation till form och innehåll, liksom dess täthet och skala. Den industriella hamnen förvandlas till ett modernt stadsrum där detaljer påminner om områdets historia.”⁴

Oceanhamnen blir en stadsdel byggd på öar med fokus på hållbar stadsutveckling. Oceanhamnen är dessutom ett av de centrala ämnena för stadsmässan H22 - en internationell stadsmässa i Helsingborg i maj-juni 2022.⁵

3.1 Detaljplan



Bild 1. Illustrationsbild Oceanhamnen.⁶

⁴ Detaljplan 1283K-17465, 2015.

⁵ H+, 2021.

⁶ Ibid.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Utbyggnaden av Oceanhamnen är igång och planeras i fem etapper. Etapp 1 är nästan färdigställd och utgörs av bostads- och kontorsbebyggelse på Oceanpiren (se bild 2).⁷ Detaljplanen för etapp 2 vann laga kraft 8 januari 2019 och planområdet, som ligger sydöst om etapp 1, ska innehålla ett bostadskvarter, en förskola, en idrottslokal och en restaurangpaviljong.⁸ Etapp 3 är numera uppdelad i två etapper; 3A och 3B, där etapp 3A ska innehålla det gamla magasinet (där det nya ändamålet ännu inte är bestämt), parkeringshus samt bostadskvarter. Etapp 3B innehåller byggande av havsbad och badhus (Oceanbadet), ännu ett bostadskvarter, ytterligare ett parkeringshus samt idrottshall. Etapp 4 innehåller utbyggnaden av den nuvarande Oslopiren, där bostäder ska byggas. I den fjärde etappen ingår också anläggande av den artificiella ön Oceanön, där ytterligare bostadskvarter ska byggas. Dessutom ingår en småbåtssmarina i denna etapp, mitt i Oceanhamnen.⁹



Bild 2. Oceanhamnen planområde etapp 1, 2, 3A, 3B och 4.¹⁰

Områdets tidigare hamn- och varvsverksamhet var inte pågående 2015 och flera av byggnaderna var i stort behov av renovering, samt ett antal byggnader hade redan rivits

⁷ Detaljplan 1283K-17465, 2015.

⁸ Detaljplan 1283K-P2019/1, 2019.

⁹ Kasimir, K., 2022.

¹⁰ Cedergren, J., 2022.

3.4 Anpassning till klimatförändringar

Marknivån kommer att höjas minst tre och en halv meter intill fasader för att anpassa för framtida klimatförändringar.¹⁵ Marinan kräver dessutom tillstånd för vattenverksamhet.¹⁶

3.5 Flytande bostäder i Oceanhamnen - vårt planområde



Bild 4. Exjobbets planområde.¹⁷

Tankar finns på att bygga ett par stycken flytande villor inne i hamnbassängen i Oceanhamnen, se bild 4. Området är ca 1200 kvm stort och är beläget intill Oslopiren och den kommande Oceanön och ska byggas runt nordligaste bryggan i marinan. VA-ledningar mm. behöver dras över Oceanpiren till området.¹⁸

¹⁵ Detaljplan 1283K-17465, 2015, s. 17.

¹⁶ Kasimir K., 2022.

¹⁷ Cedergren, J., 2022.

¹⁸ Kasimir, K., 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

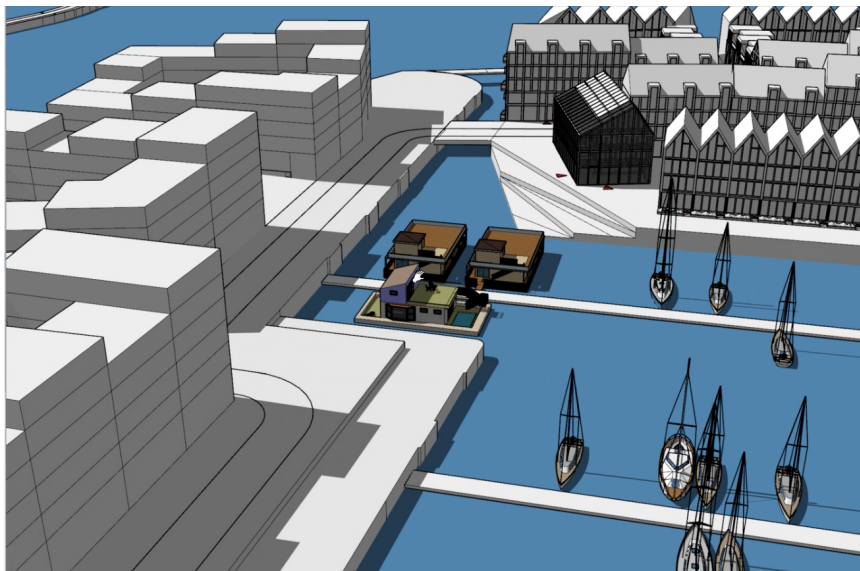


Bild 5. Illustration över potentiella flytande bostäder i Oceanhamnen.¹⁹

¹⁹ Kasimir, K., 2022.

4 Teori

4.1 Detaljplaner

Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) är den lag som reglerar planläggning av mark, vatten och byggande. Lagen ersatte den äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) och är en modernisering av plansystemet och en förflyttning av ansvaret från staten till kommunerna.²⁰ Enligt plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att planlägga användandet av vatten och mark.²¹ Det innebär att kommunen har ensamrätt på planläggningen vilket detta kallas för det kommunala planmonopolet.²² Dock kan andra aktörer som fastighetsägare och konsulter vara med och ta fram underlag för planen men det är bara kommunen som kan anta en detaljplan.²³

Det finns olika situationer då en detaljplan ska upprättas enligt PBL 4:2-3. Bla. kan det behövas för ny, sammanhållen bebyggelse. Dock är det inte preciserat till ett visst antal byggnader, utan det får bedömas från fall till fall. Men det torde vara större krav på att upprätta en detaljplan vid uppförandet av flerbostadshus, jämfört med samma antal fritidshus. För att kommunen ska få kunskap om det krävs detaljplanering för ny bebyggelse prövas de allmänna lämplighetskraven i 2 och 8 kap. PBL samt kap. 3 och 4 Miljöbalken (1998:808, MB), för att se till att marken används på mest lämpligt sätt.²⁴

I en detaljplan måste det bestämmas och redovisas vad för mark- och vattenanvändning som gäller över området. Användningen är uppdelad på allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Vidare ska det framgå vem som är huvudman för allmän platsmark samt vilken genomförandetid planen har.²⁵ Det finns också frivilliga bestämmelser som kan användas för att planen ska kunna uppnå sitt syfte.²⁶ En detaljplan får inte vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå lagens syfte enligt PBL 4:32. En detaljplan får inte heller reglera vilken upplåtelseform som ska råda inom planen,²⁷ dock kan fastighetsindelningen styras genom fastighetsindelningsbestämmelser.²⁸

För flytande bostäder har bestämmelsen WB använts historiskt sedan år 1987. I äldre handböcker om detaljplaner²⁹ är inte bestämmelsen preciserat för husbåtar utan det har funnits möjlighet för planarkitekten att precisera själv. I och med den nya PBL som

²⁰ Adolfsson, K., & Boberg, S., 2015.

²¹ 1 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900).

²² Adolfsson, K., & Boberg, S., s 19.

²³ Blomberg, J., & Svensson, J., 2020.

²⁴ Adolfsson, K., & Boberg, S., 2015, s 27-31.

²⁵ 4 kap. 5, 7 & 21 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

²⁶ Adolfsson, K., & Boberg, S., s 113.

²⁷ Boverket, 2022.

²⁸ Boverket, 2021a.

²⁹ Boverket, 2002. Boverket, 1996.

trädde i kraft år 2011 ändrade Boverket sina råd och bestämmelsen WB blev bestämd till "Plats för husbåtar".³⁰ Bestämmelsen har ofta hamnat under vattenområden och inte under kvartersmark. De senaste åren har Boverket gett motstridiga uppgifter gällande vilken bestämmelse som ska gälla. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog rekommenderas en kombinerad användning av bostäder (B) samt annan precisering av vattenområden (W#).³¹ På Boverkets hemsida beskrivs att verksamheter som placeras på, i eller över vatten där karaktären av öppet vatten ej finns kvar ska planläggas som kvartersmark eller allmän plats. Som exempel tas bla. bostäder på vatten upp.³²

4.2 Bygglov, tillgänglighet och parkering

4.2.1 Bygglov

Lagar som reglerar byggande i Sverige har funnits sedan 1700-talet med dåtidens Byggningsabalk som reglerade hur hus inuti stad ska byggas och underhållas. Nu regleras skyldigheten för att söka bygglov i PBLs 9:e kapitel, samt Plan- och byggförordningens (2011:338, PBF) 6:e kapitel. I PBL regleras lovplikten för byggnader medans i PBF reglerar lovplikten för anläggningar. Det finns vissa anmälningspliktiga åtgärder som regleras i PBF 6:5, till exempel uppförande av komplementbyggnad. Syftet med bygglovsprövning är att samhället ska kunna bedöma om byggprojekt är planenliga eller, om de ligger utanför planlagda områden, kan godtas.³³

Enligt PBL krävs bygglov för nybyggnationer, ombyggnationer samt vissa ändringar av byggnader. Exempel på ändringar som kan kräva bygglov är bla. att ändamålet för byggnaden ändras eller så kan, om byggnaden ligger inom detaljplanelagt område, ett byte av färg på byggnaden kräva bygglov.³⁴

Definitionen av vad en byggnad är blev tydligare med nya PBL. PBL 1:4 innehåller definitionen av en byggnad:

1 kap. 4 § I denna lag avses med [...] byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.³⁵

³⁰ Boverket, 2014.

³¹ Boverket, 2021.

³² Boverket, 2020.

³³ Gustafsson, A., 2017.

³⁴ 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900).

³⁵ 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt Blomberg & Svensson kan även långtidsuppställda husvagnar och fast förankrade husbåtar anses uppfylla kravet som byggnad och kräver därför bygglov.³⁶ Samma uppfattning om att flyttbara konstruktioner som husvagnar och husbåtar som var varaktigt placerade fanns redan i ÄPBL. Enligt äldre praxis krävs att en husbåt är varaktigt förtöjd på samma plats för att den ska anses bygglovspliktig. Det kvittar huruvida fartyget har motor eller ej.³⁷ Boverket yttrade sig i ett fall från 1998 (RÅ 1998 not 196), där de ansåg att om en båt bara används som bostad under den normala båtsäsongen och ligger på förvar under vintern, samt att den också används för kortare eller längre turer ansåg inte Boverket att en sådan båt skulle vara bygglovspliktig.³⁸ Regeringsrätten använde dock inte Boverkets motivering som stöd i sin dom utan hänvisade till att eftersom husbåten i fråga hade en konstruktion som var snarlik ett vanligt hus på land, medför det att husbåten är bygglovspliktig om den ska vara fast förankrad under en längre tid. I fallet skulle båten vara förankrad under två års tid. Minimilängden för en "längre tid" är inte definierad, men enligt förarbetena till PBL har det ansetts vara längre om husbåten/husvagnen är varaktigt placerad längre än en normal campingsemester.³⁹

4.2.2 Tillgänglighet och parkering enligt PBL

I PBL finns bestämmelser rörande parkering:

8 kap. 9 § 4p. En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att [...] det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon

Kompletterande regler angående tillgänglighet till parkeringsplatser för rörelsehindrade återfinns i Boverkets byggregler (2011:6), föreskrifter och allmänna råd avsnitt 3:122. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meters gångavstånd från bostadshus.⁴⁰

4.3 Strandskydd

Stränder har ekonomiska, kulturella, ekologiska och sociala värden. För att skydda dessa värden finns strandskyddet. Det finns till för att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, samt för att bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet i dessa områden. Strandskyddet innebär en 100 meters buffertzona från strandkanten där det är förbjudet att vidta vissa åtgärder, exempelvis uppföra nya byggnader eller att

³⁶ Blomberg, J., & Svensson, J., 2022.

³⁷ Gustafsson, A., s 69.

³⁸ RÅ 1998 not 196.

³⁹ Prop. 2009/10:170, s. 144.

⁴⁰ BBR 2011:6.

ändra användning på befintlig byggnad. Strandskyddet kan utökas till 300 meter genom beslut från Länsstyrelsen.⁴¹ Strandskydd gäller vid havet, insjöar och vattendrag. Till vattendrag kan även en bäck som det tidvis är ont av vatten i också innefattas av strandskydd enligt MÖD 2012:4.⁴²

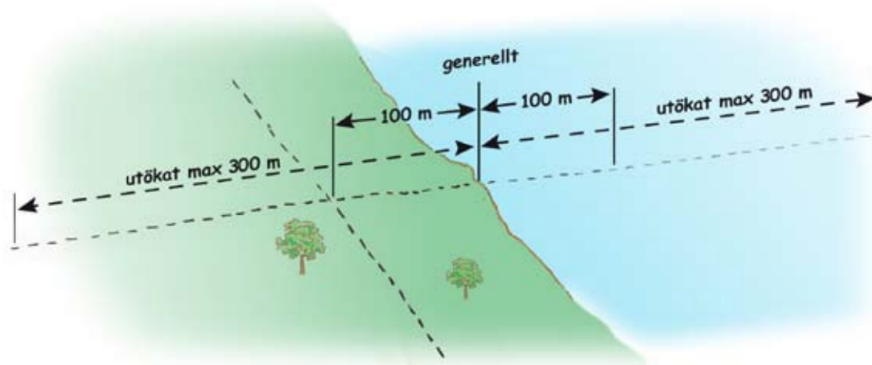


Bild 6. Illustration över strandskyddsområde.⁴³

Enligt MB 7:18c kan dispens ges från strandskyddet om det uppfyller vissa krav, dock ska dispens ges restriktivt. Två förutsättningar för dispens är att det finns särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas.⁴⁴

Strandskyddet kan upphävas av en kommun enligt PBL 4:17. För ett upphävande av strandskydd prövas samma regler som för dispens från strandskyddet, MB 7:18c-d. Lagändringen där kommunen blev bemyndigad att upphäva strandskyddet i en detaljplan tillkom i samband med de nya strandskyddsreglerna i MB 2009 - först i dåvarande ÄPBL 2009 som sedan ersattes av nya PBL 2011. I detaljplanearbeten om påbörjades innan 1 juli 2009 gäller de äldre strandskyddsreglerna där endast Länsstyrelsen kan upphäva strandskyddet. För dispens måste särskilda skäl finnas och syftet med strandskyddet ska ej påverkas. Länsstyrelsen har i uppgift att se till att strandskyddet upphävs enligt lagen. Om Länsstyrelsen befarar att strandskyddet ej har upphävts med stöd i lagen får de pröva kommunens beslut om upphävande av detaljplan.⁴⁵

För att främja utvecklingen på landsbygden infördes med ändringen av MB nya möjligheter vilka gör det enklare att upphäva eller få dispens från strandskydd, detta görs genom MB 7:18d-e. Områden där detta är möjligt ska finnas utpekade i

⁴¹ Naturvårdsverket & Boverket, 2012.

⁴² Svenning, M., u.å.

⁴³ Boverket & Naturvårdsverket, 2010, s 5.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Ibid.

översiktsplanen som landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).⁴⁶ Det är till för att främja landsbygdsutvecklingen genom att långsiktigt ge positiva sysselsättningseffekter och upprätthåller serviceunderlaget i landsbygden. Exempel på åtgärder som gör detta är turistanläggningar där tillgång till strand ger en avsevärd fördel eller permanent- och fritidsbostäder som stödjer ekonomisk utveckling och en ökad befolkningsutveckling i kommunen.⁴⁷

När en detaljplan slutar att gälla eller ersätts av en ny detaljplan återgår strandskyddet enligt MB 7:18g.⁴⁸ Denna regel började gälla den första juli 2009.⁴⁹

4.4 Fastighetsbildning

4.4.1 Fastighetsbegreppet och begreppet flytande bostad

Grunden till Sveriges indelning av mark återfinns i Jordabalken (1970:904, JB) 1:1:

1 kap. 1 § Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.

Begreppet "fastighet" har ingen regelrätt definition i JB - detta återfinns dock i 19:1 FBL, där villkoren för vad som kan registreras i fastighetsregistret återges. De horisontella fastigheterna är s.k. *traditionella fastigheter*, vilka avgränsar mark- och vattenområden i två dimensioner i markplanet.⁵⁰ Vattenområden delas upp i två kategorier: enskilt och allmänt vatten, där allt enskilt vatten tillhör fastigheter (1:2 JB). Allmänt vatten hör inte till fastigheter. Enskilt vatten kan dessutom vara samfällt mellan olika fastigheter - alltså utgöra en marksamfällighet.⁵¹

Till en fastighet hör även bla. byggnader som har anbragts på fastigheten för stadigvarande bruk, enligt JB 2:1. Det utgör ett fastighetstillbehör. Det krävs dock att föremålet har kommit i samma ägares hand enligt JB 2:4. Enligt FBL 14:1 får lantmäterimyndigheten genom en fastighetsbestämning besluta om en byggnad ska anses vara ett fastighetstillbehör.

Faktaruta: Första avstyckningen på vatten, Kalmar kommun.

⁴⁶ Boverket & Naturvårdsverket, 2010, s 5.

⁴⁷ Prop 2008/09:119, s 64.

⁴⁸ 7 kap. 18g § Miljöbalk (1998:808).

⁴⁹ Prop. 2008/09:119, s 11.

⁵⁰ Ekbäck, P., 2016a, s. 7.

⁵¹ Ibid. s. 9-10

I samband med utvecklingen av detaljplanen som skulle möjliggöra flytande villorn, fanns förutom ett stort intresse hos exploatörerna även ett intresse från kommunens sida på lantmäteriafdelningen att pröva vattenfastigheter för bostadsändamål.⁵² Ansökan om avstyckning och bildade av gemensamhetsanläggningen inkom från kommunen till Kalmars kommunala lantmäterimyndighet den 11:e november 2004. Då denna ansökan var den första av sitt slag fördes många diskussioner internt i olika expertgrupper inom både statliga och kommunala lantmäterimyndigheter, där dessa utredde och bedömde om det skulle vara möjligt med fastighetsbildning på vatten för bostadsändamål. Lantmäterimyndigheten kom fram till att det var av yttersta vikt att det fanns planstöd och att alla tillstånd som lokaliseringsprövning, strandskyddsdispens och tillstånd för byggande i vatten fanns. Lämplighetsbedömningen enligt 3 kap. FBL är densamma som för vanliga bostadsfastigheter,⁵³ och ingen längre beskrivning av prövningen återfinns i förrättningsakten.

Den 15:e april 2005 vann förrättningen laga kraft. Tre fastigheter för bostadsändamål på vatten avstyckades (Kalmar Sjövillan 1, 2 och 3) samt en marksamfällighet med utrymme för garage och förråd uppe på land (Kalmar Angöringen S:1). En gemensamhetsanläggning för garage och förråd på land med de tre nybildade fastigheterna som deltagare bildades (Kalmar Angöringen GA:2) och till de avstyckade fastigheterna bildades även erforderliga servitut för VA, starkström och brygg med landgång.⁵⁴

Den flytande villan på fastigheten Sjövillan 1 var efter avstyckningen 2005 inte ett fastighetstillbehör utan lösöre. Villan var registrerad i fartygsregistret som ett skeppsbygge för att göra det möjligt att pantsätta villan.⁵⁵ År 2006 ansökte fastighetsägaren om att villan skulle utgöra fastighetstillbehör, i syfte att kunna överlåta en komplett fastighet med villa och en ny förrättning påbörjades.⁵⁶ Innan en fastighetsbestämning kunde göras var villan tvungen att avregistreras från fartygsregistret för att det inte skulle vara möjligt att inteckna samma objekt i både fartygsregistret och fastighetsregistret.⁵⁷ Villan har fasta anslutningar till vatten och avlopp samt el, och kan endast svårligen flyttas. Fastighetsbestämningen blev klar den 23 januari 2008.⁵⁸

⁵² Svanfeldt, P., 2022.

⁵³ Thorvaldsson, G., 2022.

⁵⁴ Förrättningsakt 0880K-05/37, 2005.

⁵⁵ Thorvaldsson, G., 2022.

⁵⁶ Förrättningsakt 0880K-07/141, 2008.

⁵⁷ Thorvaldsson, G., 2022.

⁵⁸ Förrättningsakt 0880K-07/141, 2008.

4.4.2 Allmänna lämplighetsvillkor

Vid ny- och ombildning av fastigheter måste de s.k. allmänna lämplighetsvillkoren i Fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) 3:1 vara uppfyllda:

3 kap. 1 § Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Vid prövning av dessa villkor är det fastighetens tillstånd efter fastighetsbildning som är mål för prövning. Dessutom skall fastighetstillbehör, servitut, andelar i samfälligheter och delaktighet i gemensamhetsanläggningar finnas med i denna prövning. Fastighetens ändamål ska ligga till grund för lämplighetsprövningen, vilket innebär att olika typer av fastigheter har olika lämplighetskrav. Belägenhet, utformning, omfång och fastighetstekniska förutsättningar (såsom tillgång till väg och utfart, VA-lösningar) beaktas i lämplighetsprövningen.⁵⁹

Belägenhetskrav utgörs av topografiska och geografiska faktorer, men också hänsyn till miljöstörningar som buller och luftföroreningar. Prövningen varierar beroende på fastighetens ändamål och om bebyggelsen är befintlig eller endast planerad. Kraven höjs vid ny bebyggelse, framförallt eftersom möjligheterna att få bygglov varierar.⁶⁰ Vad gäller omfång så varierar storleken på en lämplig fastighet stort mellan olika fastighetstyper. För bostadsfastigheter finns lämplighetskrav i både i hur stor och liten en sådan fastighet kan vara. I förarbetena till FBL påpekades en regel om att inte "*lägga till mer mark än som väsentligen har en bostadstomts karaktär*"⁶¹, men i landsbygdsområden har det blivit mer praxis att kunna lägga till mer mark till en bostadstomt, för att komplettera med ex. mindre djurhållning eller odling. På det motsatta hållet är grundregeln att fastigheten måste vara av den storlek att den kan nyttjas för sitt ändamål. T ex måste VA-försörjning och biluppställning kunna lösas.⁶²

Fastighetens utformning är också mål för lämplighetsprövningen - fastigheten ska ha en hanterlig utformning. Bostadsfastigheter bör endast bestå av ett område. Tillgång

⁵⁹ Ekbäck, P., 2016b., s. 26.

⁶⁰ Ibid. s. 26-27.

⁶¹ Ibid. s. 28.

⁶² Ibid. s. 28-29.

till väg är ytterligare ett lämplighetskrav och för bostadsfastigheter bör tillgången minst sträckas till fastighetens gräns. Fastigheter som är placerade på öar utan anslutning till fastlandet har inte samma krav på tillgång till väg. Juridiskt kan rätt till väg bildas genom servitut över annan fastighet (på befintlig väg eller för att få bygga ny väg), genom att bilda en gemensamhetsanläggning enligt AL (för flera fastigheter), eller via AL 49 §. Dock behöver inte rätt till väg vara rättsligt färdigställt vid tidpunkten för fastighetsbildningen. Fastigheter med ändamål för bebyggelse skall dessutom uppfylla krav för VA-anordningar.⁶³

Fastighetsbildningens varaktighetskrav omöjliggör fastighetsbildning, där fastighetens ändamål är kortsiktig eller temporär. En fastighet måste också, inom en inte alltför avlägsen framtid, kunna antas användas för sitt ändamål - det s.k. aktualitetskravet.⁶⁴

Den sista meningen i 2:a stycket i FBL 3:1 redogör för regeln kring att fastighetsbildning inte får ske om ändamålet med fastighetsbildningen, med hänsyn till sin art och övriga omständigheter, kan tillgodoses på annat sätt. Detta betyder dock inte att, om andra lösningar finns, att fastighetsbildning inte får ske - utan i de fall där lämplighetsvillkoren riskerar att inte uppfyllas för fastighetsbildningen och andra lösningar finns, skall detta alternativ väljas istället. Fastighetsbildning får ej heller utföras för markanvändning som är otillåten på grund av annan lagstiftning, ex MB.⁶⁵

I områden med detaljplan eller områdesbestämmelser måste dessutom det s.k. planvillkoret vara uppfyllt:

3 kap. 2 § 1st Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Planvillkoret innebär att fastighetsbildningen inte får bryta mot planer som är rättsligt bindande enligt PBL. Fastighetsbildningen måste ske i enlighet med planen, med avseende på fastighetens ändamål, användningsgränser och ev. fastighetsindelning mm. Detaljplaner och områdesbestämmelser kan även innehålla bestämmelser om exploateringsgrad och minsta/största tomtstorlek som kan bli av betydelse vid lämplighetsprövningen. Andra meningen i första stycket innehåller undantaget till regeln - mindre avvikelser får göras om planens eller bestämmelsernas syfte inte motverkas. Regeln syftar till att fånga upp de tillfällen då en plan inte är lämplig i små detaljfall. Exempel på avvikelser är att anpassa fastighetsgräns till tomtens topologi eller mindre avskärningar av hörn.⁶⁶

⁶³ Ekbäck, P., 2016b, s. 30-32.

⁶⁴ 3 kap. 1 § Fastighetsbildningslagen (1970:988).

⁶⁵ Ekbäck, P., 2016b, s. 34-35.

⁶⁶ Ibid. s. 38-41.

4.4.3 Avstyckning

Avstyckning är den vanligaste av de tre nybildningsåtgärderna för att bilda nya fastigheter. Förutom FBL 3 kap. om allmänna villkor och 4 kap. om förrättningsförfarandet gäller speciellt FBL 10 kap. för avstyckning (även 5-7 kap. efter vissa hänvisningar). Vid avstyckning är det möjligt att bilda servitut och samfälligheter för stamfastighet och styckningslotter sinsemellan, enligt FBL 10:5.⁶⁷

Då fastigheter avstyckas och om de dessutom belastas av nyttjanderätter eller servitut, kommer dessa fortsätta att gälla i både stamfastighet och styckningslott/er. Lokaliserade rättigheter gäller endast i de områden där de ligger, dvs. endast i den stamfastighet eller styckningslott som den är förlagd i.⁶⁸

Avstyckning kan inte ske tvångsvis⁶⁹ och avstyckningen ska enligt FBL 10:7 endast genomföras i enlighet med fastighetsägarens yrkande eller godkännande. Det är endast fastighetsägaren som kan ansöka om avstyckning enligt FBL 10:6 1 st, förutom förvärvare vid överlåtelse, 2 st. Ansökan om avstyckning ska ske inom 6 månader vid förvärv enligt JB 4:7-9. Datum räknas från upprättande av köpehandling och förvärvet blir efter 6 månader ogiltigt.⁷⁰ Enligt FBL 10:8a får lantmäterimyndigheten ta beslut om att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningsloten/styckningslotterna. Detta får endast göras om bla. borgenärer med panträtt i stamfastigheten godkänner detta (enligt FBL 10:8a 2 st). Om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för förmånshavare får avstyckningen ske utan medgivande, enligt FBL 10:8a 2 st.

4.4.4 Gemensamhetsanläggningar

Flera fastigheter kan äga och förvalta en anläggning ihop. Detta kallas för gemensamhetsanläggning och en sådan kan bildas för att tillgodose gemensamma ändamål, såsom enskilda vägar, VA-anläggningar och bryggor. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning och får egen registerbeteckning i fastighetsregistret.⁷¹ Gemensamhetsanläggningar regleras i Anläggningslagen (1973:1149, AL) och krav för att få bilda en gemensamhetsanläggning är att den måste vara gemensam för flera fastigheter samt vara av stadigvarande betydelse för dem enligt AL 1 §. Vid anläggningsförrättningen beslutas regler för samverkan - dvs. hur anläggningen ska förvaltas och byggas, samt hur kostnader ska fördelas. Varje fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen tilldelas ett andelstal. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen med en

⁶⁷ Ekbäck, P., 2016a, s. 173-175.

⁶⁸ Ekbäck, P., 2016b, s. 177.

⁶⁹ Ibid.s. 173.

⁷⁰ Ibid. s. 178.

⁷¹ Lantmäteriet, u.å.a.

samfällighetsförening, dvs. föreningsförvaltning vilket kan vara fördelaktigt vid många delägare, eller genom delägarförvaltning.⁷²

En gemensamhetsanläggning kan ha flera olika ändamål, även om det vanligaste scenariot är ett enda ändamål. Förutom det grundläggande kravet i den 1 § finns dessutom krav för att skydda enskilda, respektive allmänna intressen.⁷³ AL 5 § innehåller det s.k. väsentlighetsvillkoret:

5 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Detta villkor innebär att fastighetsägare inte kan tvingas ansluta till en anläggning som inte uppfyller krav på väsentlig betydelse för fastigheten. Även när en fastighetsägare vill ansluta, men dennes fastighet inte har väsentlig betydelse, så kan en annan ägare motsätta sig anslutningen. Väsentlighetsvillkoret prövas per fastighet och utgår ifrån fastighetens ändamål. Fastigheten skall alltså med deltagandet i gemensamhetsanläggningen utgöra ett krav på ökad funktion, efter fastighetens ändamål. Enligt AL 16 § är väsentlighetsvillkoret dispositivt, dvs. är alla deltagare överens om att gemensamhetsanläggningen ska inrättas så är väsentlighetsvillkoret överksamt. Dock gäller fortfarande villkoret vid ianspråktagande av utrymme enligt AL 12 §.⁷⁴

Båtnadsvillkoret i AL 6 § 1 st innebär att inrättandet av gemensamhetsanläggningen skall vara lönsam:

6 § Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Båtnadsvillkoret är tvingande. Opinionsvillkoret i AL 7 § skyddar fastighetsägare mot inrättande av gemensamhetsanläggning, om det finns ett opinionsstöd samt beaktansvärda skäl för motsättningen. Vid synnerligen angelägna behov av gemensamhetsanläggningen får den dock inrättas ändå. De enskilda (och de allmänna) intressena styrs också av lokaliseringsvillkoret - gemensamhetsanläggningen ska *“...förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad”*, vilket innebär att kostnader ska vägas mot de intrång och olägenheter som uppstår när placeringsalternativen undersöks enligt AL 8 §. Regeln är dispositiv för enskilda intressen enligt AL 16 §.⁷⁵

⁷² Lantmäteriet, u.å.a.

⁷³ Ekbäck P., 2016a, s. 40 .

⁷⁴ Ibid. s. 42.

⁷⁵ Ekbäck P., 2016a, s. 42-46.

Allmänna intressen regleras främst av planer och bestämmelser, och villkoren i AL som skyddar allmänna intressen är dispositiva. AL 9 § motsvaras av det s.k. planvillkoret i FBL 3:2. Villkoret innebär att en gemensamhetsanläggning inte får uppföras på ett sätt som strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser och detta gäller både anläggningens placering och ändamål. AL 9 § 2 st berör naturvårdsföreskrifter och andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller markanvändning (utöver detaljplan och områdesbestämmelser). AL 10 § behandlar däremot villkor som skyddar allmänna intressen för områden utanför detaljplan. Ledorden är att gemensamhetsanläggningen inte får inrättas om den försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området. Det är framförallt översiktsplanen som bestämmelsen tar sikte mot. Slutligen i 11 § finns en generell skyddsregel, som innebär att allmänna intressen ska vägas mot varandra vid prövning av en gemensamhetsanläggning.⁷⁶

4.4.5 Marksamfälligheter

Flera fastigheter kan samäga ett område eller ett utrymme - en s.k. marksamfällighet. I marksamfälligheten äger fastigheterna bestämda andelar. Vanliga ändamål utgörs av t ex vägar, vatten, diken och fiske. De bildas genom fastighetsreglering och marksamfälligheten måste då vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter som skall äga andelar i den, vilket framgår av FBL 6:1. Tvångsvis anslutning kan ske, om väsentlig betydelse för en fastighet att delta finns. Likt gemensamhetsanläggningar förvaltas marksamfälligheter genom delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening.⁷⁷

4.4.6 Servitut

Ett servitut är en rättighet som knyts till en viss fastighet, för att t ex. kunna använda en annan fastighets väg för eget behov. Servitut är ägarobundna och gäller som huvudregel tillsvidare.⁷⁸ Servitut är en form av fastighetssamverkan, och servitutförhållandet består av en tjänande fastighet (dvs. den belastade fastigheten) och en eller flera härskande fastigheter (dvs. den som får utnyttja den tjänande fastigheten enligt servitutet). Utöver väg är servitut vanligen utnyttjade för vattentäkter och bryggor. Det finns två grundläggande typer av servitut - officialservitut (vilka bildas vid beslut i en fastighetsbildningsförrättning, tvångsvis eller frivilligt enligt JB 7 kap.) eller avtalservitut (frivilligt ingångna, vilka regleras i JB 14 kap.). Dessutom kan servitut för väg skapas genom AL 49§ (se avsnitt 4.4.2). Byggnader och anläggningar, som uppförs på den tjänande fastigheten med stöd av servitutet, blir fastighetstillbehör för den härskande fastigheten enligt JB 2:1 2 st.⁷⁹

⁷⁶ Ekbäck P., 2016a, s. 47-49.

⁷⁷ Ekbäck P., 2016a, s. 23-24.

⁷⁸ Lantmäteriet, u.å,b.

⁷⁹ Ekbäck P., 2016a, s. 23.

4.5 Upplåtelseformer

4.5.1 Tomträtt

Tomträtt jämförs ofta med äganderätt, eftersom det är en nyttjanderätt som i princip ger tomträttshavaren samma rättigheter över sin tomträtt, som en fastighetsägare har över sin fastighet. Tomträtten gäller på obestämd tid och tomträttshavaren kan överlåta tomträtten (dvs. inte själva äganderätten), förfoga över marken och dessutom upplåta andra rättigheter i tomträtten enligt JB 13:1. Tomträtt upplåts av kommunen eller staten som äger marken, till tomträttshavaren, JB 13:2. Avtalet ska vara skriftligt enligt JB 13:3 och innehålla ersättningsbeloppet (tomträtsavgälden) samt ändamålet för tomträtten enligt JB 13:4. Tomträtten får inte villkoras och ska skrivas in i fastighetsregistret. När tomträtten överlåts av tomträttshavaren till annan, ska den nya tomträttshavaren söka lagfart. Det är endast kommunen eller staten som kan säga upp tomträtten - vill en tomträttshavare bli av med sin tomträtt får denne överlåta den till någon annan enligt JB 13:13. Kommunen får endast säga upp avtalet i slutet av vissa tider (enligt JB 13:14-15) och måste då lösa in tomträtt samt byggnader mm. enligt JB 13:17.⁸⁰

Enligt JB 13:6 har tomträttshavaren rätt att pantsätta tomträtten. Som säkerhet är tomträttens värde inte annorlunda än för en fristående fastighet för panthavaren. Tomträtten är dessutom beständig, eftersom tomträttshavaren inte kan säga upp denna - och kommunen får endast under vissa omständigheter bryta tomträtten, och måste då lösa denna.⁸¹

Avgälden betalas årligen och beloppet bestäms för perioder på minst 10 år enligt JB 13:10. Det är inte bestämt i lag hur tomträtsavgälden ska bestämmas, dock ska den baseras på markvärdet enligt JB 13:11 2 st. Grauers påpekar att vid beräkning av avgälden ska två saker tas i beaktning: markvärdet och avgäldsrentan. Markens marknadsvärde är det värde som avgälden ska beräknas på. Avgälden ska sedan beräknas som en skälig ränta bla. med hänsyn till direktavkastningskrav på kapitalet för marken, en för den generella kapitalmarknaden estimerad realränta och även för den inflation som kommer leda till sjunkande avkastning under avgäldsperioden.⁸²

4.5.2 Bostadshyra

Bostadshyra regleras i 12 kap. JB, vilken brukar kallas för hyreslagen. Lagen reglerar både bostadslägenheter och lokaler, men här behandlas endast bostadslägenheter. Hyra är starkt reglerat i lag och är ofta tvingande till hyresgästens förmån.⁸³ Enligt 12:1 JB innebär hyra upplåtelse av hus eller del av hus mot ersättning. Hyresavtalen är oftast

⁸⁰ Grauers, F., 2014, s. 263-264.

⁸¹ Jensen, U., 2021, s. 38.

⁸² Grauers, F., 2014, s. 265-266.

⁸³ Ibid. s. 19-21.

på obestämd tid, men kan också avtalas om bestämd tid enligt JB 12:3 1 st. Har ett hyresavtal varat mer än 9 månader börjar det dock gälla automatiskt på obestämd tid enligt JB 12:3 2 st. Reglerna kring uppsägning är något komplicerade, men hyresavtal på obestämd tid måste sägas upp för att sluta gälla (enligt JB 12:3 1 st 2p).⁸⁴

Bostadshyresgäster har ett s.k. direkt besittningsskydd, vilket betyder att hyresgästen vid hyrestidens utgång har rätt till förlängning av hyresavtalet enligt JB 12:45-52. Om hyresvärden säger upp en hyresgäst med besittningsskydd, behöver denne inte vidta åtgärder. Vill hyresvärden bryta hyresavtalet när hyresgästen inte accepterar uppsägningen, får hyresvärden gå till hyresnämnden för att pröva uppsägningen. För att hyresvärden då ska få rätt måste det enligt JB 12:46 förekomma en besittningsbrytande grund. Besittningsbrytande grunder förekommer exempelvis då hyresrätten är förverkad (JB 12:42-44, ex. om hyresgästen är mer än en vecka försenad med sin hyra, eller vanvårdar lägenheten), eller om ex. huset ska rivs - JB 12:46. Dessutom finns tillfällen då hyresgästen saknar besittningsskydd - t ex vid andrahandsupplåtelser kortare än två år i följd, eller hyra för del av lägenhet som inneboende enligt JB 12:45.⁸⁵

Hyran ska anges i ett bestämt belopp eller en förhandlingsklausul enligt Hyresförhandlingslagen (1978:304). För kostnader för uppvärmning och nedkylning, varmvatten, el och VA-avgifter gäller inte detta, se JB 12:19.⁸⁶

4.5.3 Allmänna nyttjanderättsavtal

Vid partiell upplåtelse av mark, eller upplåtelse av mark där ingen ersättning betalas råder ett allmänt nyttjanderättsavtal. Vid arrende rör det sig om en total nyttjanderätt över marken för nyttjanderättshavaren⁸⁷ - och ersättning ska betalas (för lägenhetsarrende är det dock inget krav på att ersättning betalas ut i pengar).⁸⁸ Vid hyra och tomträtt ska också ersättning utgå. Vid s.k. gratisavtal gäller 7 kap. JB, där upplåtaren (fastighetsägaren) och nyttjanderättshavaren har fri avtalsfrihet⁸⁹ - med undantag från andelsupplåtelse enligt JB 7:9, samt regel om maximal upplåtelseid, 50 år utanför detaljplanelagt område och 25 år innanför enligt JB 7:5.⁹⁰

Partiella nyttjanderätter delas upp i två kategorier - äkta nyttjanderätter (JB 7:1) samt oäkta nyttjanderätter (JB 7:3). De äkta partiella nyttjanderätterna karakteriseras av att nyttjanderättshavaren endast får bruka nyttjandeområdet i visst hänseende och att fastighetsägaren har fortsatt förfogande över marken i övrigt samt sin besittning. De

⁸⁴ Grauers, F., 2014s. 27-29.

⁸⁵ Larsson, N. et. al., 2018, s. 190-191.

⁸⁶ Ibid. s. 81.

⁸⁷ Larsson, N. & Synnergren, S., 2018, s. 79.

⁸⁸ Ibid. s. 335.

⁸⁹ Ibid. s. 71-72.

⁹⁰ Ibid. s. 95-97.

oäkta partiella nyttjanderätterna handlar om skog och andra naturtillgångar, som har fått inta ställning som nyttjanderätt eftersom det har ansetts lämpligt att räkna dessa som nyttjanderätter, även om de inte helt omfattas av definitionen.⁹¹ För ex. fiskearrenden och jaktarrenden gäller speciella regler, som inte tas upp här.

För allmänna nyttjanderätter behöver det inte upprättas något skriftligt avtal. För jordbruks-, bostads- och anläggningsarrenden som inte uppfyller krav på skriftlighet faller dessa under kategorin allmän nyttjanderätt, förutsatt att de i övrigt uppfyller kraven för respektive arrendeform - dock är inte rättsläget klarlagt i frågan. För hyra ska ersättning också utgå, samt att upplåtelsen ska gälla hus eller del av hus. Gräns mellan allmän nyttjanderätt och hyra faller ofta till vad som räknas som byggnad. T ex faller ett garage med tak och väggar in under hyra, medan en carport utan vägg (som inte uppfyller krav för hus) går under allmän nyttjanderätt. Gränsen mellan allmän nyttjanderätt och avtalsservitut är inte heller helt enkel. För servitut är fastighetsanknytningen väsentlig - servitutet ska innebära stadigvarande nytta samt ett funktionellt samband.⁹²

I avtal för allmän nyttjanderätt kan de ingående parterna avtala om villkor för avtalets giltighet och besittning (med vissa undantag för fiskearrende). Uppsägning sker normalt enligt avtalet - har det inte avtalats om uppsägning upphör det vid avtalstidens utgång. För att avtalet ska förlängas automatiskt vid utgångstid krävs att det regleras i avtalet.⁹³

4.5.4 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende definieras i JB 8:1 2 st:

8 kap. 1 § 2 st Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende.

Om ett arrende inte kan klassas som jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende är det ett lägenhetsarrende. För att ett avtal om lägenhetsarrende ska anses vara upprättat, så måste en jordägare och arrendator upprätta ett skriftligt eller muntligt avtal om upplåtelse av jord, och för denna upplåtelse måste någon typ av ersättning utgå.⁹⁴

Lägenhetsarrende saknar besittningsskydd.⁹⁵ Maximal upplåtelse tid är 50 år utanför detaljplanelagt område och 25 år innanför enligt JB 7:5. Tillsvidarebundna avtal måste

⁹¹ Larsson, N. & Synnergren, S., 2018, s. 72-73.

⁹² Ibid. s. 79-88.

⁹³ Ibid. s. 96-98.

⁹⁴ Ibid. s. 335.

⁹⁵ Ibid. s. 333.

sägas upp för att de ska upphöra att gälla. Av historiska skäl upphör avtalet vid uppsägning, på den fardag (14 mars) vilken äger rum närmast sex månader efter underrättelse om uppsägningen enligt JB 8:5.

4.5.5 Bostadsarrende

Bostadsarrende definieras i JB 10:1:

10 kap. 1 § Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Vad som föreskrivs i denna balk om bostadsarrende gäller också i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta arrende som avses i första stycket till sina medlemmar. Bestämmelsen i 4 § första stycket 1 skall i sådant fall avse bostadshus på arrendestället som ägs av någon till vilken föreningen har upplåtit arrende. Vad som har sagts nu medför dock inte att föreningen får sätta någon annan i sitt ställe utan jordägarens samtycke.

Ett bostadsarrende upplåts skriftligen, och upplåter jord för annat ändamål än jordbruk samt innehåller en rättighet för arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus för denne samt dennes närstående. Dessutom innehåller lagtexten en avgränsning mot andra typer av arrende - om det finns ett annat huvudsakligt syfte med arrendet så kan det inte vara ett bostadsarrende. Arrendatorn får inte vara en juridisk person - men andra stycket i JB 10:1 innehåller ett undantag då en förening arrenderar marken, och i sin tur arrenderar ut bostadsarrenden till sina medlemmar.

Avtal om bostadsarrende innehåller besittningsskydd, om inte det i avtalet villkoras bort - och sådant villkorande kräver dispens från arrendenämnden, JB 10:4 samt JB 8:3 2 st. Avtal tecknas för viss tid; minst fem år eller för arrendatorns livstid enligt JB 10:2. Dock kan bostadsarrendet, på samma sätt som för lägenhetsarrende, inte upplåtas i mer än 50 år utanför detaljplanelagt område, respektive 25 år innanför enligt JB 7:5. Arrendet måste sägas upp för att upphöra att gälla och uppsägningstiden är ett år, om inte det i avtalet har förhandlats fram en längre uppsägningstid, JB 10:3. Ersättning måste utgå för arrendet, men det behöver inte betalas i pengar.⁹⁶

Larsson & Synnergren diskuterar husbyggande på pråmar ("bostadspråmar") och konstaterar att rättsläget inte är klart då det saknas rättsfall kring dessa. Författarna utgår ifrån att båtar inte är hus - vilket medför att bostadsarrende- och hyresreglerna inte är tillämpliga på båtar. Hyra av lägenhet i båt är då hyra av lösöre, och att upplåta en uppställningsplats för båtar på vattenområde är lägenhetsarrende. Kommersiell

⁹⁶ Larsson, N. & Synnergren, S., 2018, s. 233-241.

uthyrning av sådana båtplatser kan dock vara anläggningsarrende då båtar ev. kan anses som byggnader.⁹⁷

Uttrycket bostadshus innebär inte enligt Öhrnell strikt vinterbonade hus eller huvudsaklig bostad för arrendatorn, samtidigt som att det inte får vara för enkla hus. En kolonistuga kan vara bostadsarrende beroende på hur liten eller simpel den är. Öhrnell räknar upp sjöbodar, husvagnar och jaktstugor som exempel på vad som inte är en bostad.⁹⁸

4.5.6 Bostadsrätt

Bostadsrätter regleras bla. i Bostadsrättslagen (1991:614, BRL). Bostadsrätten innebär en nyttjanderätt i föreningen som en medlem har genom en upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt. Endast medlemmar i bostadsrättsföreningen kan inneha bostadsrätten.⁹⁹ De innebär en andel i föreningens ekonomi¹⁰⁰ - dock är inte bostadsrättshavaren personligt ekonomiskt ansvarig för föreningens skulder. Skulle en bostadsrättsförening gå i konkurs blir bostadsrättshavaren av med sin bostadsrätt. Kostnaderna för en bostadsrätt är den initiala insatsen vid upplåtelse av en bostadsrätt alternativt köpeskillingen vid en överlåtelse, därefter tillkommer årsavgiften till föreningen. Överlåtelse av en bostadsrätt kan ge genom köp, gåva och arv.¹⁰¹

En upplåtelse av lägenhet genom bostadsrätt får ej vara tidsbegränsad.¹⁰² Således kan en bostadsrättshavare bo kvar i lägenheten så länge som denne sköter sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen samt att föreningen ej försätts i konkurs.

Pantsättning av bostadsrätt skiljer sig från pantsättning av fast egendom då det inte finns något myndighetsfört register där pantsättningar registreras och offentliggörs. Vid pantsättningen av bostadsrätt upprättas först två civilrättsligt bindande avtal. Ett avtal om låneförbindelse samt ett avtal om pantsättning av lägenheten som säkerhet för lånet. För att panten ska gälla mot tredje man krävs det att bostadsrättsföreningen underrättas en så kallad denuntiation. När föreningen mottagit denuntiationen ska föreningen notera detta i lägenhetsförteckningen för lägenheten. En fördel med pantsättning av bostadsrätter är att ingen stämpelskatt utgår vid in-teckning av lägenheten, däremot menar Tegelberg att systemet är omodernt och rättsosäkert jämfört med pantsättning av fast egendom.¹⁰³

⁹⁷ Larsson, N. & Synnergren, S., 2018, s. 229-230.

⁹⁸ Öhrnell, C., u.å.

⁹⁹ 1 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614).

¹⁰⁰ Tegelberg, L., 2021, s. 29.

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² 1 kap. 4 § Bostadsrättslagen (1991:614).

¹⁰³ Tegelberg, L., 2021, s. 176-191.

4.5.7 Skepp/fartyg

Begreppet fartyg definieras inte i någon lagstiftning, men en indirekt definition om att ett fartyg ska ha styrinrättning och skrov finns i Sjölagen (1994:1009, SjöL) 1:3.¹⁰⁴ Sjöfartsverket ansvarar för fartygsregistret vars uppgift är att hålla koll på ägandeskap och inteckningar av fartyg.¹⁰⁵ Om ett fartyg är längre än 24 meter definieras det som skepp och måste registreras i fartygsregistret. Fartyg som är kortare än 24 meter klassas som båtar.¹⁰⁶ Båtar vars skrov har en längd på minst 15 meter eller används yrkesmässigt ska registreras i fartygsregistrets båtdel.¹⁰⁷ Om ett skepp eller ett skeppsbygge är registrerat i fartygsregistret skeppsdel kan skeppets ägare få en inskrivning i skeppet så att det går att pantsättas.¹⁰⁸ Vid inteckning av skepp tillkommer stämpelskatt på 0,4 % av inteckningens belopp.¹⁰⁹ Innan en lagändring 2018 var längdkravet för att få klassas som skepp 12 meter. Fartyg som är registrerade som skepp men understiger 24 meter skall fortsätta att vara registrerade i fartygsregistret om de är intecknade men det går inte att ta ut nya inteckningar i skeppet.¹¹⁰ Pantsättning av skepp är snarlikt pantsättning av fastighet, och innan lagändringen hade bla. AquaVilla AB ett samarbete med Handelsbanken i Hornsberg för att kunder enklare skulle kunna finansiera sina köp med bättre villkor som liknar vanliga bostadslån.¹¹¹

Fartyg räknas oftast som lös egendom då det oftast inte är fast egendom enligt JB 1:1 och JB 2:1-4. Vid överlåtelse av fartyg gäller därför Köplagen (1990:931) eller Konsumentköplagen (1990:932). Utöver det ska en överlåtelse av fartyg också anmälas till transportstyrelsen så att fartygsregistret uppdateras.¹¹²

4.6 Värdering

Vad är en vattenbostadsfastighet i Oceanhamnen värd? För att besvara frågan redogör författarna i det här avsnittet ortsprismetoden som är en av de vanligaste värderingsmetoderna för fast egendom. Värderingar görs främst i samband med transaktioner, men också för pantsättning. Målet med värderingen är att uppskatta marknadsvärdet.¹¹³ Bengtssons definition av marknadsvärde lyder:

¹⁰⁴ Sundholm, K., u.å.

¹⁰⁵ Nationalencyklopedin, u.å,b.

¹⁰⁶ 1 kap. 2 § Sjölagen (1994:1009).

¹⁰⁷ 1 kap. 4 § Lag (1979:377) om registrering av båtar.

¹⁰⁸ 3 kap. 1 § Sjölagen (1994:1009).

¹⁰⁹ Transportstyrelsen, u.å.

¹¹⁰ Prop 2016/17:205 s 33.

¹¹¹ Aquavilla, u.å.

¹¹² Transportstyrelsen, 2013.

¹¹³ Hansen et al., 2021.

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en normal marknadstransaktion.¹¹⁴

Dvs. att båda parter i en transaktion agerar nyttomaximerande.¹¹⁵

4.6.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är en de vanligaste värderingsmetoderna för fast egendom, vilken baseras på ett alternativkostnadstänkande - värdet, eller priset, på en fastighet bör vara detsamma som för ett likvärdigt och jämförbart alternativt på fastighetsmarknaden. Alternativpriset för den jämförbara fastigheten är samma pris för vilken en person kan uppnå motsvarande nytta för fastigheten den kan tänka sig att köpa. Eftersom fastigheters läge spelar stor roll för dess värde är det mycket logiskt att använda sig av en värderingsmetod som speglar detta. Ortsprismetoden utgår på att använda information om redan sålda fastigheter - framförallt priset - för att applicera detta på värderingsobjektet.¹¹⁶ I boken *Fastighetsvärdering: om värdeteori och värderingsmetoder* skriver Bengtsson om de två avgörande samband som ligger till grund för ortsprismetoden:

- 1) *“...observerade priser ska spegla marknadsvärdet på de sålda fastigheterna”*
- 2) *“...egenskaperna hos de sålda fastigheterna ska överensstämma med värderingsobjektet.”¹¹⁷*

För att säkra ortsprismetodens samband krävs två antaganden:

- Vissa observationer, eller fastighetsköp, behöver gallras där sambanden inte gäller. T ex då fastigheter säljs till underpris till en familjemedlem, s.k. *outliers*
- Ett antagande kring observationernas normalfördelning krävs. Detta gör att överblivna avvikelser inte har så stor betydelse när medelvärde beräknas (detta kräver dock ett tillräckligt stort stickprov)¹¹⁸

Med fler observationer ökar också sannolikheten för en säkrare bedömning av marknadsvärdet. I ortsprismetoden krävs dock att andra alternativ än outliers gallras för att få ett riktigt underlag. Objekt som avviker alldeles för mycket i t ex storlek är inte alltid att föredra att ha med i sitt underlag. Bengtsson beskriver att det faktiska förfarandet i ortsprismetoden kan delas upp i fem steg, och där följer metoder för gallring.¹¹⁹

1) Delmarknad

¹¹⁴ Bengtsson, I., 2018 s. 56.

¹¹⁵ Ibid. s. 56.

¹¹⁶ Ibid. s. 143-144.

¹¹⁷ Ibid. s 144.

¹¹⁸ Ibid. s. 144-146.

¹¹⁹ Ibid. s. 146-148.

- 2) Ortsprismaterial
- 3) Pristrend
- 4) Värdering
- 5) Värdebedömning

4.6.1.1 Steg 1 - Delmarknad

I det första steget i ortsprismetoden ska resonemang kring värderingsobjektets delmarknad föras, för att avgränsa undersökningsmaterialet till ett lämpligt område. Dock är det inte bara dimension för jämförelsefastigheternas läge som ska behandlas - andra faktorer är tomtstorlek och byggnaders storlek samt standard. Det viktiga är att utgå ifrån målgruppen av fastighetsköpare som värderingsobjektet lägger grund för. En av målgruppens mest utmärkande egenskaper är dessutom att de är intresserade av fastigheter av ungefär samma värde. Området kring värderingsobjektet behöver inte heller omfattas som en radie kring värderingsobjektet - avgränsande egenskaper som tågräls och större vägar kan göra stor skillnad i marknadsvärde. Vid småhusvärdering är också taxeringsvärde ett användbart verktyg vid bestämmande av delmarknad, men också som grund för normering i steg 4.¹²⁰

4.6.1.2 Steg 2 - Ortsprismaterial

Ortsprismaterialet är dataunderlaget för sålda fastigheter, som hämtas från fastighetsprisregistret eller en andrahandsleverantör av dessa. I dataunderlaget ingår köpeskillning och fastigheternas egenskaper. Dessutom kan fastigheternas taxeringsuppgifter krävas, vilka kan hämtas från fastighetsregistret.¹²¹

Sedan söks det upp de fastigheter som blivit sålda i delmarknaden under en viss period. Längden på vald period varierar med vilket antal köp som inträffat under den perioden. Vanligen kan ett års tid vara en bra utgångspunkt - vid många köp kan det räcka med sex månader. Om det behövs en längre tidsperiod än ett år (eftersom antalet observationer inte räcker till) så ska pristrenden tas hänsyn till. Antal köp som krävs varierar dessutom - ju mindre spridning som finns i underlaget rörande egenskaper och pris, ju färre köp krävs. Spridningen beror ju också på jämförelsefastigheternas egenskaper - och i materialet måste s.k. outliers gallras bort. T ex. fastigheter som har väsentligen större bostadshus än värderingsobjektet kan utgöra ett tveksamt jämförelseunderlag. Däremot om det finns många köp av identiska fastigheter under det senaste året, kan det räcka med ett ortsprismaterial som sträcker sig ett halvår tillbaka.¹²²

4.6.1.3 Steg 3 - Pristrend

När perioden för underlaget till ortsprismaterialet inte räcker till behövs den sträckas längre bak i tiden, där hänsyn till positiva eller negativa pristrender måste tas. Priserna

¹²⁰ Bengtsson, I., 2018 s. 148-149.

¹²¹ Ibid. s. 149.

¹²² Ibid. 149-150.

för äldre köp skall korrigeras upp eller ned till dagens prisnivå. Det finns olika prisindex för detta - varav konsumentprisindex (KPI) vilket är det index som används till vardags. KPI ger dock ingen bra spegling av fastighetsprisutvecklingen. Andra nationella prisindex är SCB:s fastighetsprisindex eller det hedoniska indexet utvecklat av Valueguard. Lokala prisutvecklingsindex kan tas fram genom regressionsanalyser. Där ställs K/T-relationen (köpeskillning/taxeringsvärde) mot tiden. Även kvadratmeterpris kan användas.¹²³

Fastigheters pris beror på en mängd olika faktorer, och för att få fram en pristrend i ett område behöver priserna normeras. Normeringen görs på en betydelsefull, värdepåverkande faktor och för småhus används ofta K/T-utvecklingen. Pristrenden kan beräknas linjärt över tidsperioden eller med hjälp av regressionsanalys, där en trend fås per tidsenhet (ofta månadsvis). En linjär trend är ofta stabil över hela tidsperioden, men regressionsanalysen kan visa månadsvisa förändringar i pristrenden och den linjära trenden kan skapa problem i värderingen.¹²⁴

4.6.1.4 Steg 4 - Värdering

Efter ev. korrigerad pristrend och gallring ska informationen om marknadsvärde för de observerade objekten överföras till värderingsobjektet. Först ska *normalfastigheten* definieras:¹²⁵

*“Vi definierar normalfastigheten som en fastighet som för alla värdepåverkande faktorer motsvarar medelvärdet för ortsprismaterialet”*¹²⁶

Detta betyder att medelvärdet för köpeskillningarna samt de centrala värdepåverkande faktorerna beräknas. Normalfastigheten kan sedan jämföras med värderingsobjektet - dock brukar normering krävas på några av de värdepåverkande faktorerna, vanligen på boyta eller taxeringsvärde för småhus. Vid normering efter yta beräknas ett pris per kvadratmeter och denna normering innebär två antaganden: att inga skillnader finns mellan objekten än att boytan skiljer sig, och att varje kvadratmeter boyta är lika mycket värd. Typen av normering som bör väljas beror på gallringen; och vice versa. Vid normering på boyta får t ex. inte de valda jämförelseobjekten skilja för mycket i storlek och standardpoäng i fastighetstaxeringen.¹²⁷

Efter att normalhuset är framtaget överförs värdet för denna på värderingsobjektet och båda normeringsgrunderna K/T och K/kvm samt det medelpris utan normering från jämförelsematerialet används med fördel i värderingen.¹²⁸

¹²³ Bengtsson, I., 2018 s. 150-151.

¹²⁴ Ibid. s. 151-153

¹²⁵ Ibid. s. 154

¹²⁶ Ibid. s. 154

¹²⁷ Ibid. s. 154-157

¹²⁸ Ibid. s. 157

4.6.1.5 Steg 5 - Värdebedömning

I steg 4 framtas värden för värderingsobjektet. Det måste dock ske en sorts rimlighetsbedömning för dessa värden och det kan behövas ta hänsyn till andra faktorer på fastigheten, såsom garage, altan och pool med mera.¹²⁹

4.7 Taxering av fastigheter

För att samordna skattebestämmelser för mark och byggnader används fastighetstaxeringen. För mark och byggnader fastställs taxeringsenhet och taxeringsvärden - i det fall att de är skattepliktiga. Taxeringsvärdet är ett mått på det värde en fastighet utgör. Taxeringsvärdet ska motsvara ungefär 75% av fastighetens marknadsvärde 2 år innan taxeringsåret. Fastighetstaxeringen utförs med 5-6 års intervall i tre olika former: allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering.¹³⁰ I offentliga sammanhang används taxeringsvärdet för att beräkna fastighetsskatt och den kommunala fastighetsavgiften, ibland för beräkning vid lagfartsansökan där stämpelskatt ska beräknas samt när näringsverksamheter ska beräkna skattemässiga avskrivningsunderlag.¹³¹

Taxeringsvärden används dock inte bara som underlag för beskattning av fastighet. Många aktörer använder sig taxeringsvärden, bland annat för fastighetsvärdering, kreditgivning, försäkringar, samhällsplanering och framtagande av statistik.¹³²

Fastighetstaxeringen regleras av Fastighetstaxeringslagen (1979:1152, FTL) och omfattar fast egendom enligt JB 1:1 samt byggnader enligt JB 2:1. Även byggnad som är lös egendom omfattas av FTL.¹³³

Systematiken för hur fastigheter ska taxeras bygger på 2 kap. FTL. Fastigheter delas upp i byggnadstyp samt ägoslag.¹³⁴ Byggnader delas in i följande byggnadstyper: Småhus, Ägarlägenhet, Hyreshus, Ekonomibyggnad, Kraftverksbyggnad, Industribyggnad, Specialbyggnad och Övrig byggnad.¹³⁵ Marken indelas i följande ägoslag: Tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, skoglig impediment och övrig mark.¹³⁶ Täktmark är sådan mark där material kan utvinnas, ex torv, grus eller sand¹³⁷ Regler om vilka fastigheter som är skattepliktiga samt vilka

¹²⁹ Bengtsson, I., 2018 s. 157

¹³⁰ Ibid. s. 35-36

¹³¹ Ibid. s. 35

¹³² Hansen et al., 2022, s. 172.

¹³³ 1 kap. 4 § Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

¹³⁴ Hansen et al., 2022.

¹³⁵ 2 kap. 2 § Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Skatteverket, u.å,a

byggnadstyper och ägoslag som kan kombineras till taxeringsenheter framgår i 3 kap. respektive 4 kap. FTL. Allmänt om värdering regleras i 5-7 kap. FTL, och mer ingående för varje byggnadstyp och ägoslag finns i 8-15 kap. FTL. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde.¹³⁸ I första hand skall marknadsvärdet bestämmas med hjälp av ortsprismetoden, i andra hand med hjälp av en avkastningsberäkning och i tredje hand med stöd av en produktionskostnadsberäkning.¹³⁹

Fastighetsavgiften för småhus är en kommunal fastighetsskatt som betalas av fastighetens ägare. För inkomståret 2021 (dvs. deklARATIONEN ÅR 2022) är takbeloppet 8 524 kr för småhus, eller 0,75% av fastighetens taxeringsvärde 2021.¹⁴⁰

4.7.1 Taxering - mark

Vid beräkning av taxeringsvärde för småhus bestäms värdefaktorer för mark respektive byggnad, samt en S-nivåfaktor som utgör en faktor för värdenivån för fastighetens läge. För mark ingår värdefaktorerna tomtareal, VA-klass (1-6), fastighetsrättsliga förhållanden, klass för strandnära läge (1-4) och bebyggelsestyp. För byggnad gäller storlek, värdeår, standardpoäng, byggnadskategori, värdeordning och fastighetsrättsliga förhållanden.¹⁴¹

Förutom värdefaktorer används riktvärde, riktvärdeområde och tabellverk vid bestämning av taxeringsvärde. Riktvärde sätter ihop värdefaktorer för mark och byggnad till ett genomsnittligt marknadsvärde. För detta krävs, förutom värdefaktorer, tabellverk som ska imitera marknadens värdeberäkning av värdefaktorerna. Tabellverket är en modell och består av flera tabeller - som ska läsas i en specifik ordning för att få fram taxeringsvärdet. Slutligen krävs riktvärdeområde för att få med fastighetens läge i taxeringsvärdet. Riket är indelat i sådana områden och de har indelats efter köpeskillingsstatistik.¹⁴²

4.7.1.1 Taxering 240 - Småhus på vattenfastighet

Fastigheter taxerade med kod 240 tillsätts inget markvärde i fastighetstaxeringen, utan endast ett byggnadsvärde. Skatteverket har yttrat sig kring vattentäckt mark, vilket sammanfattningsvis beskrivs som:

“Vattenfastigheter (fastigheter utan landareal), som inte utgör täktmark, ska inte åsättas markvärde. Detta gäller även om byggrätt föreligger.”¹⁴³

¹³⁸ 5 kap. 2 § Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

¹³⁹ 5 kap. 4§ Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

¹⁴⁰ Skatteverket, u.å,b.

¹⁴¹ Bengtsson, I., 2018, s. 35-39.

¹⁴² Ibid. s. 37-38.

¹⁴³ Björne, G., et. al., 2020.

Detta yttrande baseras på FTL 2:4 - mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Bestämmelsen grundar sig i att vattentäckt område tidigare ansågs vara icke produktiv mark. Av citatet ovan framgår även att vattenfastigheter inte kan utgöras av landareal - vilket betyder att fastigheter med taxeringskod 240 inte ska inneha någon landareal.¹⁴⁴

Byggnader som ligger helt på vatten ska taxeras med typkod 240.¹⁴⁵

4.7.2 Taxering - byggnader

I skattelagstiftningen finns ingen definition av byggnadsbegreppet. JB 2:1 1 st fastslår att "...till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk". Förutsättningen är således att en byggnad ska vara uppförd på fastigheten. Skatteverket nämner dock undantag till detta - flyttbara skjul anses inte vara en byggnad enligt definitionen i JB 2:1, samtidigt som t ex en oljecistern kan räknas som en byggnad även om den inte är sammanfogad med marken.¹⁴⁶

PBL 1:4 innehåller definitionen av en byggnad, se avsnitt 4.1. PBL:s förarbeten anger att människor ska kunna vistas i en konstruktion för att det rimligtvis ska kunna anses vara en byggnad.¹⁴⁷

Byggnader på ofri grund definieras inte rakt ut i jordabalken, men FTL 1:4 2 st sker en hänvisning till JB 2:2-3 för byggnader som ska räknas som lös egendom. FTL 1:2 1 st anger att lagen även tillämpas för byggnader på ofri grund. Detta gäller även för tomträtt enligt FTL 1:5 1 st b. Trots detta ska en fastighet med tomträtt där tomträttshavaren uppfört en byggnad på ofri grund taxeras som en enhet där mark och byggnad hör ihop.¹⁴⁸

4.7.2.1 Taxering bostad

Skatteverkets definition på småhus lyder: "*Ett småhus är en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till en sådan byggnad hör även komplementhus såsom garage, förråd och andra mindre byggnader.*" Småhus kan inte utgöras av byggnad till tredimensionell fastighet eller tredimensionellt fastighetsutrymme. Skillnaden mellan en byggnad och en bostad är byggnadens ändamål - förutsättningarna för att en byggnad ska räknas som bostad är att byggnaden är utrustad för matlagning, förvaring, hygien och sömn. En viss standard på dessa kvalifikationer krävs också.¹⁴⁹

¹⁴⁴ Björne, G., et. al., 2020.

¹⁴⁵ Bergsten, J., 2022.

¹⁴⁶ Skatteverket, 2017.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ 4 kap. 3 § Fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

¹⁴⁹ Skatteverket, u.å.c.

Vid försäljning av bostad kan uppskov begäras. Detta innebär att beskattningen av vinsten vid försäljning skjuts upp, maximalt till den tid en ersättningsbostad ägs - dvs. den bostad som köps efter försäljningen av den bostad där uppskov beviljats. Det är reavinsten som uppskovet utgörs av och inte själva skattebeloppet som skall betalas. Detta innebär att om skatten ändras, så gäller den nya beskattningen för uppskovet. Från och med inkomståret 2021 är uppskovsbeloppet skattefritt. För att få uppskov beviljat krävs att vissa tidsramar för köp och inflyttning av ny bostad uppfylls.¹⁵⁰ Om ersättningsbostaden säljs ska uppskovsbeloppet tas upp i deklARATIONEN för beskattning. Om en ny bostad köps kan köparen återigen få uppskov om kraven för detta är uppfyllt.¹⁵¹

4.7.2.2 Taxering av husbåtar

Skatteverket har fyra kriterier för att en husbåt ska kunna betraktas som en byggnad och på så vis taxeras som en byggnad vid fastighetstaxeringen:

1. Bygglov för husbåten måste ha beviljats
2. Bygglovstiden måste gälla för längre tid än fem år
3. Den ska vara avsedd för stadigvarande bruk på plats enligt bygglovet. Dessutom ska den vara konstruerad så att det är svårt att flytta husbåten till annan plats.
4. Den ska vara fast förankrad vid en kaj eller likartad anordning. Husbåten bör dessutom ha en permanent förbindelse för el och VA på land.¹⁵²

För fast förankrade husbåtar innebär JB 2:1 samt PBL 1:4 (se avsnitt 4.8.3) att en byggnad också kan vara varaktigt placerad i vatten.¹⁵³

4.7.3 Övriga taxeringskoder i denna rapport

Under arbetets gång har en ytterligare taxeringskod uppmärksammats i samband med utredningen av fastigheterna med taxeringskod 240: 299. Taxeringskod 299, *Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr*,¹⁵⁴ har använts på vissa fastigheter som är planerade att bebyggas med flytande bostäder.

4.8 Panträtt - fast egendom

Panträttssystemet för fast egendom är utformat på följande sätt:

¹⁵⁰ Skatteverket, u.å.d.

¹⁵¹ Skatteverket, u.å.e.

¹⁵² Skatteverket, 2017.

¹⁵³ Ibid.

¹⁵⁴ Skatteverket, u.å.f.

1. Fastighetsägaren intecknar fastigheten till ett valt belopp hos inskrivningsmyndigheten, och får ut ett pantbrev som är ett bevis på inteckningen. Avgiften vid inteckning är en stämpelskatt om 2 % av inteckningsbeloppet, samt en expeditonsavgift om 375 kr per inteckning.¹⁵⁵ Inteckningarna rangordnas för att bestämma vilket pantbrev som har bäst rätt. Huvudregeln är att rangordningen sker efter den ordning som inteckningarna skrevs in i, alltså äldst först. Det finns dock vissa undantag, exempelvis ersättning vid vissa lantmäteriförrättningar där ersättningen hamnar överst i rangordningen enligt Lag (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. Inteckningar regleras i 22 kap. Jordabalken.
2. Fastighetsägaren pantsätter fastigheten genom att överlämna pantbrevet till en borgenär som säkerhet för dess fordran. Pantbrev regleras i 6 kap. Jordabalken.
3. I de flesta fallen betalar gäldenärerna tillbaka sitt lån, men i de fallen detta uteblir utmäts fastigheten och säljs exekutivt. Utmätning av fastigheter regleras i 12 och 13 kap. Utsökningsbalken (1981:774, UB).¹⁵⁶

Pantsättning av fast egendom skiljer sig från pantsättning av lös egendom där egendomen som pantsätts ska traderas (överlämnas) till panthavaren, istället är det ett hypotekariskt pantsystem som används för pantsättning av fast egendom.¹⁵⁷ Det innebär att fordringsägaren får ett pantbrev av fastighetsägaren som symboliserar det lånade beloppet.

Vid köp av bostad får det s.k. bolånet inte överstiga 85 % av bostadens värde.¹⁵⁸ SEB har i ett telefonsamtal uppgett att de inte har beviljat några lån i en fastighet med taxeringskoden 240.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Lantmäteriet, u.å.c.

¹⁵⁶ Jensen, u., 2021.

¹⁵⁷ Ibid.

¹⁵⁸ SEB, u.å.

¹⁵⁹ SEB, 2022.

5 Flytande bostäder i Sverige

Områdena nedan som beskrivs innehar, med undantag för Malmö Västra hamnen och Sundsvall Hamnudden, fastigheter som är taxerade med typkod 240 - dvs. småhus på vattenfastighet. Fastigheten Ruda Finspång 2:6 är utsorterad från arbetet pga. att författarna bedömde att den inte var av större betydelse för denna studie. Ett flertal ortsprismaterial tas upp i det här kapitlet. Dessa har olika värdetidpunkter då de har tagits fram löpande under arbetets gång, men de får anses vara genomsnittligt för Q1 2022.

5.1 Nacka Sicklaön - Marinstaden

I nuläget är 18 enskilda flytande bostäder bebyggda i Marinstaden. Varje bostad utgörs av sin egen vattenbostadsfastighet och tomtarealen varierar mellan 100 - 222 kvm, med en boyta mellan 98-214 kvm (exkl. ev. biytor). De flytande bostäderna byggdes mellan 2009 - 2019. Ytterligare 8 tomter är avstyckade och de flesta redan sålda till privatpersoner.¹⁶⁰

Tankar på de flytande villorna startade redan 1999, men detaljplanen vann inte laga kraft förrän 2006 pga. debatter och överklaganden.¹⁶¹

Initiativtagare till projektet var exploatören Marinstaden AB.¹⁶²



Bild 7. Flygbild Marinstaden.¹⁶³

¹⁶⁰ Metria, 2022.

¹⁶¹ Karlsson, J., 2009.

¹⁶² Nylander, J., 2022.

¹⁶³ Lantmäteriet, 2022.

5.1.1 Detaljplan

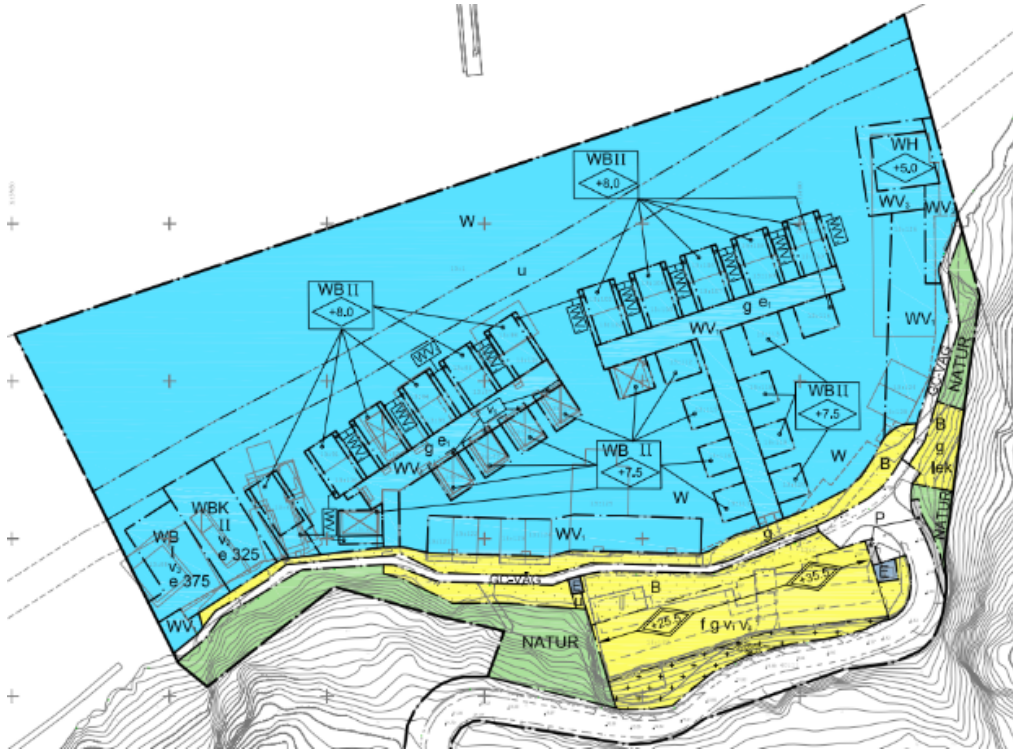


Bild 8. Urklipp plankarta Sicklaön.¹⁶⁴

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 2/12 2015. Denna plan är ett tillägg till den ursprungliga planen för Marinstaden som vann laga kraft den 31 augusti 2006. Ändringen av planen innebar att ett antal byggrätter ändrades, och ca 30 byggrätter på vatten finns efter planändringen (jämfört med ca 25 innan planändringen). Syftet med planen från 2006 var att skapa ett bostadsområde med permanent boende på vatten, tillåta viss marinverksamhet samt att rusta upp och sanera det gamla hamnområdet intill. Dessutom skulle en strandpromenad anläggas för att säkra allmänhetens tillgång till området. Planområdet består av ett par fastigheter, men framförallt av hela Nacka Sicklaön 13:1, en fastighet på ca 4,3 ha (varav 3,4 ha vatten), som 2006 ägdes av Marinstaden AB.¹⁶⁵

Planen från 2006 benämner de flytande bostäderna som husbåtar. De flytande bostäderna förankras vid två olika pirsystem, varav ett T-format och ett L-format (se bild 8). Pirsystemen utgörs av flytande bryggpontoner där bilar ska kunna passera -

¹⁶⁴ Detaljplan 0182K-P2015/575, 2015.

¹⁶⁵ Ibid.

dock är de utformade som gågator. Till varje bostad tillhör en båtplats. Småbostadshusen på vatten utgörs av nybyggda hus satta på betongplattformar. Dessa planerades i två huvudsakliga storlekar - en mindre tvåplansmodell på en liten ponton, ca 7 x 9 m. Dessa bostäder placeras i de mer skyddade, inre bassängerna och 15 sådana planerades. En större modell, också på pontoner med mått 9 x 18 m placerade ytterst planerades också, då ca 9-10 bostäder. Detaljplanen har ingen exploateringsgrad som är kopplad till fastighetens storlek, utan det som styr, utöver byggnadshöjd och antal våningar är vad som fysiskt får plats på fastigheten.¹⁶⁶

Enligt Nacka kommun tog planarbetet lång tid eftersom det krävdes många utredningar och eftersom flytande villor inte prövats innan i kommunen. Nya lösningar för VA-ledningar och anpassningar till kulturmiljö var också viktiga frågor att hantera.¹⁶⁷

I detaljplanen reserveras marken för boende i husbåt under benämningen WB och boende samt kontor i husbåt som WBK. Båda dessa ligger under vattenområde.¹⁶⁸

Nacka kommun poängterar att detaljplanens utformning reglerar hur villorna får se ut.¹⁶⁹

5.1.2 Bygglov

Författarna har inte funnit någon information kring bygglovsprocesserna i Marinstaden.

5.1.3 Strandskydd

Länsstyrelsen beslutade 7 september 2004 att upphäva strandskyddet för området.¹⁷⁰ Enligt Nacka kommun var området redan ianspråktaget som båtvarvsområde nog som skäl för dispens vid ansökan.¹⁷¹

5.1.4 Upplåtelseform

Vattenbostadsfastigheterna är avstyckade från fastigheten Sicklaön 13:1. I nuläget finns 18 fastigheter med taxeringskod 240, vilka är bebyggda. Det finns ytterligare åtta obebyggda tomter avstyckade vid de två pirerna med taxeringskod 299, varav sju är obebyggda.¹⁷² Fastighetsbildning har skett sedan den första avstyckningen skedde 2006.¹⁷³

¹⁶⁶ Detaljplan 0182K-P2015/575, 2015.

¹⁶⁷ Nylander, J., 2022.

¹⁶⁸ Detaljplan 0182K-P2015/575, 2015.

¹⁶⁹ Nylander, J., 2022.

¹⁷⁰ Detaljplan 0182K-P2015/575, 2015.

¹⁷¹ Nylander, J., 2022.

¹⁷² Metria, 2022.

¹⁷³ Ibid.

Enligt Nacka kommun utvärderades olika alternativ för upplåtelse. Dock valdes avstyckning efter beslut av dåvarande chef för Nackas kommunala lantmäteri.¹⁷⁴

5.1.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

De två bryggorna ligger på fastigheten Sicklaön 13:1, vilken ägs av BRF Sjöhuset Marinstaden. Fastigheterna har andel i Sicklaön GA:77 som förvaltas av Svindersviks samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningens ändamål är VA-ledningar och bredband. Fastigheterna som ansluter till den L-formade pontonen har också andel i Sicklaön GA:78, med ändamål för belysning, väg mm. Gemensamhetsanläggningen förvaltas också av Svindersviks samfällighetsförening.¹⁷⁵ Vissa av fastigheterna har andelar i Sicklaön GA:79 med ändamål för väg, belysning mm. Slutligen har fastigheterna andel i Sicklaön GA:165 som består av ett soprum och källsortering.

Utrymmet för gemensamhetsanläggningarna Sicklaön GA:77-79 är säkrade genom officialservitut som belastar Sicklaön 13:1 till förmån för anläggningarna. Vissa av fastigheterna har även avtalsservitut som är inskrivna i fastighetsregistret, där det rör sig framförallt om rätt till båtplats och parkering som är till förmån för dem. Sicklaön 13:94 och 13:98 har varsitt officialservitut till förmån med ändamål gångväg som möjliggör att de kan passera intilliggande fastigheter Sicklaön 13:95 respektive 13:131 för att ta sig till bryggan.¹⁷⁶

5.1.6 Priser och avgifter

Genom att titta på tidigare försäljningar av de flytande bostäderna har författarna uppskattat priset för en normalstor flytande bostad till 11 000 000 kr. Detta pris är baserat på data från Hemnet och Valueguard. Transaktionerna sträcker sig från mars 2016 till februari 2022. De äldre transaktionerna har fått sin köpeskilling uppräknat med hjälp av Valueguards prisindex¹⁷⁷ för villor i Nacka. Värderingstidpunkten är november 2021.

Tabell 1. Transaktioner i Marinstaden. Värdetidpunkt november 2021.

¹⁷⁴ Nylander, J., 2022.

¹⁷⁵ Metria, 2022.

¹⁷⁶ Ibid.

¹⁷⁷ Valueguard Index: Nacka Villa 5 mån.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Adress/ Fastighetsbeteckning	Boarea (kvm)	Uppräknat med Valueguard prisindex (kr)	Uppräknat (kr/kvm)
Marinstadsvägen 17 A	140	10 032 969	71 664
Marinstadsvägen 17 B	136	11 610 480	85 371
Marinstadsvägen 17 B	136	11 610 480	85 371
Marinstadsvägen 20	155	10 815 220	69 776
Marinstadsvägen 21 A	137	10 600 000	77 372
Medelvärde		10 933 830	77 911

Från fastighetsregistret har köpeskillingar av de fastigheterna som ej är bebyggda än hämtats. Dessa har typkod 299. Det finns 9 st fastigheter i Marinstaden med typkod 299. Fastigheten Nacka Sicklaön 13:97 med typkod 299 är dock bebyggd och har enligt författarna troligtvis fått fel typkod och därför redovisas inte Sicklaön 13:97 i följande tabell över tomtpriiser i Marinstaden. Eftersom transaktionerna skiljer sig en del i tiden har köpeskillingarna räknats upp med Valueguards prisindex för villor i Nacka. Tyvärr fanns inget prisindex för tomter, utan istället antar författarna att pristrenderna på tomter borde vara detsamma som för villor. Vad som går att observera från transaktionerna är att försäljningarna som ägde rum 2016 hade betydligt lägre köpeskillingar - nästan halva priset jämfört med de med samma areal som såldes 2021.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Tabell 2. Tomttransaktioner i Marinstaden. Värdebidpunkt december 2021.

Fastighet	Köpeskilling (kr)	Datum	Uppräknad köpeskilling (kr)	Vattenareal (kvm)
NACKA SICKLAÖN 13:105	7 465 000	2020-04-27	9 420 895	222
NACKA SICKLAÖN 13:109	8 965 000	2021-05-05	9 353 375	222
NACKA SICKLAÖN 13:112	2 700 000	2016-03-11	3 437 445	126
NACKA SICKLAÖN 13:113	6 653 000	2021-10-12	6 722 787	126
NACKA SICKLAÖN 13:115	5 844 000	2021-10-12	5 905 301	105
NACKA SICKLAÖN 13:118	6 344 000	2021-12-20	6 344 000	105
NACKA SICKLAÖN 13:119	5 844 000	2021-12-20	5 844 000	105
NACKA SICKLAÖN 13:117	2 200 000	2016-03-11	2 800 881	105
Medelvärde			6 228 586	

5.1.7 Exploatör

Aqua Floating group AB (dåvarande Aquavilla AB) har byggt de flytande villorna i Marinstaden.¹⁷⁸

5.1.8 Övrigt

I nuläget finns inga planer på fler flytande bostäder i Nacka kommun, även om projektet beskrivs som lyckat med avseende på att ett gammalt båtvarvsområde omvandlades till bostäder och att området blev mer allmänt tillgängligt med den nya strandpromenaden.¹⁷⁹

2013 gick Marinstaden AB i konkurs, och vid samma tidpunkt var endast fem bostäder byggda.¹⁸⁰

5.2 Solna Huvudsta 4:25 - Pampas Marina

I Pampas Marina finns ca 40 hushåll som är permanentboende i antingen husbåt eller Aquavillor. Förutom detta inkluderar verksamheten uthyrning av hamnplatser för fritidsbåtar, vinterförvaring, båtlyft, båtservice, kontorsplatser och restaurang. Pampas

¹⁷⁸ Aqua Floating Group AB, 2020a.

¹⁷⁹ Nylander, J., 2022.

¹⁸⁰ Nacka-Värmdö Posten, 2013.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Marina AB grundades år 1991 av Richard Bergström som också var grundaren till Aqua Floating group AB.¹⁸¹



Bild 9. Flygbild Huvudsta 4:25.¹⁸²

¹⁸¹ Pampasgruppen, u.å.

¹⁸² Lantmäteriet, 2022.

5.2.1 Detaljplan



Bild 10. Urklipp plankarta¹⁸³

Den 26:e augusti år 2002 antogs nuvarande detaljplan.¹⁸⁴ Detaljplanen var den första av sitt slag i Sverige¹⁸⁵, med syfte att erbjuda permanent boende på vatten. Marken för de flytande bostäderna är reserverat under Vattenområde som WB₁ och WB₂, där WB₁ tillåter både flytande bostäder och boende i båt medans WB₂ endast tillåter boende i flytande villor där de använder AquaVilla som exempel. Den nya planen möjliggör upp till 40 st bostäder på vatten, varav max 25 st av typen flytande villa. Dessa villor ska ha en "marin anknytning" och det är inte tillåtet med sadeltak. Resterande bostäder ska vara av mer traditionell "båtkaraktär".¹⁸⁶

¹⁸³ Detaljplan 0184-P02/0826, 2002.

¹⁸⁴ Ibid.

¹⁸⁵ Pampasgruppen, u.å.

¹⁸⁶ Detaljplan 0184-P02/0826, 2002.

5.2.2 Bygglov

Författarna har inte funnit någon information kring bygglovsprocesserna i Pampas Marina.

5.2.3 Strandskydd

Strandskyddet är genom tidigare planläggning upphävt på både land och i vattnet.¹⁸⁷

5.2.4 Upplåtelseform

På Solna Huvudsta 4:25 finns 32 st byggnader på ofri grund med taxeringskod 240.¹⁸⁸ Dessa upplåts med lägenhetsarrende.¹⁸⁹ 2009 fanns 30 st husbåtar i Pampas Marina, varav 14 var av typen flytande villor.¹⁹⁰ Enligt Pampas Marinas hemsida finns idag 40 permanentboende hushåll i marinan i både husbåtar och Aquavillor.¹⁹¹

5.2.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

De flytande villorna och båtarna har septiktankar som töms genom en vakuumsugsanläggning som är anknuten till kommunalt VA. Vattenledningar finns på bryggorna som också är anknuten till kommunalt VA. Uppvärmning av bostäderna sker genom dieseldrivna båtvärmare.¹⁹²

Solna Huvudsta 4:25 har inga andelar i vare sig gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.¹⁹³

5.2.6 Priser och avgifter

De flytande villorna i Huvudsta utgörs inte av egna fastigheter utan "marken" upplåts med arrende vilket har gjort värdering av bostäderna svårare. För att få fram tidigare försäljningar av villorna har data från Hemnet används. Orsprismaterialet är väldigt begränsat med endast fem försäljningar under dem senaste sex åren, men en uppräknig har genomförts med Valueguard prisindex¹⁹⁴. En prisrelation ger ett genomsnittligt pris på 9 750 000 kr.

Taxeringsvärdena för de flytande bostäderna (typkod 240) varierar mellan 476 000 kr till och med 3 431 000 kr. Det är en stor skillnad i värdeyta också mellan bostäderna.

¹⁸⁷ Detaljplan 0184-P02/0826, 2002.

¹⁸⁸ Metria, 2022.

¹⁸⁹ Astner, F., & Olsson, M., 2019, s.21.

¹⁹⁰ Karlsson, J., s. 30.

¹⁹¹ Pampasgruppen, u.å.

¹⁹² Detaljplan 0184-P02/0826, 2002.

¹⁹³ Metria, 2022.

¹⁹⁴ Valueguard Index: FA 1a Stockholm C Villa.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Den lägst taxerade bostaden har en värdeyta på 32 kvm medans den högst taxerade bostaden har en värdeyta på 153 kvm.

Tabell 3. Transaktioner i Pampas Marina. Värdetidpunkt januari 2022.

Adress/ Fastighetsbeteckning	Boarea (kvm)	Uppräknat med valueguard prisindex (kr)	Uppräknat kr/kvm
Karlbergs Strand 6D	145	11 977 039	82 600
Karlbergs strand 4D	120	6 259 041	52 159
Karlbergs Strand 6A	132	10 120 133	76 668
Karlbergs Strand 6A	112	8 449 232	75 440
Karlbergs Strand 6D	145	12 068 276	83 229
Medelvärde		9 774 744	74 019

År 1995 köpte Pampas Marina AB fastigheten Solna Huvudsta 4:25 från Solna kommun för en köpeskilling om 2 978 000 kr.¹⁹⁵

5.2.7 Exploatör

Leverantören av de flytande villorna var AquaVilla AB.¹⁹⁶ Övriga bostäder som är mer av båtcharakter tillförskaffar arrendatorn själv.¹⁹⁷

5.2.8 Övrigt

Kommunen har inga planer på fler flytande bostäder.¹⁹⁸

5.3 Mellerud - Sunnanå hamn

I Mellerud finns idag 47 st fastigheter med taxeringskod 240. Ingen av fastigheterna har åsatts ett markvärde i taxeringen, men arealen är taxerad som landareal. Trots att arealen är taxerad som landareal i fastighetsregistret består den faktiska areal av vatten och sjöbodarna flyter ovanpå vattnet.

Ursprungligen uppläts sjöbodarna med lägenhetsarrende, som sedan övergick till bostadsarrende pga. tvister. Efter detta blev det möjligt att köpa loss sin arrendetomt

¹⁹⁵ Metria, 2022.

¹⁹⁶ Aqua Floating Group, u.å.a.

¹⁹⁷ Detaljplan 0184-P02/0826, 2002.

¹⁹⁸ Källeskog, A., 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

genom avstyckning. De allra flesta valde då att köpa loss sin tomt, men ett fåtal bostadsarronden kvarstår.¹⁹⁹

De flesta sjöbodarna används som säsonsboende men det finns vissa personer som använder sjöbodarna som permanentboende.²⁰⁰



Bild 11. Flygbild Sunnanå²⁰¹

¹⁹⁹ Källeskog, A., 2022.

²⁰⁰ Ibid.

²⁰¹ Lantmäteriet, 2022.

5.3.1 Detaljplan

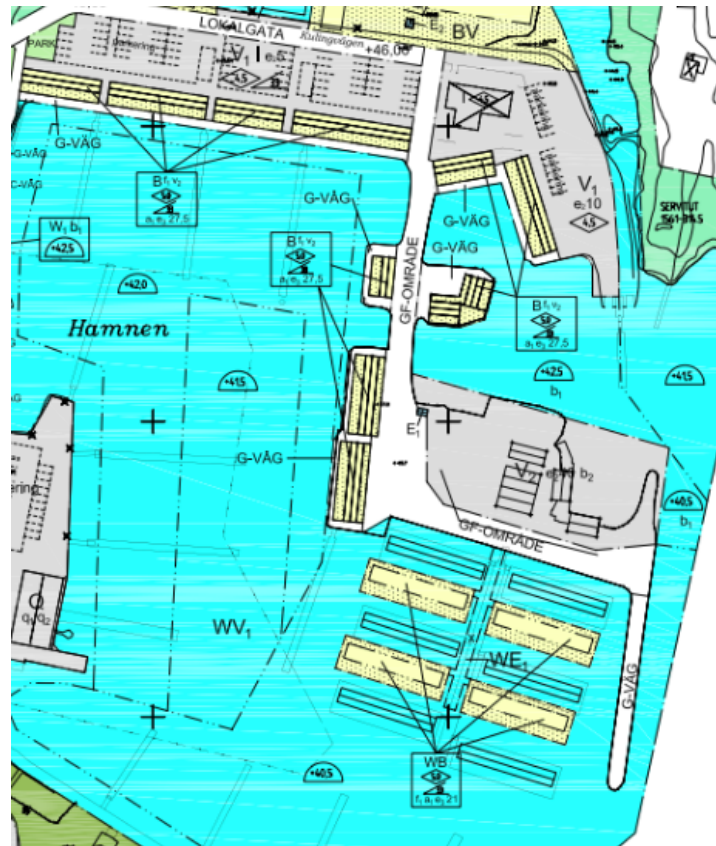


Bild 12. Urklipp plankarta Sunnanå²⁰²

I trakten Sunnanå utanför Mellerud antogs en detaljplan år 2004 vilket gjorde det möjligt att anlägga mindre flytande sjöbodar. År 2006 var de första sjöbodarna klara och inflyttning påbörjades. Året därpå 2007 upphävdes detaljplanen i Hovrätten efter att Länsstyrelsen påpekat att sjöbodarna användes som bostäder vilket stred med detaljplanen. Det ledde till att en ny detaljplan togs fram och 2010 vann den nya detaljplanen laga kraft, med en genomförandetid på fem år. Med den nya planen får de flytande sjöbodarna användas som bostäder. Sjöbodarna tilläts vara utspridda utöver två områden: Hamnen och Norra hamnen.²⁰³ Efter att den första detaljplanen antogs byggdes 48 st flytande sjöbodar, vilka uppläts till privatpersoner genom arrende.²⁰⁴

I detaljplanen markeras de flytande sjöbodarna med beteckningen WB under Vattenområden. Samma gula färg används för bostäder under rubriken kvartersmark. I

²⁰² Detaljplan 1461-P70, 2010.

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ Sveriges Radio, 2013

planen har kommunen valt att reglera utseendet på sjöbodarna. Byggnaderna ska använda samma material och ha samma färg så att sjöbodarna ser enhetliga ut. Omfärgning kräver bygglov.²⁰⁵

5.3.2 Bygglov

Melleruds byggnadsnämnd beviljande av bygglov för de flytande sjöbodarna stred mot detaljplanen och var olagliga. Nämnden menade att detta var en mindre avvikelse från detaljplanen men domstolen fastställde att så inte var fallet. Resultatet blev att kommunens stadsarkitekt och byggnadsnämnd bestående av sju personer dömdes till dagsböter.²⁰⁶ Dessutom framtog Länsstyrelsen kommunens byggnadsnämnd rätten att besluta om bygglov i Sunnanås hamn under ett par år.²⁰⁷

Sedan den nya detaljplanen antogs och befintliga sjöbodar utrustats med bland annat sprinklersystem för att klara av brandskydds kravet, har kommunen ej upplevt några svårigheter med byggloven.²⁰⁸

5.3.3 Strandskydd

I Sunnanås hamn var strandskyddet i en tidigare detaljplan upphävt sedan 2004. Ändå bröts strandskyddet när de flytande sjöbodarna kom på plats då området ej var reserverat för bostadsändamål utan endast för förråd. I takt med att den nya detaljplanen antogs blev strandskyddet upphävt i enlighet med den nya planen.²⁰⁹

5.3.4 Upplåtelseform

De 47 st sjöbodarna är avstyckade till vattenbostadsfastigheter. Några upplåts av kommunen som bostadsarrenden, men de flesta ägs av privatpersoner.

5.3.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Fastigheterna Mellerud Sunnanå 1:15-16, 1:115-1:130, 1:32-1:45 samt 2:25-2:40 har andelar i Mellerud Sunnanå GA:1-9, Mellerud Sunnanå s:1-4, s:6-7 samt s:17-18.²¹⁰

Sunnanå GA:1: Parkering, kvarters gemensamma va-ledningar fram till kommunens anslutningspunkt, sprinklersystem och brandlarm och delar av servicehuset (omfattar teknikrum/tvättstuga/toa och dusch/herr och dam

Sunnanå GA:2-3: Brygga/landgång med tillhörande anordningar som innebär brandlarm, sprinkler, belysning, elledning, förtöjning och brandposter.

²⁰⁵ Detaljplan 1461-P70, 2010.

²⁰⁶ Nohrstedt, L., 2010a.

²⁰⁷ Nohrstedt, L., 2010b.

²⁰⁸ Mossberg, P., 2022.

²⁰⁹ Detaljplan 1461-P70, 2010.

²¹⁰ Metria, 2022.

Sunnanå GA:4-9: Ponton, brygga/landgång med tillhörande anordningar samt pollare och förtöjning

Sunnanå S:1,2,3,4,6,7: Gångväg.

Sunnanå S:17-18: Område för el anläggning.

Varje fastighet har inte andelar i varje gemensamhetsanläggning eller samfällighet, men har andel i några av ovanstående vilket tillgodoser varje fastighets behov.²¹¹

Fastigheterna omfattas inte av några servitut som står inskrivna i fastighetsregistret.²¹²

5.3.6 Priser och avgifter

En följd av den nya detaljplanen var att kommunen köpte upp 16 st av sjöbodarna för 1 000 000 kr styck och transporterade dem till Norra hamnen, där de installeras som fastighetstillbehör till 16 st individuella fastigheter.²¹³

Sunnanå är det område i Sverige där det finns flest flytande bostäder. Därför har det skett ett flertal transaktioner av dessa och ett ortsprismaterial har tagits fram bestående av nio transaktioner med hjälp av programmet Valueguard. Det genomsnittliga priset på en flytande sjöbod var 1 mars 2022 1 980 000 kr.

Vid överlåtelse av tomterna från kommunen var köpeskillingen 100 000 kr för att köpa loss sin tomt. De bostadsarrenden som är kvar har en avgift på 76-107 kr/kvm. Till avgiften tillkommer fastighetsavgift.²¹⁴

²¹¹ Metria, 2022.

²¹² Ibid.

²¹³ Sveriges Radio, 2013.

²¹⁴ Mossberg, P., 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Tabell 4. Transaktioner i Sunnanå. Data hämtad från Valueguard. Värdetidpunkt februari 2022.

Adress/ Fastighetsbeteckning	Boarea (kvm)	Uppräknat med Valueguard prisindex (kr)	Uppräknat kr/kvm
Sjöbrisdgatan 8 G	35	1 937 000	55 343
Sjöbrisdgatan 6 H	35	1 964 000	56 114
Kulingvägen 83	35	1 968 000	56 229
Kulingvägen 81	35	1 947 000	55 629
Kulingvägen 86	30	1 896 000	63 200
Kulingvägen 90	35	1 486 000	42 457
Kulingvägen 100	36	2 201 000	61 139
Kulingvägen 93	35	1 606 000	45 886
Kulingvägen 98	35	2 793 000	79 800
Medelvärde		1 980 000	57 311

5.3.7 Exploatör

Skanska har byggt sjöbodarna.²¹⁵

5.3.8 Övrigt

Enligt Melleruds kommun har intresset för sjöbodarna varit stort. Dock finns inga planer på att bygga fler eftersom det inte finns någon lämplig plats att bygga på i kommunen.²¹⁶

5.4 Västervik - Skeppsbrokajen

Västerviks kommun gjorde en översyn av dess markanvändning i hamnområdet Skeppsbrokajen (i vissa fall även kallat Skeppsbrostaden eller Aqua Village) och kom fram till att det är möjligt att använda området för flytande bostäder och på så sätt se staden ett tydligare intryck av att vara en sjöstad. Det skulle ge staden mer turism genom att göra staden mer attraktiv för personer med fritidsbåtintresse, samt generera mer bostäder nära centrum.²¹⁷ Kommunen gav AquaVilla Produktion AB (dåvarande Aqua Floating Group AB) en inbjudan år 2007 till att komma på ett förslag för att realisera den nya idéen. Detaljplanearbetet påbörjas 2009 efter att ett avtal slutits

²¹⁵ Mossberg, P., 2022.

²¹⁶ Ibid.

²¹⁷ Detaljplan 0883-P719-0883, 2013.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

mellan Västerviks kommun, AquaVilla Produktion AB och Hüge Marina. Avtalet omfattade upprättande av ca 50 st flytande bostäder i området Skeppsbrokajen. Detaljplanen vann laga kraft 2013 och möjliggör uppförandet av 25 st flytande bostäder. Ett reviderat markanvisningsavtal slöts år 2019 mellan AquaVilla Produktion AB och kommunen. Avtalet medför att AquaVilla får köpa upp vattnet som ska utgöra vattenfastigheterna genom en fastighetsreglering där mark utbytes och kommunen betalar 55 000 kr i ersättning till AquaVilla. Utöver mark utbytet omfattar avtalet även att kommunen ska börja arbetet med en ny detaljplan som möjliggör ytterligare 25 st flytande bostäder.²¹⁸ Senare samma år avstyckas 17 st fastigheter i vattnet för bostadsändamål och säljstarten börjar.²¹⁹ Sedan april 2022 är tre av fastigheterna sålda, varav två st är färdigställda med en flytande villa.²²⁰

Exploatören har avstyckat 17 st fastigheter i vattnet varav tre är sålda vid avslutandet av denna rapport. Av dessa tre är det två som är färdigställda med byggnad varav den tredje beräknas bli klar till sommaren.²²¹



Bild 13. Flygbild Skeppskajen²²²

²¹⁸ Aqua Floating Group, 2020b.

²¹⁹ Metria, 2022.

²²⁰ Jeansson, A., 2022.

²²¹ Ibid.

²²² Lantmäteriet, 2022.

5.4.1 Detaljplan



Bild 14. Urklipp plankarta Skeppsbrokajen²²³

Projektet är uppdelat på två etapper, varav detaljplanen för etapp ett vann laga kraft 2013 och detaljplanen för etapp två är fortfarande i planeringsskedet.²²⁴

I planen föreslår kommunen att strandskyddet ska upphävas. Begreppet flytande villor definieras som en *“permanent bostad byggd på ponton eller kassun, som inte eller undantagsvis förflyttas”*. Områdena för flytande villor är utmärkta med beteckningen WB_I under Vattenområden. Planen möjliggör två områden med flytande villor. I det östra området begränsar planen antalet flytande villor till 17 st och den sammanlagda högsta tillåtna byggnadsarean är 4600 kvm. I detta område har exploateringen kommit längst där Lantmäteriet har avstyckat 17 st vattenbostadsfastigheter. Villorna får maximalt vara två våningar höga med en nockhöjd på tio meter. Begränsningar genom utformningsbestämmelser finns inte med i planen. I det västra området har inga fastigheter avstyckats men planen tillåter upp till 8 st fastigheter.²²⁵

²²³ Detaljplan 0883-P719-0883, 2013.

²²⁴ Lind, N. 2021.

²²⁵ Detaljplan 0883-P719-0883, 2013.

5.4.2 Bygglov

Författarna har inte funnit någon information kring bygglovsprocesserna i Västervik Skeppsbrokajen.

5.4.3 Strandskydd

I detaljplanen föreslår kommunen att strandskyddet ska upphävas. Då arbetet på detaljplanen påbörjades innan 1 juli 2009 gällde den äldre strandskyddslagstiftningen. Detta innebär att kommunen kunde inte egen hand upphäva strandskyddet utan en separat ansökan hos Länsstyrelsen om upphävandet av strandskyddet gjordes och beviljades.²²⁶

5.4.4 Upplåtelseform

Varje flytande villa utgör fastighetstillbehör.²²⁷ Fastigheterna såldes obebyggda - dock genom ett avtal med AquaVilla får köparen välja mellan sex olika flytande villor av deras typ.²²⁸

5.4.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

De 17 fastigheterna som utgör eller kommer att utgöra det flytande bostadsbeståndet i Skeppsbrokajen (Västervik Västervik 4:137-153) har alla en andel i Västervik Västervik S:6 och Västervik Västervik GA:39. Gemensamhetsanläggningen och marksamfälligheten förvaltas av *Barlastpiren i Västerviks* samfällighetsförening. Varje delägande fastighet i föreningen har ett i andelstal.²²⁹

Västervik S:6: Ändamålet för marksamfälligheten är gemensam mark vilken upptar området där piren är tänkt att ligga.²³⁰

Västervik GA:39: Gemensamhetsanläggningen förser varje fastighet med nödvändig infrastruktur som el, värme, optokablar samt VA. Dessutom omfattar den gångyta på piren och dess uppvärmning men även landfästen och angränsningsbryggan dit den första pirsektion är ansluten till.²³¹

Fastigheterna omfattas inte av några servitut som står inskrivna i fastighetsregistret.

²²⁶ Detaljplan 0883-P719-0883, 2013.

²²⁷ Metria, 2022.

²²⁸ Öhrling Elltorp, J., 2019.

²²⁹ Metria, 2022.

²³⁰ Förrättningsakt 0883-2019/43, 2019.

²³¹ Ibid.

5.4.6 Priser och avgifter

Inget ortsprismaterial har tagits fram för bostäderna då det finns för få tidigare transaktioner. Istället har författarna varit i kontakt med den ansvariga mäklaren för projektet. Fastigheterna köps med ett entreprenadavtal där köparen blir bunden till att köpa ett utav Aquavillas hus. Priset på en komplett bostad kan delas upp i tre olika kostnader: tomtmark, byggnad samt brygga (samfällighet). Pris för tomt varierar mellan 1 895 000 - 1 950 000 kr beroende på läget. Priset på byggnad varierar beroende på storleken. Den billigaste är 115 kvm stor och kostar 5 700 000 kr, och den dyraste är 207 kvm och kostar 8 400 000 kr (se bilaga 3). Den sista kostnaden är på 1 250 000 kr och den innefattar anslutning till marksamfälligheten. Samfälligheten består av piren som husen är förtöjda till och med samfälligheten ingår även ett 100 kvm stor yta inuti piren som kan inredas till t ex kontor eller gästbostad.²³² Årsavgiften för piren är 12 000 kr.²³³

5.4.7 Exploatör

Leverantören för de flytande bostäderna är AquaVilla.

5.4.8 Övrigt

Författarna har inte funnit någon information kring planer på fler flytande bostäder i Västervik.

5.5 Kalmar Sjövillan

I Kalmar kommun finns tre flytande villor - Sjövillan 1, 2 och 3. Dessa avstyckades från fastigheten Ängö 2:7 2005.²³⁴ Fastigheterna är 196 kvm stora och består av enbart vattenareal. Den första villan byggdes 2003 men flyttades inte till fastigheten Sjövillan 1 förrän 2006. Villan är 178 kvm stor. De andra två byggdes inte förrän 2019 och är båda 160 kvm stora. Sjövillan 1 såldes först till bolaget Modern Marine Homes och sedan vidare till privatpersoner. Sjövillan 2 och 3 såldes direkt till privatpersoner, men inte förrän 2017.²³⁵

Initiativtagare till projektet var två bröder, bröderna Svensson, som tog kontakt med Strindbergs arkitekter AB. Bröderna hade erfarenhet med gjutning under vatten och ville pröva konceptet med flytande bostäder. Detaljplanen togs fram gemensamt med exploatören.²³⁶

²³² Svensk Fastighetsförmedling, 2021.

²³³ Jeansson, A., 2022.

²³⁴ Förrättningsakt 0880K-05/37, 2005.

²³⁵ Svanfeldt, P., 2022.

²³⁶ Svanfeldt, P., 2022.



Bild 15. Flygbild Kalmar Sjövillan²³⁷

5.5.1 Detaljplan



Bild 16. Urklipp plankarta Sjövillan²³⁸

Detaljplan för området vann laga kraft 13 maj 2004 och syftade till att möjliggöra bebyggelse av sjövillor samt för två flerbostadshus med totalt 18 lägenheter. Villorna är belagda i detaljplanen som vattenområden: *“Bostäder, flytande på vatten med minsta*

²³⁷ Lantmäteriet, 2022.

²³⁸ Detaljplan 0880K- P04/07, 2004.

avstånd 5 meter mellan bostäderna". Vid detaljplanens uppförande ägde kommunen all mark inom planområdet. Dessutom fanns en sjövilla som låg som visningsexemplar i området för vilken detaljplanen anger att de nya villorna ska överensstämja med. Utställningsvillan hade 6 rum och kök, var 177 kvm stor i tre halvplan. Taket fungerade som uteplats på ca 100 kvm och en altan på ca 30 kvm vid vattnet.²³⁹

Detaljplanen anger att de tre sjövillorna flyter på vattnet, och att dessa ska följa med vattnets nivåförändringar. En anslutande brygga/pir (se bild 16) har en höjd på 1,7 m och ska vara körbar och allmän.²⁴⁰

5.5.2 Bygglov

Bygglovsprocessen var kantad av överklaganden från bostadsrättsföreningen till flerbostadshuset som hörde till samma detaljplan, då sjövillorna skymde utsikt för lägenheterna.²⁴¹

5.5.3 Strandskydd

Strandskyddet var upphävt sedan tidigare stadsplan från 1972. Planområdet är ett före detta gammalt varvsområde.²⁴²

5.5.4 Upplåtelseform

Sjövillorna är avstyckade. Enligt Kalmar kommun ledde finansieringsproblematik till att fastighetsbildning var det enda alternativet som övervägdes.²⁴³

5.5.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Kalmar Sjövillan 1, 2 och 3 har alla andelar i Kalmar Angöringen GA:1, GA:2 och Kalmar Angöringen S:1. Angöringen GA:1 syftar till att bereda de andelsägande fastigheterna med miljöhus med återvinningsrum, förråd, kommunikationsyta och skyddsplantering. Angöringen GA:2 har ändamål garage och förråd. Angöringen S:1 består av mark för garage och förråd.²⁴⁴

Fastigheterna omfattas även av 4 st officialservitut som är till förmån för dem och som tillgodoser rätt till brygga och landgång samt vatten-, avlopp- och starkströmsledning. Dessa tillkom i samband med avstyckning av fastigheterna.²⁴⁵

²³⁹ Detaljplan 0880K- P04/07, 2004.

²⁴⁰ Ibid.

²⁴¹ Svanfeldt, P., 2022.

²⁴² Detaljplan 0880K- P04/07, 2004.

²⁴³ Svanfeldt, P., 2022.

²⁴⁴ Metria, 2022.

²⁴⁵ Ibid.

5.5.6 Priser och avgifter

Sjövillan 2 och 3 såldes av kommunen till bröderna som tomter till en köpeskilling av 700 000 kr/st. En värdering gjordes av en lokal värderingsbyrå.²⁴⁶

Sjövillan 1 såldes 2014 och 2017 för en köpeskilling om 5 785 000 kr respektive 6 750 000 kr.²⁴⁷ Uppräknat med Valueguards prisindex²⁴⁸ för Kalmar värderas fastigheten till 9 675 000 kr respektive 9 150 000 kr. Genomsnittligt kvadratmeterpris för Sjövillan 1 är 52 879 kr. Ortsprismaterial från Valueguard bestående av 20 transaktioner av villor och kedjehus inom en radie om ca 250 meter ger ett genomsnittligt pris på 7 495 000 kr (49 520 kr/m²).²⁴⁹

5.5.7 Exploatör

Bröderna Svensson byggde flytpontonerna själva, medan företaget Modern Marine Homes AB (ett samarbete mellan bröderna och arkitekt Staffan Strindberg) stod för projektet. Företaget K-V Bygg Kalmar Öland AB byggde villorna.²⁵⁰

5.5.8 Övrigt

I genomförandebeskrivningen diskuteras två alternativ för upplåtelseform: antingen genom arrende av vattenområde samt garage/förråd av kommunen till ägare av Sjövillan. I diskussionen uppstår frågor kring om det kan anses vara ett bostadsarrende eller lägenhetsarrende, vilket skulle innebära en sämre besittningsrätt. Detta har ej prövats i domstol. Det andra alternativet är avstyckning med bildande av gemensamhetsanläggning, antingen med försäljning eller tomträtt. Även diskussion kring byggnadsbegreppet enligt JB och skattelagstiftning uppkommer. Husbåtar hade tidigare registrerats som fartyg, och belånas i egenskap av lös egendom. Kalmar kommun valde dock att lägga in de tre sjövillorna i detaljplanen, eftersom bygglov fordras om husbåten ska ligga på plats under en längre tid.²⁵¹

Det allmänna intresset för sjövillorna var mycket stort och publicerades internationellt. Det har diskuterats inom kommunen ifall fler sådana bostäder skulle byggas inom kommunen men kommunen menar att strandskyddslagstiftningen gör det svårt. Under det första skedet i projektet blev det tydligt att det fanns en viss belåningsproblematik och exploatörerna fick till stor del finansiera projektet med egna medel då banker och finansieringsinstitut visade sig ovilliga att ge ut lån. Sedan projektet avslutades har detta ändrats och fastigheterna är idag intecknade och pantsatta.²⁵²

²⁴⁶ Svanfeldt, P., 2022.

²⁴⁷ Metria, 2022.

²⁴⁸ Värdetidpunkt november 2021.

²⁴⁹ Valueguard, 2022.

²⁵⁰ Svanfeldt, P., 2022.

²⁵¹ Detaljplan 0880K- P04/07, 2004.

²⁵² Svanfeldt, P., 2022.

5.6 Sotenäs Malmön

I Sotenäs kommun ligger sex bostadsfastigheter på pålar, där tomten utgörs av vattenareal - dock utgörs 20 kvm av fastigheten av landareal för en utav dessa. Fastigheterna avstyckades 2003 från Malmön 1:10, ägare Marina Club Bohus-Malmön AB.²⁵³ Fastigheterna har sedan dess sålts till privatpersoner. Tomterna är mellan 105 - 132 kvm, och bostäderna har en boyta på mellan 71 - 96 kvm.²⁵⁴



Bild 17. Flygbild Malmön²⁵⁵

²⁵³ Förrättningsakt 1427-202, 2003.

²⁵⁴ Metria, 2022.

²⁵⁵ Lantmäteriet, 2022.

5.6.1 Detaljplan



Bild 18. Urklipp plankarta Malmö²⁵⁶

I detaljplanen, som vann laga kraft 12 november 2001, är bostäderna lagda under kvartersmark och märkta för bostäder - en ändring från planen 1998 där bostäderna angavs som bostads- eller hyresrätter. Planen är en justering från en detaljplan 1998 med syfte till att minska tillåtet antal bostadsenheter i planområdet, samt att möjliggöra avstyckning till egna fastigheter för småhus. Området präglas av säsonsboende och fritidsbostäder, men planen syftar också till att boende ska tillbringa fler månader om året i kommunen.²⁵⁷

I plankartan omges de sex bostäderna dessutom av märkning "geo" - vilket innebär att stabilitetsförbättrande åtgärder genom stödfyllning ska utföras i enlighet med en geoteknisk undersökning från 22 juni 2000. Bestämmelsen infördes eftersom jordlagren under de planerade bostäderna bestod till stor del av lera. I de geotekniska föreskrifterna beskrivs hur marken kring bostäderna ska grundläggas - minst 1,5 m över havsnivån samt stödpålning i fast botten eller berg.²⁵⁸

²⁵⁶ Detaljplan: 1427-P35, 2001.

²⁵⁷ Ibid.

²⁵⁸ Detaljplan 1427-P35, 2001.

5.6.2 Bygglov

Författarna har inte funnit någon information kring bygglovsprocesserna i Sotenäs Malmön.

5.6.3 Strandskydd

Författarna har inte funnit någon information kring strandskyddet i Sotenäs Malmön.

5.6.4 Upplåtelseform

Fastigheterna avstyckades 2003.²⁵⁹

5.6.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Sotenäs Malmön 1:692-1:697 har alla andelar i Malmön GA:8 med ändamål för VA-ledningar, sophantering, gatubelysning, parkeringsplatser samt övriga markytor inom malmön 1:10.²⁶⁰

Fastigheterna omfattas inte av några servitut som står inskrivna i fastighetsregistret.²⁶¹

5.6.6 Priser och avgifter

Fastigheterna har sålts för mellan 3 550 000 kr och 7 800 000 kr. Ortsprisdata från Valueguard gav åtta relevanta transaktioner och uppräknat till Q1 våren 2022 är genomsnittspriset för en vattenbostadsfastighet 5 137 000 kr (57 128 kr/m²).²⁶²

²⁵⁹ Metria, 2022.

²⁶⁰ Ibid.

²⁶¹ Ibid.

²⁶² Valueguard, 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Tabell 5. Transaktioner på Malmön. Data hämtad från Valueguard. Värdetidpunkt mars 2022.

Adress/ Fastighetsbeteckning	Boarea (kvm)	Uppräknat med valueguard prisindex (kr)	Uppräknat kr/kvm
Sjömärket 3	57	4 817 000	84 509
Sjömärket 8	115	5 662 000	49 235
Sjömärket 28	85	5 773 000	67 918
Sjömärket 11	90	4 518 000	50 200
Sjömärket 32	130	6 172 000	47 477
Sjömärket 9	124	5 165 000	41 650
Sjömärket 10	90	5 077 000	56 410
Sjömärket 16	90	5 366 000	59 620
Medelvärde		5 318 750	57 123

5.6.7 Exploatör

Sotenäs kommun kunde inte svara på vilken exploatör som stått för byggandet av bostäderna, eftersom ingen som arbetade med projektet jobbar kvar hos kommunen idag.²⁶³

5.6.8 Övrigt

För närvarande finns inga planer på fler flytande bostäder i Sotenäs kommun.²⁶⁴

Fastigheten Sotenäs Malmön 1:692 har 100 kvm vattenareal samt 20 kvm landareal, och är taxerad som 240. Fastigheten Sotenäs Malmön 1:700 har 16 kvm land och 106 kvm vattenareal men är taxerad som 220 (Småhusenhet, bebyggd).²⁶⁵

5.7 Karlstad Pontonen

Karlstad kommun har en fastighet med taxeringskod 240, Pontonen 1, vilken utgörs av 12 hyresrätter i radhusform i Mariebergsviken. Området var tidigare delvis exploaterat, med bl.a. ett sågverk söder om planområdet för detaljplanen.²⁶⁶

²⁶³ Karlsson, E., 2022.

²⁶⁴ Ibid.

²⁶⁵ Metria, 2022.

²⁶⁶ Ibid.

Intresset för att bo vattennära ökade runt millennieskiftet. Karlstad kan inte svara exakt på hur projektet med de flytande hyresrätterna uppkom men Karlstad har mycket vatten med många älvfåror, vilka begränsar tillgången till mark. Ur detta kom idén att pröva flytande bostäder.²⁶⁷ Först 2013 var bygget klart efter lokala protester och påverkan av finanskrisen.²⁶⁸



Bild 19. Flygbild Pontonen 2.²⁶⁹

5.7.1 Detaljplan

Detaljplanen vann laga kraft 31 mars 2008 och medgav byggande av bostäder på pontoner på max 1600 kvm. Maximalt antal pontoner samt minsta antal bostäder per ponton var 3 st och de skulle utformas på ett modernt sätt med marin anknötning.²⁷⁰ Planen gav möjlighet att bygga ca 20 flytande bostäder med en våning.²⁷¹

²⁶⁷ Nilsson, F., 2022.

²⁶⁸ Allmännyttan, u.å.

²⁶⁹ Lantmäteriet, 2022.

²⁷⁰ Detaljplan 1780K-21-P2008/05-17PE, 2008.

²⁷¹ Ibid.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten



Bild 20. Urklipp plankarta detaljplan Ställverket mm.²⁷²

5.7.2 Bygglov

Inga nämnvärda problem uppstod med bygglov enligt kommunen.²⁷³

5.7.3 Strandskydd

Strandskyddet var upphävt sedan tidigare, då planlagt för Ställverkets upplag.²⁷⁴

5.7.4 Upplåtelseform

Fastigheten innehåller 12 radhus som upplåts med hyresrätt av det kommunala bostadsbolaget, Karlstads Bostadsaktiebolag. Fastigheten ägs av Karlstads kommun och är upplåten med tomträtt till det kommunala bostadsbolaget.²⁷⁵

Enligt kommunen fördes många diskussioner kring upplåtelseformen och kommunen ville behålla rådighet över vattnet och fastigheten upplåts således med tomträtt. Ett flertal intressenter fanns till exploateringen. Politisk vilja inom kommunen ledde till att

²⁷² Detaljplan 1780K-21-P2008/05-17PE, 2008.

²⁷³ Nilsson, F., 2022.

²⁷⁴ Ibid.

²⁷⁵ Metria, 2022.

hyresrätt valdes som upplåtelseform, eftersom tillgången för allmänheten värderades högt. Hyresrätterna ligger i den kommunala bostadskön.²⁷⁶

5.7.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Den tekniska försörjningen integreras i pontonen och VA-ledningar dras gemensamt till det allmänna VA-nätet.²⁷⁷

Karlstad Pontonen 1 har andel i Karlstad Masten GA:1, där ändamålen är kommunikationsytor, parkeringsplatser, lekplats, sopåtervinningsplats, VSD-ledningar (vatten, spillvatten, el, bredband och fjärrvärme), ledningar för el, bredband och fjärrvärme samt undercentral.²⁷⁸

Fastigheten belastas av två officialservitut. Ett till förmån som omfattar VSD-ledningar mm. Det andra servitutet belastar fastigheten till förmån för Masten 2 och omfattar båtplatser på pontonerna.²⁷⁹

5.7.6 Priser och avgifter

Hyran ligger på 13 175 kr för 78,7 kvm, 3 rum och kök. Detta är relativt dyrt enligt kommunen.²⁸⁰

5.7.7 Exploatör

Byggnationen var en partnering med Skanska som totalentreprenör.²⁸¹

5.7.8 Övrigt

Privata intressenter har ställt fråga kring att få bygga fler flytande bostäder, ofta som bostadsrätter. Stadsbyggnadsförvaltningen har sett över behovet av lämpliga platser för flytande bostäder men har då kommit fram till att de ska byggas som villor. Kommunen har framförallt tittat på två andra områden som kan vara aktuella men i dessa finns problem med naturreservat i närheten.²⁸²

Detaljplanen medgav byggrätt till fler bostäder än vad som i slutändan byggdes. Anledningar till detta var att kostnaden för projektet blev ganska hög och diskussioner fördes om kommunala fastighetsbolag skulle bygga "lyxbostäder".²⁸³

²⁷⁶ Nilsson, F., 2022.

²⁷⁷ Detaljplan 1780K-21-P2008/05-17PE.

²⁷⁸ Metria, 2022.

²⁷⁹ Ibid.

²⁸⁰ Nilsson, F., 2022.

²⁸¹ Ibid.

²⁸² Ibid.

²⁸³ Ibid.

5.8 Stockholm Södermalm

Stockholms Hamn AB är ett dotterbolag som ägs av Stockholms Stadshus AB²⁸⁴ och erbjuder vid Söder Mälarstrand i Stockholm 25 kajplatser för boende på båt.²⁸⁵ Husbåtarna ligger inom fastigheten Stockholm Södermalm 1:23.

Husbåtarna vid Söder Mälarstrand kom till efter ett pilotprojekt drivet av Stockholms hamnar, Bo på båt. Det första nyttjanderättsavtalet tecknades 2011.²⁸⁶

På fastigheten Stockholm Södermalm 1:23, som ägs av Stockholms kommun, ligger två byggnader på ofri grund med taxeringskod 240. Båda byggnaderna har privata ägare. Stockholm Södermalm 4:39 finns ytterligare två byggnader med taxeringskod 240, även dessa privatägda. De fyra byggnadernas ägare har adress vid Söder Mälarstrand, varav en har C/O-adress M/S Linnea Bladner.²⁸⁷



Bild 21. Flygbild på husbåtarna vid Söder Mälarstrand.²⁸⁸

²⁸⁴ Stockholms hamnar, 2022a.

²⁸⁵ Stockholms hamnar, 2022b.

²⁸⁶ SVT, 2011.

²⁸⁷ Metria, 2022.

²⁸⁸ Lantmäteriet, 2022.

5.8.1 Detaljplan

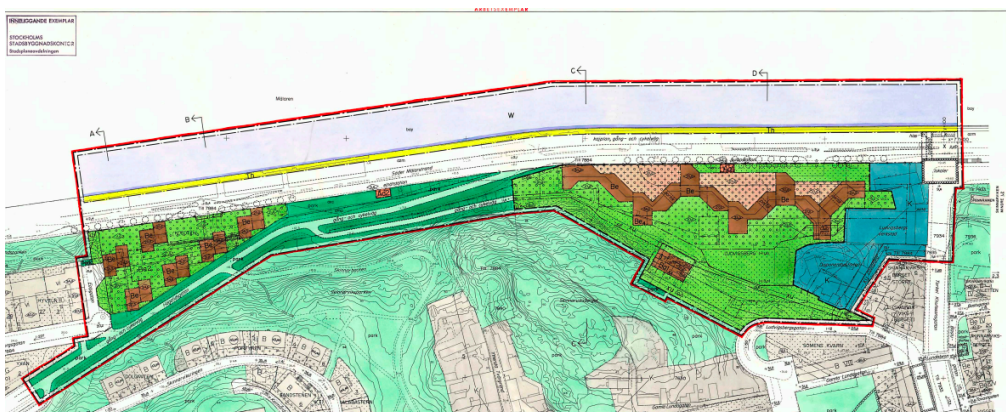


Bild 22. Urklipp plankarta, Stadsplan 6997²⁸⁹

Stadsplanen antogs 21 juni 1976. Området där husbåtarna ligger är markerat som W - vattenområde, specialområde. Detta område ska bevaras som vattenområde och får inte utfyllas.²⁹⁰

5.8.2 Bygglov

Författarna har inte funnit någon information kring bygglovsprocesserna i Stockholm Södermalm.

5.8.3 Strandskydd

Författarna har inte funnit någon information kring strandskyddet i Stockholm Södermalm.

5.8.4 Upplåtelseform

Kajplatsen upplåts genom ett nyttjanderättsavtal och inget besittningsskydd finns.²⁹¹ Dessutom måste fartyget uppfylla vissa krav, såsom: krav för fritidsfartyg, en maxlängd om 35 m, brandskydd och speciell pump av svart- och grävatten mm.²⁹² Dessutom ska fartyget klara av s.k. "Stockholmsklass", vilket innebär att fartyget ska ge ett gott visuellt intryck, ha maritim prägel, vara väl underhållet och i gott skick samt bidra till hamn- och stadsbilden på ett positivt vis.²⁹³

²⁸⁹ Detaljplan 0180-6997.

²⁹⁰ Ibid.

²⁹¹ Stockholms hamnar, 2022b.

²⁹² Ibid.

²⁹³ Stockholms hamnar, 2022c.

Stockholms hamnar tillämpar köpool för sina kajplatser, dessa är dock inte strikt avgörande för att få kajplats. Ansökan uppdateras årligen och information om fartyget måste bifogas. Köplatsen kan inte överlåtas.²⁹⁴

5.8.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Stockholms hamnar erbjuder VA för varje kajplats, fastighetsboxar (brevlådor), gemensam avfallsanläggning och brandskåp vid kajen samt bojar och bojsten.²⁹⁵

5.8.6 Priser och avgifter

För fritidsfartyg för båtboende ingår både kajplatskostnader samt boendetillägg enligt nedan (priser ex moms):²⁹⁶

KAJPLATSAVGIFT	PRIS/ENHET
Grundavgift per månad	114 kr per meter utnyttjad kajlängd
Tillägg för bojsten vid Norr Mälarstrand	202 kr/månad
Tillägg fritt VA (ej båtboende)	8,75 kr/m loa och månad
RABATTER	
Rabatt för medlem i fartygsförening ^{*1}	10 % av grundavgiften
Rabatt för fritidsfartyg som uppnått Stockholmsklass ^{*1}	30 % av grundavgiften
Rabatt för fritidsfartyg som erhållit K/T klass ^{*1}	30 % av grundavgiften
Rabatt för dubbelliggande fritidsfartyg	15 % på det framräknade priset

Bild 23. Kostnad för kajplats för fritidsfartyg, Stockholms hamnar²⁹⁷

²⁹⁴ Stockholms hamnar, 2022d.

²⁹⁵ Stockholms hamnar, 2022b.

²⁹⁶ Stockholms hamnar, 2022e.

²⁹⁷ Ibid.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

BOENDETILLÄGG	PRIS/ENHET
Stor plats	1 563 kr/månad
Liten plats	1 248 kr/månad
VA-avgift	335 kr/månad
Avfallsavgift	43 kr/månad

Bild 24. Tillägg för fritidsfartygen för båtboende, Stockholms hamnar ²⁹⁸

För en stor plats med 7 meter kajlängd blir detta 3 423,75 kr (inkl. moms) per månad, utan rabatter.

5.8.7 Exploatör

Nyttjanderättshavare äger sina egna fritidsfartyg som de ställer upp vid sin kajplats.²⁹⁹

5.8.8 Övrigt

Enligt Stockholms hamnar planeras inga ytterligare kajplatser för husbåtar.³⁰⁰

Vid överlåtelse av ett fartyg ska Stockholms hamnar godkänna den nya ägaren, dvs. kajplatsen ingår aldrig i en försäljning. Anledningen till detta är att kajplatsen inte ska vara av värde vid fartygsförsäljningen samt för att stimulera rotation av fina fartyg vid kajerna. Istället kan en alternativ kajplats vid en annan kaj erbjudas till köpare.³⁰¹

Fartygen måste försäkras enligt godkänd försäkring som minst täcker miljöskada, vrakborttagning och skada av annans egendom. För fartyg och kostnader för skador är alltid fartygsägaren ansvarig.³⁰²

I april 2022 stod 5 fartyg i aktiv kö för kajplats för boende på båt vid Söder mälärstrand. Ytterligare 2 fartyg har ansökt om att få ställa sig i kön.³⁰³

5.9 Malmö Västra hamnen

I Malmö Västra hamnen finns tre husbåtar, som ligger på den kommunägda fastigheten Malmö Hamnen 33:1. Bakgrunden till husbåtarna var en planarkitekt som tyckte att

²⁹⁸ Stockholms hamnar, 2022e.

²⁹⁹ Stockholms hamnar, 2022b.

³⁰⁰ Törnkvist, S., 2022.

³⁰¹ Ibid.

³⁰² Stockholms hamnar, 2022f.

³⁰³ Törnkvist, S., 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

husbåtar passade in på platsen under planeringen för Bo01-projektet som startade 2001. Det blev ett stort intresse för husbåtarna och AquaVilla AB byggde fyra stycken flytande villor, vilka hade betongkassun och källarvåning under vatten. Efter Bo01-mässan flyttades dessa till Stockholm, men det fanns andra intressenter och inte lång tid efter var 3 nya husbåtar på plats. Husbåtarna har inga motorer, men de två vänstra går att flyttas, se bild 25.³⁰⁴

2013 kantrade en av husbåtarna vid en inflyttningsfest med 40 personer ombord. Ägaren av husbåten fick inga pengar från sitt försäkringsbolag och var tvungen att betala kostnader för bortforsling. Idag har en annan husbåt byggts på samma ponton av annan ägare.³⁰⁵



Bild 25. Flygbild Västra hamnen³⁰⁶

³⁰⁴ Johansson, J., 2022.

³⁰⁵ Expressen, 2015.

³⁰⁶ Lantmäteriet, 2022.

5.9.1 Detaljplan

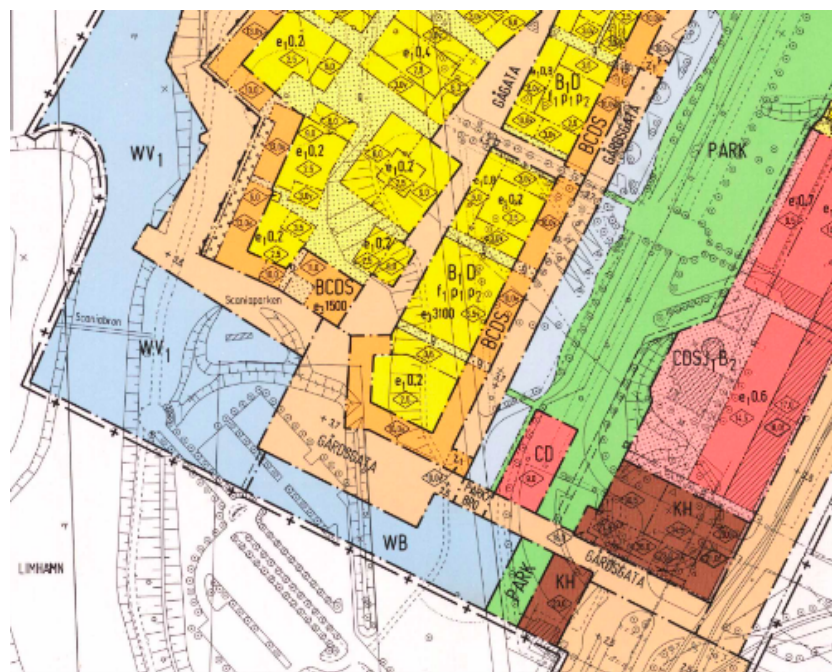


Bild 26. Urklipp plankarta Västra hamnen³⁰⁷

Husbåtarna möjliggörs genom detaljplanen som antogs för BO01 år 1999, som har reserverat ett område för ca 2500 kvm för bostäder i husbåt. Området är markerat med WB - *Bostäder i husbåt* under Vattenområde. Antalet husbåtar eller utformningen av dem regleras ej i detaljplanen, något närmare står ej heller i genomförandebeskrivningen.³⁰⁸

5.9.2 Bygglov

Malmö kommun menar att det ej har förekommit några problem i bygglovsprocessen.³⁰⁹

5.9.3 Strandskydd

Enligt kommunen har strandskyddet inte inneburit några problem för uppförande av husbåtarna.³¹⁰

³⁰⁷ Detaljplan 1280K-DP4537, 1999.

³⁰⁸ Ibid.

³⁰⁹ Johansson, J., 2022.

³¹⁰ Ibid.

5.9.4 Upplåtelseform

Upplåtelseformen för husbåtarna sker genom ett lägenhetsarrende, i avtalet kallat *förtöjningsplatsavtal*. Enligt Malmö Stad övervägdes inga andra upplåtelseformer pga de höga kajplatspriserna.³¹¹ Upplåtelsen tecknas för en femårsperiod med möjlighet till förlängning 5 år i taget.³¹² Två utav husbåtarna är taxerade som *Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)*.³¹³

5.9.6 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Enligt nyttjanderättsavtalen ska nyttjanderättshavaren själv bekosta och ombesörja anslutning till kommunalt VA-nät samt för el, avfallshantering och renhållning.³¹⁴

5.9.5 Priser och avgifter

Arrendeavgiften för de tre husbåtsplatserna varierar - 31 457 kr/år (2621 kr/mån) för den yttersta platsen och 52 308 kr/år (4359 kr/mån) för de två innersta platserna, inklusive moms. Enligt Malmö stad ska det inom en snar framtid ske en omförhandling angående arrendeavgifterna. I avgiften ingår inte kostnader för anslutning och förbrukning av el, VA, renhållning, sotning och andra avgifter kopplade till nyttjanderättshavarens husbåt.³¹⁵

Den mittersta husbåten på 106 kvm således den 16 juni 2016 för 3 200 000 kr, uppräknat med Valueguards Index³¹⁶ värderas objektet till 4 700 000 kr.

5.9.7 Exploatör

Initialt under Bo01 var det AquaVilla AB som visade upp sina flytande villor, efter mässan flyttades de till Pampas Marina i Stockholm. Författarna har inte funnit någon information kring vilken exploatör det var som byggde ersättningshusbåten. Husbåten som välte ersattes och byggdes av de nya arrendatorerna tillsammans med Prefabriken AB som underleverantör.³¹⁷

5.9.8 Övrigt

Malmö kommun har haft planer på fler flytande bostäder och i Limhamn finns det en detaljplan där det har lagts in byggrätter för husbåtar. I denna ingår att en kaj måste byggas, vilket är relativt dyrt. Eventuellt är detta en utav anledningarna till varför projektet aldrig har förverkligats på de 12 år som gått sedan detaljplanen vann laga

³¹¹ Johansson, J., 2022.

³¹² Engdahl, A., 2022.

³¹³ Metria, 2022.

³¹⁴ Engdahl, A., 2022.

³¹⁵ Ibid.

³¹⁶ Värdebidpunkt december 2021.

³¹⁷ Samuelson, 2015.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

kraft. Malmö stad uppger att för om byggandet av kajen ska bli lönsamt måste det byggas ett större antal husbåtar.³¹⁸ En utredning pågår dessutom kring framtida utnyttjande av kustremsan där eventuella förslag kring husbåtar, boendebåtar och kontorsbåtar kan presenteras.³¹⁹

Avtalen innehåller krav på en giltig försäkring. Vid överlåtelse måste arrendeavtalet sägas upp och ett nytt avtal tecknas då med husbåtsköparen.³²⁰

5.10 Sundsvall - Hamnudden

Detta projekt påträffades i början av uppsatsens arbete vid sökning på internet efter flytande bostäder. Då inga fastigheter har avstyckats fanns det inga med typkod 240 i listan tillhandahållen av Lantmäteriet. Detaljplanen för Hamnudden i Sundsvall antogs den 31:e januari 2022, planen tillåter bland annat flytande bostäder. Tidigare har det pågått en timmerverksamhet i planområdet.³²¹



Bild 27. Flygbild Hamnudden.³²²

³¹⁸ Johansson, J., 2022.

³¹⁹ Engdahl, A., 2022.

³²⁰ Ibid.

³²¹ Detaljplan 2281K-DP.

³²² Lantmäteriet, 2022.

5.10.1 Detaljplan

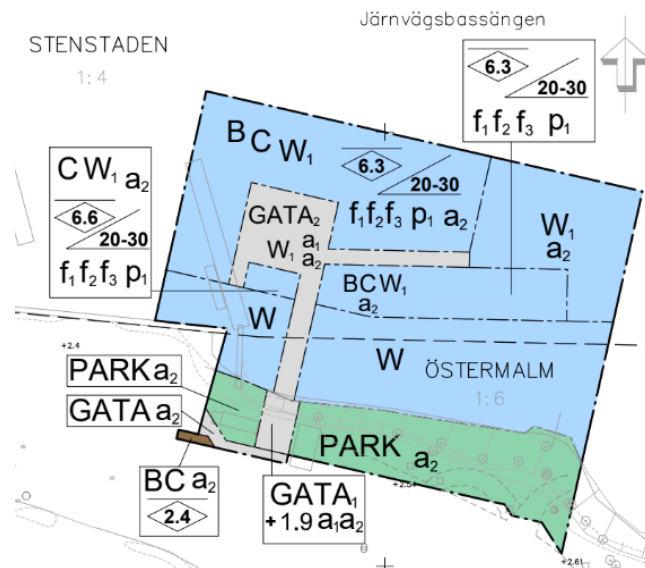


Bild 28. Urklipp plankarta Sundsvall Hamnudden.³²³

Detaljplanen tillåter småbåtsverksamhet, centrum- och handelsverksamhet samt bostäder på vattnet. Planen reglerar utformning på bebyggelsen relativt mycket då tanken är att den nya bebyggelsen ska påminna om den timmerverksamhet som pågick i närheten av området. Detta ska uppnås genom att byggnadernas fasader ska i huvudsakligen vara av trä, viss färgsättning måste användas på byggnaderna samt att vinkeln på taken och dess material ska byggas på ett visst sätt. Gatorna i planområdet kommer att vara allmän platsmark vilket medför att allmänheten får fri tillgång till bryggorna och stranden inte blir ianspråktagen. Om det aktuella planområdet exploateras fullt ut bedömer kommunen att det kan bildas ca 20 st bostäder.³²⁴

5.10.2 Bygglov

Detaljplanen blev antagen i januari 2022 och inga bygglov har hunnit beviljas innan avslutandet av denna rapport.

5.10.3 Strandskydd

Strandskyddet har varit upphävt sen tidigare men har prövats igen och exploateringen av detaljplanen bedöms ej ha någon större påverkan på strandskyddet.³²⁵ Sedan planens antagande har den överklagats till Mark- och miljödomstolen av boende i närområdet

³²³ Detaljplan 2281K-DP, 2022.

³²⁴ Ibid.

³²⁵ Ibid.

vilka ej menar att den tillgodoser angeläget allmänt intresse som stöd för att häva strandskyddet.³²⁶

5.10.4 Upplåtelseform

Planområdet består av fastigheterna Stenstaden 2:4 och Östermalm 1:6 som ägs av Sundsvalls kommun. Planen möjliggör för bostäder samt för centrum- och handelsverksamhet och den tänkta upplåtelseformen är äganderätt genom att bilda fastigheter till följd av avstyckning.³²⁷

5.10.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Marken som utgör område för gata med enskilt huvudmannaskap (piren/bryggan) kan avstyckas till en marksamfällighet. Gemensamhetsanläggningar för VA, skötsel av pir, el och sophantering kan bildas. Planbeskrivningen föreslår att ledningsrätt kan bildas för allmänna ledningar på gatorna i planområdet, dock redovisas detta ej i plankartan.³²⁸

5.10.6 Priser och avgifter

Inget underlag finns då inga byggnationer har påbörjats innan avslutandet av denna rapport.

5.10.7 Exploatör

Exploatören för de flytande bostäderna är Imorgon Innovation AB, tidigare har de uppfört ett flytande hus i ett testprojekt.³²⁹ Då planen nyligen antogs av kommunfullmäktige har inga byggnader har uppförts innan avslutandet av denna rapport.

5.11 Övriga Sverige

På Lins Näs i Södertälje låg en husbåt av typen Villa Voyager. Den såldes som lösöre och lades ut på annons på Hemnet. Den fick inte vara kvar där den tidigare var placerad på grund av konflikt mellan markägaren och båtägaren.³³⁰

³²⁶ Sveriges Radio, 2022.

³²⁷ Detaljplan 2281K-DP, 2022.

³²⁸ Ibid.

³²⁹ Imorgon Innovation, u.å.

³³⁰ Vigerland, G., 2022.

6 Resultat - allmänt

Antalet fastigheter med taxeringskod 240 var i januari 2022 82 st. De flesta av fastigheterna har enbart en vattenareal, men ett par stycken har dessutom en mindre landareal. I Nacka Sicklaön finns 10 tomter på vatten med taxeringskod 299, avstyckade med avsikt att bygga Aquavillor på dessa. I Västervik finns 15 st sådana fastigheter med samma ändamål.

I Solna Pampas Marina finns ca 40 bostäder på vatten, och 32 st byggnader på ofri grund är taxerade med typkod 240.

I Mellerud Sunnanå finns 47 st fastigheter taxerade med typkod 240. Dessa består av sjöbodan där boytan är ca 35 kvm. I taxeringen finns endast ett värde för byggnad samtidigt som tomterna enbart består av landareal.

I Sotenäs Malmön finns 5 st fastigheter med taxeringskod 240, Malmön 1:692-1697. Enligt planhandlingarna framgår det att bostäderna är pålade i botten. Sotenäs Malmön 1:692 har 100 kvm vattenareal samt 20 kvm landareal. I utredningen har det framkommit att fastigheten Sotenäs Malmön 1:700 har en vattenareal på 106 kvm samt en landareal på 10 kvm. Denna är dock taxerad med typkod 220, Småhusenhet, bebyggd.

6.1 Detaljplaner

De flesta detaljplaner som undersökts i denna studie har ett uttryckligt stöd för flytande bostäder, med undantag för Stockholm Södermalm (där detaljplanen är från 1976) samt i Sotenäs Malmön. De flesta detaljplaner markerar områdena för flytande bostäder med blå färg, märkning WB eller liknande. Vissa detaljplaner markerar med gul färg, vilket används för kvartersmark bostad. Kalmar kommun har använt sig av gul färg med märkning WB. Sotenäs kommun har märkt området med gul färg och märkning B för bostäder med en specialmärkning "geo" för stabilitetsförbättrande åtgärder genom stödfyllning. I detaljplanen från Sotenäs kommun nämns dock inte flytande bostäder. Stockholm Södermalm har en gammal detaljplan där området är markerat med blå färg samt W.

6.2 Bygglov

Författarna konstaterar att det endast i vissa fall i denna studie som det har hittats särskild information kring bygglovsprocessen. I Mellerud Sunnanå stred först bygglov för de flytande sjöbodarna mot detaljplanen. Detta gjorde att processen drog ut på tiden och en ny detaljplan togs fram ett par år senare. Även i Kalmar kommun fanns problem med bygglov där en bostadsrättsförening överklagade bygglov.

6.3 Strandskydd

I de flesta av områdena har strandskyddet varit upphävt sedan tidigare, alternativt att områdena redan varit ianspråktaga av exempelvis gamla hamn- och varvsverksamheter, vilket gjort dispens från strandskyddet möjligt. I Sundsvall Hamnudden har detaljplanen som blev antagen i januari 2022 överklagats pga. upphävande av strandskyddet. Detta har dock ännu ej prövats.

6.4 Upplåtelseformer

De flesta flytande bostäder som förekommit i denna studie är avstyckade och utgörs således av egna fastigheter. I denna studie har dock flera upplåtelseformer förekommit: bostäder på ofri grund som upplåts med lägenhetsarrende och i vissa fall bostadsarrende samt Karlstads hyresrätter där fastigheten upplåts med tomträtt till det kommunala bostadsbolaget.

6.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

De flesta av vattenbostadsfastigheterna har andelar i gemensamhetsanläggningar som tillgodoser behov för bl.a. vägar, belysning, va-ledningar, bryggor, pirar, pontoner, gångvägar, el- och värmeanläggningar mm. Vissa fastigheter äger även andelar i samfälligheter med ändamål för parkering, förråd, garage, gångvägar, sophertering, anläggningar mm. Även anslutning till kommunalt VA- och elnät förekommer.

Vissa av vattenbostadsfastigheterna har servitut inskrivna som härskande fastigheter. Ändamålen är för VA-, och elledningar, brygga och båtplats mm.

6.6 Priser och avgifter

Priser och avgifter skiljer sig mycket mellan områdena samt vilken upplåtelseform det rör sig om. Se avsnitt 7.2.8 för prisjämförelse mellan olika områden.

6.7 Exploatörer

Aqua Floating group AB (tidigare Aquavilla AB) är ett företag som specialiserar sig på att bygga flytande villor och har byggt villor i bl.a. Nacka Marinstaden, Solna Pampas Marina och Västervik. Företaget är en av de mer etablerade på marknaden, till skillnad från ex. Modern Marine Homes AB, som stod för sjövillorna i Kalmar tillsammans med K-V Bygg Kalmar Öland AB, dvs. att bygget var mer utav en engångsföreteelse. Andra väletablerade byggföretag som ex. Skanska som byggt flytande bostäder i Mellerud och Karlstad. I Malmö Västra hamnen har de tre husbåtarna haft olika byggentreprenörer och en har till och med byggts av husbåtsägaren själv.

6.8 Övrigt

Förankringsmetoden av tomterna/byggnaderna på vatten varierar. Betongponton förekommer vanligen, där bostaden kan röra sig både vertikalt och horisontellt. Även pålad grund förekommer, där hänsyn tagits till havsnivå.

7 Flytande bostäder i Oceanhamnen

7.1 Upplåtelseform

Författarna föreslår att de flytande bostäderna ska avstyckas till egna fastigheter. Försörjning av väg och brygga tryggas genom att bryggan läggs som allmän platsmark i detaljplan. I detaljplanen föreslår även författarna att de flytande bostäderna läggs in under kvartersmark, exempelvis med beteckning B_x ("flytande bostäder"). Enskilda anslutningspunkter från varje fastighet för VA-ledningar och elledningar gör så att det inte krävs gemensamhetsanläggning eller servitut. Är endast en gemensam anslutningspunkt möjlig för ledningar rekommenderas en gemensamhetsanläggning. Bryggan kommer att ligga på fastigheten Helsingborg Gamla staden 1:1, en stor kommunalt ägd fastighet belägen vid kusten som bl.a. inkluderar Oceanhamnen och färjeterminalen.

7.1.1 Prövning av lämplighet, planenlighet samt övriga bestämmelser

7.1.1.1 FBL 3:1 - Allmänna lämplighetsvillkor

Styckningslotterna bedöms bli varaktigt lämpade för sitt ändamål som bostadsfastigheter. 100 kvm fastighetsyta är mycket litet för en vanlig bostadstomt, men räcker för att tillgodose en flytande bostad.

Större rekreationsområden som lekplatser och badplatser finns på gångavstånd till de framtida styckningslotterna. Utrymme för parkering finns ej inom fastigheten men tillgodoses i parkeringshus inom Oceanhamnen i enlighet med Helsingborgs parkeringsnorm. De tänka lotterna planeras avstyckas i Oceanhamnens marina vilket ger fastigheten en skyddad belägenhet. Runt om lotterna, som kommer ligga mitt i Oceanhamnen i en bassäng, finns utrymme runtomkring. Tillgång till allmän väg ordnas via bryggan ut till bostäderna genom att bryggan blir allmän plats.

Styckningslotterna kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. De kommer dessutom att inkluderas av det s.k. 3 rör ut-systemet som ska implementeras i hela Oceanhamnen. Anslutningspunkten ordnas intill varje fastighet. Därför krävs inga rättigheter för att säkra behovet av vatten och avlopp.

Stamfastigheten utgör en stor exploateringsfastighet som också består av allmän plats. Den förblir varaktigt lämplig för sitt ändamål som exploateringsfastighet.

Styckningslotterna kan antas få varaktig användning inom överskådlig tid. Planen är att sälja de avstyckade fastigheterna till privatpersoner som själva ska styra över byggandet. Avstyckning till bostadsfastigheter är det bästa sättet att tillgodose ändamål för bostad för att säkra äganderätt och förfoganderätt för ägare av framtida boende. Dessutom innebär detta att området får ett varierande uttryck när olika ägare bygger olika flytande villor.

7.1.1.2 FBL 3:2 - Hänsyn till planer och bestämmelser

För att fastighetsbildning ska vara möjligt ska den stämma överens med framtida detaljplan. Strandskyddet måste upphävas i detaljplan. Några övriga naturvårdsföreskrifter finns ej i området. Exploatering kräver tillstånd för vattenverksamhet.

7.1.1.3 FBL 10 kap.

FBL 10:8a innehåller regler om inteckningsbefrielse. Eftersom stamfastigheten inte besväras av några inteckningar kommer heller inte styckningslotterna göra det.

FBL 10:9 innehåller regler kring fordringar med legal förmånsrätt. Fastighetsbildningen är väsentligen utan betydelse för eventuella fordringshavare med legal förmånsrätt i stamfastigheten.

7.1.1.4 Övriga krav

I PBL finns regler kring att parkering ska ordnas så att det på eller i närheten av en tomt ska finnas lämpligt utrymme för lastning, parkering och lossning av fordon. Dessutom finns tilläggsregler från Boverket kring parkering för rörelsehindrade, där en parkeringsplats ska finnas inom 25 m från bostadshus. Helsingborgs stads parkeringsnorm för området är 2 parkeringsplatser per bostadshus. Detta löses inom området Oceanhamnen med parkeringshus. Beroende på hur många vattenbostadstomter som bildas, samt hur långt in i marinan dessa placeras, blir kravet på parkering för rörelsehindrade ett problem som eventuellt kan lösas genom att göra bryggan ut så pass bred så att en parkeringsplats går att införa.

7.2 Värdering

I detta kapitel sker en stegvis beräkning av ett indikerat råtomtmarksvärde för två olika representativa tomter i Oceanhamnen. Kapitlet är uppbyggt enligt följande:

7.2.1 Marknadsanalys - innehållandes objektsbeskrivning, omvärldsanalys, ortsanalys och objektsanalys.

7.2.2 Anslutningsavgifter Helsingborg - en sammanställning och kalkyl över de anslutningsavgifter som tillkommer vid bebyggelse av ett bostadshus i Helsingborg.

7.2.3 Kostnad för ponton mm. - beräkning av kostnad för ponton.

7.2.4 Kostnad för inteckningar - beräkning av kostnad för inteckningar.

7.2.5 Kostnad för villa - prisförslag för fyra olika villor.

7.2.6 Kostnad för byggherre - uppskattad kostnad för byggherre.

7.2.7 Förrättningskostnader - uppskattad förrättningskostnad.

7.2.8 Prisrelation - beräkning av prisrelation kostnad för småhus i relation till kostnad för lägenheter för olika områden i Helsingborg.

7.2.9 Ortsprismaterial - beräkning av ortsprismaterial för olika områden i Helsingborg.

7.2.10 Värdebedömning - sammanställning av ovanstående information och beräkning av indikerat råtomtsmarksvärde.

Då det ej finns några befintliga flytande villor i Helsingborg kan inte ortsprismetoden användas fullt ut. Istället kommer en prisrelation att göras där jämförelser, mellan befintliga områden i andra städer som har flytande bostäder och bostadsmarknaderna generellt, kommer att appliceras på Helsingborg. Ortsprismaterialen normeras efter boyta då det fiktiva objektet saknar taxeringsvärde.

7.2.1 Marknadsanalys

Helsingborgs stad är Skånes näst största kommun och en av de mer attraktiva kommunerna i Skåne. Befolkningsökningen i kommunen är stadig och förväntas att öka med 9 % till ca 164 000 invånare år 2030. Helsingborgs region har både en lägre sysselsättningsgrad och medianinkomst än genomsnittet i Sverige. Dock finns en del kapital bundet i fastigheter och Skåne län har tredje högst genomsnittligt taxeringsvärde för småhus. Medelpriser för småhus i kommunen har haft en positiv prisutveckling och priserna är högre än för snittet i Sverige. Tobins Q var 2016 1.06, och om värdet fortfarande är över ett idag tyder det på att det fortfarande är lönsamt att bygga nytt.

Objektet kommer att ha väldigt unika egenskaper för Helsingborg då det inte finns några flytande bostäder i staden. Det kan leda till att den får en särskild målgrupp. Författarna tror att målgruppen kommer att bestå av äldre och mer riskbenägna personer då objektet kräver en del kapital samt att det är mindre lämpligt för barnfamiljer att bo på vattnet då risken att trilla i kan få större konsekvenser för mindre barn. (Se bilaga 9 för hela marknadsanalysen).

7.2.2 Anslutningsavgifter Helsingborg

Anslutningskostnader för en flytande bostad uppskattats till att bli ca 200 000 kr (se bilaga 2).

7.2.3 Kostnad för ponton mm.

Den kostnad för ponton som författarna använder i denna värdering är ett ca-pris lämnat av företaget Pontech AB. Kostnaden för pontonen är 6000 kr/kvm. Denna kostnad inkluderar frakt och montage.³³¹

Tabell 8. Kostnad för ponton mm.

	Tomtstorlek 100 kvm	Tomtstorlek 200 kvm
Kostnad ponton, frakt & montage	600 000 kr	1 200 000 kr
Summa	600 000 kr	1 200 000 kr

7.2.4 Kostnad för inteckningar

Kostnaden för att göra en ny inteckning i fastighet är en stämpelskatt om 2% av inteckningsbeloppet, samt en expeditionsavgift om 375 kr per inteckning. Vid köp av bostad får lån inte överstiga 85% av bostadens värde.

7.2.5 Kostnad för villa

I samband med AquaVilla ABs utställning på Bo01 mässan i Malmö publicerade de den 14:e maj 2001 i ett pressinformation om att kostnaden då för deras flytande villor i storleken 119 - 134 kvm började från 2 500 000 kr exklusive bryggavgifter och kommunala avgifter (se bilaga 8). Uppräknat med hjälp av konsumentprisindex till värdetidpunkten mars 2022 är priset 3 347 555 kr.

I kalkylen för denna rapport används dels offert från Eksjöhus för två olika villor, samt prisexempel från Aqua Floating Group AB (dvs. "aquavillor") i Västervik-projektet. I exempel från Eksjöhus tillkommer kostnader för tomt, VA, el, fiber och byggherrekostnader.³³² I denna kalkyl räknas också kostnad för ponton med.

Tabell 9. Prisförslag från Eksjöhus, endast villa

	Bruksarea (kvm)	Antal rum	Byggnadsarea (kvm)	Antal plan	Pris
Prio 145	143	5	84	2	2 946 000 kr ³³³
Ängsbacken	199	6	163	1,5	4 424 000 kr ³³⁴

³³¹ Nordbäck, J., 2022.

³³² Eksjöhus, u.å.

³³³ Andersson, J., 2022.

³³⁴ Ibid.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

I prisförslag för aquavillor i Västervik listas priser för 7 olika modeller, där kostnad för tomt och pir (dvs. brygga) tillkommer (se bilaga 11.3). Dock ingår pontonen i villan. I kalkylen har författarna valt ut två modeller.

Tabell 10. Prisförslag Aquavilla, exkl. tomt och pir (se bilaga 11.3)

	Boarea (kvm)	Antal rum	Byggnadsarea (kvm)	Antal plan	Takterass (kvm)	Pris (kr)
Laguna129 ³³⁵	129	2	78	2	62,5	6 200 000 kr
Futura181 ³³⁶	181	6	78	2 + kassun	59,5	7 900 000 kr

7.2.6 Kostnad för byggherre

Vid bebyggelse av Eksjöhus tillkommer ca 200 000 kr i byggherrekostnader.³³⁷

7.2.7 Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten i Helsingborg uppskattar förrättningskostnaden för avstyckning av 3 tomter till 50 000 - 100 000 kr totalt på vatten. Detta pris beror på hur väl detaljplanen anger förutsättningarna för fastighetsbildningen.³³⁸ I denna studie görs antagande om att förrättningskostnaderna blir 99 000 kr, dvs. 33 000 kr/fastighet.

7.2.8 Prisrelation

Arbetet med att uppskatta ett värde för de flytande bostäderna har pågått löpande under våren 2022. En konsekvens av detta är att värdetidpunkterna för ortsprismaterialen för de olika jämförelseområdena har varierat mellan november 2021 till och med april 2022. Det är önskvärt att använda sig av samma värdetidpunkt men författarna anser att detta resultat får spegla en medelvärdetidpunkt Q1 2022. Datan som har används för att ta fram ortsprismaterial kommer i första hand från Valueguard, men även historiska köp från Hemnet och Svensk mäklarstatistik har används. Jämförelseobjektet för prisrelationen har haft en boyta på 140 kvm +/- 30 %, förutom i Mellerud där de flytande bostäderna är mindre och jämförelseobjektets boyta har varit 35 kvm +/- 30%.

³³⁵ Aqua Floating Group AB, u.å,b.

³³⁶ Aqua Floating Group AB, u.å,c.

³³⁷ Eksjöhus, u.å.

³³⁸ Lantmäterimyndigheten Helsingborg, 2022.

I Nackas Marinstaden värderas de flytande villorna till 11 000 000 kr (se tabell 1), det motsvarar ett kvadratmeterpris på 77 911 kr.³³⁹ Det genomsnittliga priset för ett småhus i Nacka enligt Svensk Mäklarstatistik var 10 779 000 kr (76 032 kr/kvm).³⁴⁰ Enligt Valueguard för Nacka kommun var det vid årsskiftet 14 800 000 kr, det resulterar i ett kvadratmeterpris på 80 220 kr.³⁴¹ Ett ortsprismaterial på uppräknade transaktioner i villaområdet Vikdalen som ligger bredvid Marinstaden visar på ett genomsnittligt pris på 14 137 300 kr med ett kvadratmeterpris på 80 550 kr (se bilaga 10).³⁴² De flytande bostäderna i Marinstaden ligger således precis över snittet enligt Mäklarstatistik och precis under enligt Valueguard.

De flytande villorna med arrende i Solna Pampas Marina har ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 74 019 kr (se tabell 3).³⁴³ Jämfört med Mäklarstatistikens data över försäljningar inom hela kommunen under 2021 är kvadratmeterpriset 73 072 kr. Valueguard inkluderar Solna i sitt index för centrala villaområden i Stockholm, där det gemensamma kvadratmeterpriset är 98 230 kr.³⁴⁴ Solna kommun har två större villaområden, Råsunda och Råstahem. Området Råsunda i Solna ger ortsprismaterialet ett genomsnittligt pris på 15 205 000 kr med ett kvadratmeterpris på 80 760 kr.³⁴⁵ Ortsprismaterial för Råstahem visar ett genomsnittligt pris på 11 690 857 kr och ett kvadratmeterpris på 82 232 kr (se bilaga 10).³⁴⁶

De flytande sjöbodarna i Sunnanå i Melleruds kommun har ett genomsnittligt värde på 1 980 000 kr (57 311 kr/kvm) (se tabell 4).³⁴⁷ Dessa är de allra minsta flytande bostäderna med en boyta på ca 35 kvm. Mäklarstatistikens data från Melleruds kommun visar att under det 2021 har det genomsnittliga värdet för ett fritidshus varit 1 640 000 kr (30 191 kr/kvm).

I Kalmar har Sjövillan 1 sålts två gånger med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 52 879 kr. Ortsprismaterial över försäljningar på Ängö och Varvsholmen vilka är villaområden som ligger i anslutning till de flytande bostäderna ger ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 56 126 kr.³⁴⁸ Inom hela Kalmars kommun är det genomsnittliga kvadratmeterpriset 28 702 kr (se bilaga 10).³⁴⁹

³³⁹ Värde tidpunkt november 2021.

³⁴⁰ Värde tidpunkt mars 2022.

³⁴¹ Värde tidpunkt januari 2022.

³⁴² Värde tidpunkt april 2022.

³⁴³ Värde tidpunkt januari 2022.

³⁴⁴ Valueguard, 2022.

³⁴⁵ Värde tidpunkt april 2022.

³⁴⁶ Värde tidpunkt april 2022.

³⁴⁷ Värde tidpunkt mars 2022.

³⁴⁸ Värde tidpunkt april 2022.

³⁴⁹ Värde tidpunkt mars 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

I Västervik har 3 av 17 fastigheter i Skeppsbrokajen sålts. De har sålts som nyproduktion och köpeskillingen i fastighetsregistret avser endast marken. Kvadratmeterpriset för en nyproducerad AquaVilla är mellan 56 300 - 98 000 kr (se bilaga 3). Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för villor i Västerviks kommun var 18 644 kr enligt Svensk Mäklarstatistik.³⁵⁰ Ett mer lokalt ortsprismaterial i närheten av Skeppsbrokajen men också utanför staden i mer attraktiva villaområden visar på ett kvadratmeterpris mellan 25 000 - 37 000 kr.³⁵¹

Det går att observera att kvadratmeterpriserna för de flytande bostäderna är höga, priserna varierar mellan 50 000 - 80 000 kr/kvm. I Marinstaden, Pampas Marina och i Kalmar är priset för flytande villor något lägre än för vanliga villor i deras närområden. I Västervik är kvadratmeterpriset för de flytande villorna betydligt högre än Västervik i stort, även när det jämförs med mer attraktiva villaområden. Dock har det bara sålts tre av 17 st flytande villor. Någon större efterfrågan på de flytande villorna i Västervik för det priset verkar inte existera. Även i Sunnanå har sjöbodarna ett betydligt högre kvadratmeterpris än snittet, vilket till stor del kan förklaras av att sjöbodarna är väldigt små - ca 35 kvm. Lägre boyta tenderar att ge ett högre kvadratmeterpris.

Tabell 11 visar förhållandet mellan försäljningar av flytande bostäder och småhusenheter på land. I Stockholm har de flytande villorna i regel varit 6 % billigare än motsvarande på land.

Tabell 11. Jämförelse mellan kvadratmeterpriser för flytande bostäder och jämförbara områden (boyta)

Område	Flytande bostad (kr/kvm)	Småhusenhet på land (kr/kvm)	Kvot
Nacka	77 911	80 550	0,97
Solna	74 019	81 496	0,91
Medelvärde			0,94

³⁵⁰ Värde tidpunkt mars 2022.

³⁵¹ Valueguard, 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Tabell 12. Kvadratmeterpris för flytande bostäder.

Område	Kr/kvm
Nacka Marinstaden	77 911
Solna Pampas Marina	74 019
Mellerud Sunnanå	57 311
Kalmar Sjövillan	52 879

I dagsläget finns det varken villor eller flytande villor i Oceanhamnen men priserna på bostadsrätter visar att det nu är det mest attraktiva området i Helsingborg. Ett framtaget ortsprismaterial (se bilaga 10) för lägenheter i storleken 100- 180 kvm i Oceanhamnen ger ett kvadratmeterpris på 68 634 kr (7 914 500 kr för en lägenhet).³⁵² Det är betydligt högre än det genomsnittliga kvadratmeterpriset för lägenheter inom hela kommunen som var 30 256 kr enligt Svensk Mäklarstatistik.³⁵³ Ingen data över transaktioner på ägarlägenheter i Helsingborg har funnits varav bostadsrätter har används istället.

Tabell 13. Prisrelation mellan småhus och lägenheter.

Område	Kvadratmeterpris Lägenhet (kr)	Kvadratmeterpris Småhus (kr)	Kvot (småhus/lgh)
Oceanhamnen	68 634	-	-
Råå	42 323	56 630	1,34
Centrum	39 061	53 106	1,35
Drottninggatan (norra)	46 261	65 671	1,42
Medelvärde			1,37

Varje ortsprismaterial i tabell 13 (med undantag för lägenheter i Råå) består av 100 olika transaktioner för att tydligare visa en generell trend. För lägenheter i Råå fanns endast 17 transaktioner. Aspekten närhet till hav tas ej hänsyn till för dem här ortsprismaterialen då ortsprismaterialet över lägenheter i Oceanhamnen fångar upp den aspekten. Transaktionerna i ortsprismaterialet har endast bestått av objekt med en bostadsarea mellan 100 - 180 kvm (se bilaga 10). Medelvärdet för kvoten är 1,37. För

³⁵² Värde tidpunkt april 2022.

³⁵³ Värde tidpunkt mars 2022.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

att estimerar ett slutpris på en flytande villa i Oceanhamnen multipliceras kvoten med det observerade kvadratmeterpriset för lägenheter i oceanhamnen med 140 kvadratmeter samt ett avdrag på 6 % då det är en flytande bostad och inte ett småhus på land.

$$68\,634 \text{ kr/kvm} \times 1,37 \times 140 \text{ kvm} \times 0,94 = 12\,374\,161 \text{ kr}$$

Denna prisrelation är ej applicerbar på flytande villor som är rund 200 kvadratmeter i storlek, eftersom det ej finns något underlag för transaktioner av lägenheter i den storleken i Oceanhamnen.

7.2.9 Ortsprismaterial

Författarna har hämtat ortsprismaterial från tre olika områden inuti Helsingborg. Områden är Råå, centrala Helsingborg samt Norra Helsingborg (se bilagor 4-7 samt 10). Ortsprismaterialen består av två olika storleksalternativ för boytan, 140 kvm och 200 kvm. Då det ej fanns tillräckligt med underlag för 200 kvm småhus i centrum användes norra Helsingborg där denna storlek är mer vanligt förekommande. Dem här ortsprismaterialen används som en jämförelse till den primära värderingen prisrelation (se 7.2.8) och hänsyn till objektens byggnadsstandard och närhet till vatten har inte tagits med.

Tabell 14. Värdering, normalobjekt

	Småhus 140 kvm, (kr/kvm)	Småhus 140 kvm (kr) avrundat	Småhus 200 kvm, (kr/kvm)	Småhus 200 kvm (kr) avrundat
Ortspris, normalobjekt värdering Råå	63 019	8 433 000	48 770	9 281 000
Ortspris, normalobjekt värdering Centrum	58 597	7 710 000	-	-
Ortspris, normalobjekt värdering Norra HBG	-	-	59 370	11 688 000

7.2.10 Värdebedömning

Tabell 15. Kostnadskalkyl

	Tomt 100 kvm, Eksjöhus Prio145	Tomt 200 kvm, Eksjöhus Ängsbacken	Tomt 100 kvm, Aquavilla Laguna129	Tomt 200kvm, Aquavilla Futura181
Anslutnings- kostnader, Helsingborgs stad	204 000 kr	221 000 kr	204 000 kr	221 000 kr
Ponton, frakt och montage	600 000 kr	1 200 000 kr	-	-
Kostnad villa	2 946 000 kr	4 424 000 kr	6 200 000 kr	7 900 000 kr
Kostnad byggherre	200 000 kr	200 000 kr	-	-
Förrättnings- kostnader (3 tomter fastighetsbildas)	33 000 kr	33 000 kr	33 000 kr	33 000 kr
Summa kostnader	3 983 000 kr	6 078 000 kr	6 437 000 kr	8 154 000 kr

Tabell 16. Kalkyl råtomtmarksvärde Eksjöhus Prio145

Eksjöhus Prio145, tomt 100 kvm	Råå	Centrum	Prisrelation
Värdering	8 433 000 kr	7 710 000 kr	12 374 000 kr
Kostnad	3 983 000 kr	3 983 000 kr	3 983 000 kr
Råtomtmarksvärde	4 450 000 kr	3 727 000 kr	8 391 000 kr

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Tabell 17. Kalkyl råtomtmarksvärde Eksjöhus Ängsbacken

Eksjöhus Ängsbacken, tomt 200 kvm	Råå	Norra Helsingborg	Prisrelation
Värdering	9 281 000 kr	11 688 000 kr	-
Kostnad	6 087 000 kr	6 087 000 kr	6 087 000 kr
Råtomtmarksvärde	3 194 000 kr	5 601 000 kr	-

Tabell 18. Kalkyl råtomtmarksvärde Aquavilla Laguna129

Aquavilla Laguna129, tomt 100 kvm	Råå	Centrum	Prisrelation
Värdering	8 433 000 kr	7 710 000 kr	12 374 000 kr
Kostnader	6 437 000 kr	6 437 000 kr	6 437 000 kr
Råtomtmarksvärde	1 996 000 kr	1 273 000 kr	5 937 000 kr

Tabell 19. Kalkyl råtomtmarksvärde Aquavilla Futura181

Aquavilla Futura181, tomt 200 kvm	Råå	Norra Helsingborg	Prisrelation
Värdering	9 281 000 kr	11 688 000 kr	-
Kostnad	8 154 000 kr	8 154 000 kr	8 154 000 kr
Råtomtmarksvärde	1 127 000 kr	3 534 000 kr	-

Ortsprismaterialet i denna studie har varit delvis begränsat, särskilt för området Oceanhamnen som ännu inte är fullt exploaterat. Prisrelationen för småhus/bostadsrätt som genomförts för olika delar av Helsingborg visar ett tydligt samband och har använts för att räkna upp pris för småhus efter data över köp av bostadsrätter i Oceanhamnen. Detta har endast kunnat användas för hus på 140 kvm, eftersom det inte finns några bostadsrätter i Oceanhamnen på ca 200 kvm. Författarna finner dock att resultatet från prisrelationen är relativt hög och en nedräkning behöver genomföras. I Nacka och Solna, där liknande flytande villor sålts (140 kvm) har de genomsnittliga priserna de senaste åren varit 11 000 000 kr (Nacka) och 9 700 000 kr (Solna). Dessa områden är enligt författarna jämförbara med Oceanhamnen, och en jämkning nedåt har gjorts i intervall för denna värdering med avseende på dessa, se tabell 20.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

För en vattenbostadstomt på 200 kvm (efter hjälpberäkning med kostnader för två olika byggsatshus på ca 200 kvm) kan författarna inte dra några slutsatser kring indikationer för tomtvärde pga. det bristande ortsprismaterialet. Författarna bedömer att tomten rimligen är värd mer än en tomt på 100 kvm på grund av den större byggrätten.

Tabell 20. Uppskattat råtomtmarksvärde

	Tomt 100 kvm	Tomt 200 kvm
Råtomtmarksvärde	3 937 000 kr - 5 937 000 kr	Högre än för 100 kvm

Tabell 21. Kalkyl kostnad för lagfart och inteckningar.

	Tomt 100 kvm	Tomt 200 kvm
Lagfart, 1,5% stämpelskatt av tomtkostnaden + 825 kr	59 000 kr - 93 000 kr + 825 kr	-
Inteckning, stämpelskatt 2% av inteckningsbeloppet + 375 kr per inteckning Värde på "färdig fastighet" (Bolån max 85% av köpeskilling)	79 000 kr - 105 400 kr + 375 kr	-

8 Diskussion

8.1 Flytande bostäder i Sverige

8.1.1 Detaljplaner

Tillvägagångssättet för utformningen av en detaljplan som reglerar bostäder på vatten och en som reglerar på land är det samma. En skillnad som kan uppstå är att det kan krävas fler undersökningar och hänsynstagande till MB med avseende på strandskydd och i vissa fall riksintressen, mm.

Planbestämmelsen som används för att markera ett område för flytande bostäder och husbåtar har skiftat med tiden. I detaljplanerna som har tagits upp i arbetet har området för de flytande bostäder alltid legat under Vattenområden förutom i Sotenäs och Sundsvall. Förr var det i enlighet med Boverkets handböcker att planbestämmelsen för boende på vatten hamnade under Vattenområde med beteckningen W för vattenområde med kombination av en annan beteckning, exempelvis WB vilket betecknar bostäder på vatten. Detta ändrades i samband med handboken från 2018 där verksamheter och användningar som placeras på, över eller i vatten och där karaktären av öppet vatten inte finns kvar ska hamna under kvartersmark eller allmän plats. Det är viktigt att det preciseras att bostäderna ska vara just flytande, annars tillåter planen utfyllnad av det vatten som har blivit planlagt som kvartersmark, dock krävs det tillstånd i enlighet med miljöbalken för att få göra utfyllningar i vatten.

I den senaste detaljplanen som tillåter flytande bostäder i Sundsvall används en kombination av W1 för småbåtshamn under Vattenområde och B för bostäder under kvartersmark. Sundsvalls användning av både B och W1 går emot Boverkets senaste handbok men det är förenligt med Boverkets digitala planbestämmelsekatalog. Dock är dessa bestämmelser rekommendationer och inte krav. Båda varianterna med kombinerat vattenområde och kvartersmark samt när det bara utgör kvartersmark eller allmän plats är tillåtligt. Det är viktigt att det i detaljplanen är tydligt vad det är som gäller.

8.1.1.2 Krav på detaljplan?

Syftet med en detaljplan är att kunna styra och planera hur mark ska användas. Av de observerade områdena har detaljplan funnits hos alla, dock finns det inget krav på att detaljplan ska finnas vid just flytande bostäder. Kan en byggnad prövas med ett bygglov krävs det ingen detaljplan. I de fallen som det har gjorts har dispens från strandskydd godkänts och bygglov eller förhandsbesked på bygglov funnits. Vissa av dessa (se 5.11 Övriga Sverige) är mer av husbåtskaraktär - exempelvis Villa Voyager i Södertälje, där det är outrett ifall det fanns bygglov för villan.

8.1.2 Bygglov - är husbåtar bygglovspliktiga?

Det som avgör huruvida en flytande bostad är bygglovspliktig är dess konstruktion och hur länge den ska vara placerad på samma ställe. I Regeringsrättens avgörande RÅ 1998 not 196 ansågs det att husbåten i fallet, vars konstruktion påminde om ett hus på land, var bygglovspliktig av just den anledningen samt att den hade varit varaktigt placerad i över två års tid. Det spelade ingen roll om husbåten skulle användas som bostad eller som visningsobjekt.

Praxis har visat att om ett fartyg har karaktären av ett hus, och det går att bo och uppehålla sig där vilket är fallet för husbåtar, krävs det bygglov för dessa om det ska vara fast förankrade över en längre tid. I förarbetena till PBL beskrivs att en längre tid har ansetts vara om det överstiger en normal campingsemester. Detta torde enligt författarna utgöra ca 4 veckor.

8.1.3 Strandskydd

Tillkomsten av områden för flytande bostäder har minskat med tiden. Av områdena som har fastigheter med taxeringstypkod 240 har majoriteten av detaljplanerna antagits innan införandet av nya PBL, undantaget är i Nacka och i Västervik. En anledning till att det inte har tillkommit så många nya detaljplaner som möjliggör flytande bostäder efter nya PBLs införande kan vara att kommunen behöver upphäva strandskydd på nytt. Samtliga områden som undersöks i denna studie har varit ianspråktagna sedan tidigare av diverse hamnverksamheter, vilket har underlättat för upphävande av strandskydd. För de detaljplaner som antogs innan nya PBL var strandskyddet redan upphävt genom äldre planer. Att upphäva strandskyddet i detaljplanen är inget krav men det underlättar att göra prövningen här - annars behöver varje fastighetsägare ansöka om dispens. Om dispens inte ges skulle det resultera i att syftet med detaljplanen motverkas. Frågan är hur stor påverkan en extra process med ett upphävande av strandskydd har för en detaljplan för flytande bostäder och om det avskräcker kommuner från att påbörja arbetet.

Skulle en kommun vilja bygga ett nytt område för flytande bostäder på en plats som ej redan är ianspråktagen kan det bli svårt att motivera till att strandskyddet ska upphävas. I det fallet hade antingen MB 7:18 c 3p. eller 5p. prövats. En flytande bostad behöver onekligen vara på vattnet men motverkar den strandskyddets syfte? Vid en prövning för dispens eller upphävande av strandskydd vägs alltid det enskilda intresset mot det allmänna. Frågan är om det finns det ett behov för att tillgodose just flytande bostäder eller om det räcker med vanliga bostäder. I dagsläget menar vi inte att det är ett generellt angeläget allmänt intresse med flytande bostäder. Detta kan komma att ändras, och exempelvis i områden med risk för översvämningar skulle det kunna vara ett angeläget intresse då översvämningsskador på flytande bostäder ej föreligger i samma utsträckning som för bostäder på land. I sådant fall finns dock risk för översvämningsskador på övrig infrastruktur som hör till vattenbostadsfastigheten, t ex parkering.

Teoretiskt sätt skulle strandskyddet kunna kringgås helt och hållet om de flytande bostäderna placeras utanför strandskyddet, dvs mer än 100 meter från stranden (om det inte är utökat till 300 m). Om bostaden förankras till botten så att den blir varaktigt placerad och har egen försörjning på el, vatten och spillvatten skulle den eventuellt kunna uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Det finns trots allt fastigheter för bostadsändamål på mindre öar utan anslutning till kommunalt vatten och avlopp och där båt krävs för att transportera sig till fastlandet.

8.1.4 Upplåtelseformer

Denna studie är baserad på de fastigheter som taxerats med typkod 240 och som författarna har kunnat hitta. Det är svårt att veta hur många flytande bostäder som finns i Sverige, eftersom husbåtar upplåtna med arrende eller allmänna nyttjanderättsavtal är svåra att söka efter och sortera ut.

De flesta av de flytande bostäderna i denna studie utgörs av egna fastigheter. Även arrenden med byggnader på ofri grund och hyresrätter förekommer. En vattenbostadsfastighet är kanske den dyraste formen av bostad på vatten, sett till inköp samt vanliga underhåll för en bostad. Dock är det ju en fråga om restvärde vid köp av fastighet - när hushållens månadskostnader är betalda finns ett kapitalvärde i att äga den egna bostaden. Eftersom det bara finns hyresrätter på vatten i Karlstad är det svårt att göra några jämförelser, men de är för Karlstad relativt dyra att hyra. Bostadsrätter på vatten är ännu inte prövade i Sverige men det hade varit väldigt intressant att testa konceptet, framförallt med tanke på hur populär upplåtelseformen är i Sverige. Bostadsrätter hade dessutom förenklat samägande och förvaltning kring bryggor och andra anläggningar, samt kanske hade blivit mer kostnadseffektivt. Dock innebär bostadsrätt och bostadsrättsförening ett reducerat inflytande på sin bostad jämfört med en ren äganderätt. Kommuner som vill testa flytande bostäder hade också kunnat upplåta tomträtt på vatten, vilket då hade gjort det mindre kostsamt för privatpersoner att få ett flytande boende på grund av den lägre investeringskostnaden, jämfört med ett tomtköp. Inga jämförelser kring priser och kostnader har gjorts i denna rapport kring arrenden och hyresrätter, vilket gör det omöjligt att dra några slutsatser kring vilken upplåtelseform som ger den boende högst månadskostnad. En viktig sak med hyresrätter är att det är en stor investering, men som ger avkastning under en längre tid. Det hade dock gjort att fler hade kunnat bo på vatten och författarna konstaterar att det hade varit roligt att se fler sådana i Sverige.

Den andra vanligaste upplåtelseformen i denna studie är arrende, specifikt lägenhetsarrende. Undantaget är i Melleruds kommun, där kommunen har haft bostadsarrenden, dock i begränsad upplaga. Larsson & Synnergren debatterar dock för att bostadsarrenden inte är möjliga för bostadspråmar eftersom *“båtar inte är hus”*. Det finns dock ingen rättslig prövning ännu för detta.

Öhrnell diskuterar dock att begreppet bostadshus i JB 10:1 inte behöver vara en huvudsaklig bostad eller vinterbonat, bara huset inte är för enkelt. Sjöbodas räknas enligt honom inte som bostad, men kolonilotter som inte är för enkla kan ligga på ett bostadsarrende. Författarna menar att eftersom det enligt rättslig prövning kan behövas bygglov för en flytande bostad (se avsnitt 8.1.2) innebär detta att en flytande bostad i så fall räknas som en byggnad. Enligt Skatteverket (se avsnitt 4.7.2.1) är skillnaden mellan en byggnad och en bostad byggnadens ändamål och att förutsättningar för boende (såsom matlagning, sömn, hygien mm.) skall finnas, samt att dessa ska vara av en viss standard. Författarna leds således till att en flytande villa bör ses som ett bostadshus, och att en husbåt beroende på standard och kvalifikationer, också bör ses som ett bostadshus och därför kan upplåtas med bostadsarrende.

Ett lägenhetsarrende kan maximalt upplåtas för 50 år utanför detaljplan, respektive 25 år innanför detaljplan samt saknar besittningsskydd. Vid en bostadssituation kan det argumenteras för att en sådan inskränkt boenderätt inte är socialt hållbar. Ett bostadsarrende, där det finns ett lagstadgat besittningsskydd, kan anses mer lämpligt. För kajplatser med egen båt är inte hyresrätt tillämpligt, eftersom hyra enligt JB 12:1 innebär upplåtelse av hus eller del av hus. Ett alternativ hade varit för kommuner att upplåta tomträtt för personer med husbåtar, för att på så sätt bidra med en trygg upplåtelse rätt utan att en tomt måste köpas. En äganderätt över fastighet där husbåten (eller den flytande villan) är fastighetstillbehör ger ägaren störst rådighet över sitt boende.

8.1.4.1 Fastighetstillbehör

Flytande villor kan utgöra fastighetstillbehör. Vid fastighetsbestämningen för Sjövillan 1 i Kalmar fanns det inget tidigare avgörande om fastighetsbestämning för flytande villa i domstol. Lantmäterimyndigheten tog hjälp utav andra rättsfall som berört husbåtar. Bland annat RÅ 1998 not 196 visar att bygglovs behövs för husbåtar om de är varaktigt placerad. Förrättningen blev inte överklagad och den flytande villan utgör fastighetstillbehör till Sjövillan 1. Någon liknande förrättning har författarna inte funnit och frågan har aldrig blivit prövad i domstol.

Författarna anser att bygglov för en flytande bostad medför att den utgör fastighetstillbehör så länge som den flytande bostaden och fastigheten kommit i samma ägares hand. Bygglov tyder på att något är varaktigt placerat vilket kan jämföras med kravet för fastighetstillbehör: att det har tillkommit för stadigvarande bruk. Men det krävs inte bygglov för att en flytande bostad ska utgöra fastighetstillbehör. Det finns flera bygglovsbefriade byggnader som utgör fastighetstillbehör, som exempelvis attefallshus och friggebodar.

8.1.5 Gemensamhetsanläggningar, servitut och samfälligheter

Författarna konstaterar att rättigheter för flytande bostäder har säkrats på olika sätt efter anpassning till omständigheterna kring dem. För bryggorna är det inga av de undersökta

områdena med vattenbostadsfastigheter som har haft bryggan som allmän plats, utan för bryggan har antingen en gemensamhetsanläggning eller servitut skapats.

8.1.6 Priser och avgifter

Då utbudet av flytande bostäder i Sverige är begränsat, samt att de inte förekommer i de flesta kommuner och dessutom skiljer i upplåtelseform, så är det svårt att dra några konkreta jämförelser. Det enda sättet att jämföra de olika upplåtelseformerna är att jämföra månadskostnaden. En sådan jämförelse har dock inte gjorts i denna studie.

I de fall där de flytande bostäderna är avstyckade till egna fastigheter, kan en observation göras om de relativt höga köpeskillningarna där kvadratmeterpriset varierar mellan 50 000 - 80 000 kr (se tabell 12, avsnitt 7.2.8).

8.1.7 Exploatörer

I denna studie har de flesta flytande bostäderna byggts av en byggentreprenör. Vissa av dessa (t ex Aqua Floating Homes AB) har specialiserat sig på just flytande villor, medan andra (t ex Skanska) är traditionella byggentreprenörer. Det har dessutom förekommit i Malmö Västra Hamnen att privatpersoner byggt sin egen villa på ponton.

8.1.8 Taxering

Enligt FTL 2:4 ska vatten inte åsättas ett markvärde. För vattenbostadsfastigheter betyder detta att inget markvärde då åsätts fastigheten i taxeringen, utan endast ett byggnadsvärde. Alla fastigheter med typkod 240 har inget markvärde. Byggnadsvärdet i taxeringen är uppbyggt på en formel, bl.a. baserat på byggnadens läge och standardpoäng. Kvadratmeterpriserna för flytande bostäder är relativt höga, samtidigt som författarna observerar att taxeringsvärdena till största del inte uppnår 75% av marknadsvärdet för fastigheten. En diskussion uppstår då kring markvärde och byggrätt för vatten. För avstyckade och obebyggda vattenbostadsfastigheter torde ett värde för byggrätten uppkomma, även om marken inte kan åsättas något taxeringsvärde (i detta fall taxeras fastigheten med typkod 299 tills dess den bebyggs). Sådana tomter finns i Sverige, ex. i Nacka Svindersviken och Västervik Skeppsbrokajen. Frågan är vilka problem eller möjligheter som skulle uppstå ifall dessa tomter hade ett taxeringsvärde. Möjligen hade detta underlättat vid kreditgivning.

Att vattentäckt mark inte kan åsättas ett markvärde följer av lagstiftningen i FTL 2:4. Efter att flytande bostäder blivit allt mer vanligare i Sverige de senaste 20 åren anser författarna att denna lagstiftning kanske skulle revideras, eftersom det är tydligt i denna studie att det finns ett byggrättsvärde i "marken". Vid vilken tidpunkt som detta värde uppstår är svårt att fastställa - möjliga tidpunkter är vid planläggning eller fastighetsbildning.

Författarnas observationer i denna studie är att de flesta fastigheter med taxerade med typkod 240 består enbart av vattenareal. Vissa avvikelser med de fastigheter som

taxerats med typkod 240 har framkommit under studien. I Sotenäs Malmön finns en fastighet med typkod 240 som har en liten landareal förutom vattenareal. Det finns dessutom en fastighet med samma premiss som är taxerad med typkod 220. Författarna har inte lyckats få någon djupare information kring hur dessa bostäder i Sotenäs är förankrade i havsbotten. I Mellerud Sunnanå finns 47 st fastigheter med typkod 240. Dessa består enligt kommunen av flytande sjöbodar. Alla dessa har endast landareal - men ingen av dem åsätts heller ett markvärde i fastighetstaxeringen. Från Skatteverkets yttrande kring vattenfastigheter framgår att fastigheter med typkod 240 endast kan bestå av vattenareal. Byggnader som står helt på vatten ska taxeras med typkod 240. I fallen Sotenäs och Mellerud stämmer inte denna definition helt överens med verkligheten. Författarna tror att i Mellerud handlar det om en feltaxering, och att landarealen egentligen ska vara vattenareal. För fallet Sotenäs har det inte i denna studie klarlagts ifall de undersökta fastigheterna utgörs av flytande bostäder, eftersom det inte framgår ifall de faktiskt flyter. Författarna har inte lyckats få fram tillräckligt med information kring omständigheterna för dessa fastigheter för att kunna dra några slutsatser.

I denna studie har det framkommit flytande bostäder som inte har taxerats med typkod 240. De boenden som har taxerats, antingen som fastighetstillbehör till fastigheter eller byggnader på ofri grund, utgörs både av de mer permanenta, husliknande flytande villorna samt husbåtar, där gamla skepp och fritidsfartyg har renoverats om till bostad (både med och utan motor). I Stockholm på Söder Mälmarstrand finns 4 st byggnader med taxeringskod 240 men 25 kajplatser för permanentboende på vatten. I rättsfallet RÅ 1998 not 196 konstateras att bygglov krävs för varaktigt placerade husbåtar, även ifall de har motor. Dessutom ska byggnader på ofri grund också tas upp i fastighetstaxeringen enligt FTL 1:4. I denna studie har författarna inte lyckats få någon information kring bygglov och hur varaktigt placerade husbåtarna längs med Söder Mälmarstrand är. Författarna kan dock konstatera att vissa fördelar kommer med att en bostad taxeras, såsom uppskov och underlättande vid kreditgivning (se avsnitt 8.1.9).

8.1.9 Panträtt

Pantsättning av flytande bostäder har inte alltid varit helt självklart. Under tidigt 2000 tal var det relativt vanligt att bostäderna registrerades som skepp eller skeppsbyggen i fartygsregistret, men det fanns också de fastigheter där de flytande bostäderna var fastighetstillbehör och belåning kunde således ske i fastigheten, Sjövillan 1 i Kalmar är ett exempel.

Samarbetet med bankerna har varit en nödvändighet för att konsumenterna ska kunna finansiera villorna. Fartygsregistret är primärt till för att rederier och andra näringsidkare ska kunna finansiera sina skepp, det har därför inte varit lika tillgängligt för privatpersoner att pantsätta husbåtar. Problemen med belåning kvarstår till viss del än idag, och i Västervik har Aqua Floating Group AB tagit fram ett samarbete med Tjustbygdens Sparbank för att belåna hus villorna som här utgör fastighetstillbehör.

Problemet kan vara att flytande bostäder inte är vanligt förekommande i Sverige och de större bankerna saknar därför incitament att tillgodose dem.

Det finns 57 st fastigheter med taxeringskod 240 som är intecknade. Där är Solna Huvudsta 25 ej medräknad då bostäderna ligger på arrende. De har ett gemensamt intecknat värde på 160 000 000 kr, senaste total köpeskilling 208 000 000 kr och total taxeringsvärde 86 000 000 kr. Författarna antar att inteckningarna indikerar på att det har lånats lika mycket eftersom det utgår en stämpelskatt på inteckningar. En fastighetsägare saknar därför anledning till att inteckna sin fastighet om hen ej har för avsikt att pantsätta för samma belopp. Att det tycks ha lånats för ett högre belopp än taxeringsvärdet är inte konstigt. Fastigheterna saknar taxeringsvärde för marken då den är täckt av vatten, därav följer inte värdet i byggrätten med i taxeringsvärdet (se avsnitt 4.7.1.1).

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet 2 år innan taxeringsåret och i attraktiva områden är det inte ovanligt att detta inte överensstämmer. Av de 80 st fastigheter har 65 st haft en högre köpeskilling än deras taxeringsvärde, men även denna siffra kan vara missvisande. Vid köp av en fastighet tillkommer stämpelskatt på köpeskillingen och detta leder till att vid nyproduktion av de flytande bostäderna är det mer ekonomiskt att köpeskillingen bara omfattar marken och att byggnaden är ett separat köp. I slutändan är det bolåneinstitutet själva som godkänner hur mycket de är villiga att låna ut, och det gör själva en värdering på fastigheterna.

Ett vanligt bostadslån går inte att teckna på en bostad på ett arrende då det ej betraktas som fastighetstillbehör enligt 2 kap. 4 § JB om ej villan och fastigheten kommit i samme ägares hand. I de fallen som en flytande villa är placerad på ett arrende och arrendatorn vill pantsätta bör det göras genom att registrera det som ett skepp i fartygsregistret. Detta har blivit svårare i samband med lagändringen som medförde att fartygen behövde vara 24 meter långa för att få registreras som skepp i fartygsregistret. Det går att observera att en stor del av de flytande villorna som finns ute på marknaden inte uppfyller det kravet. En fördel med pantbrev i fartygsregistret jämfört med fastighetsregister är att stämpelskatten för inteckningar bara är 0.4 % av inteckningens belopp jämfört med 2 % för fastigheter. Ett alternativ är att pantsätta sin husbåt eller flytande villa som lösöre - detta medför dock troligtvis högre ränta.

8.1.10 Övrigt

En effekt av flytande bostäder har varit den publicitet som tillkommit då det inte är ett vanligt boendekoncept i Sverige. Sjövillan i Kalmar fick stor publicitet även utanför Norden. Flytande bostäder har varit ett sätt för kommuner att locka till sig nya invånare och investerare. Ibland har det som publicerats varit negativt som i fallet i Mellerud när kommunen framtogs möjligheten att bevilja bygglov.

I Västervik reglerades mark över mellan Aqua Floating Group ABs fastighet och kommunen och de kom fram till en ersättning om 55 000 kr som skulle betalas till Aqua

Floating Group AB. Författarna tror att detta var ett sätt för Västervik kommun att få Aqua Floating Group AB att vilja genomföra projektet. I större och mer attraktiva kommuner kan kommunen ta mer marknadsmässiga priser när de säljer mark till exploatörer då de redan lockar till sig nya invånare och investerare. En risk med att subventionera ett projekt som i Västervik är att det kan bli diskussion om otillåtet statsstöd.

I Västervik byggs bryggorna som de flytande bostäderna är dockade till i moduler och ansluts till varandra successivt i takt med att fastigheterna säljs. I dagsläget har bara två utav nio byggts. Fördelen med denna metod är att den initiala investeringskostnaden blir mindre, dock en nackdel för fallet i Västervik är att de som vill ha ett yttre läge för sin flytande bostad behöver vänta tills de inre har blivit sålda och bryggan är på plats. I Limhamn har det inte byggts några flytande bostäder trots att detaljplanen möjliggör för detta. En av anledningarna till det är att piren som behöver byggas för att bostäderna ska ansluta till är en för stor investeringskostnad för exploatören.

8.2 Flytande bostäder i Oceanhamnen

Författarna anser att införande av flytande bostäder i Oceanhamnen är väl i enlighet med områdets karaktär och syftet med Oceanhamnen. Oceanhamnen är mycket modernt område, både rent tekniskt men även estetiskt, där boendets närhet till vatten är central. Därför platsar flytande villor här in i stadsbilden, men även i tiden då de flytande villorna under de senaste 20 åren har börjat etableras i Sverige.

8.2.1 Upplåtelseform, rättigheter & övriga krav

För de flytande bostäderna i Oceanhamnen rekommenderar författarna att tomterna ska avstyckas. Författarna anser att för flytande villor så är en äganderätt den bästa lösningen, med tanke på förfoganderätt och rådighet, in-teckningsmöjligheter, upplåtelse på obestämd tid, frihet till överlåtelse, uppskovsmöjligheter samt att det innebär ett säkert kapital för den som köper det flytande boendet. Tomträtt hade varit ett alternativ då det medger in-teckningsmöjligheter och förfoganderätt men rådigheten är ej lika fullt gående som för fastigheter, varav författarna ej rekommenderar detta alternativ. Vid köp av fastighet måste köparen dessutom söka lagfart, vilket innebär att äganderätten tryggas ytterligare. Dessutom innebär en försäljning av tomterna en intäkt till finansieringen av Oceanhamnen. Att sälja tomter till privatpersoner bidrar också till att området får en dynamisk karaktär, då varje köpare svarar för bygget. Dock kan det vara svårare för en privatperson att realisera detta då de själva behöver ta kontakt med en leverantör och ordna med frakt mm. Projektet skulle också kunna agera som pilot för införande av flytande villor och husbåtar i andra delar av staden, där andra gamla hamn- och varvsområden kan utnyttjas.

I lämplighetsprövningen i avsnitt 7.1.1 kommer författarna fram till att en sådan fastighetsbildning enligt FBL är acceptabel. Ett problem med införande av flytande bostäder kan vara regeln om att parkering för rörelsehindrade måste finnas inom 25 m

från varje bostadshus, enligt Boverkets allmänna råd. Detta eftersom det kan bli platsbrist på bryggan. Enligt 3 kap. FBL måste en fastighetsbildning åstadkomma att fastigheten blir lämplig för sitt ändamål - med avseende på utformning, tillgång till väg, VA-anordningar (om bebyggelse), varaktighet och att ändamålet med fastighetsbildningen inte bör tillgodoses på annat sätt. För vattenbostadsfastigheter skiljer sig inte lämplighetsbedömningen enligt 3 kap. FBL från vanliga bostadsfastigheter - dock framfördes i intervju med Lantmäterimyndigheten i Kalmar att det var mycket viktigt att fastighetsbildningen följer planbestämmelser.

Rättigheter för fastigheter bör tryggas på enklaste och bästa sätt. Om bryggan blir allmän plats tillförsäkras de boendes rätt till väg. En marksamfällighet för att säkra tillgång till parkering behövs ej, eftersom parkeringsnormen uppfylls med P-hus inom området Oceanhamnen. Anslutningspunkter för VA- och elledningar vid respektive vattenbostadsfastighet tillförsäkras dessutom dessa behov, vilket eliminerar behov av servitut och gemensamhetsanläggning. I det fall anslutningspunkterna inte kan ordnas vid fastighetsgränserna, är både gemensamhetsanläggning och servitut godtagbara alternativ. Dessa kan skapas för flera ändamål, dvs. tillgång till plats för VA-ledningar och brygga kan säkras i samma servitut eller gemensamhetsanläggning.

Eftersom det rör sig om 3 fastigheter kan servitut skapas där Helsingborg Gamla staden 1:1 är tjänande fastighet. Servitut kan skapas för varje enskild fastighet, eller gemensamt. I sådant fall bildas ett officialservitut som ska skrivas in i fastighetsregistret, vilket tryggar rättigheterna ytterligare. En gemensamhetsanläggning hade också kunnat skapas. En sådan kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller genom att skapa en samfällighetsförening. Om fler än tre vattenbostadsfastigheter i Oceanhamnen bildas, är en gemensamhetsanläggning att föredra framför servitut, eftersom möjligheten till föreningsförvaltning förenklar samägandet. En gemensamhetsanläggning kan dock endast bildas om villkoren om väsentlighet, opinion, båtnad och allmänna intressen enligt AL är uppfyllda. Att säkra bostadsfastigheters tillgång till ex. väg och VA-ledningar är av yttersta vikt vid fastighetsbildning och dessa villkor torde inte medföra några problem.

8.2.2 Värdering

I denna studie har författarna undersökt ett förslag kring att införa flytande bostäder i Oceanhamnen. Förslaget har utformats efter diskussioner med Helsingborg stad, och utgår ifrån ett område (se bild 4, avsnitt 3.5) på ca 1200 kvm. I detta område kan ca tre tomter avstyckas, då det krävs utrymme mellan villorna med hänsyn till brandrisk samt att kommunen ej önskar att få ett allt förtätat kvarter. För denna studies skull valde författarna att utreda två olika tomtstorlekar - 100 kvm respektive 200 kvm - för att kunna göra en jämförelse.

Inledningsvis konstaterar författarna att en traditionell ortsprisvärdering inte gick att genomföra, dels eftersom att området Oceanhamnen inte är klart, och dels för att det inte finns något ortsprismaterial över flytande bostäder i Helsingborg. I denna studie

har istället författarna arbetat utifrån fyra olika förslag där jämförelsepriser från två olika husleverantörer - Eksjöhus och Aqua Floating Group - för att kunna jämföra och få en indikation kring hur mycket det skulle kosta att bygga en flytande villa. Eksjöhus och Aqua Floating Group har valts eftersom de representerar två olika koncept. Eksjöhus säljer byggsatser för traditionella hus och författarna har gjort antaganden kring att priserna från Eksjöhus representerar kostnader för ett enklare hus. Aqua Floating Group specialiserar sig på att bygga flytande villor, och författarna upplever att dessa hus är dyrare och mer avancerade än Eksjöhusen.

Ett hus från både Eksjöhus och Aqua Floating Group har använts för 100 kvm tomt respektive 200 kvm tomt. Modeller som valts ut har valts för att representera en vattenbostadsfastighet med en tomt på 100 kvm och ett ca 140 kvm hus, samt en vattenbostadsfastighet med en tomt på 200 kvm och ett ca 200 kvm stort hus. Husen från Aqua Floating Group AB är konstruerade på en ponton, medan för Eksjöhus tillkommer en kostnad för ponton. Författarna upplever att prisalternativen för Eksjöhusen upplevs som rimliga. Aqua Floating Groups ABs egna uppgifter om vad en av deras villor kostade år 2001 (3 347 555 kr uppräknat till Q1 2022) stämmer hyggligt överens med författarnas uppskattning av Eksjöhusalternativen. Andra kostnader som har tagits med i kalkylerna är kostnader för byggherre (endast för Eksjöhus), anslutningsavgifter för Helsingborgs stad och förrättningskostnader. Kostnader för brygga har inte räknats med eftersom författarna gör ett antagande om att Helsingborgs stad står för denna kostnad, eftersom bryggan delvis kommer användas för småbåtshamnen samt ev. utgöra allmän plats.

För värderingen i denna studie har författarna fått utgå ifrån olika områden i Helsingborg för att kunna få fram ett ortsprismaterial: Oceanhamnen, Råå, Centrum och Norra Helsingborg. För den mindre tomten och villan har ortsprismaterial från Råå och Centrum använts, och för den större tomten och villan har Råå och Norra Helsingborg använts. Detta beror på att i Norra Helsingborg finns framförallt större bostäder, och i Centrum framförallt mindre, vilket gjorde ortsprismaterialet bristfälligt. Områdena har valts ut efter diskussioner med Helsingborgs stad, som pekade ut vilka områden som var mest jämförbara med Oceanhamnen. Förutom ortspris från dessa områden bestämdes en prisrelation för Råå, Centrum och Drottninggatan mellan småhus och lägenheter. Denna relation visade sig vara relativt konstant, vilket underlättade mycket för att få fram ett kvadratmeterpris för småhus i Oceanhamnen utifrån lägenheter, eftersom det bara har byggts lägenheter i Oceanhamnen. Flytande villor har ingen tomt men de har en tryggare äganderätt än vad en bostadsrätt har, och på samma vis som vissa lägenheter har stora balkonger och uteplatser tenderar de flytande villorna att ha det också. En flytande villa skulle kunna liknas med ett mellanting mellan en villa och en ägandelägenhet.

Värderingar skedde för de fyra olika förslagen, vilka sedan jämfördes med kostnader för de representativa byggena, se tabell 16-19 (se avsnitt 7.2.10). Differensen mellan värderingen och kostnaderna representerar ett råtomtmarksvärde samt en felmarginal.

Utefter detta gjorde författarna en rimlighetsbedömning utifrån resultatet (se tabell 20, avsnitt 7.2.10), där prisrelationen för de mindre tomterna bedömdes som rimligast. En prisrelation kunde inte utföras för den större tomten, eftersom det inte finns något underlag från Oceanhamnen på så stora bostäder.

Gallringen har gjorts i ortsprismaterialet. Framförallt har materialet normerats på boyta och outliers har sorterats ut. I prisrelationen, där småhuspriser och lägenhetspriser jämförts, har det använts ett större antal träffar (100 st, med undantag för lägenheter i Råå där detta inte var möjligt) för att få en bättre statistisk observation.

Under studien har det funnits svårigheter med att få offerter från olika företag, och de priser som anges här är ungefärliga men representativa. Kostnader för byggherre har tagits från Eksjöhus egna prisexempel, vilket torde vara en god indikation för deras egna byggsatser. Kostnad för ponton kommer ifrån företaget Pontech, som specialiserar sig på pontoner och flytbryggor, torde också visa en representativ summa för jämförbara alternativ. Anslutningskostnader för Helsingborgs stad är säkra. Kostnader för förrättning är uppgifter från Helsingborgs egna lantmäteriafdelning, och är en uppskattning då deras lantmäteriafdelning aldrig genomfört en avstyckning av vattenbostadsfastigheter förut. Den största osäkerheten kring kostnad är kostnad för villa, eftersom det kan skilja sig väldigt mycket beroende på vem som svarar för bygge, standard på huset och material mm. Det är en av anledningarna till att fyra olika priser för villor har valts ut och jämförts i denna studie.

Nacka och Solna är de två områden som har tillräckligt många försäljningar av flytande bostäder för att kunna framställa ett ortsprismaterial, samt att de flytande bostäderna är jämförbara med de flytande villorna som det finns tankar på att införa i Oceanhamnen. Det kan konstateras att kvadratmeterpriset för sådana villor är relativt höga, men enligt tabell 11 (se avsnitt 7.2.8), där kvadratmeterpris för flytande bostäder jämförs med kvadratmeterpris för jämförbara områden på land, visar att priserna för de flytande bostäderna ligger något lägre. Denna kvot har tagits med i kalkylen. Dock kan det diskuteras att detta underlag är för litet för att dra några säkra slutsatser ifrån, eftersom det kan bero på lokala variationer och s.k. "Stockholmspriser". Antalet försäljningar för flytande bostäder i hela landet är dessutom för lågt för att dra några statistiska slutsatser om priser för flytande bostäder.

I tabell 21 (se avsnitt 7.2.10) har dessutom kostnad för lagfart och inteckningar tagits med, eftersom det också är kostnader att ta hänsyn till när särskilt en privatperson ska köpa en bostad.

Författarna konstaterar att resultatet i värderingen är en indikation om värde, och inte sanning. Värderingen är också utförd innan området Oceanhamnen är färdigbyggt, vilket definitivt kommer påverka ortsprismaterialet. Författarna gör bedömningen att ortsprismaterialet i Råå, Centrum och Norra Helsingborg inte är speciellt applicerbart på Oceanhamnen. Prisrelationen för de tre olika områdena Råå, Centrum och Norra

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Helsingborg (se tabell 13, avsnitt 7.2.8) bedömer författarna ger en god indikation för huspriser och för hur lägenheter och småhus förhåller sig till varandra i Helsingborg, och ger förhoppningsvis en god indikation på småhuspriser även i Oceanhamnen.

9 Slutsatser

9.1 Flytande bostäder i Sverige

Flytande bostäder finns utspridd i Sverige. Områden med fler än en enskild flytande bostad har haft en detaljplan som reglerar bostäderna och upphäver strandskyddet om det inte sedan tidigare har varit upphävt. Lämplighetsprövningen enligt FBL är den samma för bildandet av bostadsfastighet oavsett om den utgörs av vatten eller mark.

En flytande bostad är bygglovspliktig om den har karaktären av ett hus och är varaktigt placerad under en längre tid enligt RÅ 1998 not 196. Vad som bör anses som längre tid är enligt författarna längre än fyra veckor.

Den vanligaste upplåtelseformen för de observerade flytande bostäderna är fastigheter där bostaden utgör fastighetstillbehör. Fördelar med fastighet som upplåtelseform är att den ger ägaren störst rådighet över sitt boende samt att det bildas ett restvärde vid köp av en fastighet. Månadsavgifterna för en fastighet t ex amorteringar ger förutom rätt till boende även ett kapitalvärde i form av ägandet av fastigheten, till skillnad från hyresrätter där månadsavgifterna bara avser rätten för uppehälle den månaden. Flytande bostäder finns också på arrenden vilket också medger ett kapitalvärde likt en fastighet dock är rådigheten inte lika stor då arrenden är tidsbestämda. Kvadratmeterpriset för boytan på de flytande bostäderna har varierat mellan 50 000 till 80 000 kr. Dessa värden återspeglas inte i taxeringsvärdena. Det är till stor del på grund av att vatten inte får något markvärde, därmed kommer inte värdet av själva byggrätten med i taxeringsvärdet. Författarna anser att FTL borde ses över då den ej fångar upp vattenfastigheters byggrätt.

Pantsättning av en flytande bostad som är fastighetstillbehör är densamma som pantsättning för en fastighet med bostad på land. Enligt författarna verkar det som att de flesta bostadslånen som har getts till de flytande bostäderna inte har getts av de vanliga storbankerna utan istället av lokala banker som har haft ett avtal med exploitören.

Författarna tror att den största faktorn för att det inte har byggts fler bostäder på vatten att det ännu inte har blivit ett vedertaget alternativ med boende på vatten.

9.2 Flytande bostäder i Oceanhamnen

Flytande bostäder i Oceanhamnen skulle kunna bli en verklighet om det skrivs in i detaljplanen. Författarna anser att det skulle passa in med områdets moderna karaktär och att det vore enkelt att inkorporera det i marinan. Vidare föreslår författarna att den lämpligaste upplåtelseformen för dessa är som avstyckade fastigheter då det ger mest rådighet över marken och bra in-teckningsmöjligheter för köparna, samtidigt som det ger kommunen en direkt inkomst från försäljningarna. Boendes rätt till väg och

anslutningspunkter för VA och el mm. löses genom att bryggan ut blir allmän platsmark enligt detaljplanen, för att på sätt undvika att skapa servitut och gemensamhetsanläggningar. Om detta inte är möjligt är både officialservitut och gemensamhetsanläggning möjliga åtgärder.

Användning av prisrelationen med avdrag för byggnadskostnader och anslutningskostnader mm. ger en indikation om ett råtomtmarksvärde. För en fastighet med en storlek på 100 kvm, vilket möjliggör en boyta på ca 140 kvm finner författarna att råtomtmarksvärdet borde ligga mellan 4 000 000 kr - 6 000 000 kr. För alternativet med 200 kvm stor tomt går det inte att sätta ett intervall för råtomtmarksvärdet men författarna anser att det borde överstiga intervallet för 100 kvm alternativet. Intervallet för råtomtmarksvärdet kan användas som underlag till en marknadsförsäljning. Det är dock köpeskillingen som betalas som är det riktiga värdet.

Oceanhamnens fjärde och sista etapp beräknas att vara klar ca 2035. Vid denna tidpunkt kommer ortsprismaterialet för området te sig mycket annorlunda, men värderingsmetoden som har brukats här kan användas för att ge en indikation om värdet.

9.3 Förslag till vidare studier

Under arbetets gång kom det på tal att det vore intressant att jämföra flytande bostäder i Sverige med hur det görs i andra länder, där denna boendeform är vanligare. Danmark och Nederländerna är två av dessa länder. Det kunde inte genomföras inom ramen av detta arbetet, på grund av arbetets omfattning.

10 Referenser

10.1 Offentligt tryck

10.1.1 Rättsfall

RÅ 1974 ref. 36

RÅ 1998 not 196.

10.1.2 Propositioner

Prop. 2008/09:119. *Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden.*

Prop. 2009/10:170. *En enklare plan- och bygglag.*

10.1.3 Förrättningsakter

0880K-05/37. (2005). *Avstyckning från Ångo 2:7 samt bildande av gemensamhetsanläggning.* Kalmar kommun.

0883-2019/43. (2019), *Fastighetsreglering berörande Västervik 4:28, 4:35 och 4:37, avstyckning från Västervik 4:37, bildande av samfällighet samt bildande av gemensamhetsanläggning.* Lantmäteriet Kalmar län, Västervik.

1427-202. (2003). *Fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd, ledningsrättsåtgärd Malmön.* Lantmäterimyndigheten Västra Götalands län, Strömstad.

0880K-07/141. (2008). *Fastighetsbestämning berörande Sjövillan 1.*

Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

10.1.4 Detaljplaner

0180-6997. (1976). *Stadsplan: Ludvigsberg och kofoten m.m* Stockholms stad.

Hämtad via Metria Fastighetssök.

0182K-P2015/575. (oktober 2015). *Detaljplan Sicklaön Dnr KFKS 74/2000 214, projektnr 9184*. Nacka kommun. Hämtad via Metria Fastighetssök.

0184-P02/0826. (30 augusti 2002). *Detaljplan för Kv. Marinan, Inom stadsdelen Huvudsta i Solna*. Solna stad. Hämtad via Metria Fastighetssök.

0880K- P04/07. (13 maj 2004). *Detaljplan för entréområdet norr om Varvsgatan på Varvsholmen i Kalmar*. Kalmar kommun. Hämtad via Metria Fastighetssök.

0883-P719-0883. (10 juni 2013). *Detaljplan: Västervik 4:37, 4:38, 4:119 m.fl.skeppsbrokajen med närliggande område, Dp 3*. Västerviks kommun. Hämtad via Metria Fastighetssök.

1280K-DP4537. (26 augusti 1999). Malmö stad. *Detaljplan för område väster om Västra Varvsgatan, område för Bomässan Bo01, i Hamnen i Malmö*. Hämtad via Metria Fastighetssök.

1427-P35. (12 november 2001). *Detaljplan Malmö 1:10 mfl*. Sotenäs kommun. Hämtad via Metria Fastighetssök.

1461-P70. (2010). *Detaljplan SUNNANÅ HAMN OCH SUNNANÅ LAGUN Sunnanå 1:2 m.fl*. Melleruds kommun. Hämtad via Metria Fastighetssök.

1780K-21-P2008/05-17PE. (31 mars 2008). *Detaljplan KV. Ställverket mm.* Karlstads kommun. Hämtad via Metria Fastighetssök.

2281K-DP (januari 2022). *Detaljplan för Flytande bostäder, Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6.* Sundsvalls kommun. Tillhandahållen av kommunen.

10.2 Litteratur

Adolfsson, K., & Boberg, S. (2015). *Detaljplanehandboken: handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL* (2:a uppl.). Norstedts juridik.

Bengtsson, I. (2018). *Fastighetsvärdering: om värdeteori och värderingmetoder* (1:a uppl.). Studentlitteratur.

Ekbäck, P. (2016a). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar.* (3:e uppl.). KTH.

Ekbäck, P. (2016b). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* (3:e uppl.). KTH.

Grauers, F. (2014). *Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt* (14:e uppl.). Juristförlaget.

Gustafsson, A. (2017). *Bygglövsboken* (2:a uppl.). Studentlitteratur.

Hansen, N., Berghöök, J., Flodin, J., Nyström, J., Haapaniemi, M., Karlbro, T., Gustafsson, C., Florell, S., Högberg, L., Tegelberg, L., Persson, E., Sörbom, P., Ingemarsson, T., Hermansson, C., Ahlberg, A., Lundgren, B., Landeman, M., Lekander, J., Selting, L., ... Palm, P. (2021). *Fastighetsnomenklatur - Fastighetsekonomi och fastighetsrätt* (14:e uppl.). Studentlitteratur AB.

Jensen, U. (2021). *Panträtt i fast egendom* (11:e uppl.). Iustus.

Larsson, N., & Synnergren, S. (2018). *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken* (5:e uppl.). Norstedts juridik.

Larsson, N., Wahlström, C., & Synnergren, S. (2018). *Bostadshyresavtal i praktiken* (5:e uppl.). Norstedts juridik.

Tegelberg, L. (2021). *Köp av bostadsrätt: med en introduktion till förmedlingsarbetet*. (2:a uppl.). Norstedts Juridik.

10.3 Lagkommentarer

Björne, G., et. al. (2020). *Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2 kap. 4 §*. (JUNO).

Blomberg, J., & Svensson, J. (31 december 2020). *Plan- och bygglag (2010:900) 1 kap. 2 §*. Lexino (JUNO).

Blomberg, J., & Svensson, J. (1 januari 2022). *Plan- och bygglag (2010:900) 1 kap. 4 §*. Lexino (JUNO).

Sundholm, K., (u.å). *Sjölag (1994:1009 1 kap. 3 §*. Karnov (JUNO).

Svenning, M., (u.å.). *Miljöbalk (1998:808) 7 kap. 13 §*. Karnov (JUNO).

Öhrnell, C., (u.å.). *Jordabalk (1970:994) 10 kap. 1 §*. Karnov (JUNO).

10.4 Elektroniska källor

Affärsvärlden. (26 januari 2022). "*Inflationen en risk att hålla ögonen på för bostadsmarknaden*". Hämtad 16 mars 2022 från:

<https://www.affarsvarlden.se/fastighet/inflationen-en-risk-att-halla-ogonen-pa-for-bostadsmarknaden>

Affärsvärlden. (8 mars 2022). "*Trots kriget – bostadspriserna steg i februari*". Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.affarsvarlden.se/artikel/trots-kriget-bostadspriserna-steg-i-februari>

Allmännyttan. (u.å.). *Badstege ingår i Karlstads flytande hyresrätter | Sveriges Allmännyttan*. Hämtad 18 februari 2022 från:

<https://www.allmannyttan.se/vad-vi-gor/badstege-ingar-karlstads-flytande-hyresratter/>

Aqua Floating Group AB. (14 januari 2020a). *SJÖVILLORNA – NYTT, EXKLUSIVT BOENDE I EN HAVSVIK VID STOCKHOLMS INLOPP*. Aqua Floating Group.

Hämtad 29 mars 2022 från:

<https://www.aquafloatinggroup.se/projekt/#sjovillorna-marinstaden-nacka>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Aqua Floating Group AB. (2020b). *Hållbara samhällen på vatten*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.pampasvastervik.se/wp-content/uploads/2020/05/H%C3%A5llbara-samh%C3%A4llen-p%C3%A5-vatten.pdf>

Aqua Floating Group AB. (u.å,a) *Projekt*. Hämtad 25 februari 2022 från:

<https://www.aquafloatinggroup.se/projekt/#pampas-marina-solnahttps://aquafloatinggroup.se/wp-content/uploads/2018/07/Ritningar-Laguna115kvm-180625.pdf>

Aqua Floating Group AB. (u.å,b). *Aquavilla Laguna 2 level, 115m², planer*. Hämtad 26 april 2022 från:

<https://aquafloatinggroup.se/wp-content/uploads/2018/07/Ritningar-Laguna115kvm-180625.pdf>

Aqua Floating Group AB. (u.å,c). *Aquavilla Futura 3,5 level, 181m², planer*. Hämtad 26 april 2022 från:

<https://aquafloatinggroup.se/wp-content/uploads/2018/07/Ritningar-Futura181kvm-180625.pdf>

Aquavilla. *Ägande och finansiering*. (u.å). Hämtad 23 mars 2022 från:

<https://web.archive.org/web/20071011220155/https://aquavilla.se/>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Boverket. (1996). *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.boverket.se/contentassets/54e91d61310741f08b288133eaf08d44/boken-om-detaljplan-1996.pdf>

Boverket. (2002). *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser: 2002 års revidering*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.boverket.se/contentassets/aab66a88bd3c4ed9a10b7dca693ce4a6/boken-om-detaljplan-2002.pdf>

Boverket. (2014). *PBL kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen*.

Hämtad 18 maj 2022 från:

https://www.boverket.se/contentassets/bf164e189e294a6caec39397584ad72f/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012_1-januari-2015.pdf

Boverket. (1 oktober 2020). *Användning av vattenområde - PBL kunskapsbanken*.

Hämtad 25 april 2022 från:

<https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-vattenomrade/>

Boverket (a). (23 juni 2021). *Fastighetsindelningsbestämmelser - PBL*

kunskapsbanken. Hämtad 25 april 2022 från:

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser_/fastighetsindelning/

Boverket (b). (14 oktober 2021). *Planbestämmelsekatalogen - PBL kunskapsbanken*.

Hämtad 9 februari 2022 från:

<https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/>

Boverket. (4 mars 2022). *Planbestämmelser måste ha lagstöd - PBL kunskapsbanken*.

Hämtad 25 april 2022 från:

<https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/planbestammelser-som-saknar-lagstod/>

Boverket & Naturvårdsverket. (2010). *Strandskydd: en skrift om det nya*

strandskyddet från Boverket och Naturvårdsverket. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.naturvardsverket.se/globalassets/media/publikationer-pdf/8400/978-91-620-8473-8.pdf>

Ekonomifakta. *BNP - Sverige*. (2022a). Hämtad 14 mars 2022 från:

<https://www.ekonomifakta.se/fakta/ekonomi/tillvaxt/bnp---sverige/>

Ekonomifakta. (2022b). *Sysselsättningsgrad*. Hämtad 14 mars 2022 från:

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Arbetsmarknad/Sysselsattning/Sysselsattningsgrad/>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Ekonomifakta. (10 mars 2022c). *Arbetslöshet*. Hämtad 14 mars 2022 från:

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Arbetsmarknad/Arbetsloshet/Arbetsloshet/>

Ekonomifakta. (2022d). *Skattesats, Helsingborg*. Hämtad 15 mars 2022 från:

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-land/Skane-land/Helsingborg/?var=17250>

Ekonomifakta. (u.å.). *Medianinkomst, Helsingborg*. Hämtad 8 mars från:

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-land/Skane-land/Helsingborg/?var=17249>

Eksjöhus AB. (u.å.). *Pris för att bygga nytt hus? Exempel på kostnad för ett nytt hus*.

Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.eksjohus.se/att-bygga-hus/vad-kostar-det-att-bygga-hus/>

Expressen. (10 mars 2015). *De bygger en husbåt för två miljoner kronor*. Hämtad 2

mars 2022 från:

<https://www.expressen.se/kvallsposten/de-bygger-en-husbat-for-tva-miljoner-kronor/>

H+. (2 januari 2017). *Avloppssystem i Oceanhamnen | H+ Hplus i Helsingborg*.

Hämtad 5 april 2022 från:

<https://hplus.helsingborg.se/miljo/nytt-avfallssystem/#video-player-azBXsZj8Ah4>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

H+. (19 maj 2021). *Oceanhamnen i Helsingborg | H+ Hplus i Helsingborg*. Hämtad 1 februari 2022 från:

<https://hplus.helsingborg.se/etapper/oceanhamnen/>

Hedén Westerdahl, Y. (2022). *Konjunkturläget Mars 2022*. Konjunkturinstitutet.

Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.konj.se/download/18.2850e84817fb8c010e050613/1648725048289/KLMar2022.pdf>

Helsingborgs stad. (17 februari 2021) *Parkeringsnorm*. Hämtad 25 april 2022 från:

<https://styrning.helsingborg.se/wp-content/uploads/sites/53/2021/02/parkeringsnorm-hbg-2016-rev-210217.pdf>

Helsingborgs stad. (11 april 2022). *Bygglovsavgift*. Hämtad 21 april 2022 från:

<https://helsingborg.se/bo-bygga-och-miljo/bygga-nytt-bygga-om-bygga-till/bygglov-och-anmalan/avgifter/>

Helsingborgs stad. (6 april 2021). *Dockanparken och Djungellekan tar form i*

Oceanhamnen Hämtad 1 februari 2022 från:

<https://helsingborg.se/trafik-och-stadsplanering/trafik-och-byggprojekt/trafik-och-stadsmiljo/dockanparken-och-djungellekan-i-oceanhamnen/>

Imorgon Innovation. (u.å.). *Imorgon Innovation – Utvecklar flytande bostäder –*

Contain – flytande bostäder. Hämtad 9 april 2022 från:

<https://imorgoninnovation.com/>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Intelligent Logistik. (2022). *Logistiklägen – Intelligent Logistik*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://intelligentlogistik.com/logistiklagen/>

Jeansson, A. (23 november 2021). *Aqua Village, Västervik*. Svensk Fastighetsförmedling. Hämtad 4 april 2022 från:

<https://www.svenskfast.se/nyproduktionsprojekt/kalmar/vastervik/vastervik/vastervik/skeppsbrofjarden/aqua-village/151334>

Lantmäteriet. (u.å,a). *Gemensamhetsanläggningar*. Hämtad 1 februari 2022 från:

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar/#qry=gemensamhetsanl%C3%A4ggning>

Lantmäteriet. (u.å.b). *Servitut*. Hämtad 1 februari 2022 från:

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Servitut/>

Lantmäteriet. (u.å,c). *Stämpelskatt och avgifter*. Hämtad 5 april 2022 från:

<https://www.lantmateriet.se/sv/fastigheter/andra-agare/stampelskatt-och-avgifter/>

Lind, N. (2021). *Aqua life – flytande drömmar i nya Skeppsbrostaden*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.vastervik.com/2021/06/28/aqua-life-flytande-drommar-i-nya-skeppsbrostaden>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Metria. (2022). *Fastighetsök*. <https://fastighetsok.metria.se/>. Hämtad 18 maj 2022 från: <https://fastighetsok.metria.se/>

Nacka-Värmdö Posten. (2 april 2013). *Marinstaden gick inte i hamn*. Hämtad 27 januari 2022 från:

<https://www.nvp.se/Arkiv/Artiklar/2013/04/Marinstaden-gick-inte-i-hamn>

Nationalencyklopedin. (u.å,a). *Husbåt*. Hämtad 19 april 2022 från:

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/husb%C3%A5t>

Nationalencyklopedin. (u.å,b). *Fartygsregister*. Hämtad 24 februari från:

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/fartygsregister>

Naturvårdsverket & Boverket. (2012). *Strandskydd: en vägledning för planering och prövning* (2:a uppl.). Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.naturvardsverket.se/om-oss/publikationer/0100/strandskydd--en-vagledning-for-planering-och-provning/>

Nohrstedt, L. (12 maj 2010a). *Olagliga sjöbodar gav dagsböter*.. Hämtad 28 mars 2022 från:

<https://www.byggvarlden.se/olagliga-sjobodar-gav-dagsboter/>

Nohrstedt, L. (21 april 2010b). *Olagliga sjöbodar kan fälla hel nämnd*. Hämtad 28 mars 2022 från:

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

<https://www.byggvarlden.se/olagliga-sjobodar-kan-falla-hel-namnd/>

Öhrling Elltorp, J. (2019). Bo i Västerviks första flytande stadsdel.. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.vastervik.com/2019/08/20/bo-i-vasterviks-forsta-flytande-stadsdel/>

Pampasgruppen. (u. å.). *Historik Pampasgruppen*.. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.pampas.se/pampasgruppen>

Regionfakta. (u.å). *Befolkning och hushåll*. Hämtad 8 mars 2022 från:

<https://www.regionfakta.com/skane-lan/befolkning-och-hushall/>

Regionfakta. (10 december 2021). *BRP per invånare, kommun*. Hämtad 4 mars 2022 från:

<https://www.regionfakta.com/skane-lan/regional-ekonomi/brp-per-invanare-kommun/>

Region Skåne. (2020). *Skånes befolkningsprognos 2020-2029*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://utveckling.skane.se/publikationer/rapporter-analyser-och-prognoser/skanes-befolkningsprognos-20202029/>

Region Skåne. (2022). *Statistik om Skåne*. Hämtad 8 mars 2022 från:

<https://www.skane.se/organisation-politik/om-region-skane/Statistik-om-Skane/>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Samuelson, F. (10 mars 2015). *De bygger en husbåt för två miljoner kronor*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://www.expressen.se/kvallsposten/de-bygger-en-husbat-for-tva-miljoner-kronor/>

SCB. (27 december 2021). *Sveriges BNP - Samhällets ekonomi*. Hämtad 14 mars 2022 från:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/bnp-i-sverige/>

SCB. (14 januari 2022). *Inflationen i Sverige*. Hämtad 15 mars 2022 från:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/inflation/>

SEB. (u.å). *Bolån – bostadslån*. seb.se. Hämtad 26 april 2022 från:

<https://seb.se/privat/lana/bolan-och-rantor>

Skatteverket. (u.å,a). *Deklarera täktmark*. Hämtad 4 mars 2022 från:

<https://www.skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/deklareraaktmark.4.233f91f71260075abe8800017849.html>

Skatteverket. (u.å,b). *Fastighetsavgift och fastighetskatt*. Hämtad 28 mars 2022 från:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html>

Skatteverket. (u.å,c). *Byggnadstyper | Rättslig vägledning*. Hämtad 29 mars 2022

från:

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.4/322125.html#h-Skillnaden-mellan-byggnad-och-bostad>

Skatteverket. (u.å,d). *Uppskov med beskattningen när du har sålt din bostad*. Hämtad 28 mars 2022 från:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/uppskov.4.6d02084411db6e252fe80009532.html#!/start>

Skatteverket. (u.å,e). *När ersättningsbostaden säljs eller övergår till ny ägare*.

Hämtad 28 mars 2022 från:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/uppskov/narersattningsbostadensaljsellerovergartillnyagare.4.15532c7b1442f256baeb107.html>

Skatteverket. (u.å,f). *Typkoder för fastigheter*. Hämtad 5 april 2022 från:

<https://skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>

Skatteverket. (8 september 2017). *Husbåtar | Rättslig vägledning*. Hämtad 8 mars 2022 från:

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/363172.html?date=2017-09-08>

Stockholms hamnar. (24 februari 2022a). *Bolagsfakta*. Hämtad 21 februari 2022 från:

<https://www.stockholmshamnar.se/om-oss/bolagsfakta/>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Stockholms hamnar. (14 januari 2022b). *Bo på båt*. stockholmshamnar.se. Hämtad 21 februari 2022 från:

<https://www.stockholmshamnar.se/stockholm/kajplatser/bo-pa-bat/>

Stockholms hamnar. (1 januari 2022e). *Priser och villkor 2022 - Stockholms hamn*.

Hämtad 2 mars 2022 från:

<https://www.stockholmshamnar.se/siteassets/prislistor/2022/sh-priser-och-villkor-2022-version-2022-01-01.pdf>

Stockholms hamnar. (14 januari 2022d). *Köpool*. Hämtad 21 februari 2022 från:

<https://www.stockholmshamnar.se/stockholm/kajplatser/fritidsfartyg/kopool/>

Stockholms hamnar. (14 januari 2022c). *Stockholmsklass*. Hämtad 21 februari 2022 från:

<https://www.stockholmshamnar.se/stockholm/kajplatser/fritidsfartyg/stockholmsklass/>

Stockholms hamnar. (14 januari 2022f). *Försäkring*. Hämtad 21 februari 2022 från:

<https://www.stockholmshamnar.se/stockholm/kajplatser/fritidsfartyg/forsakring/>

Svensk Fastighetsförmedling. (23 november 2021). *Aqua Village, Västervik*. Hämtad 6 april 2022 från:

<https://www.svenskfast.se/nyproduktionsprojekt/kalmar/vastervik/vastervik/vastervik/skeppsbrofjarden/aqua-village/151334>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Svensk Mäklarstatistik. (8 mars 2022). *Bostadspriser i Riket* » *Svensk Mäklarstatistik*.

Hämtad 15 mars 2022 från:

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/villor>

Sveriges Radio. (15 augusti 2013). *Sjöbodsbråket i Mellerud är över- Norra hamnen är klar*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://sverigesradio.se/artikel/5618417>

Sveriges Radio. (11 mars 2022). *Flytande hus överklagas till Mark- och miljödomstolen*. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://sverigesradio.se/artikel/flytande-hus-overklagas-till-mark-och-miljodomstolen>

SVT. (4 oktober 2011). *Husbåtar tillåts i stan*. Hämtad 4 april 2022 från:

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/husbatar-tillats-i-stan>

Transportstyrelsen. (2013). *Ändring av ägarförhållanden – skepp*. Hämtad 24 februari 2022, från:

<https://www.transportstyrelsen.se/sv/sjofart/Fartygsregistret-sjofartsregistret/Skepp/Andring-av-agarforhallanden--skepp/>

Transportstyrelsen. (u.å.). *Inteckning*. Hämtad 24 februari 2022 från:

<https://www.transportstyrelsen.se/sv/sjofart/Fartygsregistret-sjofartsregistret/Inteckning/>

10.5 E-post

Andersson, J. (26 april 2022). *Mejlkontakt*. Säljare, Eksjöhus AB.

Bergsten, J. (14 februari 2022). *Mejlkontakt*. Rättslig specialist fastighetstaxering, Skatteverket.

Cedergren, J. (25 januari 2022). *Mejlkontakt*. Exploateringsingenjör, Helsingborgs stad.

Engdahl, A. (28 februari 2022). *Mejlkontakt*. Förvaltare, Markavtalsenheten, Malmö stad.

Karlsson, E. (4 februari 2022). *Mejlkontakt*. Samhällsbyggnadschef, Sotenäs kommun.

Källeskog, A. (25 februari 2022). *Mejlkontakt*. Plan- och exploateringschef, Solna kommun.

Nordbäck, J. (19 april 2022). *Mejlkontakt*. Säljare, Pontech AB.

Nylander, J. (16 februari 2022). *Mejlkontakt*. Bitr. enhetschef Exploateringsenheten, Nacka kommun.

Törnkvist, S. (4 april 2022). *Mejlkontakt*. Hamnstyrman, Stockholms hamnar.

10.6 Muntliga källor

Henriksson, C. (4 april 2022). *Telefonsamtal*. Säljare, Pingday AB.

Jeansson, A. (2 februari 2022). *Telefonsamtal*. Fastighetsmäklare, Svensk Fastighetsförmedling Västervik.

Johansson, J. (17 februari 2022). *Intervju via Teams*. Exploateringsingenjör, Malmö stad.

Kasimir, K. (3 februari 2022). *Samtal via Teams*. Planarkitekt, Helsingborgs stad.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Lantmäterimyndigheten Helsingborg. (2 maj 2022). *Telefonsamtal*. Helsingborgs stad.

Mossberg, P. (17 februari 2022). *Intervju via Teams*. Enhetschef Fastighet/Fjärrvärme, Melleruds kommun.

Nilson, F. (18 februari 2022). *Intervju via Teams*. Avdelningschef, Teknik & Fastighetsförvaltningen, Markavdelning, Karlstad kommun.

SEB. (januari 2022). *Telefonsamtal*. Kundtjänst, Skandinaviska Enskilda Banken AB.

Svanfeldt, P. (14 februari 2022). *Intervju via Teams*. Exploateringschef, Kalmar Kommun.

Thorvaldsson, G (10 mars 2022). *Intervju via Teams*. Lantmäterichef, Kalmar Kommun.

Vigerland, G. (25 januari 2022). *Telefonsamtal*. Fastighetsmäklare, Notar Sverige AB.

10.7 Examensarbeten

Astner, F. & Olsson, M. (2019). *Kajplats för permanentboende på vatten Vilken lagstiftning tillämpas vid upplåtelsen för boendeformen?* Högskolan i Gävle. Hämtad 23 mars 2022 från:

<http://www.divaportal.org/smash/get/diva2:1334516/FULLTEXT01.pdf>

Karlsson, J. (2009). *Husbåtar - framtidens boende med flyta*. Blekinge Tekniska Högskola. Hämtad 29 mars 2022 från:

https://www.divaportal.org/smash/resultList.jsf?aq2=%5B%5B%5D%5D&af=%5B%5D&searchType=SIMPLE&sortOrder2=title_sort_asc&query=Husb%C3%A5tar+framtidens+boende+med+flyt&language=en&aq=%5B%5B%5D%5D&sf=all&aqe=%5B%5D&sortOrder=author_sort_asc&onlyFullText=fals

10.8 Bilder och figurer

Lantmäteriet. (2022). *Min Karta*. minkarta.lantmateriet.se. Hämtad 18 maj 2022 från:

<https://minkarta.lantmateriet.se/>

10.9 Värderingsdata

Hemnet. (2022). *Alla slutpriser för bostäder - Sverige*. Hämtad våren 2022 från:

<https://www.hemnet.se/salda/sverige>

Valueguard (Datscha). (2022). Hämtad våren 2022 från:

<https://datscha.se/>

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

11 Bilagor

11.1 Bilaga 1 - Fastigheter med taxeringskod 240 samt obebyggda vattenfastigheter (299)

* Fastigheter felaktigt märkta med landareal i fastighetsregistret. Bör vara vattenareal. Dessa fastigheter har ej heller något markvärde i taxeringsvärdet.

BETECKNING:	Senaste köpeskilling (kr)	Datum köp	Totalt intecknat belopp (kr)	Taxeringsvärde(kr)	Vattenareal (kvm)	Landareal (kvm)	Värdeyta (kvm)	Värdeår	Anteckning:
FINSPÅNG RUDA 2:6	-	2013-11-15	10816000	12097000 (393000 för småhusbyggnad 240)	-	545914	30 (för småhusbyggnad 240)	2016 (för småhusbyggnad 240)	5 skiften Arv
KALMAR SJÖVILLAN 1	6750000	2017-04-28	4500000	3146000	196	-	178	2003	
KALMAR SJÖVILLAN 2	700000	2017-09-26	5000000	3805000	196	-	160	2019	
KALMAR SJÖVILLAN 3	700000	2017-09-26	3800000	3800000	196	-	164	2019	
KARLSTAD PONTONEN 1	-	2012-06-19	-	12420000	3311	-	12x80	2013	Tomträtt
MELLERUD SUNNANÄ 1:115	2200000	2021-04-01	1487500	327000	-	60*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:116	1450000	2016-06-21	121500	327000	-	44*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:117	1050000	2018-09-13	1143000	327000	-	44*	44	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:118	1050000	2018-09-04	1025000	327000	-	44*	44	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:119	1400000	2018-06-18	900000	491000	-	44*	44	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:120	1050000	2018-08-23	892500	421000	-	44*	44	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:121	-	1965-05-12	-	327000	-	44*	35	2012	Ägs av kommunen
MELLERUD SUNNANÄ 1:122	2200000	2021-03-26	1870000	343000	-	60*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:123	1210000	2019-07-04	1487000	327000	-	44*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:124	1800000	2022-02-10	-	327000	-	44*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:125	-	2022-01-19	910000	327000	-	44*	35	2012	Arv
MELLERUD SUNNANÄ 1:126	1700000	2019-10-04	1445000	327000	-	44*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:127	1375000	2013-05-24	1168750	327000	-	44*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:128	1750000	2020-08-24	1300000	327000	-	44*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:129	200000	2013-04-29	1275000	361000	-	45*	36	2007	

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

MELLERUD SUNNANÄ 1:130	200000	2013-02-25	900000	285000	-	45*	20	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:15	-	2018-04-18	1188000	407000	-	60*	36	2007	bodelning
MELLERUD SUNNANÄ 1:16	200000	2013-01-30	855000	140000	-	60*	18	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:32	1600000	2021-04-01	-	327000	-	66*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:33	1700000	2014-05-15	-	327000	-	66*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:34	1375000	2014-02-06	1486000	300000	-	45*	38	2007	
MELLERUD SUNNANÄ 1:35	-	1965-05-12	-	308000	-	45*	36	2008	ägare kommunen, byggnaden ofri grund på
MELLERUD SUNNANÄ 1:36	1700000	2015-06-16	1445000	412000	-	45*	37	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:38	200000	2013-02-18	-	333000	-	60*	36	2013	
MELLERUD SUNNANÄ 1:39	200000	2013-06-26	1572500	76000	-	45*	36	2007	
MELLERUD SUNNANÄ 1:40	-	1965-05-12	-	132000	-	45*	13	2006	
MELLERUD SUNNANÄ 1:41	1775000	2019-08-19	1312500	412000	-	45*	36	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:42	1895000	2020-04-08	1939000	343000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:43	1800000	2015-12-01	1000000	194000	-	45*	13	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 1:44	200000	2013-02-28	-	290000	-	45*	24	2013	
MELLERUD SUNNANÄ 1:45	200000	2013-03-01	-	348000	-	60*	35	2013	
MELLERUD SUNNANÄ 2:25	200000	2013-03-01	-	327000	-	60*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:26	1495000	2015-05-29	1121250	343000	-	60*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:27	999000	2013-02-28	-	327000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:28	1275000	2017-07-21	1275000	333000	-	45*	35	2013	
MELLERUD SUNNANÄ 2:29	1175000	2017-06-29	-	343000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:30	1125000	2016-08-19	860000	139000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:31	1200000	2019-09-06	1700000	139000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:32	225000	2018-09-14	-	270000	-	45*	22	2007	
MELLERUD SUNNANÄ 2:33	1250000	2016-06-09	1275000	139000	-	60*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:34	1525000	2019-09-09	-	218000	-	45*	31	2009	
MELLERUD SUNNANÄ 2:35	1150000	2017-12-01	-	139000	-	45*	35	2012	

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

MELLERUD SUNNANÄ 2:36	1100000	2018-03-09	825000	139000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:37	1770000	2020-11-13	1000000	343000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:38	1400000	2019-03-13	1190000	327000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:39	1750000	2020-07-03	875000	343000	-	45*	35	2012	
MELLERUD SUNNANÄ 2:40	200000	2013-04-08	-	327000	-	60*	35	2012	
NACKA SICKLAÖN 13:100	9400000	2021-07-01	6675000	2825000	100	-	110	2014	
NACKA SICKLAÖN 13:101	8200000	2018-06-29	5627000	2833000	100	-	109	2009	
NACKA SICKLAÖN 13:102	8495000	2016-11-01	5613000	2679000	100	-	109	2009	(Obebyggda 13:105 tex inte med på listan!)
NACKA SICKLAÖN 13:107	7965000	2018-06-08	1900000	3498000	222	-	210	2019	
NACKA SICKLAÖN 13:111	2500000	2010-08-09	-	3418000	126	-	148	2010	
NACKA SICKLAÖN 13:114	7,747,500	2017-11-28	3650000	3773000	126	-	198	2019	
NACKA SICKLAÖN 13:116	4841000	2020-01-30	6200000	3665000	105	-	157	2019	
NACKA SICKLAÖN 13:120	6200000	2021-04-06	7300000	3165	105	-	157	2019	
NACKA SICKLAÖN 13:130	18500000	2021-12-09	7500000	4553000	216	-	217	2015	
NACKA SICKLAÖN 13:131	2100000	2016-10-17	5700000	3171000	108	-	137	2018	
NACKA SICKLAÖN 13:132	3800000	2016-03-17	-	5000000	222	-	210	2018	
NACKA SICKLAÖN 13:133	15900000	2021-09-01	10000000	4029000	222	-	175	2016	
NACKA SICKLAÖN 13:90	-	2012-11-04	5655000	2895	121	-	112	2009	bodelning
NACKA SICKLAÖN 13:93	3800000	2016-03-22	4000000	4625000	216	-	200	2018	
NACKA SICKLAÖN 13:94	9275000	2020-08-17	5777330	3104000	108	-	136	2010	
NACKA SICKLAÖN 13:95	7660000	2016-08-12	7660000	3167000	108	-	140	2010	
NACKA SICKLAÖN 13:98	9300000	2018-01-30	6300000	3171	108	-	137	2018	
NACKA SICKLAÖN 13:99	8995000	2021-05-28	4050000	2988000	100	-	109	2014	
SOLNA HUVUDSTA 4:25	2978000	1995-03-15	73500000		26932	4590			byggnad på ofri grund, 240 32 st. Pampas Marina
SOTENÄS MALMÖN 1:692	5500000	2014-04-04	2250000	1507000	20	100	80	2005	
SOTENÄS MALMÖN 1:693	3550000	2009-09-15	3200000	1582000	112	-	85	2005	
SOTENÄS MALMÖN 1:694	3790000	2006-05-05	665000	1507000	105	-	85	2005	

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

SOTENÄS MALMÖN 1:695	5800000	2012-06-19	1665000	1139000	122	-	71	2006	
SOTENÄS MALMÖN 1:696	7800000	2017-10-13	3700000	1680000	123	-	96	2006	
SOTENÄS MALMÖN 1:697	5500000	2013-09-09	4080000	1656000	132	-	95	2005	
STOCKHOLM SÖDERMALM 1:23	-	2012-09-04	-	226000	630000	-	0	1929	Taxeringsobjektets id: 742958-8
STOCKHOLM SÖDERMALM 1:23	-			722000	-	-	45	1929	Taxeringsobjektets id: 743244-8
STOCKHOLM SÖDERMALM 4:39	-			1455000	-	-	79	1940	Taxeringsobjektets id: 736590-4
STOCKHOLM SÖDERMALM 4:39	-			318000	-	-	24	1929	Taxeringsobjektets id: 740516-4
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:137	1350000	2020-02-27	1250000	2850000	351	-	201	2019	Köpet omfattar totalt 17 st vattenfastigheter i området
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:153	85000	2019-12-17		1841000	351	-	115	2020	
NACKA SICKLAÖN 13:105	7465000	2020-04-27	1900000	-	222	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:109	8965000	2021-05-05	14446000	-	222	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:112	2700000	2016-03-11	1300000	-	126	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:113	6653000	2021-10-12	8250000	-	126	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:115	5844000	2021-10-12	1065000	-	105	-	-	-	kod 299, ägs av BRP
NACKA SICKLAÖN 13:118	6344000	2021-12-20	6085000	-	105	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:119	5844000	2021-12-20	4700000	-	105	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:117	2200000	2016-03-11	1065000	-	105	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:97	3800000	2016-03-30	6500000	-	216	-	-	-	kod 299
NACKA SICKLAÖN 13:134	1500000	2017-06-16	3600000	-	701	-	-	-	omgivande fastighet marinstadens
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:138	85000	2019-12-17			352	-	-	-	kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:139	85000	2019-12-17			352	-	-	-	kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:140	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:141	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:142	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:143	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:144	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:145	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:146	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:147	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:148	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:149	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:150	85000	2019-12-17			352					kod 299, köptes tsm med 4:137-153 för 80 000 kr, Avst: 0883-2019/43 aqua floating group
VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:151	85000	2019-12-17			352					kod 299

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

VÄSTERVIK VÄSTERVIK 4:152	1895000	2021-07-23			352					kod 299
------------------------------	---------	------------	--	--	-----	--	--	--	--	---------

11.2 Bilaga 2 - Anslutningsavgifter villatomter Helsingborg stad 2022

AVGIFTER FÖR VILLATOMTER I HELSINGBORGS STAD 2022

Alla avgifter nedan redovisas inkl. moms och med reservation för ev. ändringar av taxor och avgifter.

VA-anläggningar	<i>Utdrag ut VA-taxan:</i> Avgift per förbindelsepunkt: 19 750 kr Avgift per servisledning: 30 375 kr Avgift per lägenhet: 27 750 kr Avgift per m ² tomtyta Delen 0-1.000 m ² : 48,75 kr Delen 1.001- m ² : 24,38 kr Fullständig VA-taxa finns på NSVA:s hemsida: www.nsva.se Kontakt NSVA: Rickard Bergqvist 010-490 9863
Fjärrvärme	Anslutningsavgift beräknas för resp. område. Vid nyproduktion: 36 000 kr Kontakt: Oresundskraft.se/kundservice/kontakta-oss/ Öresundskraft AB, tel 042-490 32 00
Gas	Anslutningsavgift beräknas för resp. område Vid nyproduktion: 23 750 kr Kontakt: Oresundskraft.se/kundservice/kontakta-oss/ Öresundskraft AB, tel 042-490 32 00
El-anläggningar	Anslutningsavgift: 37 500 kr Anslutning av byggström under byggtiden 4 300 kr Kontakt: Oresundskraft.se/kundservice/kontakta-oss/ Öresundskraft AB, tel 042-490 32 00
Stadsnät Internet, TV, telefoni	Uppgifter lämnas av Öresundskrafts stadsnät: Kontakt: Pingday.se/kundsupport
Avgifter och info för bygglov och bygganmälan	Kontakt: Helsingborg kontaktcenter Tel: 042-10 50 00 Måndag-onsdag: 07:00-17:00. Torsdag: 08:00-18:00. Fredag: 08:00-17:00. Epost: kontaktcenter@helsingborg.se
Utstakning av byggnader (ej moms)	Avgift: Enligt plan- och bygglovstaxa Kontakt: Helsingborg kontaktcenter Tel 042-10 50 00 E-post: kartomat@helsingborg.se

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Nybyggnadskarta (ej moms)	Avgift: Enligt plan- och bygglovstaxa Kontakt: Helsingborg kontaktcenter Tel 042-10 50 00 E-post: kartomat@helsingborg.se
Lagfartskostnad	1,5 % av tomtpriset + 825:- expeditionsavgift

Tabell 7. Anslutningsavgifter Helsingborgs stad

	Tomtstorlek 100 kvm	Tomtstorlek 200 kvm
VA-anläggningar	55 000 kr	59 875 kr
Fjärrvärme	36 000 kr	36 000 kr
El-anläggningar	41 800 kr	41 800 kr
Stadsnät, internet, TV, telefoni	25 990 kr inkl moms, fiber ³⁵⁴	25 990 kr
Avgifter för bygglov	24 100 kr + 300 kr i kungörelseavgift ³⁵⁵	30 100 kr + 300 kr i kungörelseavgift ³⁵⁶
Utstakning av byggnader	9780 kr ³⁵⁷	15 757,5 kr ³⁵⁸
Nybyggnadskarta	10 867,5 kr ³⁵⁹	10 867,5 kr ³⁶⁰
Totalkostnad (avrundat)	204 000 kr	221 000 kr

³⁵⁴ Telefonsamtal medarbetare på Pingday, 4/4-22

³⁵⁵ <https://helsingborg.se/bo-bygga-och-miljo/bygga-nytt-bygga-om-bygga-till/bygglov-och-anmalan/avgifter/>

³⁵⁶ <https://helsingborg.se/bo-bygga-och-miljo/bygga-nytt-bygga-om-bygga-till/bygglov-och-anmalan/avgifter/>

³⁵⁷ Mejl Kart o mät SBF HB 4/4-22

³⁵⁸ Mejl Kart o mät SBF HBG 4/4-22

³⁵⁹ Mejl Kart o mät SBF HBG 4/4-22

³⁶⁰ Mejl Kart o mät SBF HBG 4/4-22

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

11.3 Bilaga 3 - Urklipp Svensk fastighetsförmedling, Aquavilla i Västervik

The screenshot shows a real estate listing for 'Aqua Village' in Västervik. The main image is an aerial view of a marina with several floating houses and boats at sunset. The website header includes the logo for 'Svensk Fastighetsförmedling' and navigation links: 'Sälja', 'Köpa', 'Inspireras', 'Låna', and 'Flytta'. There are also buttons for 'Värdering', 'Mina sidor', and a flag icon. Below the main image, there are tabs for 'Fakta', 'Bilder', 'Bostadsväljare', 'Karta', and 'Kontakt'. The listing title is 'Västervik Aqua Village' with a link to 'Se på karta'. The price is listed as 'Pris: 7 645 000 - 11 645 000 kr' with an 'Anmäl intresse' button. The listing details include: 'Bebyggelsestyp: 17 st villor på vattnet', 'Antal bostäder: 17 st', 'Rum: 2 - 5', 'Uppplåtelseform: Tomt', 'Boarea: 78 - 207 kvm', and 'Försäljningsstart: 2019-06-24'. A contact card for 'Anna Jeansson' is also visible.

Svensk Fastighetsförmedling

Sälja Köpa Inspireras Låna Flytta

Värdering ↓ Mina sidor 🇸🇪 ↓

☆ Spara

Alla bilder (55)

Fakta Bilder Bostadsväljare Karta Kontakt

Västervik
Aqua Village
→ Se på karta

Västervik Aqua Village - Centralt drömboende på vattnet

Bebyggelsestyp: 17 st villor på vattnet

Antal bostäder: 17 st

Rum: 2 - 5

Uppplåtelseform: Tomt

Boarea: 78 - 207 kvm

Försäljningsstart: 2019-06-24

Pris:
7 645 000 - 11 645 000 kr

Anmäl intresse

Ansvarig mäklare
Anna Jeansson
Franchiseägare/Fastl...

→ Kontakta mig
→ Läs mer om mig

Dela objekt:

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

På vattnet vid Skeppsbrofjärdens inlopp kommer Västerviks nya bostadsområde att ta form. Här köper man sin sjötomt med äganderätt och blickar ut över Blockholmsundet in mot Slottsholmen och Gamlebyviken. Båten ligger precis intill villan som lätt tar dig ut till Tjust vackra skärgård samtidigt som det är gångavstånd till stadens centrum med närhet till nöjen, shopping och kulturliv. Det finns 7 olika husmodeller allt välja på; allt från 78 kvm till 207 kvm boarea. Till varje bostad ingår dessutom ett varmförråd om 9 kvm på pirdäcket samt ett 101 kvm stort förråd beläget inuti AquaPiren som du kan välja att inreda till gästlägenhet, en härlig relaxavdelning, gym eller efter behov. AquaVillage erbjuder ett unikt, bekvämt och modernt boende med flera uteplatser och stora takterrasser - på vattnet.



Dölj

Om Projektet

Sammanfattning

Byggbolag: Aqua Floating Group AB
Rum: 2 - 5
Boarea: 78 - 207 kvm
Biarea: 110 - 110 kvm
Pris: 7 645 000 - 11 645 000 kr
Upplåtelseform: Tomt

Tomt/balkong/uteplats

Tomterna Västervik 4:137-4:153 uppgår till mellan 351-635 kvm.

Allmänt

Län: Kalmar
Kommun: Västervik
Område: Västervik

Kommentar om projektet

17 villor på Östra piren
AquaPiren byggs i sektioner där 2 villor per pir ansluts med det unika ihopkopplings-systemet AquaDockingBuffert, ett montage som ger en komfort och tillgänglighet som är jämförbar med ett villaområde på land. Aquapirerna dockas ihop med varandra, därefter villorna vilket gör att enheterna tillsammans kommer att bli i det närmaste helt stumma. Dvs det kommer inte att gunga eller rulla även vid vindhastigheter på uppemot 32 m/s. Piren har en 72 m vägbredd och bredden mellan spetsarna i varje pirssektion är ca 15 m. Grön energi: Gångytorna på piren har möjlighet att hållas halkfria via det patenterade AquaSlipfreeWalking systemet, vilket möjliggörs av att energin från det patenterade sjövarmsystemet AquaEnergySystem pumpas runt via ingjutna kollektorslangar i pontonen/kassunen via en värmepump upp till pirdäcket/gångytorna. På

Anmäl intress



Ansvarig mä
Anna Je
Franchiseta

→ Kontakta
→ Läs mer

Dela objekt:



Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Fakta Bilder Bostadsväljare Karta Kontakt

pontonen/kassunen via en värmepump upp till pirdäcket/gångytorna. På samma sätt som man tar tillvara energin i det omkringliggande vattnet och värmer villorna med upp till 65-70% av dess värmebehov. Detta är verkligen grön Energi.

Till varje bostad ingår ett varmförråd om 9 kvm på pirdäcket samt ett 101 kvm stort förråd med en takhöjd om 2.75 m inuti piren. Utrymmet kan användas som förråd eller så kan man välja att inreda det till en gästlagenhet, relaxavdelning, gym eller liknande. Ljusinsläpp via små runda fönster i piren gör användningsområdet stort.

Piranläggningen utförs av Aqua Floating Group AB och skall efter slutförande och slutbesiktning lämnas över till Barlastpiren i Västervik samfällighetsförening som varje fastighet har 1/17 ägarandel i. I samband med att man köper tomtén så betalar man en kontantinsats för piren om 1.250 000 kr. Samfällighetsföreningen belastas således inte av några lån i samband med övertagandet av anläggningen. Fastställd årsavgift för samfälligheten är fr.n 12 000 kr per år och fastighet. Under utförandetiden debiterar Aqua Floating Group AB den enskilde fastighetsägaren 12 000 kr/år.

Villorna kommer att byggas på pontonen eller kassuner. Det finns 7 olika husmodeller att välja på. Pontonmodellerna kallas för Laguna och Kassunmodellerna för Futura.

Ponton - alla våningsplan är ovanför vattenytan. Kassun - Första våningsplanet delvis under vatten.

Husmodeller:

Laguna78: 1-plan, 2 rok, 78 kvm boarea, takterrass 93 kvm. Pris husmodell (exkl. tomt och pir): 4.400.000 kr

Laguna115: 2-plan, 2 rok, 115 kvm boarea, takterrass 46 kvm. Pris husmodell (exkl. tomt och pir: 5.700.000 kr

Laguna129: 2-plan, 2 rok, 129 kvm boarea, takterrass 62.5 kvm. Pris husmodell (exkl. tomt och pir: 6.200.000 kr

Laguna156: 2-plan, 4 rok, 156 kvm boarea, takterrass 93 kvm: Pris husmodell (exkl. tomt och pir: 7.200.000 kr

Futura156: 1-plan med kassun, 5 rok, 156 kvm boarea, takterrass 93 kvm . Pris husmodell (exkl. tomt och pir: 7.200.000 kr

Futura181: 2-plan med kassun, 6 rok, 181 kvm boarea. takterrass 59,5 kvm. Pris husmodell (exkl. tomt och pir: 7.900.000 kr


Futura207: 2-plan med kassun, 6 rok, 207 kvm boarea, takterrass 30 kvm. Pris husmodell (exkl. tomt och pir: 8.400.000 kr

Tomtpriser (avstyckade fastigheter med ägarerätt på vattnet):

Tomt 1, 3, 5, 7: 1.895.000 kr.



Pris:
7 645 000 - 11 645 000 kr

Anmäl intresse



Ansvarig mäklare
Anna Jeansson
Franchisetagare/Fastl..

→ **Kontakta mig**
→ **Läs mer om mig**

Delat objekt:  

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Fakta
Bilder
Bostadsväljare
Karta
Kontakt

Tomtpriser (avstyckade fastigheter med äganderätt på vattnet):

Tomt 1, 3, 5, 7: 1.895.000 kr.

Tomt 2, 4, 6, 8, 10: 1.995.000 kr.

Tomt 9: 1.695.000 kr.

Tomt 11, 13: 2.095.000 kr.

Tomt 14, 15: 2.295.000 kr.

Tomt 16: 2.195.000 kr.

Tomt: 18: 2.395.000 kr

Kostnader utöver tomtpris:

Lagfart 1,5% på tomtpriset. Pantbrev 2% på lånebehovet.

Pris AquaPiren: Varje fastighetsägare betalar 1.250 000 kr för sin 1/17 andel i piren (som avser 101 kvm inredningsbart utrymme inuti piren samt 9 kvm varmförård ovanpå piren) i samband med tomtköpet.

Huspriser inkl insats pir 1.250.000 SEK och tomtpris 1.995.000 SEK:

Laguna78: 7 645 000 SEK (98.000 kr/kvm boarea, 40.700 kr/kvm totalarea (boarea + förård= 188 kvm)

Laguna115: 8 945 000 SEK (77.800 kr/kvm boarea, 39.800 kr/kvm totalarea 225 kvm)

Laguna129: 9 445 000 SEK (73.200 kr/kvm boarea, 38.500 kr/kvm totalarea 239 kvm)

Laguna156: 10 445 000 SEK (67.000 kr/kvm boarea, 39.300 kr/kvm totalarea 266 kvm)


Futura156: 10 445 000 SEK (67.000 kr/kvm boarea, 39.300 kr/kvm totalarea 266 kvm)

Futura181: 11 145 000 SEK (61.600 kr/kvm boarea, 38.300 kr/kvm totalarea 291 kvm)

Futura207: 11 645 000 SEK (56.300 kr/kvm boarea, 36.700 kr/kvm totalarea 317 kvm)



Pris:
7 645 000 - 11 645 000 kr

Anmäl intresse



Ansvarig mäklare
Anna Jeansson
Franchisetagare/Fastl..

→ Kontakta mig
→ Läs mer om mig

Dela objekt:  

11.4 Bilaga 4 - Ortsprismaterial (140) Råå i Helsingborg

Författarna har utgått från ett normalobjekt med en boarea på 140 kvm. För att få fram underlaget har programmet Valuegaurd används. För att filtrera fram relevanta jämförelseobjekt har boarean max fått skilja 30 %, det blir ett intervall på 100 - 180 kvm. Alla objekt ligger inom 500 meter från vattnet. Datumen för transaktionerna går som längst tillbaka till 2017, dessa har sedan blivit uppräknad till värdetidpunkten mars 2022.

Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Pris	Pris idag	Pris idag/m2	Datum	K/T
Coyetsgatan 7	5	120	20	206	kedjehus	7 400 000	7,934,000	66,117	2021-04-21	2.43
Mellangatan 4	6	148	51	231	kedjehus	8 300 000	9,248,000	62,486	2020-12-29	2.18
Styrmansgatan 14	4	164	12	348	kedjehus	7 750 000	9,072,000	55,317	2020-11-10	2.22
Långgatan 36	6	115	7	205	villa	6 800 000	7,362,000	64,017	2021-01-24	1.82

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Styrmansgatan 9	5	132	--	362	villa	6 700 000	8,967,000	67,932	2018-11-29	1.76
Kustgatan 46 C	6	156	90	282	radhus	6 700 000	8,663,000	55,532	2020-04-16	1.81
Coyetsgatan 12 B	5	125	14	565	villa	7 450 000	10,449,000	83,592	2017-05-08	2.85
Styrmansgatan 15	--	117	--	284	villa	5 200 000	7,108,000	60,752	2018-08-30	1.94
Kapellgatan 8	5	125	125	550	villa	7 200 000	7,551,000	60,408	2021-07-05	2.16
Timmermansgatan 12 B	5	144	12	273	kedjehus	6 580 000	9,046,000	62,819	2018-06-17	2.08
Mårtensgatan 13	4	145	--	317	villa	6 200 000	8,696,000	59,972	2017-06-03	2.31
Råävågen 49	--	124	15	210	villa	5 000 000	7,103,000	57,282	2017-10-16	1.99
Medelvärde							8,433,250	63,019		

11.5 Bilaga 5 - Ortsprismaterial (200) Råå i Helsingborg

Författarna har utgått från ett normalobjekt med en boarea på 200 kvm. För att få fram underlaget har programmet Valueguard används. För att filtrera fram relevanta jämförelseobjekt har boarean max fått skilja 20 %, det blir ett intervall på 160 - 240 kvm. Alla objekt ligger inom 500 meter från vattnet. Datumen för transaktionerna går som längst tillbaka till 2017, dessa har sedan blivit uppräknad till värdetidpunkten mars 2022.

Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Pris	Pris idag	Pris idag/m2	Datum	K/T
Styrmansgatan 14	4	164	12	348	kedjehus	7 750 000	9,014,000	54,963	2020-11-10	2.22
Råävågen 46	4	185	--	637	kedjehus	7 500 000	7,903,000	42,719	2021-06-04	2.12
Coyetsgatan 15	11	215	40	469	villa	7 600 000	10,102,000	46,986	2018-12-03	1.56
Timmermansgatan 15	--	185	47	536	villa	8 300 000	8,530,000	46,108	2021-09-23	1.73
Råävågen 50	--	194	--	163	villa	5 900 000	8,293,000	42,747	2017-10-05	1.68
Lybecksgatan 33	--	220	20	1965	villa	9 600 000	12,390,000	56,318	2019-07-11	2.6

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Kustgatan 36	6	170	--	260	kedjehus	7 460 000	9,609,000	56,524	2019-06-27	1.69
Lybecksgatan 17	5	192	--	225	kedjehus	6 050 000	8,408,000	43,792	2017-05-18	1.8
Medelvärde							9,281,125	48,770		

11.6 Bilaga 6 - Ortsprismaterial centrum i Helsingborg

Författarna har utgått från ett normalobjekt med en boarea på 140 kvm. För att få fram underlaget har programmet Valuegaurd används. För att filtrera fram relevanta jämförelseobjekt har boarean max fått skilja 30 %, det blir ett intervall på 100 - 180 kvm. Jämförelseobjekten ligger i eller i närheten av centrum i Helsingborg, dock rör transaktionerna bara radhus och kedjehus vilket kan skilja sig från transaktioner med villor, men de är alla äganderätter. Ingen av jämförelseobjekten ligger inom 500 meter från havet. Datumen för transaktionerna går som längst tillbaka till 2017, dessa har sedan blivit uppräknad till värdetidpunkten mars 2022.

Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Pris	Pris idag	Pris idag/m2	Datum	K/T
Villatomtsvägen 2 B	5	138	24	92	radhus	7 250 000	7,618,000	55,203	2021-07-05	1.89
S:t clemensgata 22	8	163	81	185	radhus	6 750 000	8,368,000	51,337	2020-07-24	1.56
Villatomtsvägen 2 D	5	132	30	92	radhus	5 750 000	6,515,000	49,356	2021-01-16	1.65
Villatomtsvägen 2 C	5	138	24	92	radhus	5 495 000	6,611,000	47,906	2020-10-15	1.41
Villatomtsvägen 2 B	5	138	24	92	radhus	6 750 000	8,568,000	62,087	2020-05-18	1.76
Olympiavägen 12	5	121	69	608	kedjehus	6 675 000	7,492,000	61,917	2021-02-07	1.42
Övre långvinkelsgatan 88	6	130	--	140	radhus	5 150 000	6,369,000	48,992	2020-08-06	1.56
Nedre långvinkelsgatan 75	6	145	34	270	kedjehus	4 950 000	6,583,000	45,400	2019-01-06	1.27

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Övre långvinkelsgatan 86	5	109	30	116	radhus	6 500 000	8,396,000	77,028	2019-08-01	2
Villatomtsvägen 2 E	5	138	24	92	radhus	6 050 000	8,188,000	59,333	2017-08-23	2.11
Villatomtsvägen 2 J	5	138	24	92	radhus	5 520 000	7,590,000	55,000	2017-05-05	1.92
Olympiavägen 12	5	121	69	608	kedjehus	6 400 000	8,649,000	71,479	2017-07-09	1.35
Olympiavägen 12	--	121	69	608	kedjehus	6 400 000	9,283,000	76,719	2017-01-02	1.35
Medelvärde							7,710,000	58,597		

11.7 Bilaga 7 - Ortsprismaterial norra Helsingborg


Författarna har utgått från ett normalobjekt med en boarea på 200 kvm. För att få fram underlaget har programmet Valuegaurd används. Underlaget för dessa runt centrum var bristande, därav har Norra Helsingborg används istället. För att filtrera fram relevanta jämförelseobjekt har boarean max fått skilja 20 %, det blir ett intervall på 160 - 240 kvm. Alla objekt ligger inom 500 meter från vattnet. Boendetyper för jämförelseobjekten är villor. Datumen för transaktionerna går som längst tillbaka till 2017, dessa har sedan blivit uppräknad till värdetidpunkten mars 2022.

Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Pris	Pris idag	Pris idag/m2	Datum	K/T
Atterbomsgatan 6	7	205	113	686	villa	15 350 000	15,350,000	74,878	2022-02-24	2.12
F M Franzéns Gata 7	--	203	--	526	villa	8 463 000	9,033,000	44,498	2021-04-29	1.33
Randersgatan 14 A	4	167	10	498	villa	8 600 000	8,838,000	52,922	2021-09-30	1.56
Karl x gustavs gata 65 A	6	174	--	554	villa	7 440 000	9,625,000	55,316	2020-02-18	1.34
Halalid 16	10	240	165	628	villa	10 000 000	13,098,000	54,575	2019-11-07	1.49
F m franzéns gata 8	7	200	--	1004	villa	10 850 000	13,880,000	69,400	2019-06-01	1.88
Atterbomsgatan 6	7	204	113	686	villa	10 200 000	13,802,000	67,657	2017-05-17	2.03

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Halalid 12	--	230	90	503	villa	9 900 000	13,257,000	57,639	2017-09-01	1.65
Pålsjögatan 53	5	166	135	770	villa	8 030 000	10,277,000	61,910	2019-04-30	1.68
Erik dahlbergs gata 64	6	180	89	756	villa	6 350 000	8,359,000	46,439	2018-04-12	1.32
Randersgatan 23	--	185	58	926	villa	7 000 000	9,109,000	49,238	2018-12-21	1.11
Erik dahlbergs gata 72	7	213	82	780	villa	11 300 000	15,033,000	70,577	2018-02-09	2.19
Färjemansgatan 31	6	184	100	870	villa	9 600 000	12,283,000	66,755	2019-05-31	1.93
Medelvärde							11,688,000	59,370		

11.8 Bilaga 8 - Pressinformation från AquaVilla



Pressklipp
Pressinformation

Pressklipp
Pressinformation

Högupplösta bilder

Pressinformation
Pressmeddelande 01-05-14

Bomässan Bo01:

Flytande villor på Bomässan i Malmö

De uppmärksammade flytande villorna AquaVilla kommer att delta på bomässan Bo01 i Malmö som invigs på torsdag. AquaVilla har fått stor uppmärksamhet i Stockholm där sju flytande villor finns på Pampas Marina i Solna.

Aquavillan är ingen husbåt utan en villa på vattnet. Den byggs på ett betongskrov och överbyggnaden utförs med ett viktsnålt, högisolerande patenterat byggsystem.

På Bo01 kommer fyra varianter av AquaVilla finnas. Dels ursprungsmodellen "Classic" men även två helt nya hustyper - "Futura I, Futura II" och "Avanti" som valts ut från fyra parallella arkitektuppdrag. På invigningsdagen kommer "Futura I" att finnas på plats. De andra Aquavillorna kommer under juli.

En öppen planlösning med alla bekvämligheter medger ett attraktivt boende på vatten.

I bottenvåningen, som delvis ligger under vattenytan, finns sovrum, badrum och tvättstuga. Här finns också teknikutrymme med värmepump. På entréplanet finns hall, toalett, kök med matplats och vardagsrum. På övervåningen finns ytterligare ett rum och en solterass.

Kvadratmeterytan varierar mellan olika modeller, från 119 till 134 kvm. Priset för en AquaVilla är från 2,5 miljoner kronor exklusive bryggavgifter och kommunala avgifter.

AquaVilla kan mycket väl bli Bomässans mest uppmärksammade och besökta objekt.

Ytterligare information fås av:
Patrick Lindwall Tel: 08-587 557 77, mobil 0733-734 734

AquaVilla AB
Karlbergs Strand 4
171 73 Solna

11.9 Bilaga 9 - Marknadsanalys för flytande bostad i Oceanhamnen.

11.9.1 Objektsbeskrivning

Läge

Området Oceanhamnen är centralt beläget med gångavstånd till alla nödvändiga sociala och kommersiella serviceanläggningar. Centralstationen ligger ca 600 meter bort. Vid ankomst till centralen finns även övriga service- och kulturanläggningar och tjänster som kollektivtrafik, butiker, gallerior och färjan över till Öresund. Grundskola och

gymnasieskolor finns inom en kilometers avstånd medans närmsta förskola ligger drygt en kilometer bort.

Tomt

Mikroläget inom Oceanhamnen för flytande bostäder kommer att vara väldigt unikt. Flytande bostäder är ej särskilt vanligt förekommande i Sverige och det finns inget liknande i Helsingborgstrakten. Då bostaden kommer att vara placerad närmast pixlapiren blir exponeringen för störande effekter som trafik minimal då pixlapiren är en återvändsgränd för biltrafik. Dock kommer bostaden att ligga i en marina där det medföljer mycket båttrafik under vissa säsonger. Men då placeringen av villan föreslås ligga längst in i marinan därav minskar antalet båtar som kör förbi. Inalles förväntas båttrafiken i marinan bidra till en ökning av värdet.

Själva tomten för bostaden skiljer sig från vanliga villafastigheter uppe på land då tomtmarken enbart kommer bestå utav vatten. Tomten blir lite större än byggytan med plats för att förtöja fritidsbåt. Det finns ej något anledning till en större tomt än för byggytan + båtplats. Solläget (bättre om det förläggs längst ut på piren, sämre om ditt an vid kajen)

Byggnader

Byggnaderna kommer att vara nyproduktion med en effektiv användning av byggytan, som exempelvis takterrasser. Fastigheterna har inga komplementbyggnader.

Rättigheter och skyldigheter

Vi utgår från att nödvändiga rättigheter säkras genom att bryggan blir allmän plats och att anslutningspunkter skapas vid varje fastighetsgräns för vattenbostadsfastigheterna.

11.9.2 Omvärldsanalys

Ekonomisk tillväxt

Prisutvecklingen för småhus i Sverige har gått i positiv riktning sedan finanskrisen under 90-talet. Det riksgenomsnittliga priset för småhus var 3 980 000 kr under perioden december 2021 till och med februari 2022, och det genomsnittliga K/T värdet i riket var 2,15. Under samma tidsperiod var snittet för Skåne län var 4 130 000 kr (K/T 2,29) och för Helsingborgs kommun 5 224 000 kr (K/T 2,09). Sedan december 2020 har K/T talet ökat i hela landet. Den genomsnittliga förändringen har varit en ökning med 15 %, dock har förändring sjunkit något mellan december 2021 och februari 2022.

Bruttonationalprodukten (BNP) i Sverige uppgick till 5 383 miljarder kronor år 2021 och totalt växte den med 4,8 % under årets gång.³⁶¹ BNP i Sverige har haft en positiv trend sedan 2012 med undantag för år 2020 till följd av coronapandemin. Under 2020 sjönk BNP med 2,8 %, detta var dock lägre än det genomsnittliga tappet inom EU som var på 6,2 %.³⁶² Utöver en lägre BNP har pandemin lett till en minskning av antalet sysselsatta mellan åldrarna 15-74. Sedan 2019 har den sjunkit från 67,8 % till 66,4 %. Att effekterna av pandemin ej har blivit större torde bero på att kortidspermitteringar fortfarande visas som sysselsatta i statistiken.³⁶³ Under samma tidsperiod ökade antalet arbetslösa från 6,9 % till 8,8 %.³⁶⁴

Inflation

Riksbanken har i uppgift att hålla inflationen på en stabil nivå i Sverige och målet är på två procent per år. För att mäta inflationen använder riksbanken konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) som mått, dvs KPI utan bostadsräntor. Inflationen höll sig på en relativt låg nivå runt två procent under stora delar av pandemin men den har ökat kraftigt sedan juli 2021 och sedan februari 2022 har KPIF legat på 4,5 %.³⁶⁵

Räntor

Reporäntan är den räntan som banker kan låna eller placera till i riksbanken och den har varit Sveriges styrränta sedan 1994. Den används som ett verktyg för att kunna påverka inflationen. Om riksbanken vill sänka en framtida inflationstakt höjer de reporäntan och detta leder i sin tur till en minskad konsumtion och investeringsvilja då bankernas utlåningsräntor följer reporäntan. Tvärtom kan riksbanken sänka reporäntan för att kunna öka framtidens inflationstakt och på sikt öka investeringsviljan. Historiskt har reporäntan skiftat en del men har sedan februari 2020 legat på noll procent.

Konjunkturinstitutet publicerade i mars 2022 en prognos för de kommande åren. Rapporten visar på en mild högkonjunktur under slutet av 2022 till följd av bland annat lättade pandemirestriktioner, detta trots Rysslands invasion av Ukraina. En konsekvens av kriget är att råvarupriser ökar kraftigt då Ryssland och Ukraina var stora exportörer av råvaror och detta kommer i sin tur att leda till en ökad inflation. Resultatet av detta är att Riksbanken förväntas att överge nollräntan och i september 2022 inleda räntehöjningar på reporäntan.³⁶⁶

³⁶¹ Ekonomifakta, 2022a.

³⁶² SCB, 2021.

³⁶³ Ekonomifakta, 2022b.

³⁶⁴ Ekonomifakta, 2022c.

³⁶⁵ SCB, 2022.

³⁶⁶ Hedén Westerdahl, 2022.

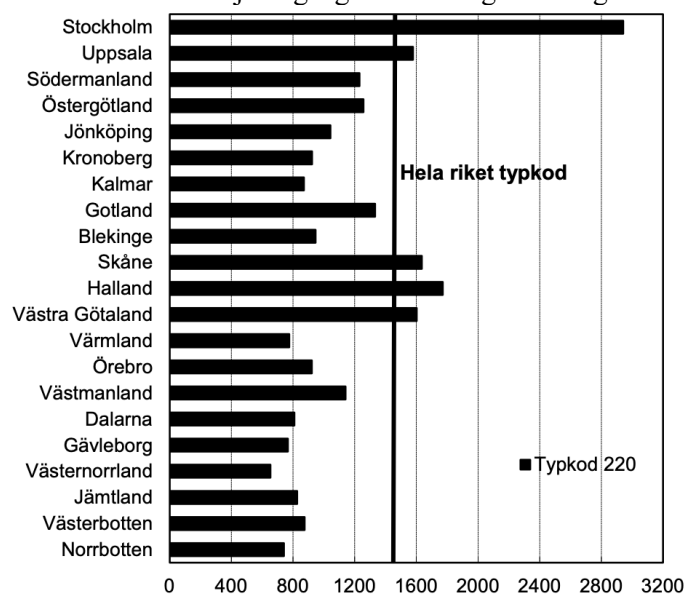
11.9.3 Ortsanalys

Ekonomiska faktorer - lokal och regional nivå

Medelpriser för småhus i Helsingborgs stad har under de senaste tolv månaderna varit 4 809 000 kr, med en genomsnittligt kvadratmeterpris på 35 860 kr. Medelpriset har ökat med 12,3 %. Priserna i Helsingborg har varit högre än snittet i Sverige på 4 043 000 kr och 32 362 kr/kvm, med en prisutveckling på 11,5 %.³⁶⁷

Helsingborg hade år 2019 en bruttoregionprodukt (BRP) på 98 %, det är två procentenheter under det genomsnittliga värdet i riket på.³⁶⁸ Skåne har följt rikets ekonomiska tillväxt under de senaste 20 åren med undantaget med en lägre tillväxt.³⁶⁹

Medianinkomsten i Helsingborg år 2020 var 292 890 kr, vilket är lägre än för resten av riket med ett genomsnitt på 304 068 kr.³⁷⁰ Dock finns det en del kapital bundet i fastigheter och Skåne län har tredje högst genomsnittligt taxeringsvärde för småhus.



Figur 1. Genomsnittliga taxeringsvärden för småhus (typkod 220) 2016 efter län.³⁷¹

Skåne är det länet med lägst andel sysselsatta (åldern 20-64) i Sverige med ett snitt som år 2020 var på 76,3 % jämfört med snittet på 79 %. Skånes nordvästra region har en

³⁶⁷ Svensk Mäklarstatistik, 2022.

³⁶⁸ Regionfakta, 2021.

³⁶⁹ Region Skåne, 2022.

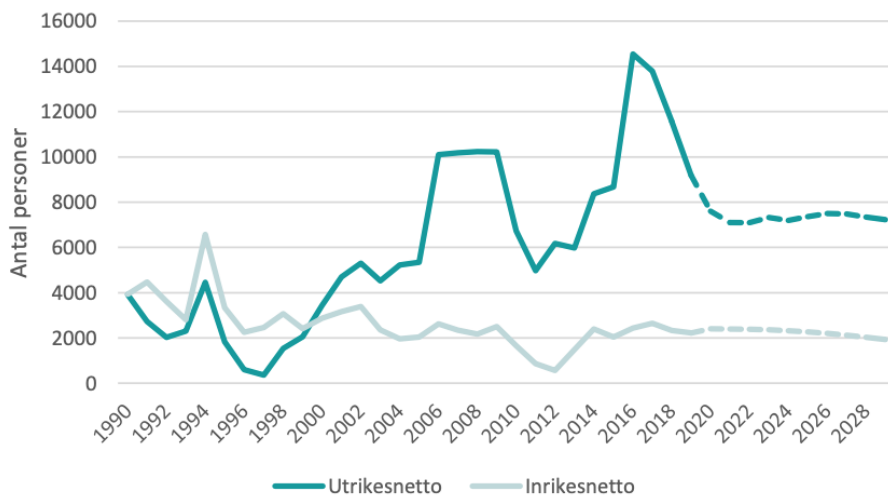
³⁷⁰ Ekonomifakta, u.å.

³⁷¹ SCB, 2016.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

sysselsättningsgrad på 77,4 %. Tidigare har skillnaden mellan andelen sysselsatta i Skåne och riket varit större, men sen 2019 har trenden vänt.³⁷²

Under början av 2022 hade Helsingborg 150 109 invånare, det är Skånes näst största kommun efter Malmö stad.³⁷³ Befolkningsutvecklingen förväntas att öka med drygt 9 % fram till 2030 med en förväntad befolkning i Helsingborg på 164 060 invånare. Åldersfördelningen förväntas också att ändras då allt fler unga flyttar in till städerna och får sina första barn innan de väljer att flytta ut till kranskommunerna. Detta kommer på att sikt att öka andelen barn och unga i städer och minska antalet äldre. Nettoflyttningen (antalet inflyttade minus utflyttade) i Skåne består till största del av invandring. Invandringen i Skåne har haft stor korrelation med flyktingkriser, med en markant ökning under 90-talet på grund av balkankriget och den senare flyktingkrisen år 2015. Invandringen har minskat under de senaste två åren på grund av reserestriktioner till följd av Covid-19.³⁷⁴ Prognosen nedanför genomfördes innan Rysslands invasion av Ukraina och den har därför inte tagit höjd från de ökade flyktingströmmarna därifrån.



Figur 2. Skånes nettoflyttning.³⁷⁵

Helsingborg har en lång tradition av entreprenörskap och ett brett näringsliv. År 2021 fanns det över 15 000 företag registrerade i Helsingborg. Merparten av dem är små eller medelstora företag och cirka 60 % av företagen i Helsingborg är enmansföretag. Kommunen är också viktigt ur ett logistiskt synpunkt med dess utvecklade hamnverksamhet. Intelligent logistik rankade Helsingborg på första plats för Sveriges

³⁷² Region Skåne, 2022.

³⁷³ Regionfakta, u.å.

³⁷⁴ Region Skåne, 2020.

³⁷⁵ Ibid.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

bästa logistiklägen. Det byggs mycket lageryta i och i omnejd till Helsingborg detta till följd av det förmånliga logistiska läget.³⁷⁶

Hur påverkar pandemin fastighetsmarknaden? Representanter från Erik Olsson Fastighetsförmedling skriver i en artikel från Affärsvärlden att pandemin har pressat upp bostadspriserna då folk har haft ett begränsat utbud av att konsumera andra varor samt att räntorna har varit väldigt låga. En återgång till det normala när restriktioner hävs skulle kunna pressa ner bostadspriserna då folks budget för bostäder behöver konkurrera med andra utgifter. Även en hög inflation kan leda till att räntorna stiger och påverkar investeringsviljan negativt hos folket.³⁷⁷

Den kommunala skatten i Helsingborg är år 2022 31,39 % och den genomsnittliga kommunalskatten i riket är 32,24 %. Av alla 290 kommuner har Helsingborg 24:e lägst kommunalskatt.³⁷⁸

11.10 Bilaga 10 - Ortsprismaterial prisrelation

Nacka Vikdalen

Ortsprismaterial bestående av småhus.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Klarabergsvägen 11	202	14,155,000	70,074	2021-08-28
Vikdalsvägen 70 C	150	11,310,000	75,400	2019-04-14
Järlastigen 5 D	147	9,425,000	64,116	2022-02-18
Vikdalsvägen 69	195	15,858,000	81,323	2018-09-12
Järlastigen 3 B	116	9,798,000	84,466	2019-08-13
Vikdalsvägen 60	193	16,867,000	87,394	2020-11-03
Vikdalsvägen 62 B	165	14,573,000	88,321	2019-05-29
Järlastigen 9	163	16,558,000	101,583	2018-10-01
Medelvärde		13,568,000	81,585	

³⁷⁶ Intelligent Logistik, 2022.

³⁷⁷ Affärsvärlden, 2022.

³⁷⁸ Ekonomifakta, 2022d.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Solna Råsunda

Ortsprismaterial bestående av småhus.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Krassevägen 5	160	14,538,000	90,863	2018-12-03
Lövgatan 15	95	10,604,000	111,621	2018-10-05
Lövgatan 19	116	13,496,000	116,345	2018-09-11
Lövgatan 23	206	19,509,000	94,704	2018-10-10
Lövgatan 23	206	19,509,000	94,704	2018-10-10
Ekstigen 5	197	15,795,000	80,178	2021-06-02
Lövgatan 30	182	16,209,000	89,060	2018-01-21
Lövgatan 30	182	16,209,000	89,060	2018-01-21
Ljungstigen 3	221	18,762,000	84,896	2020-02-20
Filmgatan 7	140	15,328,000	109,486	2020-09-14
Ekstigen 3	147	12,941,000	88,034	2020-10-28
Ljungstigen 5	130	14,545,000	111,885	2019-05-06
Vintervägen 18	172	16,202,000	94,198	2021-10-17
Björkvägen 16	195	9,785,000	50,179	2021-01-15
Björkvägen 21	116	15,788,000	136,103	2020-10-29
Jaktstigen 3	184	17,172,000	93,326	2021-01-08
Filmgatan 16	135	16,230,000	120,222	2020-03-12
Ekstigen 6	170	14,941,000	87,888	2017-11-09
Ekstigen 6	138	14,312,000	103,710	2017-02-09
Jaktstigen 3	134	12,177,000	90,873	2018-05-31
Medelvärde		15,202,600	96,867	

Solna Råstahem

Ortsprismaterial bestående av småhus.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Skogsvägen 15	135	11,753,000	87,059	2022-03-14
Schultzvägen 26	179	11,545,000	64,497	2021-05-11
Växlarevägen 63	174	12,570,000	72,241	2021-09-22
Verkstadsvägen 6	152	10,808,000	71,105	2018-06-08
Växlarevägen 39	130	11,896,000	91,508	2019-09-20
Skogsvägen 2	155	14,756,000	95,200	2018-05-09
Schultzvägen 21	120	10,704,000	89,200	2017-04-11
Växlarevägen 59	126	10,619,000	84,278	2019-05-17
Schultzvägen 25	137	11,740,000	85,693	2018-06-06
Schultzvägen 5	123	11,005,000	89,472	2018-08-27
Schultzvägen 4	173	13,895,000	80,318	2018-08-22
Schultzvägen 3	168	13,482,000	80,250	2017-10-16
Schultzvägen 35	126	11,008,000	87,365	2018-04-27
Filaregränd 4	108	7,891,000	73,065	2017-07-03
Medelvärde		11,690,857	82,232	

Kalmar Ängö/Varvsholmen

Ortsprismaterial bestående av småhus.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Varvskroken 3	174	11,648,000	66,943	2020-06-16
Varvskroken 8	164	9,414,000	57,402	2020-01-10
Sparregatan 32	180	6,671,000	37,061	2017-08-25

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Öhnellsgatan 14	130	6,131,000	47,162	2020-10-02
Kreugergatan 7	170	8,068,000	47,459	2021-02-09
Kreugergatan 14	140	10,055,000	71,821	2020-10-30
Gripgatan 31 B	116	6,526,000	56,259	2018-06-12
Hamarskjöldsgatan 1	115	9,881,000	85,922	2017-12-12
Kreugergatan 13	170	8,281,000	48,712	2019-07-16
Gripgatan 31 B	116	7,175,000	61,853	2017-04-07
Kreugergatan 7	170	8,509,000	50,053	2018-05-29
Landshövdingegatan 25	164	7,030,000	42,866	2018-11-11
Medelvärde		8,282,417	56,126	

Helsingborg Oceanhamnen lägenheter

Ortsprismaterial bestående av bostadsrätter.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Oceankajen 4	111	7,663,000	69,036	2022-02-11
Smugglargränd 1	116	9,547,000	82,302	2021-04-28
Redaregatan 30	118	5,694,000	48,254	2021-10-29
Asa thors gränd 2	100	7,065,000	70,650	2021-02-10
Oceankajen 4	111	7,003,000	63,090	2021-04-28
Oceankajen 4	134	10,515,000	78,470	2021-04-23
Medelvärde		7,914,500	68,634	

Helsingborg Råå lägenheter

Ortsprismaterial bestående av bostadsrätter i RÅÅ, sortering var på 100 träffar men på grund av bristande underlag används bara 17 st.

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Rååvägen 12	115	4,613,000	40,113	2021-09-27
Rååvägen 12	100	4,059,000	40,590	2021-05-13
Rååvägen 12	106	4,212,000	39,736	2020-06-15
Kaptensgatan 30	105	4,141,000	39,438	2021-12-05
Rååvägen 12	115	4,158,000	36,157	2019-06-17
Rååvägen 4	106	4,147,000	39,123	2019-09-11
Kaptensgatan 40	101	4,432,000	43,881	2019-02-08
Kaptensgatan 24 B	112	5,356,000	47,821	2017-10-05
Rååvägen 4	106	5,600,000	52,830	2016-07-03
Rååvägen 4	106	3,868,000	36,491	2015-03-21
Kaptensgatan 36	103	3,647,000	35,408	2015-12-10
Rååvägen 12	100	5,540,000	55,400	2007-09-15
Kaptensgatan 36	103	4,132,000	40,117	2012-09-10
Kaptensgatan 36	103	3,400,000	33,010	2010-10-27
Jungmansgatan 5	156	11,596,000	74,333	2008-04-24
Kaptensgatan 38	103	3,221,000	31,272	2008-02-28
Kaptensgatan 36	103	3,479,000	33,777	2007-04-13
Medelvärde		4,682,412	42,323	

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Helsingborg Råå småhus

Ortsprismaterial bestående av småhus i Råå, 100 träffar.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Styrmansgatan 14	164	9,014,000	54,963	2020-11-10
Coyetsgatan 7	120	7,883,000	65,692	2021-04-21
Mellangatan 4	148	9,188,000	62,081	2020-12-29
Styrmansgatan 9	132	8,909,000	67,492	2018-11-29
Kustgatan 46 C	156	8,607,000	55,173	2020-04-16
Styrmansgatan 15	117	7,063,000	60,368	2018-08-30
Styrmansgatan 9	109	7,381,000	67,716	2016-06-02
Långgatan 15	136	6,700,000	49,265	2022-03-22
Coyetsgatan 12 B	125	10,382,000	83,056	2017-05-08
Kustgatan 50	160	11,194,000	69,963	2015-11-13
Kapellgatan 8	125	7,502,000	60,016	2021-07-05
Styrmansgatan 17	110	7,573,000	68,845	2016-03-02
Rååvägen 22	149	8,932,000	59,946	2021-01-22
Tullgatan 2 E	138	5,122,000	37,116	2021-11-24
Rååvägen 33	124	4,323,000	34,863	2017-12-15
Långgatan 15	136	6,418,000	47,191	2021-07-29
Rååvägen 49	124	7,058,000	56,919	2017-10-16
Lybecksgatan 4	120	7,010,000	58,417	2017-09-29
Östergatan 11	141	6,434,000	45,631	2020-05-29
Mellangatan 4	148	7,558,000	51,068	2016-02-02
Kustgatan 36	170	9,609,000	56,524	2019-06-27

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Mellangatan 15	116	7,490,000	64,569	2016-08-19
Östergatan 38	171	7,135,000	41,725	2021-10-20
Coyetsgatan 7	120	9,842,000	82,017	2012-07-31
Missionsgatan 4	127	7,758,000	61,087	2020-07-25
Matrosgatan 3	115	6,520,000	56,696	2017-12-15
Kustgatan 46 A	152	7,520,000	49,474	2012-09-06
Mellangatan 9	156	6,857,000	43,955	2013-11-15
Kustgatan 50	160	7,391,000	46,194	2007-02-08
Tanagatan 2	180	8,926,000	49,589	2012-12-21
Mårtensgatan 13	145	8,640,000	59,586	2017-06-03
Timmermansgatan 12 B	144	8,988,000	62,417	2018-06-17
Östergatan 44	160	7,915,000	49,469	2021-09-13
Frodegatan 3	132	7,391,000	55,992	2021-07-07
Mårtensgatan 28	150	6,579,000	43,860	2018-02-26
Långgatan 9	100	5,654,000	56,540	2018-10-14
Långgatan 20	138	8,015,000	58,080	2010-06-05
Envigsgatan 1	110	6,428,000	58,436	2021-06-04
Skepparegatan 5	104	4,963,000	47,721	2021-08-07
Rååvägen 66	139	10,145,000	72,986	2019-01-29
Kustgatan 66	133	10,030,000	75,414	2012-09-19
Östergatan 37	105	5,393,000	51,362	2019-02-25
Östergatan 7	148	6,555,000	44,291	2013-08-16
Rååvägen 16	140	8,738,000	62,414	2015-05-26
Rååvägen 18	105	8,274,000	78,800	2014-05-14

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Mårtensgatan 38	150	7,807,000	52,047	2019-02-15
Kustgatan 32	150	11,809,000	78,727	2012-08-17
Långgatan 18	106	6,952,000	65,585	2007-02-09
Tullgatan 8 B	131	7,241,000	55,275	2015-03-13
Mårtensgatan 24	135	7,144,000	52,919	2012-10-15
Rååvägen 79 B	160	9,901,000	61,881	2018-01-17
Envigsgatan 7	109	5,805,000	53,257	2020-11-26
Skepparegatan 2	128	9,238,000	72,172	2020-12-18
Timmermansgatan 32	140	5,335,000	38,107	2018-04-06
Missionsgatan 4	127	7,308,000	57,543	2014-09-19
Timmermansgatan 13	158	6,157,000	38,968	2016-10-03
Mårtensgatan 11	180	8,555,000	47,528	2010-09-21
Mårtensgatan 13	145	8,967,000	61,841	2010-02-18
Mårtensgatan 21	160	7,168,000	44,800	2012-03-30
Åbrinksgatan 4	106	5,025,000	47,406	2019-09-30
Östergatan 10	155	9,408,000	60,697	2011-06-20
Tullgatan 2 D	146	5,666,000	38,808	2014-12-15
Östergatan 42	109	5,124,000	47,009	2018-11-07
Kustgatan 68	133	11,898,000	89,459	2008-08-26
Rååvägen 8	163	9,738,000	59,742	2014-11-26
Kustgatan 94	125	8,809,000	70,472	2021-01-29
Mårtensgatan 7	170	8,530,000	50,176	2010-05-06

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Timmermansgatan 3	130	10,546,000	81,123	2015-09-14
Kustgatan 32	150	11,459,000	76,393	2009-03-27
Rååvägen 8	163	9,683,000	59,405	2014-10-21
Timmermansgatan 33	150	7,986,000	53,240	2018-11-07
Kustgatan 34	179	10,678,000	59,654	2007-08-04
Timmermansgatan 27	108	6,150,000	56,944	2015-11-26
Mårtensgatan 2	129	9,911,000	76,829	2005-08-24
Landskronavägen 110	130	4,517,000	34,746	2019-02-27
Kustgatan 32	130	6,564,000	50,492	2007-08-20
Kustgatan 68	133	10,308,000	77,504	2005-10-18
Patrullgatan 12	126	8,644,000	68,603	2021-07-06
Luciagatan 4	130	5,984,000	46,031	2018-11-28
Rååvägen 81	120	6,691,000	55,758	2016-07-01
Rååvägen 77	112	7,128,000	63,643	2014-10-16
Östergatan 38	171	6,034,000	35,287	2014-09-05
Timmermansgatan 33	150	8,069,000	53,793	2017-03-17
Timmermansgatan 41	105	4,485,000	42,714	2019-04-27
Timmermansgatan 29	168	7,008,000	41,714	2015-01-30
Tullgatan 2 D	146	4,536,000	31,068	2010-03-18
Matrosgatan 2	150	7,593,000	50,620	2005-04-26
Patrullgatan 5	105	7,315,000	69,667	2021-06-12
Rååvägen 76	165	6,262,000	37,952	2016-10-28
Mårtensgatan 31	108	8,649,000	80,083	2014-07-11

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Envigsgatan 9	120	5,858,000	48,817	2018-11-16
Kustgatan 88	143	11,067,000	77,392	2017-11-01
Missionsgatan 16	140	6,599,000	47,136	2007-04-26
Kaptensgatan 4	125	7,589,000	60,712	2012-09-14
Rååvägen 74	110	5,626,000	51,145	2014-10-10
Luciagatan 22	120	5,611,000	46,758	2019-01-27
Näckrosgatan 9 A	129	5,215,000	40,426	2021-11-05
Kaptensgatan 8	123	5,579,000	45,358	2011-06-25
Kaptensgatan 8	123	6,382,000	51,886	2011-04-15
Skepparegatan 8	128	7,766,000	60,672	2018-05-04
Medelvärde		7,640,840	56,630	

Helsingborg Centrum lägenheter

Ortsprismaterial bestående av bostadsrätter i centrum, 100 träffar.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Norra storgatan 16	126	5,311,000	42,151	2021-11-19
Nedre långvinkelsgatan 10 C	128	4,495,000	35,117	2021-05-13
Springpostgränden 7	120	4,885,000	40,708	2021-04-26
Norra storgatan 14	176	7,206,000	40,943	2020-08-07
Nedre långvinkelsgatan 49	108	4,325,000	40,046	2022-03-24

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Nedre långvinkelsgatan 19	101	3,971,000	39,317	2020-08-26
Nedre långvinkelsgatan 53	109	3,500,000	32,110	2022-03-09
Kullagatan 38	101	3,350,000	33,168	2022-03-10
Hästmöllegränden 4 B	101	3,663,000	36,267	2021-04-27
Fågelsångsgatan 2 A	151	4,841,000	32,060	2020-11-27
Kärngränden 3	103	4,164,000	40,427	2021-04-30
Kung kristoffers gata 5 B	103	3,897,000	37,835	2022-02-02
Norra storgatan 14	176	6,315,000	35,881	2019-02-14
Norra storgatan 16	144	3,861,000	26,813	2019-06-27
Kullagatan 28	116	5,688,000	49,034	2021-06-05
Kullagatan 44	102	4,000,000	39,216	2022-04-08
Bomgränden 3	110	3,734,000	33,945	2020-07-11
Kung kristoffers gata 5 A	108	3,042,000	28,167	2021-09-23
S:t clemens gata 32	112	4,196,000	37,464	2021-06-05
Hästmöllegränden 4 A	120	5,049,000	42,075	2020-09-07
Fågelsångsgatan 2 A	121	3,154,000	26,066	2019-09-19
Kullagatan 44	105	3,907,000	37,210	2021-11-18
Norra storgatan 14	142	4,181,000	29,444	2017-09-12
Nedre långvinkelsgatan 7	160	7,459,000	46,619	2020-05-05

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Södra storgatan 19	125	3,775,000	30,200	2022-03-11
Södra kyrkogatan 22 B	155	4,722,000	30,465	2021-08-28
Nedre långvinkelsgatan 55	109	4,309,000	39,532	2021-04-16
S:t clemens gata 38	115	4,312,000	37,496	2021-07-15
Kullagatan 50	128	2,801,000	21,883	2021-11-29
Möllegränden 21	105	3,130,000	29,810	2021-11-12
Hästmöllegränden 4 B	101	3,944,000	39,050	2019-12-18
Drottninggatan 5	126	7,241,000	57,468	2021-09-19
Hästmöllegränden 4 B	141	4,844,000	34,355	2019-12-19
Södra strandgatan 7	121	5,400,000	44,628	2022-03-27
Drottninggatan 48	124	4,753,000	38,331	2021-12-10
Hästmöllegränden 4 A	135	3,977,000	29,459	2020-02-11
Norra kyrkogatan 8	123	4,972,000	40,423	2020-09-27
Kullagatan 28	116	5,166,000	44,534	2020-03-05
S:t clemens gata 37	137	6,404,000	46,745	2021-02-22
Kullagatan 51 C	124	4,093,000	33,008	2021-09-06
Hästmöllegränden 4 B	143	4,672,000	32,671	2019-03-02
Kung kristoffers gata 5 B	103	3,495,000	33,932	2020-12-03

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Kullagatan 56	125	5,407,000	43,256	2021-11-23
S:t clemens gata 37	123	4,619,000	37,553	2020-08-20
Södra kyrkogatan 16	172	5,387,000	31,320	2020-09-11
Drottninggatan 50	114	4,682,000	41,070	2021-07-16
Kungsgatan 8	125	5,453,000	43,624	2021-09-24
Kullagatan 56	122	5,397,000	44,238	2021-10-01
Södra kyrkogatan 22 B	155	4,695,000	30,290	2020-09-10
Norra kyrkogatan 8	123	5,047,000	41,033	2019-10-04
Fågelsångsgatan 25	105	3,829,000	36,467	2021-02-26
Kung kristoffers gata 3 B	118	3,457,000	29,297	2019-08-01
Södra strandgatan 7	135	6,379,000	47,252	2021-07-13
Helsingörskajen 4	115	9,750,000	84,783	2022-03-18
Nedre långvinkelsgatan 7	160	7,438,000	46,488	2018-01-03
Södra storgatan 25	106	3,202,000	30,208	2021-09-16
Hälsövägen 7 A	137	4,900,000	35,766	2022-03-10
Kung kristoffers gata 5 B	103	3,532,000	34,291	2020-02-04
Drottninggatan 5	125	5,896,000	47,168	2020-08-11
Kungsgatan 8	125	5,705,000	45,640	2021-04-28

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Drottninggatan 60	176	7,638,000	43,398	2021-06-04
S:t clemens gata 40	128	6,332,000	49,469	2020-03-30
Hälsövägen 11	128	3,653,000	28,539	2021-12-02
Bruksgatan 14	101	4,236,000	41,941	2020-11-13
Kung kristoffers gata 25	130	4,874,000	37,492	2020-05-19
Nedre långvinkelsgatan 57	111	4,753,000	42,820	2019-05-25
Södra storgatan 6 D	136	5,275,000	38,787	2019-10-16
Kung kristoffers gata 25	147	6,211,000	42,252	2020-03-31
Kärngränden 3	103	4,016,000	38,990	2017-03-12
Karlgatan 1 B	111	4,091,000	36,856	2021-08-16
Södra storgatan 19 A	126	4,045,000	32,103	2020-09-12
Bruksgatan 30	106	3,402,000	32,094	2021-10-11
Kullagatan 58	129	4,811,000	37,295	2021-04-08
Torngatan 4	104	3,740,000	35,962	2019-10-03
Hälsövägen 5	136	4,813,000	35,390	2021-10-14
Himmelriksgränden 6 B	127	5,965,000	46,969	2020-02-17
Hälsövägen 9	168	4,602,000	27,393	2021-09-10
Nedre långvinkelsgatan 49	109	4,062,000	37,266	2017-10-30
Drottninggatan 5	123	5,904,000	48,000	2019-10-30
Prins georgs gata 2 D	136	6,785,000	49,890	2019-02-04

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

S:t clemens gata 38	119	4,672,000	39,261	2019-03-16
Södra strandgatan 7	121	4,306,000	35,587	2020-11-03
Drottninggatan 48	108	4,685,000	43,380	2020-03-30
Karls gatan 1 A	126	5,290,000	41,984	2021-07-08
Kullagatan 58	115	3,766,000	32,748	2021-01-15
Hälsövägen 5	110	3,394,000	30,855	2021-08-12
S:t clemens gata 38	119	4,861,000	40,849	2018-11-30
Södra storgatan 6 D	136	5,030,000	36,985	2019-01-20
Villatomtsvägen 5 A	130	5,603,000	43,100	2020-04-07
Kullagatan 58	125	3,726,000	29,808	2020-11-15
S:t clemens gata 38	119	4,434,000	37,261	2018-09-13
Hälsövägen 5	102	3,684,000	36,118	2021-06-28
Kungsgatan 12	105	5,583,000	53,171	2020-05-09
S:t clemens gata 32	112	5,627,000	50,241	2017-08-16
Tullaregatan 12	113	11,626,000	102,885	2021-10-05
Prästgatan 16	109	3,365,000	30,872	2021-07-22
Hälsövägen 11	120	5,085,000	42,375	2021-03-25
Kullagatan 37	101	4,567,000	45,218	2017-09-26
Fågelsångsgatan 25	105	3,550,000	33,810	2019-06-26
Prästgatan 16	109	3,575,000	32,798	2021-06-16
Medelvärde		4,806,160	39,180	

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Helsingborg Centrum småhus

Ortsprismaterial bestående av småhus i centrum, 100 träffar.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Villatomtsvägen 2 B	138	7,549,000	54,703	2021-07-05
S:t clemens gata 22	163	8,292,000	50,871	2020-07-24
Villatomtsvägen 2 D	132	6,456,000	48,909	2021-01-16
Villatomtsvägen 2 C	138	6,551,000	47,471	2020-10-15
Villatomtsvägen 2 B	138	8,490,000	61,522	2020-05-18
Hebsackersgatan 21	166	7,191,000	43,319	2021-10-17
Övre långvinkelsgatan 104	165	6,688,000	40,533	2021-08-29
Kärngränden 4	111	7,769,000	69,991	2015-07-28
Villatomtsvägen 2 N	138	6,593,000	47,775	2019-12-05
Övre långvinkelsgatan 102	160	6,202,000	38,763	2021-04-22
Olympiavägen 12	121	7,424,000	61,355	2021-02-07
Övre långvinkelsgatan 88	130	6,311,000	48,546	2020-08-06
Nedre långvinkelsgatan 75	145	6,523,000	44,986	2019-01-06
S:T Clemens Gata 9	179	9,121,000	50,955	2016-11-28

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Övre långvinkelsgatan 135	134	6,700,000	50,000	2022-03-20
Villatomtsvägen 2 E	138	8,113,000	58,790	2017-08-23
Övre långvinkelsgatan 86	109	8,320,000	76,330	2019-08-01
S:T Clemens Gata 13	179	8,223,000	45,939	2016-04-01
Övre Långvinkelsgatan 96	157	8,369,000	53,306	2019-11-29
Villatomtsvägen 2 J	138	7,521,000	54,500	2017-05-05
Villatomtsvägen 2 F	138	7,280,000	52,754	2016-04-12
Villatomtsvägen 2 B	138	7,050,000	51,087	2014-10-31
Pålsгатan 37	167	9,158,000	54,838	2021-11-25
Bergeströmsgatan 5	100	5,933,000	59,330	2019-12-04
Övre långvinkelsgatan 104	156	7,501,000	48,083	2018-09-29
S:T Clemens Gata 29	179	9,119,000	50,944	2013-06-20
Hesbäckersgatan 17	165	8,171,000	49,521	2017-08-30
Olympiavägen 12	121	8,571,000	70,835	2017-07-09
S:t clemens gata 9	179	8,977,000	50,151	2010-02-17
Lykttändaregränden 9	113	6,815,000	60,310	2020-06-16
Olympiavägen 12	121	9,199,000	76,025	2017-01-02

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Hallbecksgatan 3	172	7,126,000	41,430	2012-01-02
S:t clemens gata 25	179	8,243,000	46,050	2009-03-06
Bergeströmsgatan 3	147	8,177,000	55,626	2018-06-10
Villatomtsvägen 2 J	138	6,669,000	48,326	2011-06-16
Hesackersgatan 33	114	6,218,000	54,544	2018-12-13
Nyborgsvägen 1	180	7,505,000	41,694	2019-11-15
Nyborgsvägen 1	180	7,505,000	41,694	2019-11-15
Hesackersgatan 37	165	7,970,000	48,303	2018-12-07
Övre långvinkelsgatan 94	123	7,061,000	57,407	2015-02-09
Hallgatan 7	165	9,203,000	55,776	2020-07-30
Villatomtsvägen 2 D	138	7,061,000	51,167	2007-08-02
Brommagatan 6 A	120	8,016,000	66,800	2021-09-24
Övre Långvinkelsgatan 98	130	7,748,000	59,600	2014-08-29
Villatomtsvägen 2 H	138	6,651,000	48,196	2008-03-11
Tågagatan 18 D	152	6,182,000	40,671	2020-10-26
Hallgatan 8	160	9,163,000	57,269	2019-12-18
Villatomtsvägen 2 M	160	6,882,000	43,013	2009-03-02
Hallbecksgatan 5	165	6,057,000	36,709	2008-11-10

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Hesbäckersgatan 33	114	7,011,000	61,500	2017-05-29
Lykttändaregränden 13	124	8,329,000	67,169	2019-04-12
Övre Långvinkelsgatan 86	109	7,424,000	68,110	2010-12-20
Pålsgratan 28	160	9,055,000	56,594	2018-06-29
Tågagatan 10 B	165	9,488,000	57,503	2019-11-26
Bergströmshuset 2	122	6,950,000	56,967	2013-11-01
Nyborgsvägen 13 A	165	7,595,000	46,030	2018-07-23
Hövitshuset 20	156	4,883,000	31,301	2014-01-02
Pålsgratan 33	158	9,236,000	58,456	2018-10-12
Lykttändaregränden 3	113	6,476,000	57,310	2016-04-01
Bergströmshuset 10	122	7,466,000	61,197	2011-11-18
Bergströmshuset 3	141	5,837,000	41,397	2012-12-16
Pålsgratan 28	160	8,047,000	50,294	2016-08-30
Hesbäckersgatan 35	111	5,563,000	50,117	2014-01-22
Köpingevägen 7	148	6,598,000	44,581	2019-04-23
Farmgränden 4	172	11,447,000	66,552	2019-08-17
Hesbäckersgatan 37	158	7,766,000	49,152	2013-12-06
Karl x Gustavs gata 14	180	8,919,000	49,550	2019-06-25
Hesbäckersgatan 21	135	5,445,000	40,333	2007-03-28

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Hesackersgatan 25	174	7,798,000	44,816	2008-02-01
Bergströmmsgatan 5	102	6,433,000	63,069	2011-03-24
Hantverkaregatan 7	102	4,104,000	40,235	2015-04-27
Tågagatan 18 A	144	7,282,000	50,569	2017-09-15
Pålsgatan 32	115	7,873,000	68,461	2014-10-29
Lyktändaregränden 7	113	7,331,000	64,876	2013-06-28
Sehlstedtsgatan 4	153	9,636,000	62,980	2019-08-30
Hesackersgatan 33	114	6,578,000	57,702	2009-12-08
Tågagatan 16	150	8,714,000	58,093	2016-02-04
Pålsgatan 48	171	10,115,000	59,152	2015-09-30
Erik dahlbergs gata 1	176	13,021,000	73,983	2014-01-20
Pålsgatan 33	158	11,375,000	71,994	2014-08-29
Pålsgatan 30	146	8,198,000	56,151	2012-05-25
Kungälvsgatan 5	130	6,353,000	48,869	2014-11-27
Hesackersgatan 37	170	9,044,000	53,200	2008-01-12
Västgötagatan 2	116	8,771,000	75,612	2016-06-15
Kristinegatan 11	146	5,350,000	36,644	2021-02-23
Sehlstedtsgatan 10	163	9,858,000	60,479	2018-04-15
Pålsgatan 32	104	5,641,000	54,240	2011-08-16
Karl x gustavs gata 12	162	8,432,000	52,049	2016-09-26

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Hantverkaregatan 7	102	3,677,000	36,049	2011-05-31
Köpingevägen 6	162	7,222,000	44,580	2014-12-11
Tågagatan 18 E	142	6,836,000	48,141	2014-12-22
Köpingevägen 2	125	5,746,000	45,968	2014-04-22
Erik dahlbergs gata 1	159	12,206,000	76,767	2011-09-04
Pålgatan 36 A	127	7,295,000	57,441	2010-10-22
Övre långvinkelsgatan 145	140	5,935,000	42,393	2010-06-03
Kungälvsgatan 3	140	6,392,000	45,657	2012-08-28
Kungälvsgatan 11	170	7,579,000	44,582	2012-12-03
Tågagatan 16	129	7,313,000	56,690	2013-05-20
Sehlstedtgatan 14	153	8,907,000	58,216	2016-05-02
Köpingevägen 5	105	8,104,000	77,181	2013-08-01
Medelvärde		7,622,710	53,677	

Helsingborg norra lägenheter

Ortsprismaterial bestående av bostadsrätter i norra Helsingborg, 100 träffar.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Drottninggatan 144	103	3,989,000	38,728	2021-12-30
Drottninggatan 160	140	6,993,000	49,950	2020-10-23
Drottninggatan 97	115	6,914,000	60,122	2017-09-14

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Ehrensärdsgatan 1	113	4,086,000	36,159	2021-04-19
Drottninggatan 178 A	134	7,375,000	55,037	2022-03-27
Drottninggatan 176 A	101	5,479,000	54,248	2021-01-08
Drottninggatan 164	135	5,423,000	40,170	2020-01-24
Drottninggatan 176 A	101	4,279,000	42,366	2020-09-22
Drottninggatan 105 A	111	7,130,000	64,234	2017-05-05
Drottninggatan 105 A	111	7,049,000	63,505	2017-01-13
Drottninggatan 176 A	102	4,166,000	40,843	2020-02-24
Drottninggatan 162	105	2,968,000	28,267	2018-10-24
Drottninggatan 164	135	4,985,000	36,926	2018-11-05
Drottninggatan 77	141	13,500,000	95,745	2022-02-19
Drottninggatan 164	120	3,657,000	30,475	2017-11-07
Ehrensärdsgatan 2	129	8,428,000	65,333	2019-08-19
Drottninggatan 162	170	7,238,000	42,576	2017-09-23
Drottninggatan 164	135	5,014,000	37,141	2017-08-15
Helmfeltsgatan 9 C	119	4,150,000	34,874	2021-11-26
Drottninggatan 182 B	121	4,493,000	37,132	2021-10-27
Drottninggatan 77	104	6,383,000	61,375	2021-10-14

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Drottninggatan 176 D	102	4,749,000	46,559	2019-10-30
Lenngrengatan 1 B	142	8,240,000	58,028	2022-02-04
Drottninggatan 178 B	102	4,186,000	41,039	2020-04-26
Karl x gustavs gata 44 A	130	6,950,000	53,462	2022-04-13
Ehrensärdsgatan 2	129	7,292,000	56,527	2018-04-07
Helmfeltsgatan 9 B	155	4,499,000	29,026	2021-06-29
Drottninggatan 176 D	101	3,895,000	38,564	2018-08-30
Drottninggatan 176 C	101	5,049,000	49,990	2018-03-25
Ehrensärdsgatan 2	111	5,971,000	53,793	2017-09-01
Bengt lidners gata 8	126	8,513,000	67,563	2021-09-09
Karl x gustavs gata 70 B	100	4,019,000	40,190	2020-07-24
Karl x gustavs gata 66	161	7,259,000	45,087	2020-04-12
Drottninggatan 176 D	101	4,953,000	49,040	2017-11-07
Drottninggatan 178 C	149	8,075,000	54,195	2019-05-08
Helmfeltsgatan 15	127	5,442,000	42,850	2021-10-12
Drottninggatan 69	115	5,018,000	43,635	2021-06-09
Lenngrengatan 7	107	4,857,000	45,393	2021-07-27
Drottninggatan 182 B	121	4,130,000	34,132	2020-05-17

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Lenngrensgatan 7	119	4,208,000	35,361	2021-06-08
Karl x gustavs gata 66	145	7,369,000	50,821	2019-04-16
Drottninggatan 121	106	6,500,000	61,321	2017-05-22
Karl x gustavs gata 34	170	8,495,000	49,971	2022-02-22
Karl x gustavs gata 34	137	7,507,000	54,796	2022-02-13
Drottninggatan 57	108	4,877,000	45,157	2022-01-11
Sehlstedtgatan 1 A	101	6,600,000	65,347	2022-04-15
Skansgatan 1	137	7,050,000	51,460	2022-02-17
Erik dahlbergs gata 56	100	3,616,000	36,160	2020-08-28
Flemminggatan 12	104	3,445,000	33,125	2021-04-25
Drottninggatan 57	117	4,722,000	40,359	2021-09-20
Wrangelsgatan 26	102	2,780,000	27,255	2020-03-16
Stagneliusgatan 3	115	3,786,000	32,922	2021-02-18
Helmfeltsgatan 15	127	5,366,000	42,252	2020-08-28
Karl x gustavs gata 34	137	7,879,000	57,511	2021-09-11
Drottninggatan 57	113	4,349,000	38,487	2021-08-01
Drottninggatan 77	141	15,539,000	110,206	2018-07-05
Karl x gustavs gata 58	131	5,033,000	38,420	2017-10-13

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Wrangelsgatan 26	133	4,125,000	31,015	2019-10-15
Flemminggatan 12	106	2,659,000	25,085	2020-09-23
Erik dahlbergs gata 33	119	3,060,000	25,714	2021-06-30
Helmfeltsgatan 15	126	4,028,000	31,968	2020-03-11
Persgatan 70	114	5,910,000	51,842	2021-09-02
Helmfeltsgatan 9 C	119	4,261,000	35,807	2018-04-01
Helsingörskajen 4	143	17,540,000	122,657	2020-05-01
Erik dahlbergs gata 25	112	3,060,000	27,321	2021-10-15
Karl x gustavs gata 34	122	3,663,000	30,025	2021-03-22
Karl x gustavs gata 54	110	5,889,000	53,536	2017-09-14
Karl x gustavs gata 24 A	101	3,405,000	33,713	2022-01-26
Drottninggatan 57	108	3,367,000	31,176	2021-02-04
Drottninggatan 120	110	5,497,000	49,973	2021-06-23
Karl x gustavs gata 69	137	5,249,000	38,314	2017-01-12
Wrangelsgatan 12	125	3,554,000	28,432	2020-02-27
Sehlstedts gatan 1 A	110	7,370,000	67,000	2021-06-10
Föreningsgatan 7	101	5,295,000	52,426	2022-04-13
Skansgatan 1	123	4,426,000	35,984	2021-03-17

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Drottninggatan 53 B	102	3,854,000	37,784	2021-05-10
Drottninggatan 122	115	2,904,000	25,252	2021-02-02
Karl x gustavs gata 24 A	105	3,869,000	36,848	2021-10-20
Bengt lidners gata 8	104	7,995,000	76,875	2018-03-25
Föreningsgatan 15	106	4,700,000	44,340	2022-04-05
Karl x gustavs gata 30	118	4,264,000	36,136	2021-01-13
Brommagatan 3	125	4,540,000	36,320	2021-11-08
Drottninggatan 122	127	4,355,000	34,291	2020-11-28
Drottninggatan 57	142	5,363,000	37,768	2020-05-12
Karl x gustavs gata 34	137	5,639,000	41,161	2020-06-21
Drottninggatan 67	105	7,210,000	68,667	2018-06-02
Kronborgsgatan 12	105	4,220,000	40,190	2021-09-03
Sehlstedtgatan 1 A	138	9,000,000	65,217	2021-01-20
Flemminggatan 12	106	2,989,000	28,198	2019-05-22
Flemminggatan 12	111	3,805,000	34,279	2019-04-17
Drottninggatan 67	105	7,766,000	73,962	2018-02-04
Brommagatan 38	127	3,150,000	24,803	2022-03-23
Drottninggatan 96	118	4,795,000	40,636	2022-04-12

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Karl x gustavs gata 34	170	5,417,000	31,865	2020-02-23
Helmfeltsgatan 15	134	5,106,000	38,104	2018-02-13
Drottninggatan 65	140	8,816,000	62,971	2018-03-20
Drottninggatan 120	110	4,145,000	37,682	2020-08-22
Drottninggatan 120	122	7,565,000	62,008	2020-08-20
Drottninggatan 118	124	5,981,000	48,234	2020-10-29
Karl x gustavs gata 33	138	7,628,000	55,275	2019-06-20
Medelvärde		5,633,510	46,261	

Helsingborg norra småhus

Ortsprismaterial bestående av småhus i norra Helsingborg, 100 träffar.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Drottninggatan 137 A	170	13,538,000	79,635	2020-06-05
Drottninggatan 127 C	178	13,053,000	73,331	2019-05-30
Drottninggatan 133 A	126	10,583,000	83,992	2017-12-21
Drottninggatan 137 A	170	9,520,000	56,000	2014-09-25
Drottninggatan 137 B	170	12,120,000	71,294	2015-02-27
Själlandsgatan 60	144	11,647,000	80,882	2021-11-08
Drottninggatan 135 B	170	11,854,000	69,729	2013-08-30

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Drottninggatan 135 B	170	9,199,000	54,112	2011-02-01
Drottninggatan 127 B	172	10,493,000	61,006	2011-06-14
Randersgatan 21 B	140	12,080,000	86,286	2021-04-23
Drottninggatan 113 E	174	15,419,000	88,615	2017-07-31
Torsten mårtenssons gata 2	180	21,220,000	117,889	2016-09-12
Drottninggatan 109	172	15,495,000	90,087	2018-07-13
Randersgatan 14 A	167	8,838,000	52,922	2021-09-30
Randersgatan 37 A	145	8,123,000	56,021	2020-03-31
F m franzéns gata 5 E	141	8,691,000	61,638	2020-10-26
Tegnérgatan 1 C	180	13,348,000	74,156	2010-05-07
Tegnérgatan 1 C	180	13,110,000	72,833	2007-10-10
Karl x gustavs gata 94	147	8,851,000	60,211	2020-11-24
Randersgatan 29 A	176	12,201,000	69,324	2015-05-15
Bengt langhs gata 6 A	155	8,231,000	53,103	2019-11-18
Karl x gustavs gata 65 A	174	9,625,000	55,316	2020-02-18
Randersgatan 19 C	143	7,225,000	50,524	2016-03-03
Randersgatan 19 C	143	8,319,000	58,175	2015-08-31

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Randersgatan 21 D	143	10,550,000	73,776	2014-07-02
Randersgatan 17 B	143	7,739,000	54,119	2016-08-16
F m franzéns gata 5 B	143	7,460,000	52,168	2017-12-29
Själlandsgatan 60	130	7,672,000	59,015	2011-03-29
Randersgatan 17 D	143	9,122,000	63,790	2015-10-30
Randersgatan 17 F	143	9,756,000	68,224	2014-10-31
Johan Banérs Gata 20 A	148	7,853,000	53,061	2018-06-01
Randersgatan 19 B	143	8,095,000	56,608	2012-05-22
Randersgatan 21 B	140	10,255,000	73,250	2010-11-16
Randersgatan 21 C	143	10,501,000	73,434	2008-11-15
Randersgatan 17 F	143	6,956,000	48,643	2010-10-26
Bengt langhs gata 4 A	175	10,093,000	57,674	2014-09-22
Karl x gustavs gata 86	146	9,315,000	63,801	2015-01-20
Randersgatan 29 A	176	12,695,000	72,131	2006-02-27
Matthias Gülichs Gata 9	160	10,119,000	63,244	2020-10-01
Randersgatan 17 E	143	7,801,000	54,552	2009-02-13
F m franzéns gata 5 E	141	8,469,000	60,064	2011-03-10
Skogstorpsgatan 10	156	10,762,000	68,987	2022-02-04

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Olof dahlins gata 1 A	170	12,239,000	71,994	2019-08-15
Olof dahlins gata 1 B	126	8,950,000	71,032	2019-06-04
F m franzéns gata 11 B	174	13,147,000	75,557	2012-05-04
Kämpagatan 14	123	8,478,000	68,927	2021-09-17
Pålsjögatan 53	166	10,277,000	61,910	2019-04-30
Kämpagatan 23	170	12,711,000	74,771	2020-07-01
Bengt Langhs Gata 8 D	155	7,657,000	49,400	2013-06-14
Erik dahlbergs gata 64	180	8,359,000	46,439	2018-04-12
Skogstorpsgatan 20	160	9,953,000	62,206	2020-03-08
Matthias gülichs gata 2	155	10,585,000	68,290	2018-10-22
Matthias Gülichs Gata 3	120	8,759,000	72,992	2015-06-03
Nicolaus cervins gata 4	140	9,572,000	68,371	2015-08-24
Fredrik cösters gata 17	141	10,277,000	72,887	2021-10-02
Weijlandersgatan 6	162	12,151,000	75,006	2012-11-29
Kontrollörsgatan 1	101	6,935,000	68,663	2019-10-22
F m franzéns gata 11 B	174	14,213,000	81,684	2008-01-25
Randersgatan 9	140	11,214,000	80,100	2012-02-27
Fredrik cösters gata 15	180	10,020,000	55,667	2021-09-16

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Erik dahlbergs gata 82 B	155	8,548,000	55,148	2013-06-18
Erik dahlbergs gata 87	125	10,844,000	86,752	2009-03-30
Flemminggatan 9	173	9,430,000	54,509	2020-07-12
Johan banérs gata 20 B	149	8,105,000	54,396	2007-10-22
Erik dahlbergs gata 78	156	9,006,000	57,731	2012-08-10
Erik Dahlbergs Gata 70	132	10,544,000	79,879	2013-05-31
F M Franzéns Gata 20	160	10,632,000	66,450	2014-11-27
Karl X Gustavs Gata 43 F	180	9,258,000	51,433	2018-09-03
Carl Öhrns Gata 23	101	6,400,000	63,366	2022-02-23
O d krooks gata 87	118	8,598,000	72,864	2021-05-20
Weijlandersgatan 6	175	11,973,000	68,417	2009-10-16
Karl x gustavs gata 43 C	179	10,540,000	58,883	2018-08-24
Norra stenbocksgatan 58	166	11,151,000	67,175	2021-02-23
Färjemansgatan 29	134	10,687,000	79,754	2017-02-01
Weijlandersgatan 6	162	7,433,000	45,883	2008-09-08
Pålsjögatan 51	173	12,939,000	74,792	2016-06-15
Färjemansgatan 21	126	8,017,000	63,627	2018-09-30
Johan banérs gata 54	150	9,706,000	64,707	2021-11-08

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Fredrik cösters gata 6	180	9,040,000	50,222	2021-07-26
Nicolaus Cervins Gata 4	140	10,210,000	72,929	2012-01-12
Hasselgatan 8	165	7,877,000	47,739	2021-11-18
Pålsjögatan 17	153	8,195,000	53,562	2021-12-01
Fredrik cösters gata 19	129	8,083,000	62,659	2020-06-26
Erik dahlbergs gata 82 B	155	8,979,000	57,929	2008-02-14
Norra stenbocksgatan 52	142	7,358,000	51,817	2020-11-02
Skogstorpsgatan 10	150	8,556,000	57,040	2019-05-09
O d krooks gata 83	152	11,175,000	73,520	2020-10-26
Karl X Gustavs Gata 43 F	180	8,424,000	46,800	2016-05-02
Färjemansgatan 29	134	10,668,000	79,612	2015-01-02
Färjemansgatan 11	137	7,181,000	52,416	2019-07-10
Weijlandersgatan 10	150	10,519,000	70,127	2006-04-21
Almgatan 6	162	9,244,000	57,062	2021-06-07
Skogstorpsgatan 22	138	11,030,000	79,928	2016-03-08
Pålsjögatan 65	155	8,837,000	57,013	2008-03-10
Pålsjögatan 67	158	9,899,000	62,652	2007-07-10
Kämpagatan 23	170	9,398,000	55,282	2016-08-23
Nicolaus cervins gata 9	120	8,734,000	72,783	2006-05-14

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Brommagatan 6 A	120	8,016,000	66,800	2021-09-24
Skogstorpsgatan 16	162	10,774,000	66,506	2017-01-27
Norra Stenbocksgatan 87	163	14,256,000	87,460	2018-09-11
Medelvärde		10,037,570	65,671	

Västervik småhus

Ortsprismaterial bestående av småhus i mer exklusiva områden i Västervik.

Adress	Yta	Pris idag	Pris idag/m2	Datum
Östra fiskartorpsvägen 1	108	4,117,000	38,120	2020-08-18
Sjöstigen 3	164	7,515,000	45,823	2022-01-16
Ekskogsvägen 3	173	6,850,000	39,595	2021-05-21
Grantorpsvägen 33	166	5,115,000	30,813	2021-06-27
Ängsgatan 4	130	4,500,000	34,615	2022-04-26
Kanalviksvägen 1	107	4,640,000	43,364	2020-09-23
Kanalvägen 5 A	120	5,914,000	49,283	2020-01-15
Karosserivägen 12	150	5,574,000	37,160	2021-07-16
Kanalviksvägen 15	120	4,635,000	38,625	2018-06-20
Gruvuddsvägen 20	147	12,518,000	85,156	2020-01-03
Smörblomsgatan 3	150	5,084,000	33,893	2021-09-07

Flytande bostäder i Oceanhamnen - hur exploatering för bostadsändamål sker på vatten

Lysingsvägen 14	157	2,915,000	18,567	2021-07-15
Sjömansgatan 29	122	2,573,000	21,090	2021-03-09
Grantorpsvägen 34	151	1,199,000	7,940	2017-08-18
Gudingevägen 6	145	5,747,000	39,634	2017-05-22
Medelvärde		5,259,733	37,579	