

Flytande bostäder i Oceanhamnen

Boende på vatten är knappast en ny boendeform, men har under de senaste tjugo åren blivit allt mer aktuellt i Sverige. Detta i takt med att den äldre formen av att bo på vatten i husbåt ersatts med den modernare varianten flytande villa. Vägen fram för de flytande villorna är allt annat än rak och i vårt examensarbete har vi försökt belysa rättsliga och ekonomiska problem med flytande bostäder i Sverige samt hur en sådan boendeform skulle kunna ske i Oceanhamnen i Helsingborg.

Oceanhamnen är en ny, modern stadsdel byggd på öar i centrala Helsingborg. Oceanhamnen karaktäriseras av vattennära boende och kontor, smarta lösningar och hållbarhet. I vårt arbete har vi undersökt möjligheten att avstycka tre vattenbostadsfastigheter (fastighet med ändamål för boende på vatten). Dessa skulle då läggas inuti småbåtshamnen och säljas till privatpersoner. Köparna får sedan själva välja och ansvara för att tillförskaffa en flytande villa. Vi har gjort en värdering av dessa fastigheter genom en prisrelation där vi har jämfört Oceanhamnen med bostadsmarknaden i Helsingborg samt med områden i Nacka och Solna där det idag redan finns flytande villor. Vi har kommit fram till att "tomtpriserna" borde i nuläget ligga mellan fyra till sex miljoner kr.

Flytande bostäder i Sverige har ofta placerats i områden som tidigare tillhört industrier för hamn- och varvsverksamheter. Detta är på grund av det svenska strandskyddet i dessa områden enklare kan upphävas, eller redan har varit upphävt. Även om det inte är ett strikt krav, så bör en detaljplan utformas noga innan bygge av flytande bostäder - vilket också beror på bl.a

strandskyddet. En väl utförd detaljplan underlättar också prövningen av vattenbostadsfastigheter hos Lantmäteriet.

De flesta flytande boenden som framkommit i vår undersökning har legat på egna fastigheter, men även lägenhetsarrande har förekommit - framförallt för kajplatser till husbåtar. Fördelen med en fastighet är för fastighetsägaren rådgighet, besittning och belåningsmöjligheter. Detsamma gäller för tomträtt, vilket tyvärr bara varit fallet för en av de undersökta fastigheterna i vår studie. Lägenhetsarrande är smidiga - dock saknas besittningsskydd. I Karlstad har kommunen byggt 12 hyresrätter på vatten som är mycket populära, vilket talar för att införa fler hyresrätter på vatten skulle vara ett framgångsrikt koncept.

Om man försöker ta ett bolån för en flytande villa görs detta på samma sätt som för vanliga villor. Tidigare har fartygsregistret använts för pantsättning av flytande villor och husbåtar, men nu kan endast fartyg som är 24 m eller längre pantsättas enligt denna metod. I denna studie har det framkommit att exploatören för områden med flytande hus ofta ingått samarbeten med lokala banker för att ge låntagaren likvärdiga lånevillkor.

För att få fram dessa resultat har vi studerat tio olika områden i Sverige med flytande bostäder, där fokuset på undersökningen har legat på detaljplaner och förrättningsakter från Lantmäteriet, dessutom har studien kompletterats med intervjuer av tjänstemän i kommuner med flytande boenden. Resultatet och slutsatserna i detta arbete klargör juridiken bakom flytande bostäder och hur den regleras.