



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ  
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

---

# Kajplats för permanentboende på vatten

Vilken lagstiftning tillämpas vid upplåtelsen för boendeformen?

Frida Astner & Mathilda Ohlsson

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp  
Lantmäteriteknik  
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Märit Walfridsson  
Examinator: Marina Edlund  
Bitr. examinator: Jonas Pettersson

---



## **Förord**

Ett särskilt stort tack till vår handledare Märit Walfridsson som väglett oss och hjälpt oss när vi har stött på problem och funnits till för oss hela vår studietid vid Högskolan i Gävle. Vi vill även rikta ett stort tack till våra externa handledare Linnea Vestin och Ingegerd Hedmark från Structor som har hjälpt oss med kontaktpersoner och även stöttat oss under arbetets gång.

Vi vill även tacka alla respondenter som har ställt upp och svarat på alla våra frågor. Utan deras medverkan hade inte detta arbete varit möjligt att genomföra. Vi vill även tacka våra korrekturläsare som sett till att arbetet håller en akademisk nivå.

Slutligen vill vi tacka våra nära och kära som har haft förståelse för att vi inte har varit närvarande under denna examensarbetsperiod och ej heller under studietiden.

Tack!

Gävle maj 2019

Frida Astner och Mathilda Ohlsson

# Förkortningar

FBL	Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)
ga	Gemensamhetsanläggning
JB	Jordabalken (SFS 1970:994)
PBL	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
SFS	Svensk Författningssamling

## Sammanfattning

Att bo i husbåt är en boendeform som fortfarande håller på att etableras på bostadsmarknaden, och regelverket kring detta är nästintill obefintligt. Det har inte återfunnits någon lagstiftning som hanterar boende på vatten och det råder tvivel om vad som gäller vid upplåtelse av husbåtar vid en kajplats. Reglerna kring upprättandet av husbåtar faller mellan plan- och bygglagstiftningen och hamnens egna regler vilket gör att det inte konkret går att säga vilken upplåtelseform som är den mest tillämpbara sett för både markägaren och den som vill bo på vatten.

För att få svar på frågeställningarna i denna studie har intervjuer genomförts med olika parter dessutom har olika lantmäteriförrättningar, där vattenfastigheter bildats, analyserats. Intervjuerna genomfördes sedan med telefonintervju med semistrukturerad metod samt via mailkonversation med några enstaka respondenter. Avtalshandläggare, nyttjanderättshavare, mäklare, ett företag som producerar flytande villor och en förrättningslantmätare kontaktades för att få olika perspektiv på upplåtelsen av kajplatserna. Analysen av förrättningsakterna gav en djupare förståelse över hur fastighetsbildning på vatten sker.

Respondenterna i studien uppfattade den svenska lagen lika ofullständig som författarna gjorde när det gäller boende på vatten. Resultaten visar att beroende på vilken typ av boendeform kan lagen tillämpas på olika sätt. Studien visar att den bästa lösningen för flytande villor borde vara att bilda vattenfastigheter, vilket skulle göra att villan blir fastighetstillhör. Detta skulle göra att belåningen av villan är möjlig. När det handlar om husbåtar som är i form av ett fartyg visar studien att den bästa lösningen för denna boendeform är att tillämpa lägenhetsarrende med längsta möjliga upplåtelseperiod som är 25 år. Att ha lägenhetsarrende gör det dock svårt för belåningen.

**Nyckelord:** Husbåt, nyttjanderätter, arrende, fastighetsbildning, lös och fast egendom.



## Abstract

To live on a house boat is a housing form that still is establishing on the housing market, but the regulations about this are almost non-existent. You cannot find any legislation regarding living on the water today and there are doubts about what applies for grants of house boats at a berth. The rules about establishment of house boats falls between the “*plan- och bygglagen*” and the rules of the harbor, which makes it difficult to say which one of the grant agreement that is the most applicable for the property owner and the person who wants to live on the water.

To get answers the questions in this thesis interviews were performed with different parties and different cadastral procedures were analyzed regarding water properties. The interviews were completed by phone interviews with a semi structured method and with a few respondents the questions were put through email. In this thesis a few different respondents were asked to answer the questions, this to see different perspectives of the grant of berth. The different respondents that answered the questions were a few contract managers, usufructuary, a real estate agent, a lawyer, a company which produce house boats and a cadastral surveyor. The analysis of the cadastral procedures gave a deeper understanding how property formation on water can be done.

The respondents in this thesis perceived the Swedish law as incomplete as the authors of this thesis regarding living on the water. The results show that the law can be applied in different ways depending on which type of housing form it is. The study shows that the best solutions for floating houses should be property formation, that will make the house real property and will make financing of the house possible. When house boats, which are formed like ships, the study shows that the best solutions for this housing form is to apply ground lease in general with the longest grant as possible, which is 25 years. To have ground lease in general as a solution makes it hard for the house boat owners to get a loan.

**Keywords:** Houseboat, right of user, leasehold, property formation, real and personal property.





# Innehållsförteckning

1	Introduktion .....	1
1.1	Bakgrund .....	1
1.2	Syfte och mål .....	2
1.3	Frågeställningar .....	2
1.4	Avgränsning .....	2
1.5	Disposition .....	2
1.6	Hållbarhet .....	3
2	Teoretisk bakgrund .....	4
2.1	Nyttjanderätter .....	4
2.1.1	Arrende .....	4
2.1.2	Hyra .....	5
2.1.3	Tomträtt .....	5
2.2	Äganderätt .....	5
2.3	Fastighetsbildning .....	6
2.3.1	Nybildning av fastigheter i Sverige .....	6
2.3.2	Lämplighetsvillkoren i 3 kap. Fastighetsbildningslagen .....	6
2.3.3	Gränsdragning i vatten i Sverige .....	8
2.4	Fast och lös egendom .....	8
2.4.1	Fastighetsbestämning .....	9
2.5	Definition av husbåt .....	9
2.6	Bygglov .....	10
2.7	Tidigare forskning .....	11
3	Metod .....	13
3.1	Intervjuer .....	13
3.1.1	Urval .....	13
3.1.2	Genomförande .....	15
3.1.3	Bearbetning av insamlad data .....	17
3.2	Analys av förrättningsakter .....	17
3.2.1	Urval .....	17
3.2.2	Genomförande .....	18
3.2.3	Presentation av insamlad data .....	19
4	Resultat .....	20
4.1	Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag? .....	20
4.1.1	Avtal .....	20
4.1.2	Behövs bygglov? .....	22
4.1.3	Definition av husbåt .....	23

4.1.4	Överlåtelse av husbåt.....	24
4.2	Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras? .....	26
4.2.1	AquaVilla.....	26
4.2.2	Malmö.....	26
4.2.3	Nyttjanderättshavare .....	26
4.2.4	Solna .....	27
4.2.5	Stockholm.....	27
4.2.6	Uppsala .....	27
4.2.7	Västerås .....	27
4.3	Hur ser möjligheterna ut för fastighetsbildning på vatten?.....	27
4.3.1	Intervju.....	28
4.3.2	Förrättningsakter.....	28
4.4	Hur ser parterna på om flytande boenden är fastighetstillbehör eller inte? ..	30
4.4.1	Förrättningsakt.....	30
4.4.2	Kalmar .....	31
4.4.3	Malmö.....	31
4.4.4	Solna .....	31
4.4.5	Stockholm.....	32
4.4.6	Uppsala .....	32
4.4.7	Västerås .....	32
5	Diskussion och slutsats .....	33
5.1	Diskussion av vald metod .....	33
5.2	Diskussion av resultat.....	34
5.2.1	Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag? .....	34
5.2.2	Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras?.....	36
5.2.3	Hur ser möjligheterna ut för fastighetsbildning på vatten?.....	37
5.2.4	Är flytande boende att anse som fast eller lös egendom?.....	37
5.3	Slutsats .....	38
5.4	Förslag på framtida studier .....	39
	Referenser.....	40
	Bilaga A .....	1
	Bilaga B .....	1
	Bilaga C .....	1
	Bilaga D.....	1
	Bilaga E .....	1
	Bilaga F.....	1
	Bilaga G.....	1



# 1 Introduktion

Denna studie avslutar författarnas utbildning på Lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning på Högskolan i Gävle våren 2019.

Idén till denna studie kommer ursprungligen från Structor Projektutveckling AB i Stockholm, som även bidragit med två externa handledare till detta examensarbete.

## 1.1 Bakgrund

Bostadsbristen i Sverige är idag mycket stor och för att kunna lösa det problemet krävs det att nya bostäder etableras på marknaden. I Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2018 beskrivs att många kommuner har ett stort underskott på bostäder vilket gör det svårt för många invånare att få en bostad trots att fler bostäder etablerats på marknaden (Boverket, 2018a). Att lösa bostadsbristen är en process som kommer att pågå under en längre tid och alternativa lösningar för nya sorters boenden har blivit allt mer aktuella att implementera. En av de alternativa lösningarna är att dra nytta av vattnet för att bygga fler bostäder på. Redan i dagsläget finns många olika alternativ av boenden på vatten i form av båtar som är inredda som ett hem, hus på pråm eller flytande villor.

Ett problem med boende på vatten är att det, enligt motionen från Sveriges Riksdag (2011/12:C287), inte finns någon lag som innefattar till exempel husbåtar, utan att boendeformen faller mellan stolarna mellan Plan- och Bygglagen, hädanefter PBL, och hamnens egna regler. Detta innebär att det inte finns något konkret som säger hur upplåtelsen för flytande boenden ska hanteras eller vilken upplåtelseform som är bäst lämpad för olika parter.

I 1 kap. 4 § i PBL (SFS 2010:900) definieras byggnad som *”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”* vilket kan tolkas att flytande bostäder räknas som byggnad. Trots detta är det fortfarande tveksamheter om bygglov skall vara ett krav eller inte för att upprätta flytande boenden.

Det är utan tvekan många frågetecken gällande att bo på vatten, och det är inte bara i Sverige som det är oklarheter om stadigvarande kajplats. I Finlands huvudstad Helsingfors är det också enligt M. Wennerstrand (personlig kommunikation, 3 april 2019) fortfarande förbjudet att bo på sin husbåt i hamnen. Trots det krävs det att alla båtar har septiktankar eller någon annan typ av toalett, samt elavtal för att båtarna ska klara av vintern. Vissa båtar har även vatten inkopplat, men det är inget krav.

Att bo på vatten är tämligen en speciell boendeform och regelverket kring detta är nästintill obefintligt. Det föreligger oklarheter vad som är den lämpligaste

upplåtelseformen för de som vill bo på vattnet, men även vilken upplåtelseformerna som anses vara den säkraste för de som har kajplatser att arrendera ut.

## **1.2 Syfte och mål**

Syftet med studien är att belysa hur upplåtelsen av kajplatser hanteras när boende på vatten ska upprättas. En bredare kunskap kring hanteringen kring kajplatser skulle förenkla processen av boende på vatten.

Målet med studien är att få svar på de frågeställningar som hör till studien.

## **1.3 Frågeställningar**

De frågeställningar som varit grund till för denna studie är följande:

- Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag?
- Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras?
- Hur ser möjligheterna ut för fastighetsbildning på vatten?
- Är flytande boende att anse som fast eller lös egendom?

## **1.4 Avgränsning**

Några ytterligare avgränsningar kommer inte att ske utöver vad som finns beskrivet i frågeställningen.

## **1.5 Disposition**

Författarna har strukturerat arbetet efter IMRaD, vilket innebär att arbetet är strukturerat efter kapitel indelat i introduktion, metod, resultat och diskussion med tillhörande underkapitel. Utöver dessa fyra kapitel finns även teoretisk bakgrund inlagt som ett eget kapitel. Under introduktion, som är studiens första kapitel, presenteras studiens bakgrund, syfte, frågeställning och avgränsning. Under andra kapitlet återfinns den teoretiska bakgrunden som ger läsaren en förståelse om nyttjanderätter, fastighetsbildning, bygglov, vad som anses vara lös eller fast egendom, samt definition på husbåt. Det tredje kapitlet beskriver vilka metoder som använts för att kunna genomföra denna studie, tillvägagångssättet för att kunna redovisa resultaten från intervjuer samt analys av förrättningsakter. I kapitel fyra redovisas resultaten från intervjuerna och analysen av förrättningsakterna i fyra olika avsnitt som är uppdelade efter frågeställningar. Slutligen i kapitel fem redovisas diskussion för både metod och resultat och avslutningsvis i kapitel sex redovisas den slutsats som studien resulterat i. Under kapitel sex kommer även förslag till framtida

studier att presenteras. I examensarbetets slut finns referenslista samt bilagor på intervjufrågorna.

## **1.6 Hållbarhet**

Studien kan kopplas till FN:s globala mål nummer 11, hållbara städer och samhällen (Globala målen, u.å.), då husbåtar eller att bo på vatten kan bidra till en positiv inverkan på den rådande bostadsbristen som är i Sverige.

## 2 Teoretisk bakgrund

I detta kapitel redogörs den teoretiska bakgrund som är till hjälp för att få en djupare förståelse av resultatet. Den innehåller information om nyttjanderätter, äganderätter, fastighetsbildning, definition av husbåt, bygglov samt vad lös och fast egendom innebär. Avslutningsvis redogörs tidigare forskning inom det berörda området.

### 2.1 Nyttjanderätter

Arrende, hyra och tomträtt är alla nyttjanderätter som beskrivs i Jordabalken (SFS 1970:994), hädanefter JB. Dessa behandlas i JB 7–13 kap. Nyttjanderätter kan förklaras som en rätt till förmån för annan än fastighetsägaren att på något sätt bruka en del eller en hel fastighet (Julstad, 2015). För att det ska vara en nyttjanderätt ska rätten vara till förmån för en specifik person och inte tillexempel något som allmänheten kan ha tillgång till (SFS 1970:994). I 7 kap. 5 § JB går det att utläsa att nyttjanderätter har en bindningstid på max femtio år eller tjugofem år inom detaljplan och jordbruksarrende. Tomträtt omfattas inte av dessa regler.

#### 2.1.1 Arrende

I Sverige delas arrende upp i fyra olika kategorier, jordbruksarrende, anläggningsarrende, bostadsarrende och lägenhetsarrende (Julstad, 2015), dessa förklaras i 8 - 11 kap. JB (SFS 1970:994). Definitionen av arrende är att vederlag ska utgå för den jord som upplåtes och nyttas (SFS 1970:994). Lägenhetsarrende är svagare än de andra tre då lägenhetsarrende saknar besittningsskydd. Besittningsskydd innebär att huvudregeln är att arrendatorn har rätt att få sitt avtal förlängt, även när jordägaren har sagt upp denne för avflyttning (Arrendenämnden, 2019).

##### 2.1.1.1 Jordbruksarrende

Jordbruksarrende finns beskrivet i 9 kap. JB (SFS 1970:994). Definitionen av jordbruksarrende som återfinns under samma kapitel i JB, är att jord ska upplåtas till brukande. För att det ska vara ett jordbruksarrende ska alltså jorden används för jordbruk och inte bara boende. Jordbruksarrende har en annan tidsbestämmelse än övriga arrende och nyttjanderätter (SFS 1970:994). Vidare i 9 kap. JB förklaras det hur upplåtelse tiden för jordbruksarrende bestäms. Upplåtelse tiden för ett jordbruksarrende bestäms när avtalet skrivs och staten kan låta någon ha en upplåtelse tid på livstid. Om inget annat sägs är dock upplåtelse tiden fem år för jordbruksarrende.

##### 2.1.1.2 Bostadsarrende

Definitionen av bostadsarrende finns under 10 kap. 1 § JB (SFS 1970: 994) och beskrivs att jord ska upplåtas till annat ändamål än brukande av jorden. Arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus till sig och nära anhörig. Det finns ingen

klar definition av vad ett bostadshus ska bestå av (Boverket, 2018b). Dock går det att läsa hos Boverket (2018b) att bostadshus nästan alltid definieras som småhus eller villa. Enligt skatteverket (2014) beskrivs småhus som en inredd byggnad som gäller för bostad till en eller två familjer. Enligt 1 kap. 4 § PBL (SFS 2010:900) är en byggnad en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar. Den ska vara varaktigt placerad på eller under mark eller vara varaktigt placerad på en viss plats i vattnet.

#### 2.1.1.3 Anläggningsarrende

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes för annat än jordbruk och arrendatorn har rätt till att uppehålla eller bibehålla byggnad till förvärvsverksamheten. Byggnaderna måste enligt 11 kap. i JB (SFS 1970:994) vara av stor betydelse för verksamheten. Vidare i samma kapitel går det att utläsa att ett arrende inte får skrivas på livstid eller på en tid kortare än ett år.

#### 2.1.1.4 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende beskrivs i det allmänna arrendekapitlet vilket är det 8 kap. i JB (SFS 1970:994). I 8 kap. definieras lägenhetsarrende som ett arrende där jord upplåtits för annat arrende än jordbruk och upplåtelsen inte anses att vara bostadsarrende eller anläggningsarrende. Enligt 8 kap. 3 § JB ska alla arrenden avtalas skriftligen, dock behöver inte lägenhetsarrenden avtalas skriftligen om annat har överenskommits.

### 2.1.2 **Hyra**

Hyra är när hus eller delar av hus nyttjas mot ersättning. Detta finns beskrivet i 12 kap. 1 § JB (SFS 1970:994). I det fall hyresavtalet innefattar jord att nyttja med lägenheten ska 12 kap. JB tillämpas, om jorden ska användas för trädgårdsodling eller för annat ändamål som inte är jordbruk.

### 2.1.3 **Tomträtt**

Tomträtt är en rätt som enligt 13 kap. 2 § JB (SFS 1970:994) får upplåtas i en fastighet som tillhör stat, kommun eller en fastighet som är i allmän ägo, till exempel svenska kyrkan. Vidare i samma kapitel beskrivs tomträtt som en nyttjanderätt till en fastighet under en obestämd tid som har visst ändamål mot en årlig avgift i pengar. Enligt 13 kap. 1 § 2 stycket JB får även panträtt, nyttjanderätter andra än tomträtt samt servitut upplåtas. En tomträtt upplåts alltid i hel fastighet enligt M. Walfridsson (personliga kommunikation, 21 maj 2019).

## 2.2 **Äganderätt**

Äganderätt är det begrepp som täcker upp ägandet av något och kan vara både en lös egendom och fast egendom enligt Nationalencyklopedin (u.å.-a). Det som dock är vanligast att tänka på när man pratar om ordet äganderätt i rättssammanhang är



ägandet av bostad (Boverket, u.å.). Det som är vanligast i Sverige när det kommer till ägande av bostad är att någon äger en småhusfastighet, det vill säga både byggnad och mark. Det är idag också möjligt att köpa en ägarlägenhet vilket är en lägenhet som ägs av lägenhetsinnehavaren och inte bara rätten att bruka lägenheten som vid bostadsrätt (Boverket, u.å.).

## **2.3 Fastighetsbildning**

### **2.3.1 Nybildning av fastigheter i Sverige**

I Sverige sker all fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen, härnäst FBL, och grundar sig på villkoren som finns i 3 kap. i denna lag. Julstad (2015) förklarar att det både kan vara den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna som kan genomföra en förrättning där fastigheten ändras på något vis och i FBL (SFS 1970:988) första och andra kapitlet framgår det vad fastighetsbildning är, men även hur gränserna kan bestämmas och vilka åtgärder som finns inom fastighetsbildning.

Av 2 kap. 1 § FBL går det att utläsa:

*” Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning om den avser nybildning av fastighet.”*

Om det enbart ska ske ombildning av en fastighet, kan fastighetsbildning ske genom fastighetsreglering men är det en nybildning av en fastighet sker fastighetsbildningen genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning förklarar Julstad (2015).

### **2.3.2 Lämplighetsvillkoren i 3 kap. Fastighetsbildningslagen**

I 3 kap. FBL (SFS 1970:988) finns det beskrivet vilka villkor som ska vara uppfyllda för att få bilda eller ombilda fastigheter i Sverige. I Lantmäteriets handbok (2019) gällande FBL beskrivs det att de villkor som återfinns i det tredje kapitlet måste tas till hänsyn och är av förvaltningsrättslig karaktär och det innebär således att lantmäterimyndigheterna har ansvar att se till att villkoren följs.

De villkor som återfinns i det tredje kapitlet är:

- Allmänna lämplighets- och planvillkor (1–4 §§)
- Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (5–8 §§)
- Undantagsbestämmelser (9–10 §§)
- Fastighetsbildning över kommungräns (11 §)

#### 2.3.2.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor (1–4 §§)

3 kap. 1 § FBL reglerar att en fastighet som nybildas eller ombildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. När fastighetsbildningen sker ska hänsyn även tas till att fastigheten får tillgång till vägar i anslutning till fastigheten som är av väsentlig betydelse. Praktiska angelägenheter såsom vatten och avlopp ska kunna anläggas om det finns i åtanke att fastigheten skall bebyggas.

En fastighet som är tänkt att nybildas eller ombildas måste vara tänkt att kunna användas för sitt tilltänkta syfte under en längre tid, annars får inte fastighetsbildning ske. Finns det enligt 3 kap. 1 § FBL andra omständigheter som gör att åtgärden kan ske på annat sätt än fastighetsbildning, får inte fastighetsbildning ske.

I 3 kap. 2 § 1 st. FBL finns bestämmelser anträffande om det aktuella området ligger inom detaljplan eller områdesbestämmelser. Om den tilltänkta fastigheten ligger inom ett sådant område får inte fastighetsbildning ske om det på något sätt skulle strida mot den aktuella planen.

3 § i 3 kap. FBL beskriver att om den tilltänkta fastigheten ligger inom ett område som inte omfattas av detaljplan, men där åtgärden skulle göra att användningen på något vis skulle försämrats, att bebyggelsen inte skulle vara av lämpligt slag eller om det skulle motverka planläggningen i området, får inte fastighetsbildning äga rum.

I 3 kap. 2–3 §§ FBL kan sammanfattningsvis förklaras att vid fastighetsbildningen ska tas till hänsyn till de planer som är aktuella, alltså kopplas samhällsplaneringen in i dessa bestämmelser.

Om en ny fastighets bildas och det skulle innebära att en ny utfart skulle behöva etableras ut till en allmän väg får inte problem uppstå för trafiken på den allmänna vägen. Om problem uppstår på den allmänna vägen får inte fastighetsbildning ske enligt 3 kap. 4 § FBL.

#### 2.3.2.2 Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (5–8 §§)

Om en ny skogs- eller jordbruksfastighet skall bildas måste den klara av att bedriva det företag som är tänkt att etableras på fastigheten, och klara av den ekonomiska aspekten. För att kunna bedriva företag på skogs- eller jordbruksfastigheten måste den vara av lämplig utformning, storlek och sammansättning, detta enligt 3 kap. 5 § FBL (SFS 1970:988). Om fastighetsbildningen skulle innebära att jordnäringen försämrats får inte fastighetsbildning ske enligt 3 kap. 6 § FBL.

Fastighetsbildning får inte heller ske om det skulle innebära att den ekonomiska delen skulle försämrats eller skadas i delningen på mark som är avsedd för skogsbruk enligt 3 kap. 7 § FBL. Det får inte heller delas på fisket i en fastighetsbildning om det skulle försämra fiskevården av något slag detta enligt 3 kap. 8 § FBL.

### 2.3.2.3 Undantagsbestämmelser (9–10 §§)

Om det till följd av en fastighetsbildning skulle bli en bättre ändamålsenlig indelning och att fastighetsindelningen förbättras får fastighetsbildning ske enligt undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL, även om det skulle innebära att fastigheten inte är lämplig för sitt ändamål. Skulle även fastighetsbildningen vara viktig ur ett allmänt perspektiv, får fastighetsbildningen äga rum enligt 3 kap. 10 § FBL.

### 2.3.2.4 Fastighetsbildning över kommungräns (11 §)

Skulle det innebära att en kommungräns ändras i samband med fastighetsbildning, får det endast ske i sådan utsträckning att den kommunala indelningen kommer att vara lämpligare för alla inblandade sakägare, eller om det bidrar till en mer ändamålsenlig fastighetsindelning enligt 3 kap. 11 § FBL.

## 2.3.3 **Gränsdragning i vatten i Sverige**

Hur gränser bestäms inom den svenska fastighetsbildningen sker i enlighet med FBL (SFS 1970:988) bestämmelser i första, andra och tredje kapitlet. De gränser som är lagligen bestämda genom en lantmäteriförrättning gäller och om dessa gränser inte är tydligt markerade med exempelvis gränsrör går gränsen i enlighet med vad förrättningskartorna säger enligt 1 kap. 3 § JB (SFS 1970:994). Om en gräns inte blivit lagligen bestämd, till exempel kring kolonilotter eller arrendetomter (Lantmäteriet, u.å.), gäller enligt 1 kap. 4 § JB de rå och rör eller andra märken som kan anses ange var gränsen går. Vidare i 1 kap. 5 § 1 st JB går det att utläsa att om gränser i vattenområden inte kan bestämmas i enlighet med 3 och 4 §§ i första kapitlet ”*har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand.*”. Gränsen bestäms sedan efter vattnets medelstånd enligt 1 kap. 5 § 2 st JB.

## 2.4 **Fast och lös egendom**

Enligt 1 kap. 1 § JB (SFS 1970:994) är fast egendom jord, där även vatten ingår, och den är indelad i fastigheter. Julstad (2015) menar att även byggnader eller andra anläggningar utgör tillbehör till fastigheten om fastighetsägaren har uppfört de på sin fastighet. Enligt Julstad (2015) blir inte byggnader som någon annan än fastighetsägaren uppfört fastighetstillbehör. Dessa byggnader utgöra istället lös egendom, även kallade hus på ofri grund enligt Julstad (2015).

Lös egendom är allt som inte är fast egendom, fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör (Malmströms & Ramberg, 2016). Vidare beskriver Malmström och Ramberg (2016) att det finns flera olika typer av lös egendom till exempel värdepapper och pengar.

Fram till 2017 ansåg Skatteverket (2017) att husbåt räknades som lös egendom (Skatteverket, 2007), dock ändrades deras ställningstagande den 1 januari 2017 till att husbåt numera skulle anses som fastighetstillhör (Skatteverket, 2016).

### 2.4.1 Fastighetsbestämning

Enligt 2 kap. 1 § JB (SFS 1970:994) hör en byggnad till en fastighet om det anses vara för stadigvarande bruk. Om det finns oklarheter om en byggnad hör till en fastighet eller inte kan frågan avgöras efter prövning vid fastighetsbestämning av lantmäterimyndigheten enligt 14 kap. FBL (SFS 1970:988).

## 2.5 Definition av husbåt

En husbåt kan ofta definieras i folkmun som ”*någon halvruklad skuta som man inrett*” menar P. Chudi (personlig kommunikation, 15 april 2019). Det finns olika former och benämningar av boenden på vatten, till exempel *husbåt*, *flytande villa*, *sjövilla*, *fritidsfartyg* och *hus på pråm* menar L. Vestin (personlig kommunikation, 4 april 2019). Det finns ingen officiell definition som täcker in alla dessa benämningar under samma namn men (Nationalencyklopedin, u.å.-b) har en definition på husbåt som lyder ”*båt med överbyggnad, vars huvuduppgift är att fungera som bostad*”. Det vill säga en båt som är avsedd att vara en bostad, men fortfarande en båt som går att flytta och ser ut som en båt. Dessa båtar benämns ofta som fritidsfartyg i folkmun. Bilden nedan illustrerar hur ett fritidsfartyg kan se ut.



Stockholms Skeppsförening. (u.å.). Medlemsfartyg Skeppsholmen [foto]. från <http://www.skepp.org/om-f%C3%B6reningen/medlemsfartyg/skeppsholmen-8781755>

Transportsstyrelsen (u.å.) definierar *fritidsfartyg* som båtar som är avsedda för fritids- eller sportändamål. Om båten, eller fartyget, används för affärsmässiga verksamheter är det inte ett fritidsfartyg (Transportsstyrelsen, u.å.).

En *flytande villa*, eller *sjövilla*, är ett hus som är placerad på pålar i vatten och är mer likt en villa på fastland. Det finns företag vid namn AquaVilla Produktion AB som producerar denna typ av boende. Bilden nedan illustrerar hur en flytande villa kan se ut.



*AquaVilla Produktion AB. (u.å). Bostäder [foto]. från <https://www.aquavilla.se/bostader/>*

*Hus på pråm* kan sägas vara den äldre typen av boende på vatten, där hus placerats på en gammal pråmkonstruktion och flyttankar placerats under. Bilden nedan illustrerar hur ett hus på pråm ser ut.



*Ohlsson. M. (2019). Hus på pråm [foto]. Utgivningsort: Privat.*

I studien benämns allt boende som *husbåt* eller *boende på vatten*.

## 2.6 Bygglov

När en ny byggnad ska etableras krävs det enligt Boverket (2017) bygglov i de flesta fallen, och det gäller även om det är en tillbyggnad på en redan befintlig byggnad där volymen på byggnaden ändras på något vis eller om det är några andra ändringar som ska genomföras. I de fall där ett plank eller en mur skall byggas för att till exempel skydda insyn eller minska ljudnivån från trafiken kan det också krävas bygglov menar

Boverket (2017). Även i de fall där till exempel en carport, som är en byggnad utan väggar, etableras krävs det bygglov och likaså med lösa saker såsom husbåtar som på samma plats är uppställda under en lång tid menar Boverket (2017).

Bygglov kan även krävas om byggnaden är belägen i ett detaljplaneområde och ska målas om utvändigt. Då krävs det enligt Boverket (2017) också bygglov om det ska få genomföras.

I de fall bygglov krävs måste en ansökan om bygglov sändas in till kommunen, och även om bygglov inte krävs kan det då istället krävas att en anmälan skickas in till kommunen förklarar Boverket (2017). När ansökan kommit in till kommunen gör kommunen en bedömning med stöd av PBL om det krävs enbart en anmälan eller om bygglov krävs. När bygglovet sedan är godkänt måste bygget börja inom två år och vara färdigställt inom fem år (Boverket, 2017).

Skatteverket (2017) har gjort en bedömning att en husbåt räknas som byggnad och därmed kräver bygglov enligt följande:

*”-Bygglov ska beviljas*

*- Bygglovet får inte avse kortare tid än fem år.*

*- Husbåten ska vara avsedd för stadigvarande bruk på den plats bygglovet avser, samt vara konstruerad så att den endast svårligen kan flyttas till annan plats.*

*- Husbåten ska vara fast förankrad vid kaj eller liknande och den bör ha permanent förbindelse med land genom ledning för elektricitet. Om det är fråga om bostad bör vatten och avlopp vara anslutet till kommunal eller liknande anläggning ”*

## **2.7 Tidigare forskning**

Att hitta vetenskapliga publikationer inom ämnet var problematiskt och enbart en forskningspublikation i fulltext eller läsbar text har återfunnits. Författarna gjorde dock sitt yttersta för att hitta flera artiklar. Den forskningspublikation som återfanns var Björklund (2014) och ett examensarbete (Eriksson & Ekholm, 2016). Dessa två arbeten var båda inom jordbruksarrende, specifikt jordbruksarrende under 1900-talet eller tidigare. Det återfanns ingen forskningspublikation om husbåt, lös eller fast egendom eller fastighetsbildning. Utöver dessa publikationer återfanns tre examensarbeten om husbåtar.

Tre examensarbeten Karlsson (2017), Karlsson (2009) och Rennemark & Svensson (2005) har skrivit inom samma område som denna studie innefattar. Karlssons (2017) examensarbete behandlar frågan om husbåtar kan lösa den stundande bostadskrisen i Sverige och specifikt då i Lycksele som är hennes fallstudieområde. Detta arbete är dock inte så likt det arbete som denna studie behandlar, då detta arbete inte behandlar lagar utan mer fokuserar på den fysiska detaljplaneringen kring husbåtar och hur stort

intresset är att leva på vattnet. Karlssons (2009) examensarbete är liknande till den undersökning som återfinns i detta examensarbete. Karlsson har i sitt arbete undersökt vilka lagar som gäller för husbåtar men har också fokuserat mer på hur husbåtar ser ut och hur de tillverkas.

I Rennemark och Svenssons (2005) arbete är syftet likt det som finns i Karlssons examensarbete från 2017. Det tar upp vilka placeringsmöjligheter det finns för husbåtar inom Göteborgs Stad och vad detaljplaner säger om det. De undersökte även om det fanns möjlighet att koppa in vatten och avlopp till husbåtarna. Utöver detta ger Rennemark och Svensson (2005) en förklaring till begrepp som bygglov och upplåtelseformer som också är en central del i den studie som ska genomföras.

## **3 Metod**

För att genomföra denna studie och få svar på frågeställningarna användes två metoder; intervjuer och analys av förrättningsakter. De intervjuer som genomfördes var kvalitativt semistrukturerade och utfördes både genom telefonintervjuer samt mailkonversation. Analysen av förrättningsakterna genomfördes med en kvalitativ metod.

### **3.1 Intervjuer**

Intervjuerna genomfördes för att få betydelsefulla svar från respondenter som arbetar inom olika kommuner eller företag samt nyttjanderättshavare. När det handlar om intervjuer kan det vara strukturerade, semistrukturerade och ostrukturerade intervjuer enligt Ryen (2004). Vid intervjuerna i studien applicerades semistrukturerad metod, (Doody & Noonan, 2013), vilken innebär att alla som deltar vid intervjuerna kommer att få samma frågor, men kanske inte i samma ordning och intervjuaren kan ställa följdfrågor. Intervjuerna ska ge svar på hela frågeställningen, men respondenterna har tilldelats olika frågor i intervjun beroende på vilken roll de har.

#### **3.1.1 Urval**

Till studien valdes fyra olika kommuner ut med hänsyn till att de hade någon form av boende på vatten. Från start var det fyra kommuner som var aktuella, vilket var Nacka, Solna, Stockholm och Västerås. De fyra kommunerna valdes då de låg geografiskt nära varandra och för att författarna hade vetskap om att dessa kommuner hade boende på vatten. Två kommuner dröjde med sina svar och författarna valde därför att komplettera studien med ytterligare tre kommuner för att få en svarsmättnad.

De kommuner som lades till i studien var Kalmar, Malmö och Uppsala. Kalmar valdes ut eftersom författarna hade kommit över en förrättningsakt där det bildats vattenfastigheter för boende på vatten. Uppsala valdes ut då denna kommun också ligger geografiskt nära de fyra andra kommunerna som valdes ut i början. Malmö valdes ut då det är en av de större kommunerna i Sverige och det vara bara en slump att de även hade husbåtar.

Att välja sju olika kommuner gav författarna en utförlig bild om vilken upplåtelseform som var vanligast samt hur parterna har löst avtalen med nyttjanderättshavarna. Efter intervjuer med dessa sju utvalda orter uppnåddes svarsmättnad. De personer som



medverkade på intervjuerna har varit fem avtalshandläggare<sup>1</sup>, en mäklare, två nyttjanderättshavare i två olika kommuner, ett företag vid namn AquaVilla Produktion AB, hädanefter AquaVilla, som producerar flytande villor samt en som tidigare varit anställd på det företaget och slutligen en förrättningslantmätare. Att just dessa personer valdes ut till intervju var för att få överblick hur det fungerar i olika kommuner och hamnar.

#### *Avtalshandläggare*

Avtalshandläggare är de personer som upprättar avtal med boende i husbåt eller flytande villa vid kaj. Kontaktuppgifter till tre av de personer som kontaktades som hade detta ansvar tillhandahöll av de externa handledarna från Structor och de två andra kontakterna införskaffades genom att kontakta kommunernas kundtjänst. Intervjuerna bokades in via mailkonversation.

#### *Mäklare*

En mäklare har till stor del ansvar för försäljningar av fastigheter och varför en mäklare valdes att intervjuas till studien beror på att kontaktpersonen från Nacka Stad som författarna tilldelades av de externa handledarna inte kunde ge något svar på de frågor som ställdes. Vid ett fältbesök vid Marinstaden i Nacka kommun, som gjordes i maj 2019, såg författarna kontaktuppgifter till mäklaren på en anslagstavla. Denna mäklare har hand om försäljningen av de flytande villor som finns i Marinstaden. Därefter kontaktades personen via mailkonversation.

#### *Nyttjanderättshavare*

De som bor på vatten kan antingen bo på en båt som är inredd som ett riktigt hem, som går att förflytta med motor, eller på en villa som är förankrad på stora pålar på vattnet. Författarna ansåg att det var lämpligt att fråga två som har sitt boende på vatten vid olika hamnar för att se hur de löst situationen med stadigvarande bruk av kajplatsen. Namn på en av dem som bor på vattnet tillhandahölls av studiens handledare som i sin tur hade ställt frågan via sina sociala kanaler, medan den andra som har boende på vatten kontaktades med hjälp av de externa handledarna. Kontaktuppgifter återfanns senare av författarna genom att göra en sökning via en sökfunktion på internet. Personerna kontaktades sedan via mailkonversation.

#### *AquaVilla Produktion AB*

---

<sup>1</sup> Fyra stycken avtalshandläggare jobbar åt kommunen i respektive ort och den femte avtalshandläggaren jobbar inte för kommunen utan åt Pampas Marina.

En part som ansågs vara viktig att kontakta i studien var företaget AquaVilla, vilket är ett företag som producerar flytande villor, samt en person som tidigare var anställd på företaget när det etablerades på marknaden. Genom att kontakta dessa personer kunde författarna få en förståelse för hur företaget etablerade sig på marknaden och hur de löst med upplåtelsen av kajplatser till intressenter som vill bo på vatten. En före detta anställd kontaktades för att få en jämförelse hur det såg ut avtalsmässigt för 20 år sedan mot idag.

De kontaktades även för att kunna föra husbåtsägarnas talan då det finns problematik med att få kontaktuppgifter till de som köpt flytande villor av företaget eftersom det producerar villor över hela landet. Kontaktuppgifter till företaget återfanns genom en sökning via en sökfunktion på internet och kontaktuppgifter till den som tidigare varit anställd av företaget tillhandahölls av de externa handledarna. Personerna kontaktades via mailkonversation där telefonintervju bokades in med en av personerna medan den andra svarade via mail.

#### *Förrättningslantmätare*

Författarna ansåg att ytterligare en person kunde kontaktas och att det skulle vara en förrättningslantmätare. En förrättningslantmätare genomför och beslutar i lantmäteriförrättningar på en lantmäterimyndighet. Att kontakta en förrättningslantmätare gjordes för att få en bättre förståelse för hur fastighetsbildning går till på vatten. Kontaktuppgifter anskaffades genom att kontakta en lantmäterimyndighet där författarna ville få ut förrättningsakter från förrättningar där vattenfastigheter bildades, och det i sin tur gav namn på en förrättningslantmätare som beslutat i förrättningar av detta slag.

Författarna ansåg att intervju med en förrättningslantmätare räckte då denna intervju är en komplettering till förrättningsakterna och för att få en bredare förståelse av fastighetsbildning på vatten. Författarna valde ut den specifika förrättningslantmätare på grund av att denne hade genomfört en förrättning år 2005 vilket vara en av de första som gjordes under 2000 – talet och förrättningslantmätaren hade hjälpt flera andra förrättningslantmätare att genomföra liknande förrättningar. Intervjun bokades in via mailkonversation.

### **3.1.2 Genomförande**

I uppstarten av studien skickades ett frågeformulär ut via mail, se bilaga A, med förberedande frågor till de respondenter som är avtalshandläggare, se bilaga B. Syftet med att skicka ut frågeformuläret innan intervjuerna var på grund av att respondenterna skulle få möjlighet att förbereda sig inför intervjun. Frågeformuläret var utformat på ett sådan sätt att frågorna skulle svara på frågeställningarna i studien. Intervjufrågorna till personen som tidigare varit anställd på AquaVilla återfinns i bilaga

C, till nyttjanderättshavare i bilaga D, till mäklaren i bilaga E, till förrättningslantmätaren i bilaga F och till en anställd hos AquaVilla i bilaga G.

Intervjuerna genomfördes med semistrukturerad metod som enligt Doody & Noonan (2013) innebär att samtliga respondenter får samma fråga, men att de inte behöver vara i någon speciell ordning och den som intervjuar får möjlighet att ställa följdfrågor. Författarna valde att använda semistrukturerad metod på grund av att svaren från de olika respondenterna gav olika perspektiv på olika frågor och det gav möjlighet för författarna att ställa relevanta följdfrågor (Doody & Noonan, 2013). Även om intervjuer som genomförs med fysiska möten är en mer bekväm situation för den som ska svara på frågorna enligt Dicker och Gilbert (1988) genomförde författarna intervjuerna via telefon samt mailkontakt då det genomsnittligt kan genomföras under kortare tid än vid fysiska intervjuer enligt Irvine (2011).

En annan fördel med att genomföra telefonintervju är enligt Irvine et al. (2013) att det blir mindre småprat under intervjun vilket också gör att intervjun kommer att kunna genomföras under kortare tid. Även om intervjuerna genomförs under en kortare tid än om det skulle skett genom personligt möte framkallar intervjuerna ändå samma svar enligt Irvine et al. (2013).

Att telefonintervju genomfördes var på grund av att författarna hade en begränsad tid för intervjuer vilket innebar att tiden inte räckte till för att ha fysiska möten med de personer som fanns i åtanke att intervjuas, och därför valde författarna att enbart genomföra intervjuerna via telefon samt någon enstaka mailkonversation, detta på grund av att förutsättningarna ska vara lika för alla inblandade. Mailkonversation användes vid enstaka tillfällen för att svara på frågorna, detta eftersom några få respondenter inte hade tid att ställa upp på en telefonintervju.

Inför varje telefonintervju frågade författarna respondenterna om det fanns möjlighet att spela in samtalet och respondenterna informerades om anonymiteten. Respondenterna upplystes om att deras uppgifter förblir anonyma samt att deras personuppgifter inte kommer att lagras på något vis, vilket författarna ansåg vara en viktig del att informera om då GDPR enligt Vestoso (2018) finns till för att skydda personuppgifter, eftersom dessa inte ska missbrukas på något vis. Respondenterna i studien kommer att vara anonyma.

Under telefonintervjuerna användes en applikation *Telefonsamtal inspelning för Android* för inspelning av intervjun. Innan första intervjun genomfördes testkörde författarna applikationen genom att ringa samtal till varandra och såg till att inspelningen fungerade korrekt.

Intervjuerna via telefonsamtal genomfördes genom att ena författaren ställde frågorna till respondenten och den andra författaren tog anteckningar. Efter att telefonintervjun var klar fick respondenten information om att de skulle få ta del av

en sammanställning samt transkribering från intervjun, detta för att säkerställa att inget misstolkades. Respondenterna fick även förfrågan om de ville ta del av studien i sin helhet när det är klart.

Från de samtal som spelades in transkriberades alla samtal i sin helhet, vilket innebär att författarna lyssnade på samtalet och skrev ner samtalet i text. Transkriberingen sändes sedan över till respondenterna för godkännande, komplettering eller ändring av svaren. Transkriberingarna kan tillhandahållas av författarna vid förfrågan.

### **3.1.3 Bearbetning av insamlad data**

Till bearbetningen av insamlad data användes tematisk analys, vilken enligt Bryman och Bell (2017) är bland de vanligaste sätten att arbeta med när det gäller kvalitativ dataanalys. I den tematiska analysen kategoriseras insamlad data in i olika teman och på det viset kan studiens frågeställning besvaras förklarar Blomkvist och Hallin (2014). De teman som ansågs vara aktuella i detta arbete var *Avtal, Behövs bygglov? Vilken definition används för husbåt? Går det att överlåta husbåten samt kajplatsen? (tema 2 – 4 finns för att besvara tema 1 och ge en större förståelse för tema 1).*

Författarna ansåg att de teman som valdes ut kunde besvara frågeställningen ur ett analytiskt perspektiv. Varje tema har tillhörande underkategorier under avsnitt 4.1, där resultatet från intervjuerna med respondenterna presenteras. Datat som samlats in under intervjuerna och analyserats genom tematisk analys besvarar frågan ”(1) *Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag?*”

För att besvara frågorna ”(2) *Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras?*” och ”(4) *Är flytande boende att anse som fast eller lös egendom?*” genomfördes en analys av svaren från intervjuerna, där dessa två frågor ställdes. Svaren från alla intervjuerna sammanställdes i ett och samma dokument för att göra det enkelt för författarna att hitta svaren från varje respondent. Data som samlats in för att besvara dessa frågor kommer att presenteras under resultatkapitlet, i avsnitt 4.2 besvaras fråga 2 och i avsnitt 4.4 besvaras fråga 4.

## **3.2 Analys av förrättningsakter**

Författarna ansåg att det var av betydelse att analysera olika förrättningsakter för att få en djupare förståelse i hur fastighetsbildning sker på vatten.

### **3.2.1 Urval**

I starten av studien valdes Kalmar Kommun ut för att begära ut en förrättningsakt av typen fastighetsbildning på vatten, detta då författarna hade kommit över en artikel om vattenfastigheter i Kalmar och dess husbåtar. Under studiens gång ansåg författarna att fler förrättningar med fastighetsbildning på vatten med bostadsändamål skulle ge en tydligare bild hur processen går till, därför lades ytterligare några

kommuner till. De kommuner som lades till var Karlstad och Solna som blev slumpmässigt utvalda från Lantmäteriet av den anledningen att de hade bildat vattenfastigheter.

Under ett handledningsmöte med författarnas handledare på Structor lade författarna även till förrättningsakter från förrättningar i Nacka Kommun.

### 3.2.2 Genomförande

Författarna tog kontakt med en förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten på Kalmar kommun där förrättningsakter begärdes ut. Förrättningslantmätaren fick frågan från författarna om förrättningsakter gällande just fastighetsbildning på vatten med bostadsändamål. Förrättningsakterna sändes från förrättningslantmätaren till författarna via mail.

Ytterligare några akter begärdes ut från Lantmäteriet via myndighetens kundcenter. Författarna sände en förfrågan per mail till Lantmäteriets kundcenter där förfrågan gick vidare till avdelningen OP Fastighet<sup>2</sup>. OP Fastighet sökte fram hur många vattenfastigheter som bildats och författarna blev tillfrågade vilka förrättningsakter som kunde vara aktuella. Författarna bad om att erhålla tio förrättningsakter på kriteriet att det i största möjliga mån ska vara förrättningsakter från förrättningar som genomförts i de kommuner som ingår i studien, detta för att få en överblick om hur fastighetsbildning av vattenfastigheter genomförts i kommunerna. Efter kontakt med Lantmäteriets kundcenter via telefonsamtal gav författarna namn på de fastigheter som de ville begära ut, och slutligen erhöles sex förrättningsakter från Lantmäteriets kundcenter.

Förrättningsakterna från Nacka kommun tillhandahölls av de externa handledarna som i sin tur tagit ut akterna från Metrias Fastighetssök.

Av de sex förrättningsakterna som tillhandahölls av Lantmäteriets kundcenter användes enbart två akter av anledningen att den första av de fyra akterna som ströks hade författarna redan erhållit från Kalmar kommun. Den andra akten var äldre och därmed handskriven vilket gjorde att det skulle ta för lång tid för författarna att tolka den i denna studie. Den tredje akten som plockades bort i urvalet var på grund av att fastigheten enbart innefattade ett litet vattenområde och inte var relevant för just boende på vatten. Den fjärde akten hade redan erhållit den akten från de externa handledarna.

---

<sup>2</sup> OP Fastighet ansvarar för offentlighetsutdrag på Lantmäteriet

### 3.2.3 Presentation av insamlat data

Resultatet av det data som inhämtats genom analys av förrättningsakter kommer att presenteras under resultatkapitlet under avsnitt 4.3. Data som samlats in från analysen av förrättningsakterna kommer tillsammans med intervjun med förrättningslantmätare att besvara frågan ”(3) *Hur ser möjligheten ut för fastighetsbildning på vatten?*”.

## 4 Resultat

I detta avsnitt presenteras resultatet från intervjuundersökningen och analysen av förrättningsakterna. Resultat från intervjuerna redovisas under sina respektive frågeställningar i löpande text, varav den första frågeställningen har delats upp i fyra olika teman; *Avtal*, *Behövs bygglov?*, *Vilken definition används för husbåt?*, *Går det att överlåta husbåten samt kajplatsen?*.

### 4.1 Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag?

I dagsläget finns det flera olika möjliga upplåtelseformer för stadigvarande kajplats för boende på vatten, dessa återfinns tidigare i denna studie. Dessa upplåtelseformer är arrende (alla arrendetyper förutom jordbruksarrende är tillämpligt vid boende på vatten), hyra, tomträtt och äganderätt. För att få en tydligare bild av hur avtalshandläggarna tänker vid val av avtal kommer frågorna om bygglov, definition och överlåtelse att redovisas efter avsnittet 4.1.1 avtal.

#### 4.1.1 Avtal

Alla respondenter som svarade att de har lägenhetsarrende eller annat nyttjanderättsavtal fick en följdfråga om hur de ser på att lägenhetsarrende inte har något besittningsskydd. Alla respondenter som har lägenhetsarrende eller annat nyttjanderättsavtal svarade att det var ett bra avtal och att de inte har i åtanke att byta avtal. I både Västerås och Uppsala är det juristerna som har tagit fram avtalen och de anser då att detta är bästa lösningen. Dock menar Uppsala att det beror på vems sida man tittar på om det är säkert eller inte.

Under detta avsnitt har de fem avtalshandläggarna, mäklare samt AquaVilla<sup>3</sup> svarat.

##### 4.1.1.1 Malmö

I Malmö använder de ingen av de upplåtelseformer som återfinns tidigare i studien, utan de har ett eget nyttjanderättsavtal som de har tagit fram på egen hand och detta avtal heter *"båtförtöjningsavtal"*. Detta avtal ger nyttjanderättshavaren en kajplats för husbåten som de får befinna sig på dygnet runt, men de får sedan själva ansvara för att ha eget vatten- och el-abonnemang.

##### 4.1.1.2 Nacka

I Marinstaden, som ligger belägen i Nacka Kommun, köper intressenten ett flyttande hus med tillhörande fastighet. Dessa flyttande hus är fast förankrade och kan inte flyttas. När Marinstaden etablerades valde den dåvarande fastighetsägaren att stycka

---

<sup>3</sup> AquaVilla svarar för vad de tror att sina kunder har för upplåtelseavtal.

av cirka 40 fastigheter för att bygga flytande villor på fastigheterna. De nuvarande fastighetsägarna/ husbåtsägarna har servitut för de ledningar som hör till men som är belägna utanför den egna fastigheten.

#### 4.1.1.3 Solna

I Solna och specifikt då Pampas Marina, hädanefter Pampas, har de lägenhetsarrende dock gränsar detta avtal mellan anläggningsarrende och lägenhetsarrende, därför kan det ibland vara svårt enligt Pampas att tolka vilket typ av arrende det är. Dessa avtal avser permanentboende på vatten. I avtalet med nyttjanderättshavaren ingår den geografiskt avgränsade platsen på vattnet för husbåten samt möjligheten att komma till och från denna via brygganläggningen som Pampas ansvarar för.

Alla husbåtar ska vara fast anslutna till elektricitet och VA och detta debiteras separat från avtalet som är skrivet mellan parterna, i det här fallet Pampas och nyttjanderättshavare. Pampas har anslutningspunkter för avlopp samt färskvatten för samtliga husbåtar och där går gränsen mellan Pampas ansvar och nyttjanderättshavarens ansvar. Elektricitet levereras via en elstolpe på bryggan och denna stolpe får nyttjanderättshavaren själv ansluta sig till.

#### 4.1.1.4 Stockholm

På Söder Mälarstrand i Stockholm ansvarar Stockholms hamnar för avtalen. Stockholms hamnar har på Söder Mälarstrand lägenhetsarrendeavtal med sina kunder. I detta avtal ingår det VA, el, avfallskärl på kajen samt en fastighetsbrevlåda.

Uppsägningstiden på avtalen som Stockholms hamnar tecknar med nyttjanderättshavaren gäller i 12 månader och det finns tydliggörande i avtalet att det inte är besittningsskydd. Men eftersom avtalen för husbåtsboende har längre tid än ordinarie avtal för fritidsfartyg ger det en större säkerhet.

#### 4.1.1.5 Uppsala

I Uppsala finns det sex husbåtar som finns belägna i centrala delar av Fyrisån. Kommunen i Uppsala har skrivit lägenhetsarrende med sina nyttjanderättshavare. I avtalen ingår det vad nyttjanderättshavaren får göra eller inte får göra och de har en uppsägningstid på tre månader som är ömsesidig. Det ingår inte vatten eller elektricitet, utan det får nyttjanderättshavaren köpa till av kommunen. Det finns även möjlighet att ha eget sopabonnemang för nyttjanderättshavaren. Kommunen kräver att det ska finnas försäkring på husbåten sen är det upp till nyttjanderättshavaren om de vill ha hemförsäkring.

I Uppsala finns det två olika taxor för att ha en båt i hamnen i Fyrisån, den ena är en lägre årsavgift och i det fall nyttjanderättshavaren skriver detta avtal får denne bara bo på båten i två eller tre dygn sen måste denne flytta ifrån båten. Sen finns det en högre taxa som ger en rätten att få bo där på heltid.



#### 4.1.1.6 Västerås

I Västerås finns det idag ännu inga husbåtar utan allt är under uppbyggnad, men de har kommit långt och processen med att skapa avtal och andra oklarheter runt husbåtar är nu avslutad. Under perioden som denna studie skrivs kommer avtalet i Västerås att fastställas. Det avtal som kommer att användas i Västerås är lägenhetsarrende. I avtalet ingår det vatten, elektricitet och även sophantering.

#### 4.1.1.7 AquaVilla

Enligt en anställd hos AquaVilla är den upplåtelseform som tidigare var den vanligaste ett nyttjanderättsavtal liknande ett arrendeavtal, åtminstone på Pampas Marina. Dock menar hen att denna upplåtelseform inte kommer vara lika vanlig i framtiden, eftersom Sjöfartsverket beslöt sig för att begära hos regeringen att storleken på en fartygsregistrerad flytkropp skulle ändras från till 12 meter till 24 meter. Detta innebär att AquaVillor och sjövillor inte går att registrera i fartygsregistret. Denna nya lagändring i sjölagen trädde i kraft februari 2018.

Hen menar vidare att det är nödvändigt för de allra flesta köparna av ett flytande hus som ska placera boende på ett arrenderat vattenområde att kunna registrera flytetyget i fartygsregistret. Detta för att en registrering i fartygsregistret gjorde att köparna kunde ta ut pantbrev för husbåten och lämna dessa som en säkerhet till en långivare, något som nu endast går i det fall flytkroppen är mer än 24 meter, vilket sällan händer att en flytande villa är.

Detta kommer att innebära att i en framtid kommer det krävas att en köpare av ett flytande hus äger sitt vatten för att kunna pantsätta ett flytande hus som ett fastighetstillbehör, alternativt att en kommun ställer ut en tomträtt för samma syfte eller att köparen kan förvärva en vattenfastighet till sitt tilltänkta flytande hus. På detta sätt går det till i till exempel Nacka och Kalmar och det kommer även gå till på det viset i Västervik och Södertälje.

### 4.1.2 **Behövs bygglov?**

I detta avsnitt har de fem avtalshandläggare svarat på frågan om bygglov<sup>4</sup>.

Under flertalet intervjuer uppkom det en problematik om en husbåt kräver bygglov eller om en husbåt ens i själva verket räknas som en byggnad. Detta är inte bara en problematik som finns bland denna studies respondenter utan en fråga som har diskuterats tidigare i till exempel rättsfallet RÅ 1998 not 196.

---

<sup>4</sup> Frågan om bygglov var inte med i det ursprungliga frågeformuläret utan uppkom som en följdfråga under flera intervjuer och de respondenter som redan hade genomfört sina intervjuer fick denna fråga skickad till sig via mail.

Problematiken ligger mycket huruvida ett fritidsfartyg/båt som används för boende ska ha bygglov eller om det bara är en flytande villa som kräver bygglov. Detta på grund av att boende som är i form av en båt allt som oftast har kvar sin motor.

I intervjun med Västerås uppkom det att de har haft problematik med att kunna sjösätta sina husbåtar eftersom det inte finns några tydliga svar hos politikerna och tjänstemän på stadsbyggnadsförvaltningen om det krävs bygglov eller inte för deras fritidsfartyg.

I samtalet med respondenterna från Uppsala uppkom frågan om bygglov krävs eller inte. Detta hade tidigare samma dag diskuterats på Uppsalakontoret. Denna diskussion uppkom då de tycker att reglerna kring bygglov och husbåtar är oklart.

I Malmö ingår det i avtalen att nyttjanderättshavaren ska uppvisa startbesked och slutbesked i samband med bygglovsförfarandet. I Malmö är alla olika typer av husbåtar välkomna och där anser kommunen att allt boende på vatten ska ha bygglov.

I Solna och Pampas kräver allt boende på vatten bygglov medan husbåtar på Söder Mälarstrand inte kräver bygglov enligt de samråd och beslut som föregick projektet.

#### **4.1.3 Definition av husbåt**

I detta avsnitt har de fem avtalshandläggarna och mäklaren svarat på frågan.

##### 4.1.3.1 Malmö

I Malmö har de ingen specifik definition på husbåt utan de öppna att ha alla boendeformer som flyter på vatten. Det kan vara en vanlig segelbåt, en pråm eller en AquaVilla till exempel.

##### 4.1.3.2 Nacka

I Nacka finns det bara flytande villor och inga båtar eller pråmar.

##### 4.1.3.3 Solna

Gränsen mellan flytande villa och bobåt är inte helt enkel, men deras ursprungstanke är att en båt kan framföras och förflyttas genom en egen motor och roder. En flytande villa är avsedd enbart för permanentboende.

Solna Stad fastslår att boende på vatten, i båtar och i flytande villor, inte är närmare utvecklat i dagens regelverk avseende planläggning, bygglov eller byggregler.

##### 4.1.3.4 Stockholm

Stockholms hamnar har ingen specifik definition, däremot tar de inte in båtar eller fartyg byggda som hus. De tar bara emot fritidsfartyg som är anpassade för båtboende, dessa båtar ska ha en VA-pump samt ett utökat brandskydd.

De tar bara emot denna typ av boende då de vill bevara den forna stadsbilden.

#### 4.1.3.5 Uppsala

I Uppsala finns det traditionella gamla husbåtar som är byggda på en gammal pråmkonstruktion, det vill säga en konstruktion där det sitter flyttankar under. Uppsala har inte haft flytande villor eller fritidsfartyg. De husbåtar som finns idag har ingen motor utan de ligger fastförankrade. De har inte heller stött på den situationen att nyttjanderättshavare har haft andra flytetyg, dock påpekar de att det troligtvis kommer en dag då andra flytetyg kan finnas i Fyrisån eftersom kön i dagsläget är lång och de inte vet vad för slags flytetyg som gömmer sig i kön.

#### 4.1.3.6 Västerås

I Västerås är det fritidsfartyg för boende och fartygen ska klassas som fartyg enligt Transportstyrelsens definitioner och de ska även ha framdrivning och ska kunna styras.

### 4.1.4 **Överlåtelse av husbåt**

I detta avsnitt har nyttjanderättshavare, de fem avtalshandläggarna, mäklaren och AquaVilla svarat.

Att en husbåt kan överlåtas till en ny nyttjanderättshavare är inte självklart för alla respondenter, utan där måste den som tar över ha stått i kö för att kunna ta över platsen.

Det har även uppkommit problematik i frågan om en husbåt i framtiden kommer kunna överlåtas på grund av de nya lagarna i sjölagen, eftersom husbåtar efter februari 2018 inte längre kan registreras i fartygsregistret och därför inte heller kan intecknas. Detta innebär att det i framtiden kan bli svårt för en köpare att få ta bostadslån, vilket gör det svårt att finansiera boendet.

#### 4.1.4.1 Malmö

I Malmö svarade respondenten att de i princip kan överlåta husbåten med plats till en ny ägare, och att det då i princip beror på hur nyttjanderättshavaren har skött sig under sin tid och vem det är som ska ta över. Men om det inte är några problem kan nyttjanderättshavaren sälja husbåten till en ny nyttjanderättshavare i de fall som kommunen godkänner det.

Hen menar vidare att en nyttjanderättshavare i princip får överlåta sitt boende, på grund av att de inte ska behöva lyfta undan boendet när det ska sälja. Men detta är inget måste utan de kan välja att flytta husbåten och sälja den.

#### 4.1.4.2 Nacka

I Nacka är husbåtarna belägna på egna fastigheter och säljs därför precis som vanliga hus med egna fastigheter. Via mäklarens hemsida framgick det att utgångspriset för husbåtarna startar på 7 000 000 kronor.

#### 4.1.4.3 Solna

På Pampas kan en nyttjanderättshavare överlåta sin husbåt, förutsatt att Pampas godkänner den nye ägaren som får genomgå en kreditprövning. Vid godkännande skrivs ett nytt avtal mellan Pampas och den nya nyttjanderättshavaren. Enligt Hemnet framgick det att utgångspriset på husbåtarna startar på 6 000 000 kronor.

#### 4.1.4.4 Stockholm

Vid en försäljning av en husbåt vid Söder Mälarstrand följer inte kajplatsen med automatiskt. Praxis är att fartyg som uppfyller alla krav erbjuds en kajplats av Stockholms hamnar, dock inte en kajplats lämpad för boende. Detta förhindrar spekulering och köparen köper båten för att hen vill ha båten och inte platsen. Detta förhindrar enligt Stockholms hamnar att enbart "rika människor" har möjlighet att köpa husbåtar med kajplats. Detta på grund av att Stockholms hamnar vill ha människor som bor på fritidsfartyg för att de vill och gillar sina fartyg och inte för platsens skull vilket bidrar till en större blandning av människor.

Dock kan kajplatsen överlåtas om det inte finns något annat lämpligt fartyg i kön. Avtalsmässigt går det inte att garantera en kajplats, men Stockholms hamnar är villiga att lösa situationen om inget hindrar det.

#### 4.1.4.5 Uppsala

Det överlåts inte några kajplatser i Uppsala utan där måste en eventuell nyttjanderättshavare stå i kö för att få en kajplats. Dock menar de vidare att säljaren kan sälja sin båt till den som står först i kön för att bli av med husbåten, dock vet de inte vilka som står i kö. Därför kommer det vara något som kommunen troligtvis kommer vara inblandade i vid en potentiell försäljning i framtiden.

#### 4.1.4.6 Västerås

I Västerås kommer de framtida husbåtsägarna att kunna överlåta sina husbåtar till en ny köpare, men kommunen ska då först godkänna överlåtelsen. Detta finns med i avtalet på grund av att det inte är lätt att sälja husbåtar.

#### 4.1.4.7 AquaVilla

Respondenten från AquaVilla menar på att på grund av de nya lagarna i sjölagen är det få som kan köpa en husbåt. De som kan finansiera ett köp av en husbåt utan att behöva ta ett bostadslån är de få som kan köpa en husbåt. Sen när de i sin tur vill sälja sin husbåt uppstår det problem eftersom intressenten inte kan pantsätta husbåten.

## **4.2 Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras?**

Flera av respondenterna ville inte uttala sig om deras lösning var den bästa eller inte eftersom de inte har tagit fram avtalen själva utan det är deras jurister som gjort det och de anser att dessa jurister skulle kunna svara bättre på denna fråga. Författarna ansåg ändå att detta var en intressant fråga att få svar på från de som skriver under avtalen med nyttjanderättshavarna. Även nyttjanderättshavare har fått möjlighet att svara på denna fråga.

### **4.2.1 AquaVilla**

Efter att den nya sjölagen trädde i kraft i februari 2018 kräver nu AquaVilla att de ska bli erbjudna tomträtter av de kommuner som de förhandlar med och att alternativet skulle innebära att AquaVilla kan förvärva ett "råvattenområde" som de kan bilda till vattenfastigheter. Dessa ska de då förvärva av kommuner, företag eller privatpersoner. Detta leder till att AquaVilla kan erbjuda sina kunder att köpa en vattenfastighet och på detta vis behöver AquaVillas kunder inte registrera sin husbåt i fartygsregistret utan kan inteckna ändå eftersom husbåten blir fastighetstillbehör.

### **4.2.2 Malmö**

Respondenten från Malmö anser att deras lösning med båtfortöjningsavtal är den bästa lösningen med tanke på hur lagen ser ut idag, men att de kan tänka sig att det blir justeringar i lagen vilket kan leda till att lagen förbättras. Det blir även en diskussion om husbåtar eftersom de anser att det är inte är något bra upplägg som finns idag. Inte för deras del som kommun och för kunderna är detta inte idealet. Det är en nackdel för kommunen eftersom de vill ha en levande kuststad med flera husbåtar och då behövs det ett bättre regelverk för att underlätta boendet.

Det finns idag väldigt få försäkringsbolag som försäkrar husbåtar vilket kan leda till problem om husbåten skulle sjunka, vilket har hänt tidigare enligt respondenten och då blir det dyrt att bogsera upp den eftersom det oftast inte ingår i försäkringen som nyttjanderättshavarna har. I Malmö och de allra flesta av respondenterna svarade att de kräver försäkring på alla husbåtar som finns i hamnen/kajen.

### **4.2.3 Nyttjanderättshavare**

En nyttjanderättshavare som har sitt boende på Pampas upplever att avtalet är relativt säkert, även fast Pampas enligt avtalet har rätt att flytta om husbåtarna. Dock har de bygglov för respektive husbåt och dessa bygglov finns specificerade till en särskild plats i marinan, därför kan inte Pampas flytta deras boende hur som helst. Det respondenten anser skulle vara mer säkert är i det fall det skulle ha skett en fastighetsbildning och att de skulle kunna äga sin fastighet.

En nyttjanderättshavare vid Söder Mälarstrand anser att lägenhetsarrendet är både osäkert och otryggt. Detta på grund av avsaknaden av besittningsskydd samt vid en eventuell reparation av kajen kan nyttjanderättshavaren bli uppsagd. Även om nyttjanderättshavaren är folkbokförd och bor heltid på båten anses det inte som ett permanentboende enligt det avtal som de tecknat med hamnen. Nyttjanderättshavaren vid Söder Mälarstrand anser att en klausul i avtalet gällande tilldelning av ny kajplats vid en eventuell reparation skulle göra avtalet säkrare.

#### **4.2.4 Solna**

Den före detta anställda på AquaVilla, som var med och tog fram husbåtar för Pampas i början på 2000-talet, anser att den bästa lösningen är att bilda fastigheter och få husbåten som fast egendom eftersom detta är väldigt positivt för den som bor i en husbåt. Även att ha bostadsarrende skulle vara starkare än lägenhetsarrende på grund av besittningsskyddet som finns i bostadsarrendet men inte i lägenhetsarrendet.

#### **4.2.5 Stockholm**

Respondenten från Stockholms hamnar anser att den bästa upplåtelseformen beror på perspektivet. Om kommunen ska ha rådighet över vattenområdet är det mindre lämpligt med besittningsskydd, men om kommunen vill exploatera ett vattenområde krävs det sannolikt relativt långa arrendeavtal.

#### **4.2.6 Uppsala**

Uppsala har ingen avsikt att ändra sina avtal i nuläget då deras jurister precis har gått igenom avtalen för småbåtar. Dock handlar dessa avtal inte om husbåtar men avtalen för husbåtar kommer juristerna gå igenom också, och då ska hamnföreskrifterna undersökas och uppdateras. I samband med detta kommer avtalen med avseende på husbåtarna att ses över, dock är detta inget som bara kan ändras enligt respondenten.

#### **4.2.7 Västerås**

Västerås anser att deras avtal är bra då detta var det avtal de fick av juristerna.

### **4.3 Hur ser möjligheterna ut för fastighetsbildning på vatten?**

Att bilda fastigheter på vatten hör inte till vanligheterna<sup>5</sup>, det är dock en av möjligheterna som bidrar till ett mer rättssäkert sätt att bo på vatten.

---

<sup>5</sup> I Sverige finns det 107 vattenfastigheter med bostadsändamål (typkod 240) av totalt 3,3 miljoner fastigheter.

### 4.3.1 Intervju

Enligt förrättningslantmätaren är det egentligen ingen skillnad att bilda fastigheter på vatten som på mark eftersom det går att se vatten som att det är en vattentäckt mark. Tanken har varit är att det är då mark som det varit vatten på som dessutom är planlagd att få ha bostäder på. Därmed menar förrättningslantmätaren att det är samma regler som gäller både på vatten och mark. Dock finns det en viss skillnad som en förrättningslantmätare får tänka på när den genomför en förrättning på vatten och det är på grund av att det finns få regler för vattenområden och fastighetstillhörighet för vattnet som ligger utanför strand som inte blir tillämpliga på samma sätt.

Allt vatten är inte fastighetsindelad eller redovisat i registerkartan, utan det är det vattnet som följer med stranden enligt 1 kap. 5 § JB (SFS 1970:994) och då blir det enligt förrättningslantmätaren lite andra regler.

Respondenten förklarade att det är omarkerad gräns som gäller när fastighetsbildning skett på vatten. Där går det inte att använda gränsmarkering på samma sätt som när en gräns markeras på land, utan där får lantmätaren jobba med annan utsättning.

Många av de förrättningar där vattenfastigheter för bostadsändamål bildats är fastigheterna mindre än 200 kvm. Där menar förrättningslantmätaren att de fortfarande kan vara lämpliga då de istället till exempel har uteplats på taket och att garage med mera är upplåtet med hjälp av servitut eller en gemensamhetsanläggning, hädanefter ga. Därmed uppfyller vattenfastigheter för boende lämplighetsvillkoren enligt 3 kap FBL (1970:988).

### 4.3.2 Förrättningsakter

*Avstyckning akt 0182K – 2006/147*

I akten från Lantmäteriet (2006) gällande Sicklaön 13:1, äger Marinstaden AB Sicklaön 13:1. Marinstaden ansökte om att få stycka upp Sicklaön 13:1 i 42 nya vattenfastigheter. De nya vattenfastigheterna var mellan 100 kvm och 1207 kvm stora, varav tre av fastigheterna även bestod av en liten andel land. Fastighetsindelningen skedde i enlighet med den detaljplan som togs fram samma år för området och där finns det beskrivet att bostäder i form av husbåtar, kontor och handel ska uppföras på kvartersmarken.

I denna förrättning (Lantmäteriet, 2006) gjordes det bara avstyckningar för boende på vatten och senare i exploateringsprocessen skapades en ga för fastigheterna. Dock skapades det servitut för varje fastighet i förrättningen och i servituten ingick till exempel rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla vägar med tillbehör samt VA – ledningar. Detta servitut var icke lokaliserat och upphörde att gälla när ga:n inrättades och varje fastighet hade fått del i ga:n.

*Avstyckning akt 0880K – 05/37*

I akten från Lantmäteriet (2005) gällande Ängö 2:7, äger Kalmar kommun Ängö 2:7. Kommunen ansökte 2005 om att få stycka av tre fastigheter från Ängö 2:7 som skulle bilda tre nya vattenfastigheter på 196 kvm vardera. I förrättningen bildades även en ga för de tre nybildade vattenfastigheterna. De tre nya fastigheterna som bildades fick beteckningarna Sjövillan 1, 2 och 3. Till varje fastighet bildades det flera olika servitut för till exempel brygga och landgång, vattenledning, avlopp och starkström dessa servitut belastar Ängö 2:7.

Det bildades en samfällighet (Lantmäteriet, 2005) som fick beteckningen Angöringen s:1 som har ändamålet att utgöra utrymme för garage och förråd. Detta är till förmån för Angöringen ga:2 och belastar Angöringen s:1. De delägande fastigheterna är Sjövillan 1–3 och de äger en andel vardera.

Gemensamhetsanläggningen Angöringen ga:2 består av garage och förråd för Sjövillan 1–3. För anläggningen upplåts hela blivande samfälligheten Angöringen s:1 och detta till förmån för Anläggningsamfälligheten.

Styckningslotterna (Lantmäteriet, 2005) bildades för bostadsändamål och var lämpliga för detta. Fastighetsbildningen överensstämde med gällande detaljplan som anger att flytande bostäder får uppföras på de nya fastigheterna. Kalmar kommun ansökte om tillstånd enligt miljöbalken för att få utföra pir, kaj/strandskoning, utfyllnad, med mera, på fastigheterna Sjövillan 1–3.

Kommunen fick sin ansökan godkänd av miljödomstolen med vissa begränsningar om när byggandet får ske och under vilka tider varje dag arbetet fick utföras. De fick även bara utföra arbetet sådant sätt att minsta möjliga grumling i vattnet skedde.

*Avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning akt 1780K – 2010/59*

I akten från Lantmäteriet (2010) gällande Masten 2 och Viken 2:1, äger Karlstads Bostadsaktiebolag Masten 2 och Karlstads kommun äger Viken 2:1. I denna förrättningen (Lantmäteriet, 2010) ägde avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning rum.

Viken 2:1 avstår till Pontonen 1 (fastigheten som bildas i denna förrättning) 3311 kvm vatten. Den nya fastigheten Pontonen 1 bildades för möjligheten att ha boende på vatten.

Med hjälp av fastighetsregleringen (Lantmäteriet, 2010) bildades det nya servitut som till exempel ger rätt att förtöja sammanlagt 18 båtar till förmån för Pontonen 1, rätt för Pontonen 1 att utnyttja gångstråk på pontoner till flytande bostäder inom de områden som finns markerade på en karta som bilaga och även rätt att nedlägga,



bibehålla och underhålla ledningar för vatten till förmån för Pontonen 1. Servitut upphävdes även i denna förrättning med hjälp av fastighetsreglering.

Det bildades en ga (Lantmäteriet, 2010) vid namn Masten ga:1 som ska bestå av till exempel gemensamma parkeringsplatser, gemensam lekplats, gemensam sopåtervinningsgård och gemensamma kommunikationsytor. De deltagande fastigheterna i denna ga är Masten 2 och Pontonen 1, fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens drift och utförande.

*Fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrättsåtgärd akt 0184 – 95/1*

I akten från Lantmäteriet (1995) gällande Huvudsta 4:18 med flera äger Solna kommun alla fastigheter som berörs av förrättningen. NBM Hydraulic AB förvärvade ett markområde från Huvudsta 4:18 och Pampas Marina AB förvärvade ett land – och vattenområde från Huvudsta 4:18.

För det berörda området gäller detaljplanen som vunnit laga kraft 1994–08–29 och fastighetsbildningen skedde i enlighet med detaljplanen. Genom fastighetsregleringen överfördes mark – och vattenområde om ca 4000 kvm till Huvudsta 4:18. Fastigheten anpassades därigenom till gällande detaljplan och den befintliga vägen. Servitut för kör- och gångtrafik nybildades.

Avstyckningen avser dels ett område för småindustri (Lotten A) och ett område för marina och småbåtshamn (Lotten B).

Till denna akt (Lantmäteriet, 1995) finns köpekontrakt, exploateringsavtal och överenskommelse bifogat.

#### **4.4 Hur ser parterna på om flytande boenden är fastighetstillbehör eller inte?**

En av de största frågorna när det kommer till husbåtar är om husbåten ska räknas som lös eller fast egendom och för att få svar på denna fråga har utöver respondenterna även en förrättningsakt gällande fastighetsbestämning analyserats.

##### **4.4.1 Förrättningsakt**

*Fastighetsbestämning berörande Sjövillan 1 akt 0880K – 07/141.*

2007 gjordes det en fastighetsbestämning (akt 0880K – 07/141) i Kalmar rörande Sjövillan 1 i det fall en husbåt belägen på fastigheten kan räknas som fastighetstillbehör eller inte. Uppkomst till förrättningen var på grund av att i olika sammanhang ifrågasattes det om husbåten är tillbehör till fastigheten eller inte. Detta ifrågasattes på grund av att byggnaden flyter på fastigheten istället för att vila direkt på marken.

Enligt 1 kap. 2 § JB (SFS 1970:994) hör till en fastighet byggnad med mera som har byggts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Husbåten som behandlas i akten 0880K – 07/141 är fast förankrad i pålar fästa i botten och kan därmed enbart röra sig vertikalt allt eftersom vattenståndet ändras. Byggnaden kan enbart med svårighet flyttas från fastigheten. Syftet är att byggnaden ska vara stadigvarande förankrad på fastigheten.

I akten tar förrättningslantmätaren hjälp av ett par rättsfall som rör pontonbrygga respektive silo och om dessa kan räknas som fastighetstillbehör. Förrättningslantmätaren ansåg att dessa rättsfall ändå kunde vara till viss ledning. När det gällde pontonbryggorna ansåg domstolen att det var fastighetstillbehör, då de är fast förankrade och avsedda för stadigvarande bruk. Silon var installerad men inte ”anbragd inom fastigheten” utan den vilade bara med hjälp av sin vikt på marken.

Förrättningslantmätaren ansåg att uttalanden i dessa rättsfall gav tolkningen att flytande bostadshus som är fast förankrade och avsedd för stadigvarande bruk kan anses vara tillbehör till fastighet.

Beslutet i akten 0880K – 07/141 blev att det flytande bostadshuset hörde till fastigheten Sjövillan 1 enligt 2 kap. 1 § JB.

#### **4.4.2 Kalmar**

Förrättningslantmätaren i Kalmar anser att en husbåt som hör till en egen fastighet är ett fastighetstillbehör, detta eftersom det är en bostadsbyggnad på en fastighet och det inte är en husbåt som ägaren kan åka ut på utflykt med. Förrättningslantmätaren menar på att den går att flytta på men det går även att flytta på sommarstuga som är byggd på plintar. Hens motfråga i frågan var ”*Varför skulle det inte vara fastighetstillbehör?*”.

#### **4.4.3 Malmö**

Respondenten från Malmö anser att det är ett lite diffust begrepp med fast eller lös egendom, men att det kan ses som att husbåtar inte utgör fast egendom. Detta beror på hur lagen tolkas och det gör det svårt för husbåtsägare att ta lån menar respondenten.

Respondenten menar vidare att på det sättet lagen är skriven idag kan husbåtar aldrig bli fast egendom. Hen anser dock att lagen inte är skriven för husbåtar och därför kan det bli något som kan misstolkas att husbåtar kan utgöra fast egendom, men hen har inte sett någon rättslig instans som har tolkat det på det sättet än.

#### **4.4.4 Solna**

Pampas anser att husbåtar är lös egendom och är ”*byggnad på ofri grund*”. Dock menar respondenten att för de boende i Pampas finns en viktig fråga och det är huruvida

husbåten kan vara fastighetstaxerad eller inte. Samtliga husbåtar i Pampas ska vara fastighetstaxerade, vilket då möjliggör för ägarna att skjuta upp eventuell reavinstbeskattning från tidigare försäljning av permanentboende.

Respondenten berättade vidare att en husbåt kan fastighetstaxeras i det fall den inte med lätthet kan förflyttas till exempel genom att den är fast förankrad med kätting och betongsten.

#### **4.4.5 Stockholm**

Husbåtarna på Söder Mälarstrand är anpassade för fungerande fritidsfartyg som enkelt kan kopplas loss och företa en sjöresa, därför räknar Stockholms hamnar husbåtar som lös egendom då husbåtarna går att flytta på.

#### **4.4.6 Uppsala**

Respondenterna från Uppsala hade svårt att svara på denna fråga då de aldrig riktigt hade tagit ställning till denna fråga själva. De menar också att det inte vet vad Uppsala kommun har för officiell inställning till denna fråga och bad om att få återkomma i frågan. Något ytterligare svar inkom inte under tillkomsten av studien.

#### **4.4.7 Västerås**

Respondenten hade ingen åsikt om detta, utan tycker att författarna ska vända sig till deras jurister i sådana fall.

## 5 Diskussion och slutsats

Under detta avsnitt presenteras diskussion och slutsats av resultatet och val av metod även en sammanfattning av slutsatserna och framtida studier kommer presenteras i detta avsnitt.

### 5.1 Diskussion av vald metod

I studien valdes det att göra intervjuer samt analys av förrättningsakter. Valet av att analysera förrättningsakter ansåg författarna skulle vara den enklare metoden, dock uppstod det kommunikationsmissar mellan författarna och Lantmäteriets kundcenter vilket gjorde att författarna fick förrättningsakterna två veckor senare än planerat. På grund av detta fick författarna mer tidspress än vad som var planerat från start.

Inför intervjuerna skickades ett frågeformulär ut till de som var avtalshandläggare vilket författarna upplevde som en positiv faktor till studien. Respondenterna fick då möjlighet att förbereda sig på frågorna och i vissa fall skickades kortfattade svar tillbaka till författarna och därmed kunde författarna utveckla djupare frågor till respondenterna. Att skicka ut ett frågeformulär med förberedande intervjufrågor uppmuntras till framtida studier.

Att välja intervju som metod kändes som en bra idé från starten då författarna hade tillhandahållit kontakter som hade det yttersta ansvaret för avtal med boende på husbåtar. Dock blev det stundtals svårt att komma i kontakt med dessa personer vilket gjorde att författarna fick leta fler personer att kontakta. Flera av respondenterna fick ett antal gånger påminnelsemail eftersom de inte återkom med några svar vilket var tidskrävande. Några av respondenterna fick kontaktas via telefon i slutändan för att boka in en telefonintervju.

Problematiken med att respondenterna inte svarade på mail fortsatte även efter att intervjuerna genomförts, detta på grund av att när sammanställningar och transkriberingar skickades ut till respondenterna från respektive intervju bad författarna om att få ett godkännande att publicera dess svar i studien. Trots detta har många respondenter inte återkopplat även om de kände till att studien skulle vara klart i slutet av månaden. Detta blir problematiks då författarna ifrågasätter om de kan publicera deras deltagande i studien eller inte. Dock anser författarna att det inte är några olägenheter kring publiceringen eftersom alla respondenter är helt anonyma.

Problemen kring kommunikationsmissen med Lantmäteriet och lång svarstid från respondenterna ledde till att tidsplanen inte höll hela vägen, dock hann författarna skriva allt inom sin tidsram. På grund av att tidsplanen inte riktigt höll fick resultat- och diskussionsdelen författas under en kortare tidsperiod än vad författarna hade

planerat från starten. I det stora hela blev det aldrig någon tidspress eftersom en tidsbuffert på en vecka var inplanerad.

## **5.2 Diskussion av resultat**

### **5.2.1 Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag?**

#### *Avtal*

Under intervjuerna framkom det att fyra av de tillfrågade kommunerna använder sig av lägenhetsarrende vid uthyrning av kajplats för boende på vatten. Två av de andra kommunerna hade bildat fastigheter för kajplatserna och husbåtaägarna kunde därmed köpa loss hela fastigheten för boende på vatten. Den sista kommunen använde sig av ett egenkomponerat avtal som innehåller ungefär samma innehåll som vid ett lägenhetsarrende. AquaVilla svarade att den vanligaste upplåtelseformen för deras köpare är lägenhetsarrende men menar att det mest troligt kommer att ändras i framtiden på grund av de ändringar som skett i sjölagen.

För de kommuner som tillämpar lägenhetsarrende betyder det att de som bor på vatten inte har besittningsskydd vilket gör att de kan bli uppsagda från sitt avtal med omedelbar verkan. Detta kan anses som en osäkerhet för de boende, men enligt en respondent som bor i Pampas känns avtalen relativt säkra då de har bygglov på sina husbåtar och därför kan inte Pampas flytta på båtarna hur som helst. Dock anser han att det skulle vara säkrare med en annan upplåtelse.

Författarna anser att lägenhetsarrende inte är säkert nog i de fall där den längsta möjliga upplåtelse tiden inte tillämpas på grund av att de som bor i husbåtar kan bli uppsagda med kort varsel, dock har flera av kommunerna använt sig av lång upplåtelse tid eller lång uppsägningstid vilket gör att det blir säkrare för de boende.

Författarna ställer sig frågande till varför inte andra upplåtelseformer är mer vanliga än vad de är, till exempel bostadsarrende som har besittningsskydd eller varför det inte har bildats fler fastigheter för boende på vatten.

#### *Bygglov*

I två av de kommuner som inte har bildat fastigheter krävs det bygglov för husbåtar. Det finns även skrivet i ett av avtalen att nyttjanderättshavaren ska tillhandahålla avtalsägaren med startbesked och slutbesked för bygglov. I två av de andra kommunerna har de ingen klar bild över om det behövs bygglov eller inte.

I de kommuner där det har bildats vattenfastigheter krävs det bygglov eftersom det är fastigheter och på dessa fastigheter finns det bara flytande villor som är fastförankrade och anses därför vara byggnader.

Författarna anser att kommunerna tänker rätt oavsett om de har bestämt att det ska vara bygglov eller inte då pbl inte har någon klar definition ifall husbåtar behöver bygglov eller inte. Dock anser författarna att flytande villor och husbåtar som är byggda på en pråm ska ha bygglov då de är för stadigvarande bruk över en längre tid samt är fast förankrade och därmed bara kan flyttas med stor ansträngning, vilket överensstämmer med reglerna som finns för byggnader och bygglov.

### *Definition*

De respondenter som deltog hade delade åsikter om vad för slags boende som får etableras vid respektive kajer. Två av respondenterna menade på att enbart fritidsfartyg fick anläggas för stadigvarande bruk vid dess kajer, och i de kommuner där det bildats fastigheter finns enbart flytande villor. I de resterande kommuner spelade det ingen roll vilken typ av husbåt som upprättades.

Angående definition på husbåt anser författarna att ordet *husbåt* är stigmatiserat ur ett allmänt perspektiv och anses vara ett något halvruckligt boende som enbart nyttjas av en liten del av befolkningen, därför anser författarna att det är bra att till exempel Malmö omfattar alla sorters boende på vatten i namnet husbåt vilket kan leda till en mindre nedlåtande klang kring benämningen. Det kan dock vara en idé att börja använda benämningen flytande boende istället för husbåt för att ge ett positivare intryck av boendeformen eftersom en husbåt kan anses vara ett mindre exklusivt boende.

### *Överlåtelse*

Vid överlåtelse av husbåt skiljde det sig mellan respondenternas svar om husbåten och kajplatsen kan överlätas vid en framtida försäljning. På några ställen sker överlåtelsen utan problem om överenskommelse skett med avtalshandläggare vid försäljningen, men på andra ställen går det inte att överlåta platsen på grund av kösystem. Det är helt upp till den som är ansvarig över avtalen hur överlåtelsen får gå till.

Ett problem med överlåtelsen vid lägenhetsarrende är att pantsättning inte längre är möjlig efter att den nya sjölagen trädde i kraft 2018. Det gör att det blir problem med belåning av husbåtar eftersom det inte anses utgöra fast egendom, vilket gör att bankerna troligtvis inte anser att det är en tillräcklig säkerhet för belåning. Detta blir speciellt problematiskt i Stockholmsområdet där till exempel en husbåt i Pampas har utgångspris 6 000 000 kr och kajplatsen är upplåten via lägenhetsarrende. På grund av denna problematik blir boendeformen en klassfråga, speciellt i Pampas, då det inte är möjligt för framtida köpare att pantsätta husbåten enligt sjölagen. Med hänsyn till detta ställer sig författarna frågan om hur det kommer gå till med en framtida försäljning om det inte går att belåna husbåten.

### 5.2.2 Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras?

De respondenter som ansåg att den avtalstyp de har inte är den bästa skulle hellre se att det bildas fastigheter för kajplatserna eller att det borde vara bostadsarrende istället för lägenhetsarrende. En nyttjanderättshavare ansåg att ett tillägg i avtalet skulle göra det mer säkert att bo på vatten i den hamnen. Fastigheterna som bildas för boende på vatten skulle kunna lösas med äganderätt alternativt tomträtt.

Författarna har under studiens gång kommit fram till att det inte finns en perfekt lösning för alla utan att det finns två olika lösningar för husbåtar. Kajplats för fritidsfartyg för boende bör upplåtas med lägenhetsarrende på 25 år och ha en uppsägningstid på absolut minst tre månader. Kajplats för fritidsfartyg bör inte upplåtas med annat än arrende, detta eftersom ett fritidsfartyg är betydligt enklare att flytta på och bör därför inte ha en egen fastighet.

Om kajplatsen skulle upplåtas med bostadsarrende skulle det innebära att markägaren äger både fastigheten och husbåten, men arrenderar ut både fastigheten och husbåten till en arrendator. Det innebär att nyttjanderättshavaren inte skulle ha möjlighet att förankra sin egen husbåt utan måste bo i den redan befintliga husbåten. Om bostadsarrende skulle vara aktuellt anser författarna att det är en fråga om säkerhet för den som arrenderar husbåten eftersom den blir av med både område och boende vid en eventuell uppsägning. Skulle det istället vara ett lägenhetsarrende där kajplatsen blir uppsagd har nyttjanderättshavaren fortfarande en säkerhet med boende eftersom den fortfarande äger sin husbåt, dock kan det bli ett problem med att bo på husbåten om den inte kan förankras vid en kajplats.

En positiv faktor med bostadsarrende är att nyttjanderättshavaren inte behöver tänka på att belåna en husbåt, vilket är problematiskt eftersom fritidsfartyg anses vara lös egendom. Bostadsarrende möjliggör att fler har möjlighet att bosätta sig på vatten, däremot kan inte nyttjanderättshavaren själv bestämma vilket fartyg den ska bo på. Författarna misstänker att de flesta som vill bo på ett fritidsfartyg vill själva välja ut sitt eget fartyg utifrån dess bakgrund och historia eftersom många som bor på fritidsfartyg är båtentusiaster. Även om det finns positiva faktorer med bostadsarrende anser författarna att lägenhetsarrende på en upplåtelsestid på 25 år och med en minsta uppsägningstid på tre månader är den bästa lösningen för fritidsfartyg då nyttjanderättshavaren äger sin egen husbåt och kan därför ta med husbåten vid en eventuell uppsägning av kajplatsen.

För flytande villor och pråm borde det bildas fastigheter som ägs med tomträtt eller äganderätt, detta för att underlätta belåningen. Fördelen med äganderätt är att husbåtsägaren själv äger fastigheten och kan därmed inte få sin kajplats uppsagd medan en tomträtt upplåtes av kommunen och är inte upplåten på obestämd tid, därför anser författarna att äganderätt skulle vara det optimala för flytande villor och pråmar.

Regelverket kring husbåtar bör ses över och en mer tydlig praxis kring hur husbåtar ska hanteras skulle hjälpa båda parter. Detta på grund av att det idag tar flera år att ta fram ett fungerande avtal eftersom det finns många oklarheter om vad som gäller med till exempel bygglov och belåning.

En annan potentiell lösning skulle kunna vara att alla områden där det finns kajer med flytande boende ska vara detaljplanelagda för husbåtar, detta skulle innebära en större säkerhet för de boende då en detaljplan inte bara kan upphöra att gälla. Det skulle även underlätta hanteringen och upprättandet av boende på vatten. Även krav på bygglov för alla husbåtar skulle göra det mer säkert, då ett bygglov gäller för en specifik position i kartan.

### **5.2.3 Hur ser möjligheterna ut för fastighetsbildning på vatten?**

Enligt förrättningslantmätaren är det ingen större skillnad mellan att bilda fastigheter på vatten och att bilda fastigheter på mark, den största skillnaden är att det inte går att sätta gränsmarkeringar i vattnet på samma sätt som på land. Trots detta har det ändå inte bildats särskilt många vattenfastigheter i Sverige utan närmare bestämt 107 fastigheter av totalt 3,3 miljoner fastigheter i hela Sverige.

Frågan som uppkom under studiens gång var varför det inte bildats fler vattenfastigheter för bostadsändamål? Författarna misstänker att det kan finnas tre orsaker för detta. De tre möjliga orsakerna kan vara; för få förrättningar är gjorda vilket gör att förrättningslantmätare kan känna sig osäkra att utföra en sådan förrättning, boende på vatten är löst med andra upplåtelseformer som det är i de flesta av studiens fall eller att människor inte känner till möjligheten att bosätta sig på vatten.

### **5.2.4 Är flytande boende att anse som fast eller lös egendom?**

Denna fråga kan likställas med svaren från avsnitt 5.2.2. Det finns ingen klar uppfattning om vad som ska anses vara fast eller lös egendom när det gäller husbåtar. Många anser dock att flytande villor som är belägna på egen fastighet ska utgöra fast egendom samt att det är svårt att anse fritidsfartyg som fast egendom på grund av att de kan förflytta sig väldigt enkelt. Från det ekonomiska perspektivet anser författarna att husbåtar bör vara fast egendom vilket leder till att pantsättning skulle vara möjligt, alternativt att sjölagen revideras till att pantsättning för fartyg under 24 m är möjlig. Ett annat alternativ skulle vara att lägga in husbåtar som en egen paragraf i lagen som säger att husbåtar kan pantsättas.

I Kalmar gjordes en fastighetsbestämning på en flytande villa där förrättningen inte överklagades. Författarna hade önskat att den förrättningen hade blivit överklagad till domstol eftersom det idag inte finns något prejudikat i frågan om flytande villor ska utgöra fastighetstillbehör eller inte. Om det hade gått upp till domstol hade det funnits ett prejudikat, vilket hade underlättat inför framtida avtal, belåningar och



fastighetsbestämningar. Eftersom det inte är en självklarhet att flytande villor är fastighetstillhörighet anser författarna att ett prejudikat hade varit bra att luta sig mot vid en ny fastighetsbestämning.

Författarna anser att flytande villor som anbragts inom en fastighet för stadigvarande bruk ska anses som fastighetstillhörighet med tanke på reglerna som finns i 2 kap. 1 § JB (SFS 1970:994), det vill säga till en fastighet hör byggnad eller annan anläggning som är anbragd för stadigvarande bruk. Även om flytande villor inte är belägna på egna fastigheter ska det anses vara hus på ofri grund. När det berör fritidsfartyg anser författarna att även om husbåten ligger fast förankrad för stadigvarande bruk ska den ändå inte anses utgöra fast egendom eftersom den med enkelhet kan förflyttas.

### **5.3 Slutsats**

*Hur tillämpas upplåtelseformerna för stadigvarande kajplats för boende på vatten idag?*

Idag tillämpas de allra flest stadigvarande kajplatser för boende på vatten med hjälp av lägenhetsarrende och några få med äganderätt eller någon annan sort av nyttjanderättsavtal.

*Hur anser parterna att upplåtelsen för kajplatsen ska regleras?*

Flera av respondenterna anser att lägenhetsarrende är den bästa upplåtelseformen som lagen är skriven i dag. Några få anser att fastighetsbildning skulle vara en bättre lösning.

Författarna anser att det finns två möjliga lösningar beroende på vilken typ av boendeform det är. Till exempel skulle den bästa lösningen vid flytande villor och pråm vara att bilda fastigheter och vid fritidsfartyg är den bästa lösningen lägenhetsarrende med längsta tillämpbara upplåtelseperiod.

*Hur ser möjligheterna ut för fastighetsbildning på vatten?*

Möjligheterna att bilda fastigheter på vatten i Sverige är goda då det inte är någon väsentlig skillnad mellan att bilda fastigheter på vatten och att bilda fastigheter på mark. Dock är denna typ av förrättning inte särskilt vanlig i Sverige vilket författarna tror kan bero på okunskap både hos förrättningslantmätare och hos privatpersoner.

*Är flytande boende att anse som fast eller lös egendom?*

När det handlar om flytande villor som har en egen fastighet ska det vara fastighetstillhörighet, dock anser författarna att även flytande villor som anbragts för permanentboende inom en arrendefastighet ska vara fastighetstillhörighet.

Fritidsfartyg ska enligt författarna inte anses som fastighetstillhörighet oavsett om det är på en egen fastighet eller inte då dessa typer av husbåtar kan förflyttas med enkelhet.

## **5.4 Förslag på framtida studier**

I denna studie fanns det inte utrymme för att utreda mer om pantsättning av husbåt, därför skulle detta kunna vara en idé för en framtida studie. En jämförelse mellan till exempel Sverige och Nederländerna skulle vara av intresse för en framtida studie.

En studie på vad nyttjanderättshavare, avtalshandläggare och jurister anser om besittningsskydd vid boende på vatten skulle kunna vara ett intressant ämne att undersöka i ett framtida arbete.

## Referenser

- Arrendenämnden. (2019). *Besittningsskydd*. Hämtad 10 januari 2019 från <http://www.arrendenamnden.se/Bostadsarrende/Besittningsskydd/>
- Björklund, A. (2014). *Arrenden av stadsjord, exempel från 1800-talets Uppsala och Lund*, 132–150.
- Blomkvist, P., & Hallin, A. (2014). *Metod för teknologer*. Lund: Studentlitteratur.
- Boverket. (u.å.). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Hämtad 25 februari 2019, från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknad/en/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/>
- Boverket. (2017). *När du behöver bygglov*. Hämtad 16 maj 2019, från <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygglov/>
- Boverket. (2018a). *Bostadsmarknadsenkäten 2018*. Hämtad 10 januari 2019 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknad/en/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>
- Boverket. (2018b). *En- och tvåbostadshus och tomt*. Hämtad 10 januari 2019, från [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovfriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovfriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/)
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3:e uppl.). Stockholm: Liber.
- Dicker, R. och Gilbert, J. (1988). The role of the telephone in educational research. *British Educational Research Journal*, 14, 65–72. doi:1501185
- Doody, O., & Noonan, M. (2013). Preparing and conducting interviews to collect data. *Nurse Researcher*, 20(5), 28–32. doi:10.1016/0008-8749(91)90097-U
- Eriksson, K., & Ekholm, M. (2016). *Jordbruksarrendatorers investeringar*. Högsolan i Gävle.
- Globala målen. (u.å.). Mål 11: *Hållbara städer och samhällen - Globala målen*. Hämtad 27 februari 2019, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>
- Irvine, A. (2011). Duration, Dominance and Depth in Telephone and Face-to-Face Interviews: *A Comparative Exploration*, 10(3), 212. doi:10.1177/160940691101000302

Irvine, A., Drew, P., & Sainsbury, R. (2013). "Am I not answering your questions properly?" Clarification, adequacy and responsiveness in semi-structured telephone and face-to-face interviews. *Qualitative Research*, 13(1), 87–106.  
doi:10.1177/1468794112439086

Julstad, B. (2015). *Fastighetsindelning och markanvändning* (5:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Karlsson, J. (2009). *Husbåtar – framtidens boende med flyt*. Blekinge tekniska högskola.

Karlsson, V. (2017). *Flytande bostäder i norr; Ett gestaltungsförslag för Hawaiiudden, Lyckelse*. Luleå tekniska universitet, Luleå.

Lantmäteriet. (u.å.). *Hitta gränser*. Hämtad 22 maj 2019, från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/Oklarheter-kring-fastighet/Hitta-granser/?faq=f1d9>

Lantmäteriet (1995). *Fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrättsåtgärd*. Aktnummer 0184 – 95/1. Statliga lantmäterimyndigheten, Solna.

Lantmäteriet (2005). *Avstyckning*. Aktnummer 0880K – 05/37. Kommunala Lantmäterimyndigheten, Kalmar.

Lantmäteriet (2006). *Avstyckning*. Aktnummer 0182K – 2006/147. Kommunala Lantmäterimyndigheten, Nacka.

Lantmäteriet (2007). *Fastighetsbestämning*. Aktnummer 0880K – 07/141. Kommunala Lantmäterimyndigheten, Kalmar

Lantmäteriet (2010). *Avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning*. Aktnummer 1780K – 2010/59. Kommunala Lantmäterimyndigheten, Karlstad.

Lantmäteriet. (2019). *Handbok FBL*. Hämtad 15 maj 2019, från [https://www.lantmateriet.se/contentassets/d90836df187c4033a1139f0af1fe334b/handbok-fbl-2019\\_02\\_01.pdf](https://www.lantmateriet.se/contentassets/d90836df187c4033a1139f0af1fe334b/handbok-fbl-2019_02_01.pdf)

Malmströms, Å., & Ramberg, C. (2016). *Malmströms Civilrätt* (24:e uppl.). Stockholm: Liber AB.

Motion 2011/12:C282. *Boende i husbåt*. Hämtad 14 maj 2019 från [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/boende-i-husbat\\_GZ02C287](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/boende-i-husbat_GZ02C287)

Nationalencyklopedin. (u.å.-a). *Äganderätt*. Hämtad 25 februari 2019, från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/äganderätt>

Nationalencyklopedin. (u.å.-b). *Husbåt*. Hämtad 8 januari 2019, från

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/husbåt>

Rennemark, I., & Svensson, S. (2005). *Husbåtar i Göteborg*. Chalmers Tekniska Högskola.

Ryen, A. (2004). *Kvalitativ intervju* (1:a uppl.). Malmö: Liber AB.

SFS (1970:988). *Fastighetsbildningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS (1970:994). *Jordabalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS (2010:900). *Plan- och Bygglagen*. Stockholm: Näringsdepartementet.

Skatteverket. (2007). *Husbåt i mervärdesskattehänseende*. Hämtad 5 januari 2019, från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/2348.html>

Skatteverket. (2014). *Småhus*. Hämtad 10 januari 2019, från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.4/3501.html>

Skatteverket. (2016). *Det mervärdesskatterättsliga fastighetsbegreppet*. Hämtad 5 januari 2019, från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/358398.html?date=2016-12-22>

Skatteverket. (2017). *Husbåtar*. Hämtad 16 maj 2019, från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/363172.html>

Transportstyrelsen. (u.å.-a). *Fritidsfartyg*. Hämtad 20 maj 2019, från <https://www.transportstyrelsen.se/sv/sjofart/Fartyg/Fartygstyper/Fritidsfartyg-definition/>

Vestoso, M. (2018). The GDPR beyond Privacy: Data-Driven Challenges for Social Scientists, Legislators and Policy-Makers. *Future Internet*, 10(7), 62. doi:10.3390/fi10070062

## Bilaga A

Hej,

Vi heter Frida och Mathilda och skriver nu vårt examensarbete inom lantmäteriteknik vid Högskolan i Gävle. Vi skriver ett examensarbete om stadigvarande uppehålle av flytande bostäder vid kaj- och båtplats. Där syftet är att hitta en avtalslösning som gynnar både boende på vatten, fastighetsägare och kommuner.

Vi gör detta arbete då vi har märkt att det skiljer sig mycket både kommuner emellan och inom samma kommun, det kan till exempel vara olika regler beroende på vilken hamn du bor i inom samma kommun. Därför kom idén upp att skriva detta arbete med hjälp av Structor.

Vi är tacksamma om ni ställer upp på en intervju på 20 - 30 minuter som består av sju stycken frågor, intervjun kan ta längre tid beroende på hur många följdfrågor det kan bli. Intervjuerna kommer att ske via telefon och vi bifogar förberedande frågor och en Doodle där vi kan boka in en tid.

Ifall ingen tid passar får ni gärna återkomma till oss så vi kan hitta en tid som passar er, vi är flexibla när det kommer till tider.

## **Bilaga B**

Denna undersökning kommer ligga som grund för examensarbete inom lantmäteriteknik vid Högskolan i Gävle, examensarbetet författas av Frida Astner och Mathilda Ohlsson. Vid frågor kontakta oss via vår mail [examensarbetevt2019@gmail.com](mailto:examensarbetevt2019@gmail.com) . Sista möjliga intervjudag är 25/4 – 2019.

### **Information om GDPR:**

Alla personuppgifter och all data kommer att hanteras enligt GDPR. Ni har rätt att vara anonyma i examensarbetet och vi publicerar inget som inte godkänts av er först. När arbetet är klart så kommer ni/du få ta del av det färdiga resultatet.

Vi använder husbåt som ett samlingsnamn för allt slags boende på vatten, som till exempel husbåtar, aquavillor etc. i detta frågeformulär.

1. Vilken kommun/markägare/upplåtare svarar du för?
2. Vilken roll har du/ni i din organisation?
3. Vilken är definitionen på husbåt i er kommun/verksamhet?
4. Vilken typ av avtal har ni med husbåtsägare? Och vad ingår i upplåtelsen (till exempel VA, el eller annat)?
5. Hur är kaj-/båtplatsen upplåten?
  - Äganderätt
  - Arrende, om ja vilken typ? -
  - Hyra
  - Tomträtt
  - Övrigt:

### **Följdfråga:**

**Hur tänker ni med besittningsskyddet?**

6. Anser ni/du att husbåt är fast egendom? I så fall under vilka förutsättningar är det fast egendom?
7. Kan husbåtsägare överlåta sin kaj-/båtplats vid framtida försäljning av husbåten (i den här frågan är det specifikt överlåtelse av båt vi frågar om)? Vad krävs i så fall för att det ska vara giltigt?
8. Vad anser du skulle vara den bästa lösningen?

## Bilaga C

1. Vilken kommun/markägare/upplåtare svarar du för?
2. Vilken roll har du/ni i din organisation idag? Vilken roll hade du när Aquavilla startade?
3. Vilken är definitionen på husbåt i er kommun/verksamhet?
4. Vilken typ av avtal har ni med husbåtsägare? Och vad ingår i upplåtelsen (till exempel VA, el eller annat)? Kommer du ihåg hur det såg ut när Pampas Marina skapades?
5. Hur är kaj-/ båtplatsen upplåten?
  - Äganderätt
  - Arrende, om ja vilken typ?
  - Hyra
  - Tomträtt
  - Övrigt:

Vi vet att det var lägenhetsarrende i början, men vi har också förstått att du tycker att bostadsarrende är ett bättre alternativ pga besittningsskyddet. Skulle du vilja utveckla detta?

6. Anser ni/ du att husbåt är fast egendom? I så fall under vilka förutsättningar är det fast egendom?
7. Vad anser ni/du skulle vara den bästa lösningen?
8. Inom ditt företag idag, är det någon som arbetar just med husbåtar/boende på vatten? Isåfall, vart och hur fungerar det?



## **Bilaga D**

1. **Var bor du?**
2. **Bor du i en husbåt eller en flytande villa?**
3. **Vad för slags avtal har du med fastighetsägaren/markägaren? Finns det möjlighet för oss att ta del av ditt avtal?**
4. **Anser du att avtalet känns säkert för dig som boende? Finns det något som skulle göra att du känner dig mer säker som boende?**
5. **Vet du något om hur det skulle bli med överlåtelsen vid en framtida försäljning? Medföljer kajplats eller liknande?**
6. **Finns det VA inkopplat?**

## Bilaga E

Hej!

Vi heter Frida och Mathilda och skriver just nu vårt examensarbete inom lantmäteriteknik på Högskolan i Gävle. Vårt arbete riktar sig in mot boende på vatten och vilka upplåtelseformer som är den mest lämpliga lösningen för både boenden och markägaren. Vi var ute i Marinstaden i förra veckan och kollade på husen där på vattnet och såg att man kunde kontakta dig vid intresse.

Vi tänkte bara kolla med dig om du har sett något problem med att intressenterna ska få belåna sitt hus där? Under arbetets gång har vi sett att de flytande villor eller husbåtar som är upplåtna med lägenhetsarrende har svårt att kunna ta lån för att köpa sitt nya hem, medan de som har en egen fastighet på vatten kan belåna sitt nya hus. Är det något som du upplevt som svårighet i ditt arbete?

## **Bilaga F**

1. Vilken kommun tillhör du?
2. Vilken ansvarsroll har du? Hur länge har du jobbat med just detta?
3. Vilken erfarenhet har du av fastighetsbildning på vatten?
4. Vad är skillnaden på att bilda fastigheter på mark respektive vatten?
5. Hur tänker man med gränserna i vattnet? Markeringar?
6. Vi har kommit över en akt från 2007 där du var ärendeansvarig gällande fastighet X där åtgärden var fastighetsbestämning, där det flytande bostadshuset beslutades att tillhöra fastigheten. Hur ser ni på flytande boende idag, är det likadant? Fast eller lös egendom?
7. I den förrättningen du skickade till oss så blev total arealen 196 kvm hur bedömde ni att det kunde vara en lämplig fastighet?
8. Är det något annat du vill tillägga?

## **Bilaga G**

Vi har läst lite på er hemsida och sett att ni har olika upplåtelseformer för era sjövillor, men går det att se vilken upplåtelseform som är den vanligaste bland era kunder?