



ARRENDENÄMNDEN I  
GÖTEBORG

TILLFÄLLE TILL  
YTTRANDE  
2018-06-28

Aktbilaga 31

Ärende nr 3368-18	Rotel 6
----------------------	---------

Anges vid kontakt med nämnden

Ströms Samfällighet  
c/o Kent Olsson  
Ström 566  
473 93 Henån

Föreningen Slussen ./ Ströms Samfällighet  
angående **medling**  
Fastighet/Adress: Ström S:2, Slussens hamn och badplats, Orust

---

Bifogade handlingar har kommit in till nämnden.

Ni får tillfälle att skriftligen yttra Er över handlingarna. Yttrande ska ha kommit in till nämnden **senast den 27 juli 2018**.

Lägg märke till att detta är ett medlingsärende. Det innebär att nämnden inte kan pröva tvisten, bara verka för att Ni kommer överens (medla). Nämnden brukar då kalla parterna till ett medlingssammanträde. Om Ni inte är intresserad av att medverka vid ett medlingssammanträde i hyresnämnden så ska Ni meddela detta.

Ni kan även lämna Ert svar via e-post till [hggrotel6@dom.se](mailto:hggrotel6@dom.se).

Tintin Strömberg  
Telefon 031 -314 03 66

Bifogas, aktbilaga 1-29  
Bifogade informationsblad: Information om förenklad delgivning

Dok.Id 170615

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: <a href="mailto:hyresnamndenigoteborg@dom.se">hyresnamndenigoteborg@dom.se</a> <a href="http://www.hyresnamnden.se">www.hyresnamnden.se</a>	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00



## Information om förenklad delgivning

### Så här kan domstolen skicka brev med förenklad delgivning

Här beskrivs hur domstolen använder s.k. förenklad delgivning för att skicka handlingar som du ska delges. Att delges något betyder att det räknas som att man har tagit emot det. Det har betydelse bl.a. när det gäller tider för att svara eller överklaga.

Handlingar kan skickas till dig med förenklad delgivning så länge som målet pågår. Om målet överklagas kan förenklad delgivning användas även i högre instanser.

### Vid förenklad delgivning skickas två brev

För att vara säker på att du får handlingen som du ska ta del av skickar domstolen två brev.

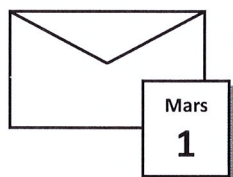
1. Det första brevet innehåller det som du ska delges, t.ex. en kallelse till förhandling.
2. Det andra brevet, som skickas nästa arbetsdag, är ett kontrollmeddelande som berättar att det första brevet har skickats. **Obs!** Om du bara får kontrollmeddelandet, men inte brevet med själva handlingen, måste du kontakta domstolen snarast.

Breven skickas till **din senast kända adress**. Det kan vara din e-postadress om du har lämnat den till domstolen. Om breven kommer i retur till domstolen skickas de till din folkbokföringsadress, om den inte redan har använts.

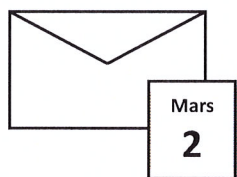
### När är du delgiven?

Du är delgiven **två veckor efter att det första brevet skickades**. Vilket datum som brevet skickades framgår av kontrollmeddelandets text.

Exempel:



Brevet med det som du ska delges skickas den 1 mars.



Kontrollmeddelandet skickas nästa arbetsdag, den 2 mars.

...



Du är delgiven den 15 mars. Tider, t.ex. för att svara på något, räknas från denna dag.

### Tänk på detta så länge målet pågår

- Du måste meddela domstolen om du byter adress (post- eller e-postadress).
- Kontrollera din post åtminstone en gång varannan vecka, för att vara säker på att inte missa något viktigt (som t.ex. en tid för att svara eller överklaga). Meddela domstolen i förväg om du inte kan göra det, t.ex. på grund av en semesterresa.

### Den här gången får du bara detta brev

Detta är endast ett informationsbrev. Det är bara när domstolen skickar någonting som du ska delges genom förenklad delgivning som du kommer att få två brev.



ANSÖKAN - HN1

HYRESNÄMNDEN

Bostad  Lokal  Bostadsrätt

ARRENDENÄMNDEN

Jordbruksarrende  Bostadsarrende  Anläggningsarrende  Lägenhetsarrende

FASTIGHET - Uppgift om fastigheten som tvisten gäller

Adress Slussens hamn och badplats	Kommun Orust	Fastighetsbeteckning Ström S:2
--------------------------------------	-----------------	-----------------------------------

SÖKANDE - Den eller de som ansöker

Namn Föreningen Slussen c/o Per Arnell	Person-/organisationsnummer 858500-6219
Adress Lyrfågelgatan 17	Telefon (dagtid) 0708-124121
Postnummer och postort 426 69 VÄSTRA FRÖLUNDA	E-postadress per.arnell@gmail.com
Eventuell ställföreträdare/ombuds namn, adress, telefon och e-postadress	

MOTPART - Den eller de som ansökan riktas mot

Namn Ströms Samfällighet c/o Kent Olsson	Person-/organisationsnummer 716418-3019
Adress Ström 566	Telefon (dagtid) 073-7042630
Postnummer och postort 473 93 HENÅN	E-postadress kent510408@gmail.com
Eventuell ställföreträdare/ombuds namn, adress, telefon och e-postadress	

YRKANDE - Det du/ni vill att nämnden ska besluta eller medla om

Se Bilaga 00 tom 25

BESKRIVNING AV TVISTEN OCH DE OMSTÄNDIGHETER SOM STÖDER YRKANDET

Se Bilaga 00 tom 25

Räcker inte utrymmet kan extra blad användas.

BILAGOR

Kopia av hyres-/arrendekontrakt (ska alltid bifogas)  Kopia av eventuell uppsägningshandling  Fullmakt  
 Registreringsbevis  Övriga bilagor (ange vilka) Bilaga 00 tom 25

UNDERSKRIFT - Ansökan ska skrivas under av samtliga sökande

Sökandens underskrift 	Datum 2018-06-19
Namnförtydligande (text) Per Arnell	

Bilaga 00 till ansökan om medling i arrendenämnden

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG

Dnr..... 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr..... 2

**Yrkande**

**Det ni vill att nämnden skall besluta eller medla om**

I denna skrivelse så används följande förkortningar

**FS**, Föreningen Slussen org nr 858500-6219 ("Arrendatorn")

**SS**, Ströms Samfällighet org nr 716418-3019 ("Jordägaren")

**BS**, Brunnefjälls Samfällighet. (Information gällande gamla förhållanden. Inget att medla om med BS).

**Besluta om**

- att gällande och tidigare arrendeavtal mellan parterna **FS** och **SS** är anläggningsarrende där **FS** har besittningsrätt
- att den skriftliga uppsägningen från **SS** daterad 2018-04-28 är en korrekt uppsägning från **SS** av anläggningsarrendet
- att ersättning till **FS** då de tvingas avflytta med hela sin verksamhet till ny hamnläggning skall ske.
- att **SS** inte får bedriva likartad verksamhet efter **FS** avflytt.

**Medla om**

- att ett nytt anläggningsarrendeavtal på 20 år skall tecknas mellan parterna **SS** och **FS**
- att ett skäligt arrendebelopp fastställs

**Beskrivning av tvisten och de omständigheter som stöder yrkandet**

**Inledning**

**FS** har förvaltats, utvecklat och värnat om Slussen genom alla år till förmån för åretruntboende, fritidsboende och gästande turister utan egna vinstintressen.

**FS** är en ideell förening med demokratisk värdegrund utan dolda motiv.

**Bakgrund**

**FS** ansvarar sedan 1952 för båthamnen, simskolan och badplatsen i Slussen. **FS** arrenderar mark med ett anläggningsarrende från **SS** för ändamålet.

**FS** med ca 240 medlemmar (2017) har under en längre tid en hamnanläggning för ca 40 båtplatser innanför piren och ca 15 båtplatser via flytbryggor på utsidan piren. Även gästande båtar angör flytbryggorna via bojakterfästen.

I hamnen har även **BS** ca 20 båtplatser på samfärd mark för **BS**. Dessa platser har ursprungligen byggts och förvaltats av **FS**, detta fram till 2007 då **BS** sade upp avtalet med **FS**.

**FS** har sedan länge en båtplatskö på ca 30-40 medlemmar, men rörelsen i kön är mycket långsam. Det föreligger därför ett stort behov av utökning av hamnanläggningen för att tillgodose båtplatsbehovet.

Nu när det finns en **FÖP** för Slussen så ser **FS** att det framtida behovet av båtplatser kommer att öka ännu mer.

**FS** styrelse sluter upp kring **FÖP alternativ 1**

Hela **FÖP** hittar man på Orust Kommuns Hemsida

**FS** framtidsvisioner (Se bilaga 23)

## Bilaga 00 till ansökan om medling i arrendenämnden

### Historik

- **1953, FS** bildades för 65 år sedan
- **1965, FS och BS** har haft 1 st nyttjandeavtal 1965-06-16
- **1968, 1980, FS och SS** har haft 2 st nyttjanderättsavtal 1968-11-23 och 1980-05-15
- **1993, FS och SS** tecknade ett anläggningsarrendeavtal 1993-08-24. Avtalet var 10 årigt och gällde tidsperioden 1993-06-01 till 2003-05-31. Avtalet ersätter nyttjanderättsavtalen 1968-11-23 och 1980-05-15 (**Se bilaga 01**)
- **2003**, Avtalet mellan **FS** och **SS** förlängdes 2003 till 2013. Förlängt enligt avtal
- **2006, BS** säger upp nyttjanderättsavtalet 1965-06-16 (**Se bilaga 02**)
- **2007, FS** införskaffar flytbryggor då **FS** tappat båtplatser på grund av att **BS** sa upp 20 platser
- **2007, FS och SS** tecknar ett arrendeavtal för flytbryggorna. Det finns 2 st avtal mellan parterna
- **2011**, Avtalet **FS** och **SS** sades upp 2011-04-22 men gäller till 2013-05-31 (**Se bilaga 03**)
- **2013**, Nytt avtal mellan **FS** och **SS** för perioden 2013-06-01 tom 2013-12-31 (**Se bilaga 04**)
- **2014**, Nytt avtal mellan **FS** och **SS** för perioden 2014-01-01 tom 2014-12-31 (**Se bilaga 05**)
- **2014**, Inlaga från **FS** till kommunen, **FÖP** underlag 2014-05-28 (**Bilaga 06**)
- **2015**, Nytt avtal mellan **FS** och **SS** för perioden 2015-01-01 tom 2015-12-31 (**Se bilaga 07**)
- **2016, FS** hävdar besittningsrätt och betalar in arrendeavgiften 2016. **SS** accepterar avgiften
- **2016**, Parterna **FS** och **SS** har möte 2016-02-20 om framtida arrendeavtal där parterna nästan kommer överens (**Se bilaga 08**)
- **2016**, Arrendekontraktsförslag från **FS** 2016-03-04 (**Bilaga 09a, 09b**)
- **2016**, Arrendekontraktsförslag från **SS** 2016-03-08 (**Bilaga 10**)
- **2016**, Arrendekontrakt utvärdering av **FS** (**Bilaga 11**)
- **2016**, Brev-PM från **SS** till **FS** 2016-10-24 (**Bilaga 12**)
- **2016**, Brev från **FS** till **SS** 2016-11-10 (**Bilaga 13**)
- **2016, FS** betalar in arrendeavgiften 2016-12-23 för år 2017. **FS** hävdar besittningsrätt och betalar in arrendeavgiften 2017. **SS** accepterar avgiften (**Bilaga 14**)
- **2017, FS** påskrivit arrendekontrakt i 2 ex översänt 2017-01-27 till **SS** (**Bilaga 14,15a,15b,16**)
- **2017**, Brev från **SS** 2017-02-20 angående brev från **SS** 2016-11-10 (**Bilaga 17**)
- **2017**, Brev från **FS** till **SS** 2017-07-23 (**Bilaga 18**)
- **2017**, arrendeförslag från **SS** 2017-11-01 (**Bilaga 19**)
- **2017**, Svar från **FS** till **SS** gällande översänt arrendeavtalsförslag 2017-11-01 (**Bilaga 20**)
- **2017, FS** hävdar besittningsrätt och betalar in arrendeavgiften. **SS** accepterar inte avgiften utan sänder tillbaka till **FS**. **FS** deponerar då avgiften till Länsstyrelsen enligt beslut 2017-12-18 (**Bilaga 21**)
- **2018, SS** säger upp arrendeavtalet 2018-04-28 för avflyttning (**Bilaga 22**)
- **2018, FS** kan nu begära medling i arrendenämnden, vilket görs nu via denna skrivelse

## Bilaga 00 till ansökan om medling i arrendenämnden

### FS anser sig ha ett anläggningsarrende därför

- FS anser sig ha ett anläggningsarrende (som för närvarande löper på ett år i taget).
  - att FS har uppfört en byggnad för simskoleverksamhet på den arrenderade marken och bedriver simskoleverksamhet
  - att då samtliga arrendeavtal mellan parterna har en § som har lydelsen att tvist skall avgöras av arrendenämnden. Enbart anläggningsarrende hanteras av arrendenämnden.
  - att FS bedriver en marina med gäst hamn och småbåtshamn vilket FS jämnställer med en kommersiell hamn och av skatteverket är en ekonomisk förening (skattskyldig och momspliktigt)

### Medling om

- FS önskar ett nytt anläggningsarrende som löper på minst 20 år.
  - FS har fått ett förslag på avtal från SS som FS inte kan acceptera då FS anser att de krav i avtalet är oskäligen se nedan (Se bilaga 19)

### FS anser att arrendeförslag från SS som skulle gälla från 1 januari 2018 har följande brister och kan därför ej godkännas av FS

- att förslaget ej är ett anläggningsarrende vilket är en försättning för FS verksamhet
- att beskrivningen av arrendatorns bakgrund skall kompletteras enligt följande
  - att arrendatorn även är en ekonomisk förening
  - att arrendatorn äger även simskolebyggnad, badbryggor, hopptorn, båtbyggor, flytbryggor, pir, sjösättningsramp, optimistbryggor och förvaringsställ.
- §1 Arrendeområdet har minskat enligt Bilaga 1 gällande optimistförvaringsställen. Markremsan mellan bryggor och parkering har minskat med ca 2,5 m och blivit parkering utan att FS tillfrågats och godkänt. Detta gjordes under arrendetiden.
- §2 OK
- §3 att avtalet löper på 1år vilket gör det mycket svårt att förvalta och driva verksamheten
  - För kort arrendetid, då blir uppsägningstiderna också fel.
- §4 Beloppet oskäligt då FS sköter och bekostar all anläggning för ändamålet.
- §5 Paragrafen kan utgå då den inte fyller någon praktisk funktion. FS följer gällande skatteregler.
- §6 Piren ägs och förvaltas av FS. Paragrafen kan utgå.
- §7 Arrendatorn skall löpande svara för drift, skötsel och underhåll. Paragrafen kan kortas ned till denna lydelse
- §8 OK
- §9 Försäkring tecknas i omfattning enligt tidigare. Paragrafen kan kortas ned till denna lydelse.
- §10 Skall gälla enligt arrendelagen.
- §11 OK
- §12 Utgår. FS måste kunna ändra i sina egna stadgar.
- att det finns en konstig skrivning om att FS ska betala alla pålagor som stat, kommun, företag lägger på SS.
- att det saknas paragraf om hänvisning till arrendenämnden vid eventuell tvist
- Saknas parternas underskrift
- Saknas hur förlängning av arrendeavtalet går till

## Bilaga 00 till ansökan om medling i arrendenämnden

### FS förslag till arrendeavtal

- FS har sänt över ett förslag till SS som i det stora hela är innehållsmässigt lika de avtal som funnits mellan parterna i 65 år. Se Bilaga 15a,15b, 16. SS vill ej skriva på detta avtal trots att det i stort sett är lika de avtal som parterna var överens om. **Se bilaga 9a,9b,10 och 11**

### Bilagor

- Bilaga 00-till ansökan
- Bilaga 01-Anlaggningsarrende-1993, 1993-08-24, 10år, 1993-06-01, 2003-05-31
- Bilaga 02-Arrende Brunnefjäll uppsägning,1965-06-16, 2006-10-25
- Bilaga 03-Uppsägning avtal SS-FS-2011-04-22
- Bilaga 04-Anlaggningsarrende-2013, 2013-05-26, 2013-06-01, 2013-12-31
- Bilaga 05-Anlaggningsarrende-2014, 2014-04-30, 2014-01-01, 2014-12-31
- Bilaga 06-Svar från FS- FOP 2014-05-28
- Bilaga 07-Anlaggningsarrende-2015, 2015-04-11, 2015-01-01, 2015-12-31
- Bilaga 08-Minnesanteckningar forda vid möte med SS o FS 2016-02-20
- Bilaga 09a-Arrendekontrakt-Föreningen Slussen-förslag 2016-03-04-1
- Bilaga 09b-Arrendekontrakt-tillägg § 9b 2016-03-04-1
- Bilaga 10-Arrendekontrakt För Slussen förslag 2016-03-08 från SS
- Bilaga 11-Arrendekontrakt-Utvärdering-2016-03-08-BT
- Bilaga 12-Brev från SS 2016-10-24 PM 2016-10-24
- Bilaga 13-Svar angående brev 2016-10-24
- Bilaga 14-Brev till Ströms samfällighet-170127
- Bilaga 15a-Arrendeavtal- Föreningen Slussen-161222-signerat föreningen Slussen
- Bilaga 15b-Arrendekontrakt - Föreningen Slussen-170127
- Bilaga 16-Bilaga 1, Karta över upplåtet område daterad 2016-01-01
- Bilaga 17, Svar SS 2017-02-20 ang brev FS 2016-11-10
- Bilaga 18-1.2-Brev till Ströms samfällighet-2017-07-23
- Bilaga 19-040349\_001-Arrendeförslag från SS-Kent-2017-11-01
- Bilaga 20-Svar på arrendeförslag 2017-11-01 november
- Bilaga 21-Deponera arrende för 2018
- Bilaga 22-Arrende uppsägning 2018-04-28
- Bilaga 23-6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick till årsmöte 2018
- Bilaga 24-Stadgar FS
- Bilaga 25-Stadgar SS

**ARRENDEAVTAL**

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*) har följande avtal ingåtts.

**§ 1**

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen* markområde som äges av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från bron över ån från Runns vatten fram till markområdet för Pensionatet. Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- Gunnar Johansson Båtvarvsområde
- uppläggningsplats och isättningsramp för SBBKs båtar
- ångbåtsbryggan
- parkeringen

*Samfälligheten* medger att ångbåtsbryggan och marken däromkring efter särskild överenskommelse får användas för sjösättning och upptagning av båtar.

Det upplåtna området med ovan angivna undantag redovisas på bilagd karta, bilaga 1.

**§ 2**

Arrendeavtalet avser tiden 1 juni 1993 - 31 maj 2003. Avtalet fortsätter att gälla för ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utföres av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid ev uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivningen efter en 20-årig avskrivningsplan. För att ersättning skall utges förutsättes att tillgången är funktionsduglig vid övertagandetillfället.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.

**§ 3**

Arrendet utgör femtusen kronor (5.000:-) per år. Arrendet ändras årligen p g a förändringar i Konsumentprisindex. Som bas utgör indextalet för mars månad 1993 som är 242,7. Första tillfälle för förändring är 1 juni 1994, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 1993 och mars 1994 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

Arrendet skall erläggas i förskott för resp avtalsår.

**§ 4**

Det upplåtna området får utnyttjas för följande ändamål:



- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga byggnader och anordningar för simskola

Föreningen äger rätt att uppföra byggnader/anläggningar för att tillvarata och tillgodose ovannämnda ändamål, och detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

Föreningen ansvarar för att området hålls städat.

#### § 5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan utan *Samfällighetens* skriftligen godkännande.

#### § 6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser vid den västra bryggan räknat från isättningsrampen vid åmynningen. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

#### § 7

Detta avtal ersätter nyttjanderättsavtal daterat 68 11 23 resp 80 05 15.

#### § 8

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Slussen den 930824

FÖRENINGEN SLUSSEN

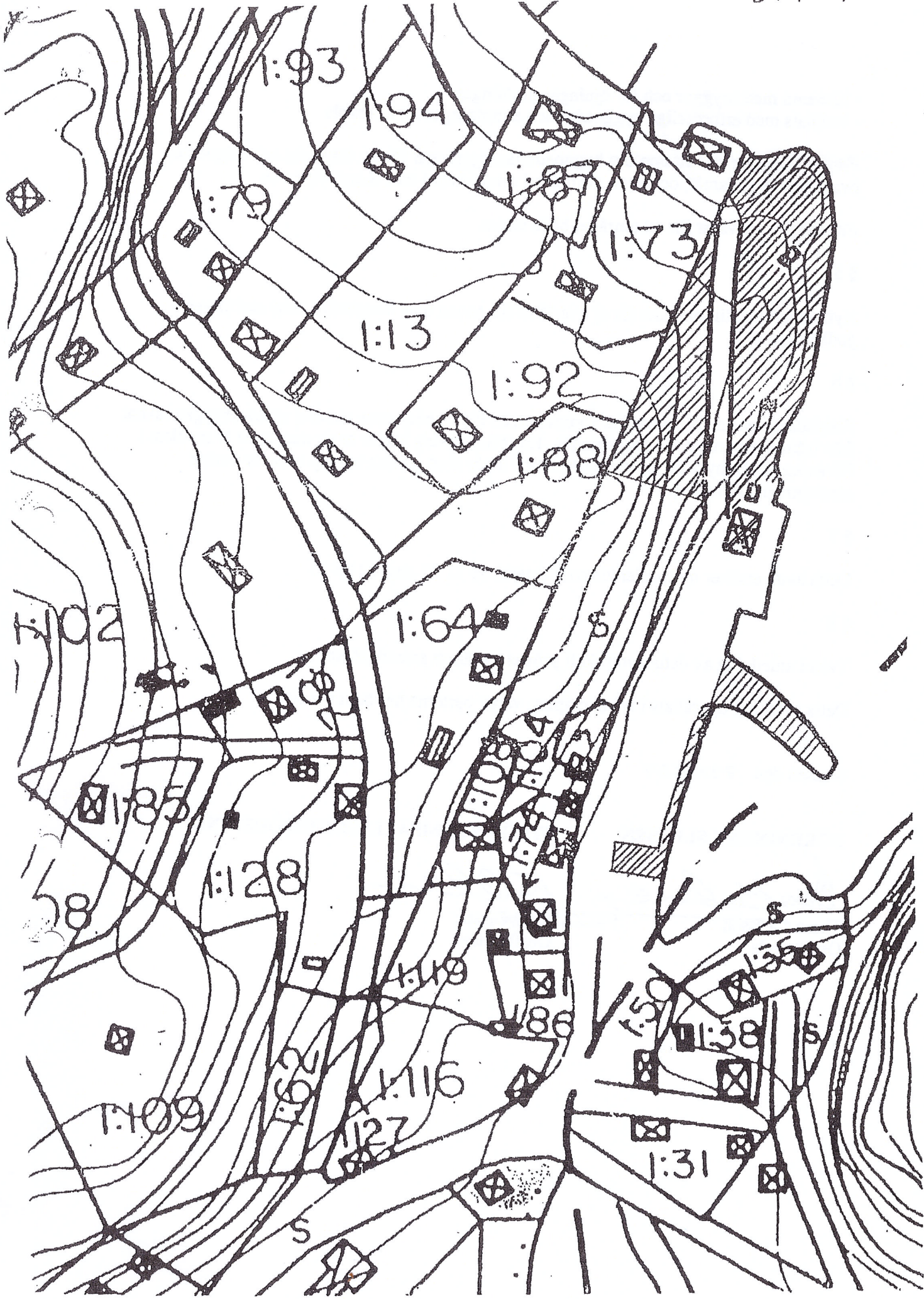
STRÖMS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING



Thore Carlsson  
Ordförande



Kent Olsson  
Ordförande



## Hemmanet Brunnefjälls Samsmarker

HUSNÄRRENDENÄMNDEN

I GÖTEBORG

Dnr..... 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr..... 4

Till ordförande i Föreningen Slussen  
Tore Karlsson  
Slussen 4377

473 94 HENÅN

Brunnefjäll, Henån 2006-10-25.

Vid möte med delägarna i Hemmanet Brunnefjälls Samsmarker  
beslöts att säga upp det avtal av den 1965-06-16, som föreningen Slussen  
tecknat med vissa delägare i Brunnefjälls samfälls mark.  
Avtalet sägs upp med 6 månader och upphör härmed att gälla från den 2007-04-30.



Barbro Svensson  
Ordförande

Undertecknade delägare i  
Brumefjälls samfällsmark har vid möte  
i Slussen den 30/6-1965 lämnat Föreningen  
Slussen tillstånd att på samfällsmarken  
utföra planerad småbåtshamn sul. Konsulent  
Ulf Lundin utarbetat förslag den 16/6-1965.

Hann Elsson Brumefjäll Klewa, Orust  
Torger Andersson Gärd II Klewa - Orust  
Per Arjón Ådeby  
Bengt Sandberg Brumefjäll Klewa Orust.  
Harald Ström Brumefjäll  
Melin Larsson Brumefjäll

Bil. 03

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr.....3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr.....5.....

Föreningen Slussen  
Per Arnell

### Arrendeavtal mellan Ströms Samfällighetsförening och Föreningen Slussen

Härmed sägs arrendeavtal daterat 930824 mellan Ströms Samfällighetsförening och Föreningen Slussen upp.

2011-04-22



Kent Olsson  
Ordförande  
Ströms Samfällighetsförening

Uppsägning mottagen

2011-04-25



Per Arnell  
Ordförande  
Föreningen Slussen

Bil. 04

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr.....3368-18-6  
Ink. 2018-06-20  
Akrbil.nr.....6

Arrendeavtal

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening  
(*Samfälligheten*)

För detta arrendeavtal gäller följande:

§1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

a. markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runns vattnet fram till markområdet för Pensionatet. Från upplåtelsen undantages mark för:

- Tre sjöbodar
- Magasinet
- Ångbåtsbryggan
- Parkeringen

b. dusch och toalettbyggnad

Det upplåtna området och byggnad enligt bilagd karta, bilaga 1.

§2

Arrendeavtalet avser tiden 1 juni 2013 – 31 december 2013.

Om någon av parterna åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående.

§3

Arrendet utgör femtiotusen kronor (50 000:-).  
Arrendet skall erläggas i förskott.

§4

Det upplåtna området skall nyttjas till följande ändamål:

- Båthamn inklusive gästhamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga byggnader och anordningar för simskola

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader mm för att tillvarata och tillgodose ovannämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

§5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

§6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

§7

*Föreningen* ansvarar för:

- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom områdets och toalettbyggnadens nyttjande.
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att toalettbyggnaden underhålls
- att område och toalettbyggnad hålls städad

§8

*Föreningen* bör bekosta och anlägga gångbrygga mellan hopptorn och brygga vid pensionatet. (Enligt tidigare överenskommelse mellan styrelsen i *Föreningen* och *Samfälligheten*)


§9

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Slussen 2013-05-26.

  
.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

  
.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

Arrendeavtal

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening  
(*Samfälligheten*)

För detta arrendeavtal gäller följande:

§1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

a. markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runns vattnet fram till markområdet för Pensionatet. Från upplåtelsen undantages mark för:

- Tre sjöbodrar
- Magasinet
- Ångbåtsbryggan
- Parkeringen

b. dusch och toalettbyggnad

Det upplåtna området och byggnad enligt bilagd karta, bilaga 1.

§2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2014 – 31 december 2014.

Om någon av parterna åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående.

§3

Arrendet utgör femtiotusen kronor (50 000:-).

Fondering för underhåll av piren utgör femtiotusen kronor (50 000:-) kr  
Arrende skall erläggas i förskott. Fonderat medel skall betalas ut till den ansvarige för reoveringen av piren i samband med att reoveringen påbörjas.

§4

Det upplåtna området skall nyttjas till följande ändamål:

- Båthamn inklusive gästhamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga byggnader och anordningar för simskola

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader mm för att tillvarata och tillgodose ovannämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr..... 3368-18-6  
Ink. 2018-06-20  
Akrbil.nr..... 7



§5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

§6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

§7

*Föreningen* ansvarar för:

- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom området och toalettbyggnadens nyttjande.
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att toalettbyggnaden underhålls
- att område och toalettbyggnad hålls städat

§8

*Föreningen* bör bekosta och anlägga gångbrygga mellan hopptorn och brygga vid pensionatet. (Enligt tidigare överenskommelse mellan styrelsen i *Föreningen* och *Samfälligheten*)

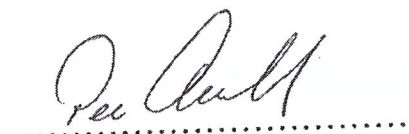
§9

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Slussen 2014-24-30

  
.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

  
.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

Föreningen Slussens kommentarer på FÖP SlussenHistorik

Föreningen Slussen fyller i år 2014, 61 år och har till uppgift att bedriva badplats, simskola, båthamn, gästhamn, anordna midsommarfirande med dans, förtäring och lotteri samt anordna fester om så önskas. Simskolan är en av de äldsta och största på Orust.

Föreningen är öppen för alla, närboende, kringboende, Hasselöbor, och turister är välkomna att använda badplats, simskola och båthamn, mm. Föreningen Slussen är registrerad som en ideell och ekonomisk förening. Den ideella delen rör badplats och simskola. Den ekonomiska delen rör gästhamn och småbåtshamn där vi är skattskyldiga och momspliktiga.

Vi anställer barn och ungdomar för sommarjobb som simlärare/assistenter i simskolan och som hamnkaptener i gästhamnen. Vi betalar utbildningen för simlärarna så att vi har en trygg återväxt. Till kommunen upplåter vi ett antal sommarjobb för ungdomar som assistenter i simskolan.

Arrende

Föreningen Slussen arrenderar mark av Ströms samfälligheter och betalar ett årligt arrende. Arrendetiden har varit tio år sedan 1994 med automatisk förlängning.

De senaste tre-fyra åren har arrendetiden varit ett år och det beror på att föreningen/samfälligheten inte har varit helt överens eller känt sig trygga i varandras roller beträffande storleken på arrendebelopp och arrendetiden. Överskuggande har det också varit vem och hur det med tiden stora underhållsarbetet på anläggningen skall skötas. Framför allt är det fasta delar som fundament till badtrampolin, stenpirens järnbalkar och den inre båthamnens I-balkar som har tärts av rost och ålder. Diskussioner förs och vi känner att vi har närmat oss varandra men det återstår ändå att knyta ihop säcken. En punkt är att komma överens om arrendetiden och här har medlemmarna i Föreningen Slussen framfört på våra årsmöten en tid av minst tjugo år. Storleken på arrendebeloppet är också av intresse då vi nu står inför en omfattande underhållsbehov. Liknande behov finns för övrigt i de flesta kommuner längs västkusten så vi står inte ensamma med detta. *underhålls*

Föreningen Slussen har sedan hamnen byggdes 1967 även haft hand om tjugo båtplatser på Brunnefjälls sidan. Det avtal som 1967 slöts med hemmansägarna i Brunnefjäll om att anlägga båtplatser på deras mark sades upp 2008 av den nybildade Brunnefjälls samfälligheter.

Sammanfattning

Föreningen Slussen är beredda att fortsätta med det arbete som vi gör idag och om det skall utökas med fler funktioner/områden i och med FÖP antagande får vi ta ställning till det då. Viktigt är att det arrende som skall ligga till grund för verksamheten är så beskaffat att alla parter känner sig tillfreds och trygga.

Med vänlig hälsning

Per Arnell

Ordförande Föreningen Slussen  
2014-05-28

Arrendeavtal

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening  
(*Samfälligheten*) HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN

I GÖTEBORG

Dnr..... 3368-18-6

För detta arrendeavtal gäller följande:

Ink. 2018-06-20

§1

Akrbil.nr..... 9.....

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

a. markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runns vattnet fram till markområdet för Pensionatet. Från upplåtelsen undantages mark för:

- Tre sjöbodar
- Magasinet
- Ångbåtsbryggan
- Parkeringen

b. dusch och toalettbyggnad

Det upplåtna området och byggnad enligt bilagd karta, bilaga 1.

§2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2015 – 31 december 2015.

Om någon av parterna åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående.

§3

Arrendet utgör femtiotusen kronor (50 000:-).

Arrendatorn skall även fondera för underhåll av arrenderat område femtiotusen kronor (50 000:-) kr.

Arrende skall erläggas i förskott. Fonderat medel skall betalas ut till den ansvarige för renoveringen i samband med att renoveringen påbörjas.

§4

Det upplåtna området skall nyttjas till följande ändamål:

- Båthamn inklusive gästhamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga byggnader och anordningar för simskola

A2015

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader mm för att tillvarata och tillgodose ovannämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

§5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

§6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

§7

*Föreningen* ansvarar för:


- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom området och toalettbyggnadens nyttjande.
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att toalettbyggnaden underhålls
- att område och toalettbyggnad hålls städat


§8

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Slussen 2015-04-11

  
.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

  
.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

2016-02-20

Minnesanteckningar förda vid möte med Ströms Samfällighetsförening (SS)  
och Föreningen Slussen (FS) 2016-02-20

Plats: Bostad Kent Olsson kl. 10:30.

Närvarande: Rune Albertsson (SS)  
Per Arnell (FS)  
Anne Keyling (FS)  
Erland Max (SS)  
Börje Noring (FS)  
Kent Olsson (SS)  
Claes Samuelsson (SS)  
Bo Thorpert (FS)

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr..... 3368-18-6  
Ink. 2018-06-20  
Akrbil.nr..... 10

1. Dagordning.

Arrendeavtalet mellan FS och SS.

2. Protokollförare och Justerare.

Protokollförare: Erland Max

Justerare: Anne Keyling.

3. Genomgång av förslag till arrendeavtal (151026).

Kent påpekade att ett arrendeavtal måste finnas före säsongsstart.

Målet är ett 10-årigt avtal.

FS undrade om avtalet egentligen ska vara ett anläggningsarrendeavtal. Frågan är inte enkel utan Kent ska undersöka vidare.

§ 1: OK, eventuellt uppdatera den bilagda kartan.

§ 2: Arrendetiden skall vara till 2025 (ej 2026).

FS tyckte att de två månaderna att ta bort ägd utrustning vid avslutat arrende var kort. Dock OK vid "vanlig uppsägning" som sker i god tid före arrendeavslut.

§ 3: Arrendet på 50 000 kr per år är OK.

§ 4: OK.

§ 5: OK.

§ 6: SS:s 18 förtursplatser togs upp av FS. Nu är ca 10 av dessa platser utnyttjade. Förtursplatserna har inte SS:s styrelse mandat att ändra. För att bli erbjuden en ledig båtplats måste en SS-medlem även vara medlem i FS och stå i (och betala) kö avgift.

§ 7: OK.

§ 8: FS framförde att flera parter än FS och SS bör ha möjlighet att få bygga gångbryggan. FS och SS ska dock besluta i denna fråga. FS skriver en formulering.

§ 9: Förslag av SS: SS reparerar piren under arrendetiden till en uppskattad kostnad av 400 000 kr + moms. FS betalar 40 000 kr per år i tio år till SS. SS tar risken om reparationen blir dyrare.

Underhållet av själva piren görs sedan av SS medan FS underhåller övrigt (arrendeområdet, bryggor mm.).  
FS formulerar ett förslag till text.

§ 10: FS formulerar en text om att arrendeavtalet skall godkännas på FS:s årsmöte 2016.

§ 11: OK.

#### 4. FS hade en intern överläggning.

#### 5. Avslutande diskussion.

FS accepterar 50 000 kr arrendeavgift och 40 000 kr "pir avgift" per år i tio år.

FS gör ett förslag på avtalet och skickar till SS inom en dryg vecka. Då avtalet är undertecknat betalar FS 50 000 kr i arrendeavgift för 2016.

Vid FS:s årsmöte i maj 2016 skall det avgöras om det undertecknade tioåriga avtalet skall accepteras av FS.

Om FS:s årsmöte accepterar det tioåriga avtalet betalar FS 40 000kr för piren för 2016.

Om FS:s årsmöte inte accepterar det tioåriga avtalet gäller följande:

Arrendet gäller då till 2016-12-31 varvid arrendet därefter avslutas. Tidigare fonderade medel faller. FS snyggas till det arrenderade området.

Övrigt:

En VA anslutningspunkt kommer att finnas vid magasinet (enligt Kent).

Kents ponton arrangemang diskuterades (landgången till pontonbryggan är placerad vid pirens början). Pontonbryggan sticker här längre in på Lena Carlssons område men Kent har pratat med Lena och bedömer att det är ok.

Länsstyrelsen bör kontaktas innan pir-reparationen och ett eventuellt nytt pontonarrangemang och tillstånd får sökas om det behövs.

Bo framförde ett förslag om att SS kunde hyra ut ett antal p-platser i hamnen och på så sätt få extra intäkter. Ev. kunde parkeringsautomater vara ett alternativ. SS linje är att prioritera badplatsen och simskolan och höll fast vid nuvarande ordning.

Per framförde att sopcontainern var mer praktisk än de soptunnor som nu är placerade vid toalettanläggningen. Tömningarna en gång per vecka räcker inte under de två sommarmånaderna. Den nya ordningen är beslutad på SS: årsmöte och får därför gälla (enligt SS). Det finns kanske möjlighet att få två tömningar per vecka under sommarmånaderna.

2016-02-20

6. Mötet avslutades.

Protokollförare

Justeras

Erland Max

Anne Keyling

## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

ArrendeavtalHYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORGMellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*) 3368-18-6  
För detta arrendeavtal gäller följande:

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr. 11

## § 1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

- Markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runnsvattnet fram till markområdet för Slussens Pensionat. Det upplåtna området och byggnader är redovisade på bilagd karta, bilaga 1 daterad 2016-01-01.

Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- magasinet
- ångbåtsbryggan
- parkeringen
- dusch och toalettbyggnad ägd av *Samfälligheten*

## § 2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2016 – 31 december 2025. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utförts av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid en uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivning efter en 20-årig avskrivningsplan. För att ersättningen skall utgå förutsätts att tillgången är vederbörligen underhållen och funktionsduglig vid övertagandet.

Efter arrendets upphörande skall arrendatorn inom två månader ta bort ägd byggnation, utrustning mm. Två månader efter arrendets upphörande tillfaller kvarvarande byggnation, utrustning m m markägaren.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.

## § 3

Arrendekostnaden består av en fast del och en del som indexregleras. Arrendet skall erläggas i förskott för respektive avtalsår.

- Den fasta delen avser piren och utgör fyrtio tusen (40.000) kronor per år under avtalstiden tio år och indexregleras ej. Vid en förlängning av arrendekontraktet (efter tio år) upphör den fasta delen och pirens arrendekostnad ingår i den rörliga delen nedan.
- Den rörliga delen utgör femtio tusen (50 000:-) kronor per år. Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2015. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2017, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2015 och mars 2016 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.



## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

### § 4

Det upplåttna området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga bryggor, byggnader och anordningar för simskola

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader m m för att tillvarata och tillgodose ovan nämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

### § 5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan part utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

### § 6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra, medlemsinsats/medlemslån för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

### § 7

*Föreningen* ansvarar för:

- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom området och toalettbyggnadens nyttjande.
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att område och toalettbyggnad hålls städat
- brygganläggningar förutom Piren underhålls.
- sjösättningsrampen underhålls.
- flytbryggor underhålls

### § 8

Enligt förslag i FÖP SLUSSEN så finns det förutsättningar att kunna bygga en gångbrygga från lilla simskolan runt berget till ångbåtsbryggan. När någon av undertecknade parter - eller någon annan part har ekonomiskt utrymme kan det - efter samråd och berörda parter godkännande - användas till att realisera ovanstående.

## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

### § 9

#### Reparation av piren

##### *Samfällighetens åtagande:*

- byta ut bärande järnbalkar till galvade balkar
- befintligt trä däck ersätts med nytt trä däck.
- mellan trä däcken gjuts med väderbeständig betong.
- nedrasad sprängsten ersätts med ny.
- nivån på piren (betongen) kommer att höjas i nivå med ångbåtsbryggan.
- bryggdäckens nivå anpassas till nivå som föreningen skall godkänna. Höjden skall anpassas till de båtar som skall kunna förtöja på dessa platser.
- piren skall kunna nyttjas i hela sin längd ut till pirens topp för bryggdäck
- infästningar av Y-bommar skall kunna ske längs hela bryggängden på piren och i läge som föreningen bestämmer i senare skede.
- tomrör för EL, Vatten och Avlopp skall förläggas ingjutna i betongen på piren till 2 lägen enligt anvisning från *Föreningen*.
- i god tid före byggstart redovisas förslag på tänkt utförande samt erhålls godkännande på bryggdäcken från *Föreningen* innan arbetet får påbörjas.

##### *Ersättning:*

*Föreningen* ska betala fyrtiotusen (40 000) kronor per år i 10 år som fast del i arrendavtalet för reparationsarbetet. Se §3. Tidigare krav på *Föreningen* om att fondera medel utgår därmed i sin helhet.

##### *Tider:*

Reparationsarbetet för piren skall utföras under arrendeperiodens första hälft och vara klart senast till båtsäsongen 2020. Om reparationsarbetet inte utförs återbetalas erhållna ersättningar till *Föreningen*.

### §10

Detta avtal blir bindande för bägge parter först när godkännande erhållits på *Föreningens* årsmöte våren 2016.

Efter detta avtals undertecknande av bägge parter så skall *Föreningen* erlägga den rörliga arrendeavgiften på 50.000 kr för 2016.

När godkännande erhållits från *Föreningens* årsmöte 2016 skall den fasta delen på 40.000 kr erläggas och detta avtal blir då gällande i sin helhet till 2025.

### § 11

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.  
Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ström 2016-03-.....

.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

Bilaga 1, Karta över upplåtet område daterad 2016-01-01

## § 9b

*Föreningen* utreder parallellt en omläggning av befintliga flytbryggor (Bilaga 2) samt komplettering med ny flytbrygga längs pirens utsida. Om alternativet med ny flytbrygga längs piren beslutas i *Föreningen* så behövs inte någon fast brygganläggning på utsidan av piren och den fasta arrendekostnaden skall då reduceras med ett belopp som beräknas på den inbesparade kostnaden för fast brygganläggning på utsidan av piren. *Samfälligheten* och föreningen tar fram storleken på denna besparing gemensamt. Reducering av det årliga fasta beloppet sker med jämnt belopp på kvarvarande år när beslutet tas. Ett sådant beslut måste senast tas då *Samfälligheten* meddelat att de kommer att påbörja upprustningen av piren.

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr. .... 3368-18-6 .....  
Ink. 2018-06-20  
Akrbil.nr. .... 12 .....

Arbetskopia 160308

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG

Dnr. .... 3368-18-6

Ink. .... 2018-06-20

Akrbil.nr. .... 13

Arrendeavtal

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*)

För detta arrendeavtal gäller följande:

## §1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

a. markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runns vattnet fram till markområdet för Pensionatet.

Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- Magasinet
- Ångbåtsbryggan
- Parkeringen

b. dusch och toalettbyggnad ägd av *Samfälligheten*

Det upplåtna området och byggnad enligt bilagd karta, bilaga 1.

## §2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2016 – 31 december 2025. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utförts av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid en uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivning efter en 20- årig avskrivningsplan. För att ersättningen skall utgå förutsätts att tillgången är vederbörligen underhållen och funktionsduglig vid övertagandet.

Efter arrendets upphörande skall arrendatorn inom två månader ta bort ägd byggnation, utrustning mm. Två månader efter arrendets upphörande tillfaller kvarvarande byggnation, utrustning mm markägaren.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.

### §3

Arrendekostnaden består av en fast del och en del som indexregleras. Arrendet skall erläggas i förskott för respektive avtalsår.

- Den fasta delen avser endast reparation av piren och utgör fyrtio tusen (40.000) kronor exkl moms per år under avtalstiden tio år och indexregleras ej. Vid en förlängning av arrendekontraktet (efter tio år) upphör den fasta delen och pirens arrendekostnad ingår i den rörliga delen nedan.
- Den rörliga delen utgör femtio tusen (50 000:-) kronor per år. Arrendet ändras årligen på grund av förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), som bas utgör indextalet för mars månad 2015. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2017, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2015 och mars 2016 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

### §4

Det upplåtta området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga bryggor, byggnader och anordningar för simskola

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader mm för att tillvarata och tillgodose ovannämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

### §5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan part utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

### §6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra, medlemsinsats/medlemslån för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

### §7

*Föreningen* ansvarar för:

- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom området och toalettbyggnadens nyttjande
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att område och toalettbyggnad hålls städat
- att brygganläggningar förutom piren underhålls
- att sjösättningsrampen underhålls
- att flytbryggorna underhålls

## §8

*Föreningen* och *Samfälligheten* är överens om att det i enlighet med FÖP SLUSSEN bör byggas en gångbrygga runt berget från hopptornet och till Pensionatet, vidare från ångbåtsbryggan till gamla hopptornet.  
När någon av undertecknande parter eller någon annan part har ekonomiskt utrymme bör det användas till att realisera ovanstående.

## §9

Reparation av piren

*Samfälligheten* skall byta ut bärande järnbalkar och befintligt trädäck. Mellan trädäcken gjuts med väderbeständig betong. Nedrasad sprängsten ersätts med ny. Erforderliga slangar för el, vatten och avlopp från tömningsstation för båtar tas med. Nivån på piren kommer att höjas i nivå med ångbåtsbryggan.

*Föreningen* skall betala fyrtio tusen (40 000:-) kronor (exkl moms) per år i 10 år. Tidigare krav på *Föreningen* om att fondera medel utgår härmed i sin helhet.

Reparationsarbetet skall utföras under arrendetiden. Om reparationsarbetet inte utförts vid arrendetidens utgång (2025) skall erhållen ersättning återbetalas till *Föreningen*

## §10

Detta avtal blir bindande i sin helhet först efter godkännande erhållits både på *Föreningens* och *Samfällighetens* årsmöten våren 2016.

Efter detta avtals undertecknande av bägge parter så skall *Föreningen* erlægga den rörliga arrendeavgiften på 50 000 kr för 2016.

Efter godkännande på *Föreningen* och *Samfälligheten* årsmöte 2016 skall den fasta delen på 40 000 kr (exkl moms) erläggas.

Om godkännande ej erhålls både på *Föreningen* och *Samfälligheten* årsmöte 2016 upphör detta avtal att gälla 31 december 2016.

## §11

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ström 2016-.....

.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

**Arbetskopia 160308-Förslag från SS RÖD text nedan**  
Gulfärgat-Avvikelser mellan vårt förslag 160304 och SS  
Arrendeavtal

HYSSNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
 GÖTEBORG 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*)  
 För detta arrendeavtal gäller följande:

AKBIL.NR. 14

**Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*)**

**För detta arrendeavtal gäller följande:**

## § 1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

- Markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runnsvattnet fram till markområdet för **Slussens Pensionat**. Det upplåtna området och byggnader är redovisade på bilagd karta, bilaga 1 daterad 2016-01-01.

Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- magasinet
- ångbåtsbryggan
- parkeringen
- dusch och toalettbyggnad ägd av *Samfälligheten*

## §1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

a. markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runns vattnet fram till markområdet för Pensionatet.

Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- Magasinet
- Ångbåtsbryggan
- Parkeringen

b. dusch och toalettbyggnad ägd av *Samfälligheten*

Det upplåtna området och byggnad enligt bilagd karta, bilaga 1.

## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

### § 2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2016 – 31 december 2025. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utförts av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid en uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivning efter en 20-årig avskrivningsplan. För att ersättningen skall utgå förutsätts att tillgången är vederbörligen underhållen och funktionsduglig vid övertagandet.

Efter arrendets upphörande skall arrendatorn inom två månader ta bort ägd byggnation, utrustning mm. Två månader efter arrendets upphörande tillfaller kvarvarande byggnation, utrustning m m markägaren.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.

### §2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2016 – 31 december 2025. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utförts av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid en uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivning efter en 20-årig avskrivningsplan. För att ersättningen skall utgå förutsätts att tillgången är vederbörligen underhållen och funktionsduglig vid övertagandet.

Efter arrendets upphörande skall arrendatorn inom två månader ta bort ägd byggnation, utrustning mm. Två månader efter arrendets upphörande tillfaller kvarvarande byggnation, utrustning mm markägaren.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.



## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

### § 3

Arrendekostnaden består av en fast del och en del som indexregleras. Arrendet skall erläggas i förskott för respektive avtalsår.

- Den fasta delen avser piren och utgör fyrtio tusen (40.000) kronor per år under avtalstiden tio år och indexregleras ej. Vid en förlängning av arrendekontraktet (efter tio år) upphör den fasta delen och pirens arrendekostnad ingår i den rörliga delen nedan.
- Den rörliga delen utgör femtio tusen (50 000:-) kronor per år. Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2015. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2017, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2015 och mars 2016 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

### §3

Arrendekostnaden består av en fast del och en del som indexregleras. Arrendet skall erläggas i förskott för respektive avtalsår.

- Den fasta delen avser endast reparation av piren och utgör fyrtio tusen (40.000) kronor exkl moms per år under avtalstiden tio år och indexregleras ej. Vid en förlängning av arrendekontraktet (efter tio år) upphör den fasta delen och pirens arrendekostnad ingår i den rörliga delen nedan.
- Den rörliga delen utgör femtio tusen (50 000:-) kronor per år. Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2015. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2017, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2015 och mars 2016 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

### § 4

Det upplåtta området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga bryggor, byggnader och anordningar för simskola

Föreningen äger rätt att uppföra byggnader m m för att tillvarata och tillgodose ovan nämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

### §4

Det upplåtta området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga bryggor, byggnader och anordningar för simskola

Föreningen äger rätt att uppföra byggnader mm för att tillvarata och tillgodose ovannämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

### § 5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan part utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

### §5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan part utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

### § 6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra, medlemsinsats/medlemslån för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

### §6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra, medlemsinsats/medlemslån för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

### § 7

*Föreningen* ansvarar för:

- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom området och toalettbyggnadens nyttjande.
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att område och toalettbyggnad hålls städat
- brygganläggningar förutom Piren underhålls.
- sjösättningsrampen underhålls.
- flytbryggor underhålls

### §7

*Föreningen* ansvarar för:

- avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom området och toalettbyggnadens nyttjande
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att område och toalettbyggnad hålls städat
- att brygganläggningar förutom piren underhålls
- att sjösättningsrampen underhålls
- att flytbryggorna underhålls

## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

### § 8

Enligt förslag i FÖP SLUSSEN så finns det förutsättningar att kunna bygga en gångbrygga från lilla simskolan runt berget till ångbåtsbryggan. När någon av undertecknade parter - eller någon annan part har ekonomiskt utrymme kan det - efter samråd och berörda parter godkännande - användas till att realisera ovanstående.

### §8

*Föreningen och Samfälligheten* är överens om att det i enlighet med FÖP SLUSSEN bör byggas en gångbrygga runt berget från hopptornet och till Pensionatet, vidare från ångbåtsbryggan till gamla hopptornet. När någon av undertecknande parter eller någon annan part har ekonomiskt utrymme bör det användas till att realisera ovanstående.

### § 9

#### Reparation av piren

*Samfällighetens* åtagande:

- byta ut bärande järnbalkar till galvade balkar
- befintligt trä däck ersätts med nytt trä däck.
- mellan trä däcken gjuts med väderbeständig betong.
- nedrasad sprängsten ersätts med ny.
- nivån på piren (betongen) kommer att höjas i nivå med ångbåtsbryggan.
- bryggdäckens nivå anpassas till nivå som föreningen skall godkänna. Höjden skall anpassas till de båtar som skall kunna förtöja på dessa platser.
- piren skall kunna nyttjas i hela sin längd ut till pirens topp för bryggdäck
- infästningar av Y-bommar skall kunna ske längs hela bryggdäckets längd på piren och i läge som föreningen bestämmer i senare skede.
- tomrör för EL, Vatten och Avlopp skall förläggas ingjutna i betongen på piren till 2 lägen enligt anvisning från *Föreningen*.
- i god tid före byggstart redovisas förslag på tänkt utförande samt erhålls godkännande på bryggdäcken från *Föreningen* innan arbetet får påbörjas.

*Ersättning:*

*Föreningen* ska betala fyrtyotusen (40 000) kronor per år i 10 år som fast del i arrendeavtalet för reparationsarbetet. Se §3. Tidigare krav på *Föreningen* om att fondera medel utgår därmed i sin helhet.

*Tider:*

Reparationsarbetet för piren skall utföras under arrendeperiodens första hälft och vara klart senast till båtsäsongen 2020. Om reparationsarbetet inte utförs återbetalas erhållna ersättningar till *Föreningen*.

### §9

#### Reparation av piren

*Samfälligheten* skall byta ut bärande järnbalkar och befintligt trädäck. Mellan trädäcken gjuts med väderbeständig betong. Nedrasad sprängsten ersätts med ny. Erforderliga slangar för el, vatten och avlopp från tömningsstation för båtar tas med. Nivån på piren kommer att höjas i nivå med ångbåtsbryggan.

*Föreningen* skall betala fyrtyo tusen (40 000:-) kronor (exkl moms) per år i 10 år. Tidigare krav på *Föreningen* om att fondera medel utgår härmed i sin helhet.

## Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

Reparationsarbetet skall utföras under arrendetiden. Om reparationsarbetet inte utförts vid arrendetidens utgång (2025) skall erhållen ersättning återbetalas till Föreningen

### §10

Detta avtal blir bindande för bägge parter först när godkännande erhållits på Föreningens årsmöte våren 2016.

Efter detta avtals undertecknande av bägge parter så skall Föreningen erlägga den rörliga arrendeavgiften på 50.000 kr för 2016.

När godkännande erhållits från Föreningens årsmöte 2016 skall den fasta delen på 40.000 kr erläggas och detta avtal blir då gällande i sin helhet till 2025.

### §10

Detta avtal blir bindande i sin helhet först efter godkännande erhållits både på Föreningens och Samfällighetens årsmöten våren 2016.

Efter detta avtals undertecknande av bägge parter så skall Föreningen erlägga den rörliga arrendeavgiften på 50 000 kr för 2016.

Efter godkännande på Föreningen och Samfälligheten årsmöte 2016 skall den fasta delen på 40 000 kr (exkl moms) erläggas.

Om godkännande ej erhålls både på Föreningen och Samfälligheten årsmöte 2016 upphör detta avtal att gälla 31 december 2016.

### § 11

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ström 2016-03-.....

.....  
Samfälligheten (Kent Olsson)

.....  
Föreningen (Per Arnell)

Bilaga 1, Karta över upplåtet område daterad 2016-01-01

### §11

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ström 2016-.....

Avtalsförslag från Föreningen Slussen 2016-03-04

.....  
*Samfälligheten (Kent Olsson)*

.....  
*Föreningen (Per Arnell)*

NIKELL  
ADVOKATBYRÅ

Sidan 1 av 7  
HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr. .... 3368-18-6 .....

Ink. 2018-06-20  
Akrbil.nr. .... 15 .....

PM – överväganden rörande arrendefrågor

**Till** Ströms Samfällighetsförening, org.nr. 716444-8156  
Ström 566, 473 93 Henån  
**Att.** Styrelsen, genom Kent Olsson  
**Datum:** 2016-10-24

---

## 1. BAKGRUND

**Ströms Samfällighetsförening** (fortsättningsvis ”**Samfälligheten**”) har sedan många år ett arrendeförhållande med **Föreningen Slussen** (fortsättningsvis ”**Intresseföreningen**”).

Arrendeförhållandet avser rätt för Intresseföreningen att nyttja ett Samfälligheten tillhörigt markområde för ändamålen (i) båthamn för fritidsbåtar och (ii) badplats.

- (i) För rätten att av Intresseföreningen hyra en säsongsbåtplats fordras att man är medlem i denna förening. Bommar, flottörer och övriga förtöjningsanordningar i medlemmarnas del av hamnen tillhör Intresseföreningen. I fritidsbåthamnen har Intresseföreningen även rätt att anordna gästplatser och för detta ändamål har Intresseföreningen anskaffat och lagt ut en flytponton med tillhörande förtöjningsanordningar.
- (ii) Arrendet av badplatsen inbegriper även enklare byggnad/”badbod” och anordningar för att kunna bedriva simskola. ”Badboden” ägs av Intresseföreningen.

Utöver upplåtelsen av markområdet, omfattar arrendeavtalet upplåtelse av en dusch- och toalettbyggnad. Denna byggnad har uppförts och ägs av Samfälligheten.

Därutöver är avtalat att Intresseföreningen, med Samfällighetens tillstånd, (angivet som ”... i samförstånd med ...”) äger uppföra byggnader för att tillgodose de angivna ändamålen. Förutom den enklare ”badboden” har dock någon sådan byggnad aldrig uppförts.

## NIKELL ADVOKATBYRÅ

### 2. AVTALSFÖRHÅLLANDEN

Det skriftliga arrendeavtalet från 1993 löper på tio (10) år, 1 juni 1993 - 31 maj 2003, med tio (10) års förlängning vid utebliven uppsägning.

Under åren 2008 och 2009 träffade parterna tilläggsavtal till 1993 års avtal, vilka tilläggsavtal omfattar dels upplåtelsen av markområdet för montage och landanslutning av flytpontonen, dels upplåtelsen av dusch- och toalettbyggnaden. År 2009 träffat tilläggsavtal löpte till och med den 31 maj 2013, således till utgången av den andra förlängningsperioden av 1993 års avtal.

Från och med 2013 har parterna träffat avtal med kortare avtalstid, inledningsvis för tiden 2013.06 - 2013.12 och därefter ettåriga avtal, vilka gällde för kalenderåren 2014 och 2015.

För innevarande arrendetid – kalenderåret 2016 – har parterna inte kunnat enas om villkoren för arrendet, varför något skriftligt arrendeavtal inte har träffats. Intresseföreningen har emellertid erlagt en arrendeavgift om SEK 50 000, vilket motsvarar den årliga avgiften för åren 2013 - 2015.

Det senast gällande skriftliga avtalet, vilket löpte ut 2015-12-31, saknar bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning.

Någon uppsägning av arrendeförhållandet har inte skett.

### 3. ÖVERVÄGANDEN

Samfälligheten önskar nu återta ansvaret för den del av markområdet som omfattar (i) hamnområdet, för att kunna genomföra nödvändiga nyinvesteringar och därefter långsiktigt förvalta och handha skötseln av båtplatser och sitt hamnområde i övrigt. Samfällighetens avsikt är att i tekniskt avseende förbättra hamnen, sannolikt även att utöka antalet säsong- och gästbåtplatser.

## NIKELL ADVOKATBYRÅ

Nuvarande innehavare av säsongsbåtplatser skall erbjudas möjlighet att fortsatt hyra sådan plats. Samfällighetens bedömning är, att avgifterna för platserna skall kunna vara i stort sett oförändrade, dock beroende av hur arrendeprocessen utvecklas och hur förbättrings- och byggnationsarbeten kan genomföras.

Samfällighetens önskan och avsikt är därför att arrendeförhållandet skall upphöra, varefter parterna kan träffa ett nytt arrendeförhållande avseende badplatsområdet.

Frågor har därvid uppkommit om vilken typ av arrende som föreligger, om och hur arrendeförhållandet kan avvecklas samt därmed sammanhängande frågor.

### Arrendetyper

Det avgörande för till vilket slags arrende en upplåtelse av mark skall räknas, är hur marken skall användas. Enligt svensk rätt kan jord upplåtas som jordbruks-, bostads-, anläggnings-, eller lägenhetsarrende. I förevarande fall kan det således vara fråga om antingen anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.

### Anläggningsarrende

För att ett en upplåtelse av jord skall räknas som anläggningsarrende krävs till att börja med att upplåtelsen är skriftlig.

Som ovan angivits saknas *för närvarande* av parterna undertecknat skriftligt avtal. Dock gäller, att *om* arrendeförhållandet skulle anses utgöra ett anläggningsarrende, så skall, när annat inte har avtalats, arrendeavtalet anses innefatta villkor att om uppsägning inte sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden (dock längst fem år) i föreliggande fall således i ett (1) år.

Vidare gäller, för anläggningsarrenden, att uppsägning *skall* ske, senast sex månader före arrendetidens utgång, om inte annan uppsägningstid tid avtalats.



## NIKELL ADVOKATBYRÅ

Vid uppsägning av ett anläggningsarrende från markägarens sida har arrendatorn ett *s.k. indirekt besittningsskydd*, vilket innebär att arrendatorn *under vissa omständigheter* kan vara berättigad till ersättning för det fall markägaren inte vill förlänga arrendet och arrendatorns skäl att vara kvar är starkare än markägarens skäl att få arrendeförhållandet att upphöra.

Under sådan omständigheter skall markägaren *i skäligen omfattning* ersätta arrendatorn dennes *förlust* på grund av arrendeförhållandets upphörande. Innebörden av detta besittningsskydd är således att arrendatorn under alla omständigheter måste avflytta vid arrendetidens utgång, men kan vara berättigad till viss, skäligen kompensation.

I föreliggande fall skall markägaren själv överta ansvaret för och skötseln av sitt hamnområde, utan förfång för befintliga båtplatsinnehavarna, varför jordägaren nog får anses ha befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Vad krävs då för att ett anläggningsarrende skall anses föreligga? Följande förutsättningar skall vara uppfyllda.

- Arrendatorn skall ha rätt att *för förvärvsändamål* bygga eller ha kvar en eller flera *byggnader* på arrendetomten och
- byggnaden eller byggnaderna är *inte endast av ringa betydelse* för verksamheten.

Till vägledning för bedömning kan man från Arrendenämndens hemsida inhämta, att upplåtelse för följande ändamål normalt räknas som anläggningsarrende.

- bensinstation
- kommersiellt driven skidanläggning
- fabrik
- lagerhus
- vindkraftpark
- kommersiellt driven marina.

## NIKELL ADVOKATBYRÅ

De väsentliga förutsättningarna för att ett Anläggningsarrende skall anses vara för handen är således, att arrendatorn för förvärvsändamål skall ha rätt att bygga eller ha kvar en eller flera byggnader på arrendetomten, samt att byggnaden, eller byggnaderna, är inte endast av ringa betydelse för verksamheten.

I förevarande fall är arrendatorn en ideell förening vars huvudsakliga syfte, såvitt i detta avseende är av intresse, att för sina medlemmar ombesörja båtplatser.

Den enda egentliga byggnad som omfattas av arrendeförhållandet är en dusch- och toaletbyggnad, vilken brukas för badplatsarrendet.

Det kan således slås fast, att båda de väsentliga förutsättningar som krävs för att ett anläggningsarrende skall anses föreligga brister; den ideella föreningen har varken uppfört eller nyttjar någon byggnad för förvärvsändamål, inte heller är den enda byggnad som omfattas av arrendeförhållandet av väsentlig betydelse för hamnverksamheten. (Med byggnader/byggnadsverk kan knappast avses flytponton, trä-däck i anslutning till en pir, bommar, flottörer eller andra förtöjningsanordningar.)

Att Intresseföreningen handhar båtplatser för gästande båtar, om än mot betalning, innebär inte heller att det föreligger någon verksamhet för förvärvsändamål kopplat till något byggnadsverk; gästplatserna kan inte utgöra annat än ett komplement till den ideella föreningens verksamhet.

Om således förutsättningarna *inte* föreligger för att nyttjanderätten skall anses utgöra ett anläggningsarrende, är fråga om ett lägenhetsarrende.

### Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende *för annat ändamål* än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Lägenhetsarrende definieras således som den nyttjanderätt vilken inte uppfyller villkoren för att kunna utgöra något av de övriga arrendetyperna.

## NIKELL ADVOKATBYRÅ

På Arrendenämndens hemsida anges, bland annat, att upplåtelser för följande ändamål normalt räknas som lägenhetsarrende.

- upplåtelse av mark för parkeringsplats utomhus,
- kajplats,
- upplagsplats.

Om arrendatorn, som i föreliggande fall, inte ska bedriva förvärvsverksamhet på arrendestället räknas också följande upplåtelser som lägenhetsarrende.

- idrottsföreningars klubbhus,
- sjöbod för bad eller för fritidsfiske.

Lägenhetsarrende avser till sin karaktär nyttjanderätter av begränsat ekonomiskt värde och är därför inte reglerat i samma omfattning som de övriga arrendetyperna. Det finns färre tvingande regler, vilka för övriga arrendetyper huvudsakligen är till arrendatorns skydd.

Upplåtelse av ett lägenhetsarrende kräver inte skriftlig form.

- En lägenhetsarrendator saknar helt besittningsskydd, vilket innebär att arrendatorn inte har rätt att få avtalet förlängt.
- Arrendatorn har inte rätt till någon ersättning när arrendeavtalet upphör.
- Arrendenämnden kan inte bevilja uppskov med avflyttningen.
- Ett lägenhetsarrende som löper på bestämd tid upphör vid avtalstidens utgång, utan föregående uppsägning, i de fall parterna, som i föreliggande fall, inte har avtalat om någon uppsägningstid.

#### 4. SLUTSATSER OCH SAMMANFATTNING

Den ideella föreningens nyttjanderätt till området kan inte utgöra någonting annat än ett lägenhetsarrende.

NIKELL  
ADVOKATBYRÅ

Eftersom parterna inte har kunnat enas om avtalsvillkoren för tiden efter den 31 december 2015, råder viss osäkerhet om vad som nu gäller. Samfälligheten har inte haft någon skyldighet att säga upp avtalet till utgången av år 2015, vid vilken tid det skulle ha upphört, å andra sidan har arrendatorn, om än för sent, erlagt arrendeavgiften och fortsatt att nyttja området, utan att markägaren har avhyst föreningen.

Det som ligger närmast till hand är, att Parterna underförstått, eller i något sammanhang mer uttryckligen, enats om att förlänga avtalet för ytterligare en säsong, vilket får anses vara för ytterligare ett kalenderår.

Om inte annat framkommer, får det likaledes anses vara förlängt på oförändrade villkor.

Sammantaget innebär det anförda, att nyttjanderätten skall upphöra per den 31 december 2016. Eftersom arrendatorn saknar besittningsskydd, skall arrendatorn senast vid denna tidpunkt ha avstädat arrendeområdet och avflyttat.

Av praktiska och andra skäl bör Samfälligheten i god tid före utgången av året lämna Intresseföreningen besked om frågorna kring upplösningen av arrendeförhållandet, bl.a. om det skall leva vidare såvitt avser badplatsen och i så fall träffa ett nytt avtal i denna del, samt reglera eventuellt övriga frågeställningar rörande inventarier mm.

---

Kungälv, dag som ovan

// Mats Nikell

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr..... 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr..... 16

Till Ströms samfällighetSvar angående brev 2016-10-24 från Advokat Mats Nikell

Den Ideella/Ekonomiska (ej "Intresseförening") Föreningen Slussen (FS) hävdar fortsatt att FS har ett **anläggningsarrende** och att detta styrks av er advokat i Kungälv's brev daterat 2016-10-24, men däremot är slutsatsen att det är ett lägenhetsarrende inte korrekt.

Det som avgör att FS har ett **anläggningsarrende** är att FS har för vår kommersiella verksamhet simskolan en sedan 1958 uppförd Simskoleexpedition (ej "Badbod"), och en kommersiellt driven marina med verksamheten Gästhamn och uthyrning av båtplatser från 1967 (ej "säsongsbåtplatser") på det arrenderade området.

Detta styrks/överensstämmer väl med kraven för att uppfylla ett **anläggningsarrende** i brevet sidan 4 av 7 beträffande förutsättningar (byggnad/betydelse för verksamheten) och exempel på ändamål från Arrendenämndens hemsida såsom -kommersiellt driven marina.

Vidare har Skattemyndigheten bedömt att FS bedriver näringsverksamhet genom att bedriva småbåtshamn och gästhamn. Genom att föreningen anses bedriva kommersiell ekonomisk verksamhet har FS ansetts vara moms- och inkomstskattepliktig för den marina verksamheten sedan 2010. FS motsatte sig detta men fick acceptera Skattemyndighetens omprövningsbeslut.

Vår målsättning är att fortsätta med gällande **anläggningsarrende** och om det blir uppsagt så får det prövas av Arrendenämnden.

Frågor på detta besvaras av vår advokat Niclas Hagard telefon 031-16 06 02

2016-11-10

Per Arnell

Ordförande Föreningen Slussen

Ströms Samfällighet  
Att Kent Olsson

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr..... 3368-18-6  
Ink. 2018-06-20  
17  
Akrbil.nr.....

Hej Kent

Styrelsen för Föreningen Slussen har i uppdrag av medlemmarna, och mandat för (årsmötesbeslut 2016), att teckna ett 10 årigt arrendeavtal gällande båthamnen, simskolan/badanläggningen i Slussen med Ströms Samfällighet.

Eftersom vi inte erhållit något undertecknat arrendekontrakt från ER, så bifogar vi ett 10 årigt anläggningsarrendekontrakt i 2 exemplar undertecknade av ordförande i Föreningen Slussen.

Vi har tagit bort tidigare

§ 8 "Enligt förslag i FÖP SLUSSEN så finns det förutsättningar att kunna bygga en gångbrygga från lilla simskolan runt berget till ångbåtsbryggan."

då vi anser att denna punkt inte skall vara med i arrendekontraktet

Vidare så har vi tagit bort paragrafen

§ 9 gällande Piren

då piren tillhör Föreningen Slussen. Föreningen Slussen ansvarar för och ombesörjer upprustningen av piren lika övriga brygganläggningar.

§7 har fått ny lydelse

Ny §8 är hur avtalstvist skall lösas. Lydelsen är enligt tidigare avtal

Resterande kvarstående paragrafer är vi överens om sedan tidigare diskussioner.

Vi har betalt in arrendeavgiften 2016-12-23 för år 2017 i enlighet med tidigare överenskommelse gällande uppräknning med index.

För att planera och komma igång med upprustningen av piren (som har underhållsbehov) behöver vi ett 10 årigt arrendeavtal

Vi ber er därför underteckna avtalet, och sända över ett undertecknat avtal i retur till oss under februari månad 2017

Med Vänlig Hälsning  
Föreningen Slussen

Per Arnell  
Ordförande

Bilagor:

Underskrivna arrendeavtal 2 st varav 1 st önskas i retur efter undertecknande  
Bilaga 1 till arrendekontrakt daterad 160101

## Arrendeavtal

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*)  
För detta arrendeavtal gäller följande:

### § 1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

- Markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runnsvattnet fram till markområdet för Slussens Pensionat. Det upplåtna området och byggnader är redovisade på bilagd karta, bilaga 1 daterad 2016-01-01.

Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- magasinet
- ångbåtsbryggan
- parkeringen
- dusch och toalettbyggnad ägd av *Samfälligheten*

### § 2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2017 – 31 december 2026. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utförts av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid en uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivning efter en 20-årig avskrivningsplan. För att ersättningen skall utgå förutsätts att tillgången är vederbörligen underhållen och funktionsduglig vid övertagandet.

Efter arrendets upphörande skall arrendatorn inom två månader ta bort ägd byggnation, utrustning mm. Två månader efter arrendets upphörande tillfaller kvarvarande byggnation, utrustning m m markägaren.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.

### § 3

Arrendekostnaden består av en del som indexregleras. Arrendet skall erläggas i förskott för respektive avtalsår.

- Arrendet utgör femtio tusen (50 000:-) kronor per år (basår 2016). Arrendet ändras årligen pga förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2015. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2017, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2015 och mars 2016 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

#### § 4

Det upplåtta området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga bryggor, byggnader och anordningar för simskola

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader m m för att tillvarata och tillgodose ovan nämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

#### § 5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan part utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

#### § 6

*Föreningen* ansvarar för:

- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att område och toalettbyggnad hålls städat
- brygganläggningar inklusive Piren underhålls.
- sjösättningsrampen underhålls.
- flytbryggor underhålls

#### § 7

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.  
Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Slussen 2016-12-.....

V.Frölunda 2016-12-22

.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

Bilaga 1, Karta över upplåtet område daterad 2016-01-01



## Arrendeavtal

Mellan Föreningen Slussen (*Föreningen*) och Ströms Samfällighetsförening (*Samfälligheten*)  
För detta arrendeavtal gäller följande:

### § 1

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

- Markområde som ägs av *Samfälligheten* omfattande Slussekilens inre sydvästra del från östra gångbron över ån från Runnsvattnet fram till markområdet för Slussens Pensionat. Det upplåtna området och byggnader är redovisade på bilagd karta, bilaga 1 daterad 2016-01-01.

Från upplåtelsen undantages mark för:

- tre sjöbodar
- magasinet
- ångbåtsbryggan
- parkeringen
- dusch och toalettbyggnad ägd av *Samfälligheten*

### § 2

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2017 – 31 december 2026. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tio år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

Investeringar som utförts av *Föreningen* i samförstånd med *Samfälligheten* efter detta avtals ikraftträdande, skall vid en uppsägning från *Samfällighetens* sida ersättas med investerat belopp efter avdrag för avskrivning efter en 20-årig avskrivningsplan. För att ersättningen skall utgå förutsätts att tillgången är vederbörligen underhållen och funktionsduglig vid övertagandet.

Efter arrendets upphörande skall arrendatorn inom två månader ta bort ägd byggnation, utrustning mm. Två månader efter arrendets upphörande tillfaller kvarvarande byggnation, utrustning m m markägaren.

Om någon av parterna grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal kan avtalet bringas att upphöra omgående. Vid sådant upphörande av avtalet som orsakats av att *Föreningen* grovt åsidosatt sina skyldigheter skall ersättning för investeringar ej erläggas.

### § 3

Arrendekostnaden består av en del som indexregleras. Arrendet skall erläggas i förskott för respektive avtalsår.

- Den rörliga delen utgör femtio tusen (50 000:-) kronor per år. Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2015. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2017, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2015 och mars 2016 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

#### § 4

Det upplåtna området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn med bryggor och förtöjningsanordningar
- badplats med erforderliga bryggor, byggnader och anordningar för simskola

*Föreningen* äger rätt att uppföra byggnader m m för att tillvarata och tillgodose ovan nämnda ändamål, detta skall ske i samförstånd med *Samfälligheten*.

#### § 5

Nyttjanderätten till området får ej överlåtas till annan part utan *Samfällighetens* skriftliga godkännande. Om *Föreningen* upphör eller av annan anledning slutar bedriva verksamheten upphör avtalet omedelbart att gälla utan några kostnader för *Samfälligheten*.

#### § 6

*Samfällighetens* medlemmar har företrädesrätt till 18 båtplatser. En förutsättning härför är att man även är medlem i *Föreningen*. Årshyra, medlemsinsats/medlemslån för nämnda båtplatser utgår med samma belopp som för övriga medlemmar i *Föreningen*.

#### § 7

*Föreningen* ansvarar för:

- driftkostnader som uppkommer genom områdets och toalettbyggnadens nyttjande.
- att erforderliga tillstånd finns
- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns
- att område och toalettbyggnad hålls städat
- sjösättningsramp, piren, bryggor, flytbryggor underhålls.
- badanläggning, badbryggor, hopptorn, simskoleexpedition mm underhålls

#### § 8

Twist i anledning av detta avtal skall prövas av länets arrendenämnd.  
Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ström 2017-02-.....

Göteborg 2017-01-27

.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)

.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

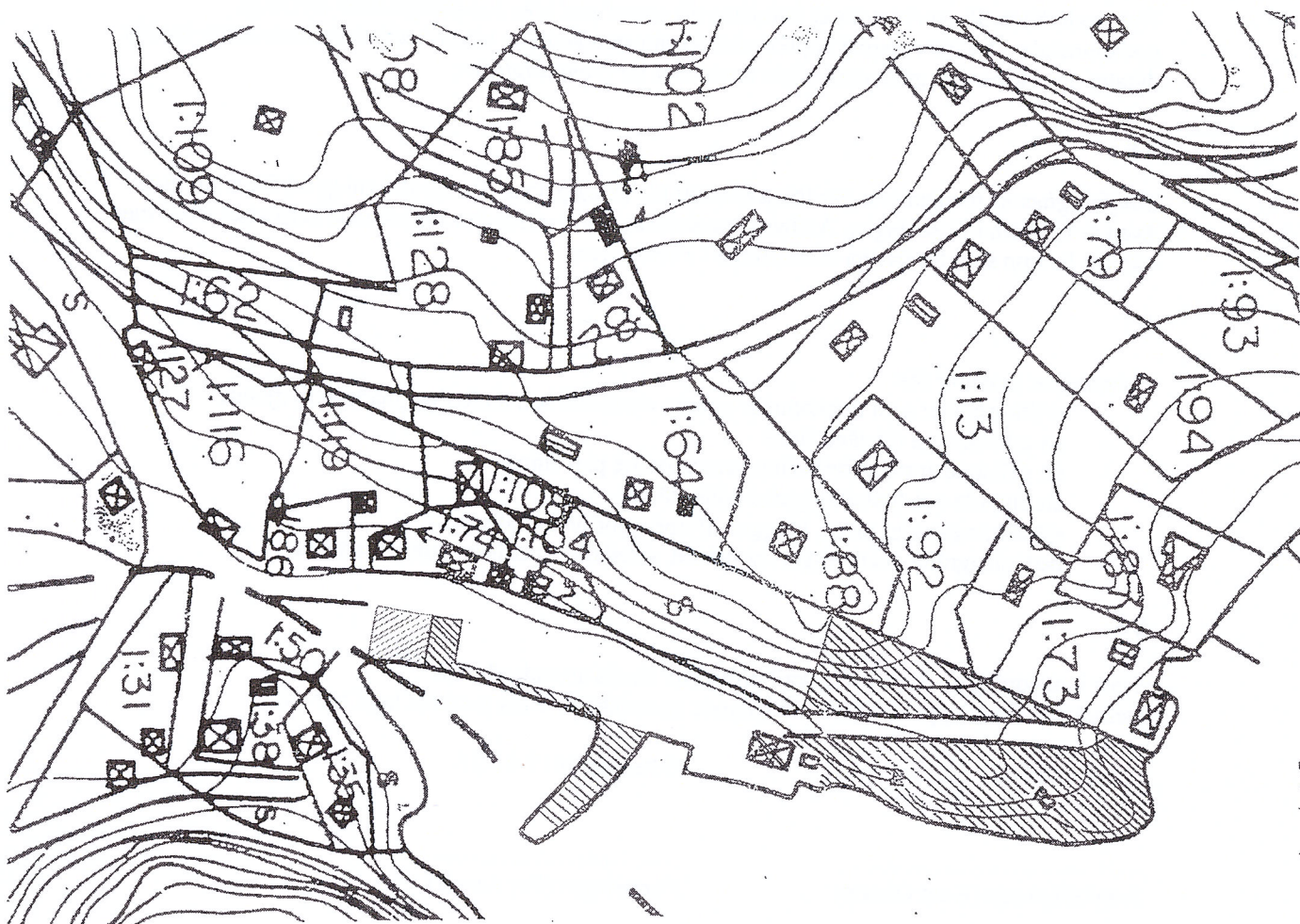
Bilaga 1, Karta över upplåtet område daterad 2016-01-01

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG

Dnr. .... 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr. .... 20



Arrendekontakt, Bilaga 1 - 160101

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN

I GÖTEBORG

Dnr.....

3368-18-6

Till styrelsen för  
Föreningen Slussen

2017-02-20

Ink.

2018-06-20

Akrbil.nr.....

21

Med anledning av innehållet i ert brev av den 10 november 2016 återkommer vi med följande information. Orsaken till att svaret dröjt beror endast på tidsbrist, vi har alla annat att prioritera.

Det är uppenbart att den ideella Föreningen Slussen under åren haft möjligheten att nyttja området med stöd av ett lägenhetsarrende, vilket är den arrendeform som är tillämplig för markupplåtelsen. Att föreningen handhar några gästhamnsplatser och att det inom området finns en mindre bod som nyttjats som omklädningsutrymme av simlärarna, skapar inte något anläggningsarrende, påståendet om detta görs nog mot bättre vetande.

Vi har ingen oro för att driva frågan, men anser att det är ett dåligt sätt att lösa parternas mellanhavanden, i en domstolsprocess.

Vi har heller inte i och för sig ett egenintresse av att driva intresseföreningens båtplatser, men som området ser ut idag är oacceptabelt, skötseln har länge varit eftersatt.

Ni har nu översänt ett förslag till ett nytt avtal, eftersom det för närvarande saknas något arrendeavtal, sedan ni under våren 2016 inte godtog vårt förslag för förlängning.

Ni gör även nu gällande att piren skulle tillhöra Föreningen Slussen.

Med anledning av detta, måste vi klargöra följande.

Arrendeavtalet är uppsagt. Besittningsskydd saknas och ni skulle avflyttat från området vid årsskiftet.

Eftersom vi inte vill driva våra mellanhavanden rättsligt, har vi valt att inte gå vidare med avhysningen utan hoppas att vi skall kunna nå en överenskommelse i godo. Vi har därför accepterat att ni, sedan ni betalat en arrendeavgift, får kvarstanna ytterligare ett år och att avflyttning skall ske senast den 31 augusti 2017, såvida vi inte kan nå en annan samförståndslösning. Det av er översända avtalet är inte aktuellt.

Avflyttning skall ha skett senast den sista augusti eftersom vi har för avsikt att planera upprustning av piren mm och detta arbete får endast ske under vissa perioder av året.

Påståendet om att piren skulle tillhöra Föreningen Slussen är en ny uppgift. Piren är byggd av samfällighetens massor såsom ett gemensamt projekt, att äganderätten därigenom skulle ha övergått till Föreningen Slussen måste vara felaktigt. Vänligen förklara när, på vilket sätt och på vilken grund som äganderätten till piren skulle ha tillkommit föreningen. Ni får snarast återkomma med de uppgifter som enligt er uppfattning styrker att piren tillhör föreningen, denna fråga måste klaras ut omedelbart, särskilt med beaktande av den förestående, nödvändiga upprustningen av piren.

Med vänlig hälsning

För Ströms Samfällighetsförening

  
Kent Olsson

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN

I GÖTEBORG

Dnr..... 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr..... 22

Ströms Samfällighet  
Att Kent Olsson

Hej Kent

Föreningen Slussen (FS) vill genom denna skrivelse förtydliga att någon avflyttning från arrenderad mark ej kommer att ske 2017-08-31

Skälet härför

Styrelsen för Föreningen Slussen (FS) har i uppdrag av medlemmarna, och mandat för (årsmötesbeslut 2016), att teckna ett 10 årigt arrendeavtal gällande båthamnen, simskolan/badanläggningen i Slussen med Ströms Samfällighet (SS)

Eftersom FS inte erhållit något undertecknat arrendekontrakt i retur från SS, trots att FS bifogat ett 10 årigt anläggningsarrendekontrakt i 2 exemplar undertecknade av ordförande i Föreningen Slussen så har medlemmarna vid årsmötet 2017 givit styrelsen i mandat att vid tvist hänföra frågan till arrendenämnden

#### Historik

Föreningen Slussen (FS) och Ströms Samfällighet (SS) har ingångna avtal i form av arrendeavtal med följande historik.

- 10 åriga avtal tom 2011-04-25 då avtalet sades upp för omförhandling till nytt avtal. Ej korrekt uppsagt om avsikten hade varit att avhysa FS från båthamnen. (Arrendenämnden skulle ha kontaktats)
- 2012 avtal framtaget, ej underskrivet (automatiskt förlängt enligt arrendelagen)
- 2013 avtal framtaget, ej underskrivet (automatiskt förlängt enligt arrendelagen)
- 2014 avtal framtaget, ej underskrivet (automatiskt förlängt enligt arrendelagen)
- 2015 Avtal underskrivet av bägge parter
- 2016 avtal framtaget, underskrivet av FS och översänt till SS för underskrift (automatiskt förlängt enligt arrendelagen)
- 2017 påminnelse genom detta brev (automatiskt förlängt enligt arrendelagen)

SS hävdar att upplåtelseformen är ett lägenhetsarrende medan FS hävdar att det är ett anläggningsarrende. Då FS och SS har olika uppfattning om vilken arrendeform som gäller så uppstår en tvist mellan parterna. En tvist mellan parterna skall enligt samtliga påskrivna och ej påskrivna arrendeavtal hänföras till arrendenämnden för avgörande, dvs ingen part kan utifrån sina egna åsikter hantera arrende frågan egenmäktigt utan måste ta hänsyn till lagar och förordningar i båda parter rättigheter och skyldigheter vilka har stöd i Sveriges Rikes Lag, jordabalken (1970:994).

FS hävdar därför med stöd i jordabalk (1970:994) , kapitel 11 anläggningsarrende följande:

Med stöd av jordabalken kapitel 11 så är FS uppfattning att SS ej följt reglerna enligt jordabalken kapitel 11 så är anläggningsarrendet i bruk och förlängs automatiskt med ett år i taget.

Att arrendeformen skulle vara ett lägenhetsarrende tillbakavisas av FS då tvist i denna arrendeform ej prövas av arrendenämnden, vilket ju är en § i samtliga arrendekontrakt som det avtalats om. Parterna har genom avtalsskrivningarna i arrendeavtalen bekräftat att det rör sig om ett **anläggningsarrende**. FS har även i tidigare korrespondens med SS påvisat att upplåtelseformen är ett anläggningsarrende. Det är därför ingen feltolkning av FS mot bättre vetande som SS vill göra gällande.

## Piren

Upprustning av piren tillhörande **FS** kan ej påbörjas förrän ett 10 årigt arrendeavtal tecknats. **FS** ber därför till **SS** att underteckna översänt arrendeavtal

**SS** uppfattning att anläggningarna ej underhållits och är eftersatta håller **FS** till viss del med om men orsaken härtill är ju att **SS** inte undertecknar ett 10 årigt arrendeavtal som möjliggör påbörjande av upprustning av piren. **FS** avsätter medel härför och har för avsikt att påbörja upprustningen så fort som 10 åriga avtalet undertecknats av parterna.

**SS** skriver i brev 2017-02-20 att **SS** inte har något egenintresse av att driva båthamnen så **FS** förstår inte varför **SS** ej vill underteckna ett 10 årigt avtal och låta **FS** driva båthamnen vidare som **FS** gjort de senaste 60-65 åren.

När det gäller översänt och undertecknat avtal av **FS** (avtal 2016), är dess innehåll lika det senaste av parterna underskrivna arrendeavtalets. **FS** är helt oförstående till varför **SS** nu plötsligt inte vill underteckna ett sådant avtal.

Då **FS** i första hand vill få arrendeavtalet undertecknat av **SS** och slippa hantera ärendet i arrendenämnden ber vi er underteckna avtalet.

Om inte så ber vi er att följa de formella regler som gäller enligt kapitel 11 och hänföra avgörandet av tvisten till arrendenämnden.

Vidare tolkar vi det som att **FS** har ett automatiskt förlängt avtal under 2018 samt årsvis framigenom tills ett nytt avtal undertecknats.

Med hopp om att vi får till en så smidig lösning som möjligt tecknas härmed

2017-07-23

Med Vänlig Hälsning  
Föreningen Slussen

Per Arnell  
Ordförande

Bilagor:  
Bilaga-Utdrag från arrendenämnden

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr.....**3368-18-6**  
Ink. **2018-06-20**  
Akrbil.nr.....**23**

**Bil. 19**

Mellan

**Ströms Samfällighetsförening, org nr 716418-3019, ("Jordägaren")**, å den ena

och

**Föreningen Slussen, org nr 858500-6219, ("Arrendatorn")**, å den andra sidan,  
har träffats följande

## AVTAL OM UPPLÅTELSE AV MARK Arrendeavtal

### Bakgrund

Jordägaren är ägare bland annat till det på bilagda karta markerade området inom del av Slussenkilen, bilaga 1, fortsättningsvis benämnt "Arrendestället".

Arrendatorn är en ideell förening vars verksamhet omfattar att sköta badplats, simskola och båthamn och ordna midsommardans. Arrendatorn äger förtöjningsbommar och tillhörande utrustning samt flytponton belägna inom "Arrendestället".

### 1. Arrendeområdet

Från upplåtelsen undantas mark, och byggnader, inom Arrendestället, enligt följande:

- tre stycken sjöbodar, marken därunder och i anslutning till;
- Magasinet, marken därunder och i anslutning till;
- Ångbåtsbryggan;
- Parkeringen;
- dusch- och toalettbyggnad, marken under och i anslutning därtill,

allt markerat på bilagda karta. Utöver den mindre byggnaden vid badplatsen vilken används till expedition och omklädningsrum för simskoleverksamheten, markerad med "B" på bilagd karta, omfattar upplåtelsen ingen mark för uppförande av byggnader eller andra anordningar.

### 2. Ändamål

Ändamålet med upplåtelsen är att Arrendatorn skall kunna bedriva sin ovan angivna föreningsverksamhet, omfattande

- småbåtshamn;
- badplats, inkluderande anordnande av simskola.

Upplåtelsen avser rätt att nyttja och bibehålla uppförda brygg- och förtöjningsanordningar för förtöjning av fritidsbåtar ("Ändamålet"). Utan Jordägarens tillåtelse får Arrendatorn inte uppföra byggnader inom Arrendestället. På Arrendestället får ej bedrivas annan verksamhet än för Ändamålet.

### **3. Arrendetid och uppsägning**

Arrendeavtalet gäller för ett kalenderår, med början den 1 januari 2018. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägningstid om tre (3) månader. Vid utebliven uppsägning förlängs Arrendeavtalet med ett (1) år vid varje tillfälle.

### **4. Arrende och betalning**

Den årliga arrendeavgiften är SEK/Etthundratusen/(100.000).

Arrendeavgiften skall erläggas årsvis i förskott senast den sista vardagen före arrendetidens början.

### **5. Mervärdeskatt, oförutsedda kostnader och kostnadsökningar**

Parternas bedömning är, att upplåtelsen inte är mervärdeskattskyldig. För det fall reglerna för mervärdeskatt eller rättsläget skulle medföra sådan skattskyldighet, på det sätt att Jordägaren skulle komma att bli redovisnings- och skattskyldig för mervärdeskatt avseende upplåtelsen, har Arrendator att erlægga sådan skatt i förhållandet till arrendeavgiften.

Skulle efter Arrendeavtalets tecknande kostnadsökningar uppkomma för Jordägaren p.g.a. införande eller höjning av särskild för Fastigheten utgående skatt, avgift, avgäld eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska Arrendatorn utöver det ovan angivna Arrendet med verkan från inträdd kostnadsökning erlægga ersättning för den kostnadsökning som belöper på Arrendestället.



**6. Arrendeställets skick, drift och underhåll**

Arrendestället upplåtes i det skick det befinns vara i på tillträdesdagen. Underhåll och skötsel av Arrendestället är eftersatt. Jordägaren kommer att sätta Arrendestället i gott skick såvitt avser att iordningställa piren. För det fall Jordägaren finner att en mer lämplig utformning kan ske genom att delvis ersätta piren med pontoner, i enlighet med bilagda skiss, bilaga 2, och samtliga förutsättningar föreligger för en sådan förändring, är Jordägarens avsikt att genomföra en sådan förändring.

**7. Drift och underhåll**

Arrendatorn skall löpande svara för drift, skötsel, underhåll, utbyte och andra åtgärder och kostnader som erfordras för att hålla Arrendestället i fungerande och gott skick och att svara för alla skador som uppkommer inom Arrendestället under Arrendetiden. Uppsättande av skyltar eller andra anordning av vad slag det vara må inom Arrendestället får endast ske under förutsättning att Arrendatorn erhållit erforderligt skriftligt tillstånd av Jordägaren. Anordnande av tömningsstation för båttoaletter skall ske i samråd och efter anvisning av Jordägaren, eftersom placering av sådan station har betydelse för området.

Även om dusch- och toalettbyggnad, marken under och i anslutning därtill är undantagen från arrendeupplåtelsen som sådan, åligger det Arrendatorn att även fortsättningsvis ombesörja den löpande skötseln av dusch- och toalettutrymmena så att dessa utrymmen håller en hög renlighetsstandard.

Arrendatorn svarar för skador på grund av åverkan inom Arrendestället samt har ansvaret för att tillse att helt eller delvis sjunka, övergivna eller på annat sätt förfulande båtar/vrak bortforslas.

**8. Andrahandsupplåtelse**

Arrendatorn äger inte rätt att utan Jordägarens skriftliga samtycke överlåta eller helt eller delvis upplåta Arrendestället till annan eller i andra hand.

**9. Ansvar**

Med hänsyn främst till den brandrisk som på senare tid har aktualiserats i småbåts- hamnar, förbinder sig Arrendatorn att dels för egen del tillse att Arrendetorn har adekvat försäkring, dels tillse att medlemmarna/båtplatsinnehavarna förbinder sig att hålla sina båtar försäkrade intill fulla värdet med en ansvarsförsäkring. Skulle Arren- datorn sakna sådan försäkring, äger Jordägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

**10. Avflyttning**

Vid avflyttning i samband med arrendeförhållandets upphörande, äger Arrendatorn rätt att medföra den egendom som denna äger och har installerat på Arrendestället. Sådan egendom får kvarlämnas endast om Jordägaren godkänner detta. Vid Arrende- förhållandets slut ska Arrendatorn tillse att Arrendestället är i avstädat skick och inte i sämre skick än på tillträdesdagen. Inför avflyttningen ska parterna gemensamt göra en besiktning av Arrendestället och fastställa om det föreligger några eventuella fel eller brister som det åligger Arrendatorn att åtgärda och bekosta.

Om Arrendatorn underlåter att inom två (2) månader från Arrendeförhållandet upphörande ha avlägsnat sin egendom, tillfaller den Jordägaren vederlagsfritt, om Jordägaren så meddelar.

**11. Tillägg och ändringar, inskrivning**

För att äga giltighet skall tillägg till eller ändringar av detta arrendeavtal ske skriftligen och undertecknas av båda parter. Arrendeavtalet skall inte inskrivas i fastighets- registret.

**12. Övriga villkor**

Denna upplåtelse gäller under förutsättning att Arrendatorn bibehåller sina nuvarande stadgar.



bilaga 7



*Bilaga 2.*

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr..... 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr..... 24

Ströms Samfällighet  
Att Kent Olsson

Hej Kent

Styrelsen för Föreningen Slussen (FS) har vid styrelsemöte gått igenom ert avtalsförslag som FS erhållit via mejl (2017-11-01) från Ströms Samfällighet (SS), Kent Olsson.

Styrelsen kan ej se att den ambitionsnivå som anges i avtalet överensstämmer med de tidigare förda diskussionerna vid möte 2016.02.20, Kents Bostad. (Erland var protokollförare).

FS vidhåller därför att det avtal som FS undertecknat och tidigare sänt över till SS ligger mer i linje med de ovanstående förda diskussionerna.

Vi ber er därför underteckna avtalet, och sända över ett undertecknat avtal i retur till oss.

Med Vänlig Hälsning  
Föreningen Slussen  
2017-12-01

Per Arnell  
Ordförande

sva r ma il Kent 510408@gmail.com



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rättsenheten  
Sofia Pureber

BESLUT  
2017-12-18

Ärendenummer  
208-41071-2017

Sida  
1(2)

Föreningen Slussen  
c/o Per Arnell  
Lyrfågelsgatan 17  
426 69 Västra Frölunda

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
GÖTEBORG  
Dnr. 3368-18-6

Ink. 2018-06-20

Akrbil.nr. 25

### Nedsättning av pengar enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet

#### Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen bifaller ansökan och tar emot det deponerade beloppet.

#### Redogörelse för ärendet

Du ansöker om nedsättning av pengar hos myndighet och som grund för nedsättningen anges att borgenären vägrar att ta emot din betalning i form av pengar som är förfallen. Som borgenär uppges Ströms Samfällighetsförening.

I samband med ansökan har du förbehållit dig rätt att återta nedsatt belopp.

Du har den 11 december 2017 betalat in 51 460 kr till Länsstyrelsen.

#### Skälen för Länsstyrelsens beslut

Av 1 § första stycket lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet följer att om borgenär vägrar att ta emot erbjuden betalning av förfallen skuld, eller om gäldenären är förhindrad att betala skulden på grund av borgenärs bortovaro, sjukdom eller någon annan av denne beroende omständighet, kan gäldenären fullgöra betalningen genom att för borgenärens räkning nedsätta beloppet hos länsstyrelsen.

Enligt 4 § ovan angivna lag kan gäldenären förbehålla sig rätten att återta nedsatt belopp vid nedsättningen. Om beloppet återtas anses nedsättningen inte ha skett.

På grund av det ovan anförda ska ansökan bifallas.

Sofia Pureber

*Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

Föreningen Slussen  
Att. Per Arnell  
Lyrfågelgatan 17  
426 69 VÄSTRA FRÖLUNDA

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr..... 3368-18-6  
Ink. 2018-06-20  
Akrbil.nr..... 26.....

### UPPSÄGNING AV ARRENDEAVTAL – avflyttning

**Arrende** Det av Er arrenderade områden inom del av Slussenkilen, markerat på bilagda kartsnitt, bilaga 1, del av Orust Ström S:2.

Undertecknad samfällighetsförening och markägare säger härmed upp arrendeförhållandet med Er avseende det ovan angivna arrendeområdet, att upphöra den 31 december 2018. Avtalet sägs upp för avflyttning.

Samfällighetsförening är i behov av området för att upprusta området och överta ansvaret för utveckling och skötsel av området.

Arrendeområdet är upplåtet för ideell småbåtshamnverksamhet och badplats. Det är jordägarens uppfattning att fråga är om lägenhetsarrende, vilket skall upphöra vid arrendetidens utgång utan föregående uppsägning. Eftersom arrendatorns uppfattning är att fråga är om anläggningsarrende, sker denna skriftliga uppsägning, med följande upplysning.

#### UPPLYSNING:

Om Ni icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning, enligt 11 kap. 5 § jordabalken, har Ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Slussen, den 28 / 1 / 2018

Med vänlig hälsning


**Ströms Samfällighetsförening, 716418-3019**

  
Kent Olsson, ordförande

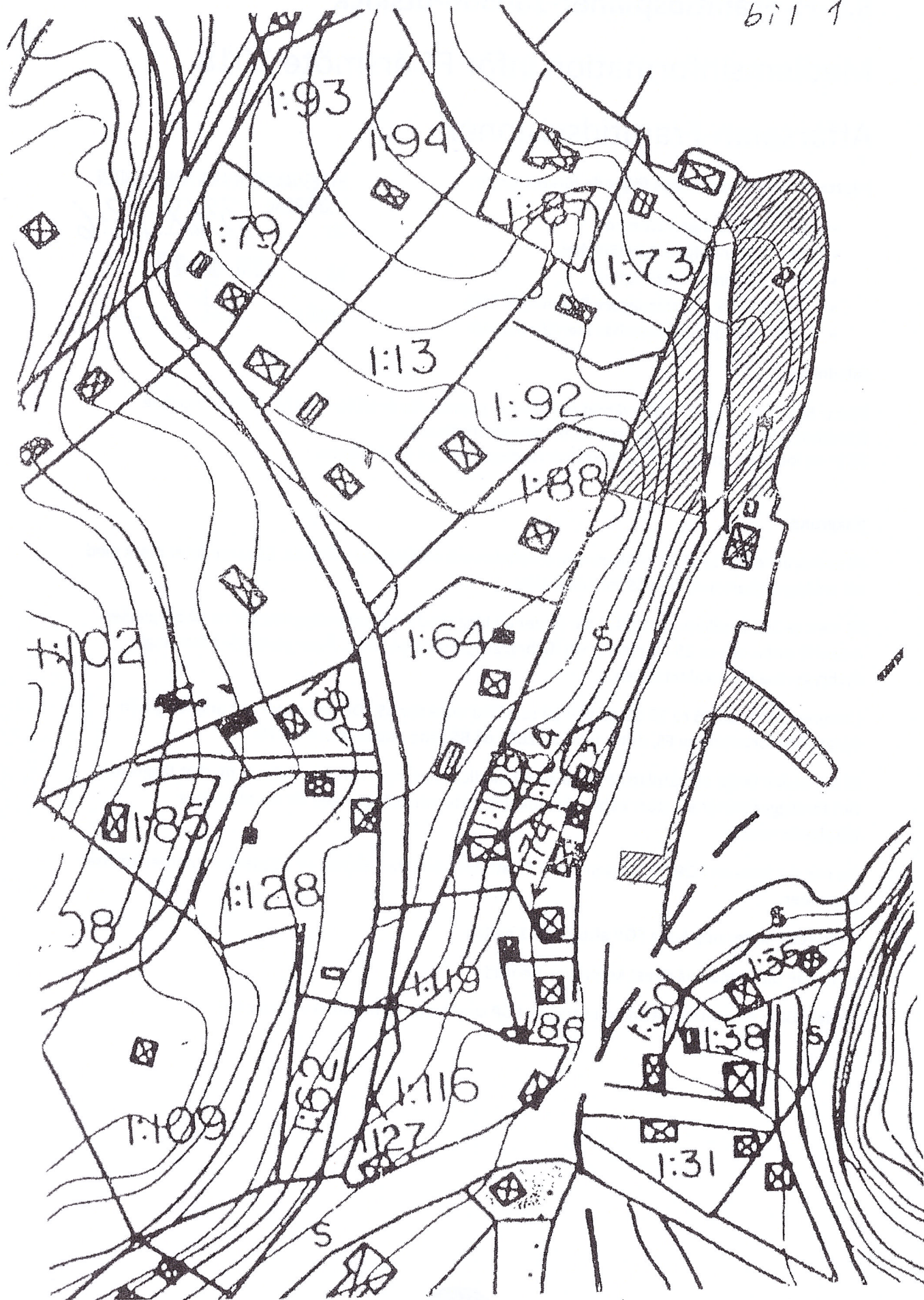
EN MED DENNA LIKALYDANDE HANDLING HAR DENNA DAG MOTTAGITS.

Slussen, den 28 / 1 / 2018

För Föreningen Slussen, 858500-6219

  
Per Arnell

bil 1





## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

### Medlemsinformation inför FS årsmöte 2018

#### Affärsplan-Framtidsvisioner

I detta dokument användes följande förkortningar:

- FS Föreningen Slussen
- BS Brunnefjälls Samfällighet
- SS Ströms Samfällighet
- B1:19 Mark & Vattenägare Brunnefjäll 1:19
- FÖP Fördjupad Översikts Plan för Slussen

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN

I GÖTEBORG

Dnr.....

Ink.

Akrbil.nr.....

3368-18-6

2018-06-20

27

#### Inledning

FS har förvaltat, utvecklat och värnat om Slussen genom alla år till förmån för åretruntboende, fritidsboende och gästande turister utan egna vinstintressen.  
FS är en ideell förening med demokratisk värdegrund utan dolda motiv.

#### Bakgrund

FS ansvarar sedan 1952 för båthamnen, simskolan och badplatsen i Slussen. FS arrenderar mark med ett anläggningsarrende från SS för ändamålet.

FS med ca 240 medlemmar (2017) har under en längre tid en hamnanläggning för ca 40 båtplatser innanför piren och ca 15 båtplatser via flytbryggor på utsidan piren. Även gästande båtar angör flytbryggorna via bojakterfästen.

I hamnen har även BS ca 20 båtplatser på samfälld mark för BS. Dessa platser har ursprungligen byggts och förvaltats av FS, detta fram till 2007 då BS sade upp avtalet med FS.

FS har sedan länge en båtplatskö på ca 30-40 medlemmar, men rörelsen i kön är mycket långsam. Det föreligger därför ett stort behov av utökning av hamnanläggningen för att tillgodose båtplatsbehovet.

Nu när det finns en FÖP för Slussen så ser FS att det framtida behovet av båtplatser kommer att öka ännu mer.

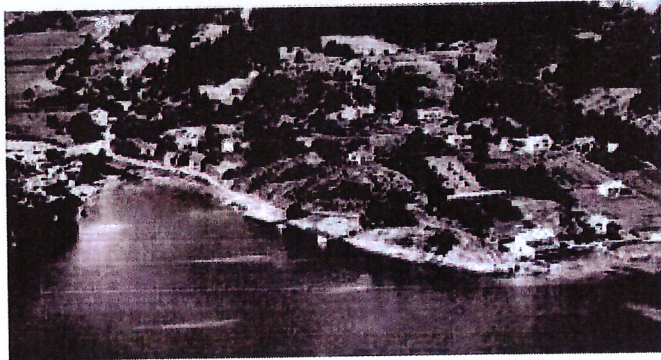
FS styrelse sluter upp kring FÖP alternativ 1 nedan

Hela FÖP hittar man på Orust Kommuns Hemsida

Nedan följer en sammanfattning-utdrag ur FÖP som berör FS framtida verksamhet

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

"Citat-utdrag med röd text nedan är hämtade från FÖP"



Flygfoto över Slussen från slutet av 1940-talet

Hamn, verksamheter och service

Hamnen i Slussen fungerar i huvudsak som småbåtshamn och tilläggsplats för besökande fritidsbåtar. Norr om hamnen finns en badplats med bryggor och hopptorn. Öster om vägbron är sopcontainrar uppställda för pensionatets verksamhet. Sommartid finns också en sopcontainer i hamnen, vilken huvudsakligen är till för hasselöborna och besökare i gästhamnen.

Förvaltning av övriga gemensamma anläggningar



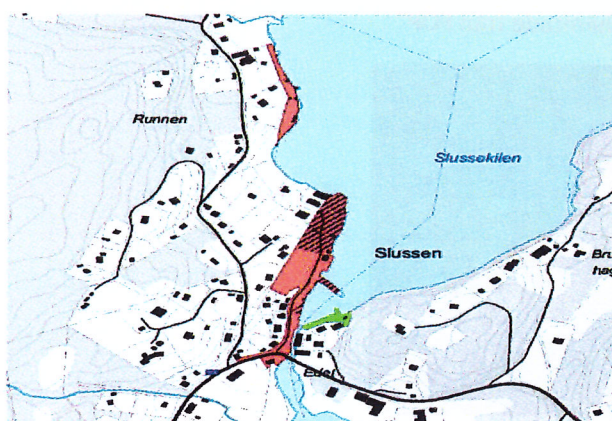
Befintlig situation

I Slussen finns flera gemensamma anläggningar såsom småbåtshamn, bryggor, badplats, parkering och vägar. Marken vid hamnen är samfällid och förvaltas av två olika samfällighetsföreningar, Ströms samfällighetsförening och Brunnefjälls samfällighetsförening.

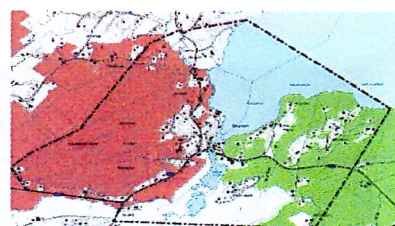
Ströms samfällighetsförening förvaltar marken på den västra sidan om Slussekilen, vid hamnen. Denna innefattar hamnparkeringen, piren och badplatsen. Ströms samfällighet förvaltar även ångbåtsbryggan och Magasinet, den samfällida strandremsan sydost om skolan samt vattenområdet längs med den västra delen av Slussekilen, från hamnen upp till Hålebäckens utlopp norr om skolan. Vattenområdet längs med den östra sidan av Slussekilen är i enskild ägo, likaså marken vid den föreslagna nya småbåtshamnen mellan Stora och Lilla Hundsvik.

Ströms samfällighetsförening arrenderar ut delar av sin mark vid hamnen till Föreningen Slussen. Det är en ideell förening som även driver simskola och småbåtshamn.

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick



På kartan ovan visas med röd färg den samfällda mark som Ströms samfällighet äger och med grön färg den mark i hamnen som Brunnefjälls samfällighet äger. Den randade ytan är mark som arrenderas av Föreningen Slussen.



Illustrationen ovan visar deltagande fastigheter i den samfällda marken vid hamnen - med röd färg i Ström S:2 och med grön färg i Brunnefjäll S:6.

2017-08-20 Antagandehandling

33

### FÖR SLUSSEN

Brunnefjälls samfällighetsförening förvaltar marken på den östra sidan om Slussekiten vid hamnen. Båtplatserna längs med denna sida av hamninloppet förvaltas direkt genom Brunnefjälls samfällighetsförening. Markägoförhållandena framgår av illustrationen på sidan 33.

De deltagande fastigheterna i den samfällda marken härrör från tidiga laga skiften. Många fastighetsägare inom planområdet saknar andel i den samfällda marken och är därmed inte representerade i någon av samfällighetsföreningarna. De deltagande fastigheterna i respektive marksamfällighet framgår av illustrationen på föregående sida.

### Framtida situation

Hamnen är en viktig resurs för samhällets utveckling. Denna resurs ska tas tillvara och utvecklas. I takt med att ny bebyggelse tillkommer behöver nya båtplatser tillskapas. På grund av utrymmesbrist kan inte den befintliga hamnen byggas ut i någon större omfattning. Nya båtplatser kommer därför i första hand att tillskapas inom något av de två alternativa utbyggnadsområden som föreslås i översiktsplanen - området sydöst om skolan och området invid bergsbranten nordöst om nuvarande hamn. Viss hamnutbyggnad föreslås också kunna ske mellan Stora och Lilla Hundsvik.

Idag har de två samfällighetsföreningarna rådigheten över de samfällda mark- och vattenområdena i hamnen. Brunnefjälls samfällighetsförening förvaltar själv sin hamn medan Ströms samfällighetsförening lagt över förvaltningen till Föreningen Slussen.

Ströms samfällighetsförening och Brunnefjälls samfällighetsförening kan vara huvudmän för var sin del av hamnen. En gemensam förvaltning av hamnen skulle kunna medföra bättre förutsättningar att samordna verksamheten. Här presenteras två förslag på hur en sådan förvaltning skulle kunna organiseras.

I båda alternativen föreslås att en enda förvaltare har det huvudsakliga ansvaret för de gemensamma anläggningarna. I det första alternativet föreslås att förvaltningen sköts av en ideell eller ekonomisk förening. Det andra alternativet är att det bildas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

De två alternativen ska ses som ett diskussionsunderlag. Kommunen vill uppmuntra fastighetsägare, föreningar och slussenbor att föra en fortsatt dialog kring frågor om förvaltning av gemensamma anläggningar.

### Alternativ 1:

Kommunen föreslår att både Ströms och Brunnefjälls samfällighetsförening (markägare inom västra respektive östra sidan av Slussekilen) upplåter sina hamnresurser till en förvaltare för hela hamnen, exempelvis den befintliga Föreningen Slussen. Föreningen kan vara fortsatt ideell eller ombildas till en ekonomisk förening. Genom långsiktiga arrendeavtal, förslagsvis 20 år, kan föreningen genomföra investeringar med stöd av avgifter och banklån, för att utveckla hamnen enligt planförslaget och föreningens ambitioner. I arrendeavtalen anges att förvaltningen ska tillgodose samhället Slussens behov och följa regler som är gemensamma för båtägarna.

Föreningsformen, ideell eller ekonomisk förening, kan läggas fast av de två samfällighetsföreningarna och föreningen gemensamt.

Den gemensamma förvaltaren av hamnen tar också ett ansvar för övriga anläggningar inom hamnområdet, badplatser, p-platser, hamnförråd och övriga byggnader.

### Alternativ 2:

Kommunen föreslår att de gemensamma hamnanläggningarna förvaltas direkt genom en separat samfällighetsförening som innefattar de delägarfastigheter för vilken hamnen och badplatsen är av intresse. Detta initieras lämpligen genom att Ströms och Brunnefjälls samfällighetsföreningar gemensamt ansöker om att bilda en gemensamhetsanläggning som innefattar de gemensamma ytorna vid hamnen, inklusive badplats och parkering.

Lantmäteriet prövar gemensamhetsanläggningens lämplighet vid en anläggningsförrättning. Då avgörs också vilka fastigheter som ska ha andelstal i gemensamhetsanläggningen. Den fördjupade översiktsplanens planområdesgräns kan fungera som en utgångspunkt vid diskussion om avgränsningen för delägarfastigheterna. En samfällighetsförening bildas för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Ägarna av de fastigheter som erhåller andel i gemensamhetsanläggningen är automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen.

Gemensamhetsanläggningen får en servitutsliknande rättighet att nyttja de områden som omfattas i anläggningsbeslutet. Befintliga markägare har rätt till en engångsersättning för att de upplåter marken.

Den nya samfällighetsföreningen kan även förvalta badplatsen, hamnplanen med tillhörande byggnader och parkeringen. Det kan finnas anledning att utbyggnaden av Slussens nya småbåtshamn ges en separat förvaltning. Sannolikt kommer denna hamnutbyggnad att bli mycket kostsam att genomföra. Utbyggnaden kommer därför också att kräva relativt stora ekonomiska insatser från båtplatsinnehavarnas sida, vilket kan skapa en ekonomisk obalans om utbyggnaden sker inom ramen för den förvaltning som idag sker av befintlig hamn. Förslagsvis inrättas hamnen som gemensamhetsanläggning alternativt bildas en ekonomisk förening. Initiativ till utbyggnaden kan t.ex. tas av de blivande exploitörerna i samverkan berörda vattenrättsinnehavare.

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

### Detaljplaneläggning

I första hand bör ett av ovanstående alternativ prövas utan att de gemensamma ytorna detaljplaneläggs. Det skulle dock kunna bli nödvändigt att detaljplanelägga området för att säkerställa syftet samt reglera allmänhetens tillgänglighet till platsen. Hamnområdena, badplats och övriga gemensamma ytor regleras då som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Den ideella eller ekonomiska föreningen alternativt samfällighetsföreningen, beroende på vilket alternativ som väljs, blir huvudman för allmän plats i planen.

Som ett alternativ till detaljplaneläggning kan en hamnutredning genomföras, om det uppstår ett behov av att tydligare beskriva en samlad markanvändning för den befintliga hamnen och de nya småbåtshamnarna. Denna hamnutredning blir då ett ramverk för hamnutbyggnad och förvaltningen. Hamnutredningens detaljeringsgrad kan motsvara detaljplan. Hamnutredningen genomförs i samråd med de två samfällighetsföreningarna och den ideella föreningen Slussen.

### Hopptorn vid badplatsen i Slussen



Vid mynningen av ån från Runns vatten är det strömt och utflödet bör inte heller blockeras. I hamnen finns därför små möjligheter att utöka antalet fasta platser i närområdet.

### Föreningsliv

#### Föreningen Slussen

Föreningen Slussen har omkring 200 medlemmar. Den har hand om underhåll, städning och drift av badplatsen med toaletter och duschar samt fasta bryggor och ett flytande hopptorn. Slussens simskola startade 1952 och drivs numera som en del av Föreningen Slussen vilken arrangerar simskola sommartid. Föreningen Slussen har också hand om piren med ansluten flytbrygga för gästbåtar samt den inre hamnen med fasta båtplatser. Marken arrenderas av Ströms samfällighet. Varje år anordnar föreningen midsommarfirandet i Slussen med sång, dans, musik och servering.

### Samfälligheter

Inom planområdet finns två samfälligheter, Ströms och Brunnefjälls samfällighet.

Ströms samfällighet äger marken i hamnen och badplatsen, mark som sträcker sig förbi kiosken utmed Runns vatten samt en del av en strandremsa sydost om skolan, där sjöbodrar är belägna. Samfälligheten äger även ångbåtsbryggan samt magasinet vid bryggan. Både ångbåtsbryggan och magasinet arrenderas ut.

Brunnefjälls samfällighet äger mark längs med östra sidan av hamnen, där det finns ett 20-tal båtplatser. Samfälligheten äger även en del övrig samfälld mark på Brunnefjäll.

**SLUT CITAT FRÅN FÖP**

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

### FS styrelse sluter upp kring FÖP alternativ 1

FS vill ha medlemmarnas bifall vid årsmötet 2018 att driva förhandlingar med olika parter så att nedanstående målsättning kan infrias.

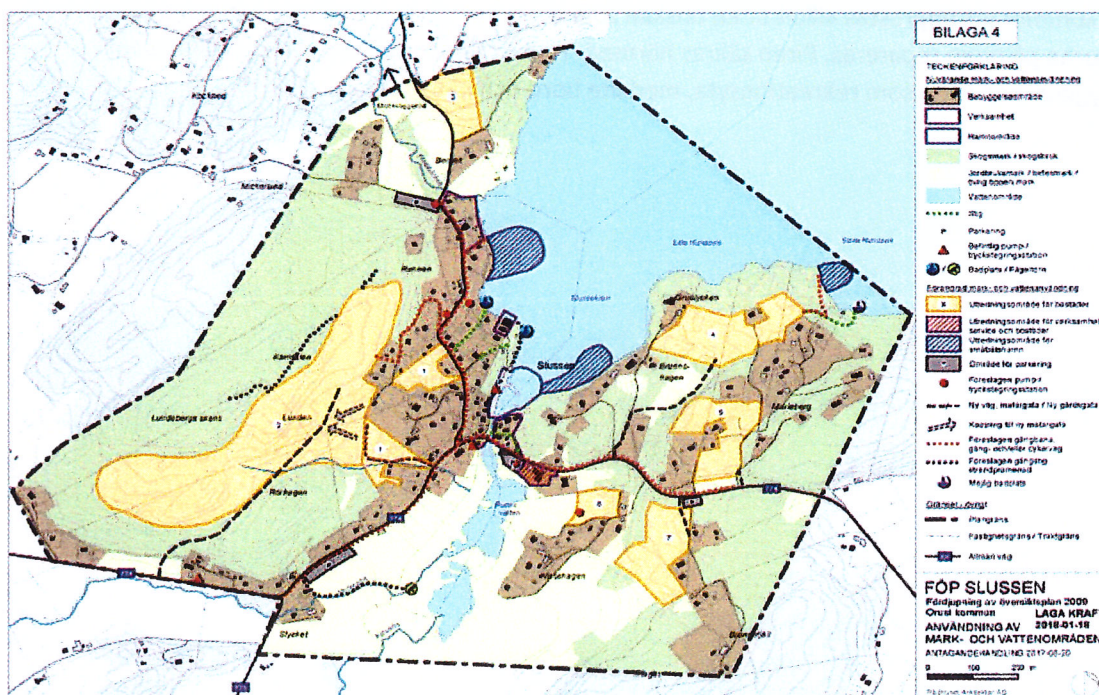
#### Målsättningar

- Att vid fortsatta förhandlingar med Ströms Samfällighet teckna ett 20 årigt anläggningsarrendeavtal
- Att teckna ett 20 årigt anläggningsarrendeavtal med Brunnefjäll 1:19
- Att med nya förhandlingar med Brunnefjälls Samfällighet återinförliva båtplatsförvaltningen i FS verksamhet genom att teckna ett 20 årigt anläggningsarrendeavtal med Brunnefjälls Samfällighet
- Att undersöka möjligheter för bilparkering genom arrendeförfrågningar hos markägare
- Att genom successiv utbyggnad av flytbryggor kunna tillhandahålla efterfrågan på båtplatser
- Att värna om badplats och simskola
- Att utveckla hamnanläggningen på den plats som är mest lämpad för småbåtshamn. FS anser att hamnen kan utvecklas på en plats som kan fylla framtida behov.
- Genom att inte anlägga båthamn vid de övriga möjliga ställena enligt FÖP sparas miljöintresse såsom anläggning i område med ålgräs etc

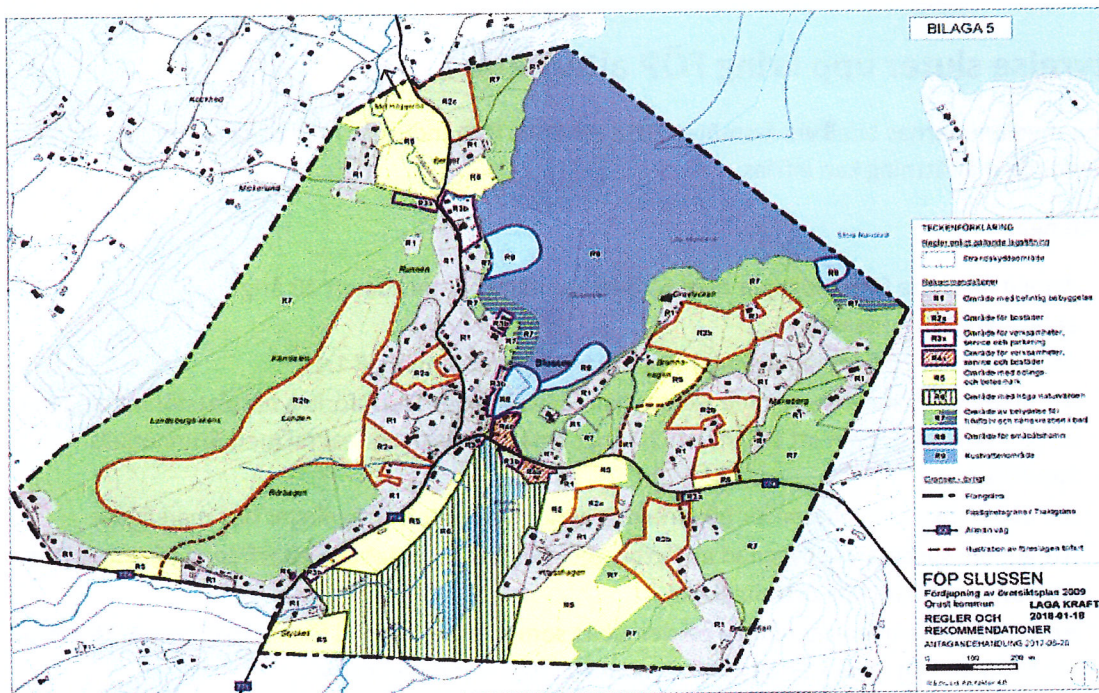
#### Hamnanläggning

I FÖP talar man om att hamnanläggningar kan anläggas på 3 olika platser.

Se bilaga 4 & 5, kartor från FÖP.



## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick



FS styrelse gör bedömningen att det räcker med en omdisponering av befintliga flytbryggor samt utbyggnad med fler flytbryggor i området vid huvudhamnen. Utbyggnadstakten skulle anpassas efter efterfrågan. Se steg 0 tom. 5 nedan.

Genom att vända på befintliga flytbryggor kommer man att erhålla en mycket väderskyddad hamn.

Piren utgör en viktig del för att bibehålla Slussens karaktär. Att riva piren och ersätta med flytbryggor skulle förstöra en sådan samhällsbild och detta är därför inte ett alternativ för FS.

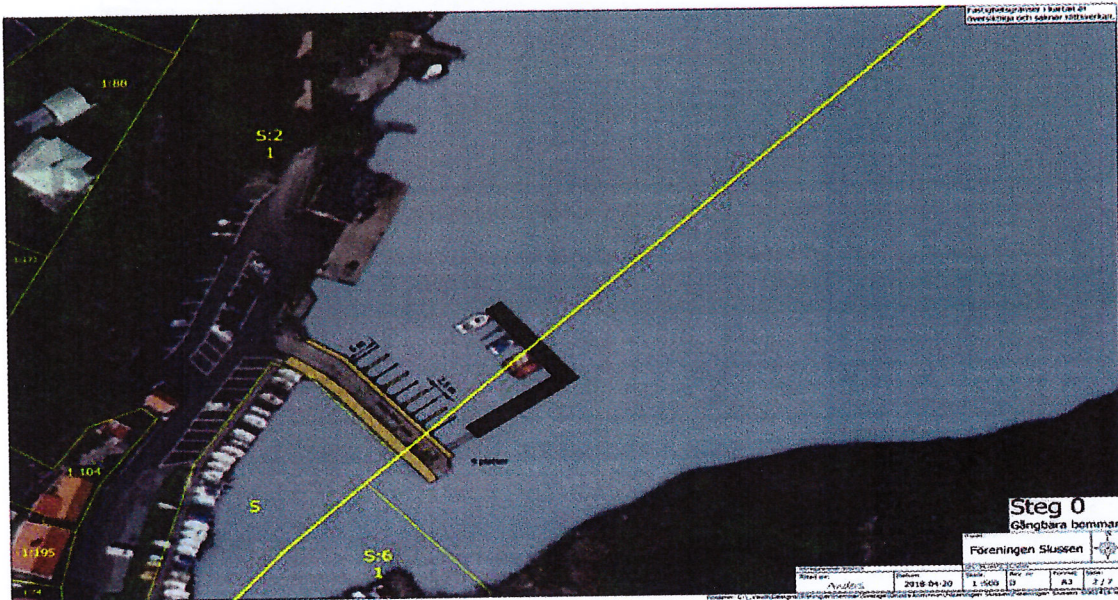
Piren kommer att upprustas vilket är en önskan som även framförts från SS vid arrendediskussioner. Bryggorna på piren repareras. Piren säkras härmed. Ytan är tänkt att i huvudsak användas för båtbyggor men även som rekreationsyta, med lite bord och bänkar etc.

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

En stegvis utbyggnad av hamnen till en fullt utbyggd hamn skulle kunna se ut enligt följande

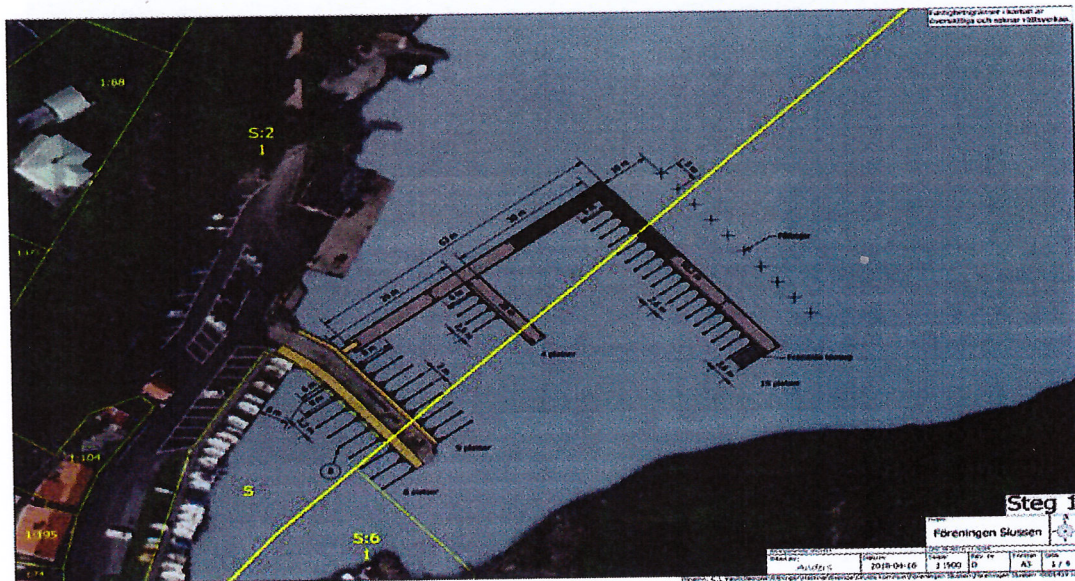
### STEG 0, Tidsperiod 0<1år

- Målsättningen är att med kraftigare Y-bommar skapa 9st bra båtplatser på utsida piren



### STEG 1, Tidsperiod 0<5år

- Målsättningen är att bygga ut hamnanläggningen i omfattning enligt ritning steg 1.
- Detta förutsätter dock att överenskommelser i arrendefrågan löses inom en snar framtid.
- Att klartecken erhålls från FS medlemmar vid årsmöte 2018 att jobba vidare med utbyggnadsförslaget.
- Godkännande från medlemmarna i FS om att finansieringen av utökningen kan ske genom medlemslån lika tidigare utökning av båthamnen.
- Att bygglov för utbyggnaden erhålls
- Att tillstånd erhålls från Länsstyrelsen

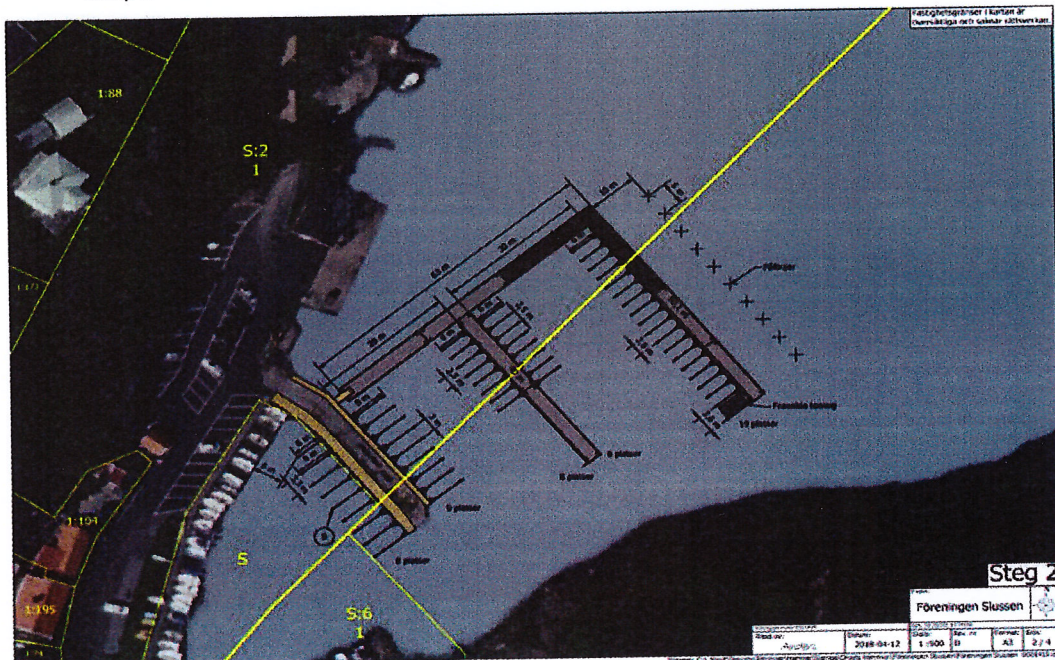




## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

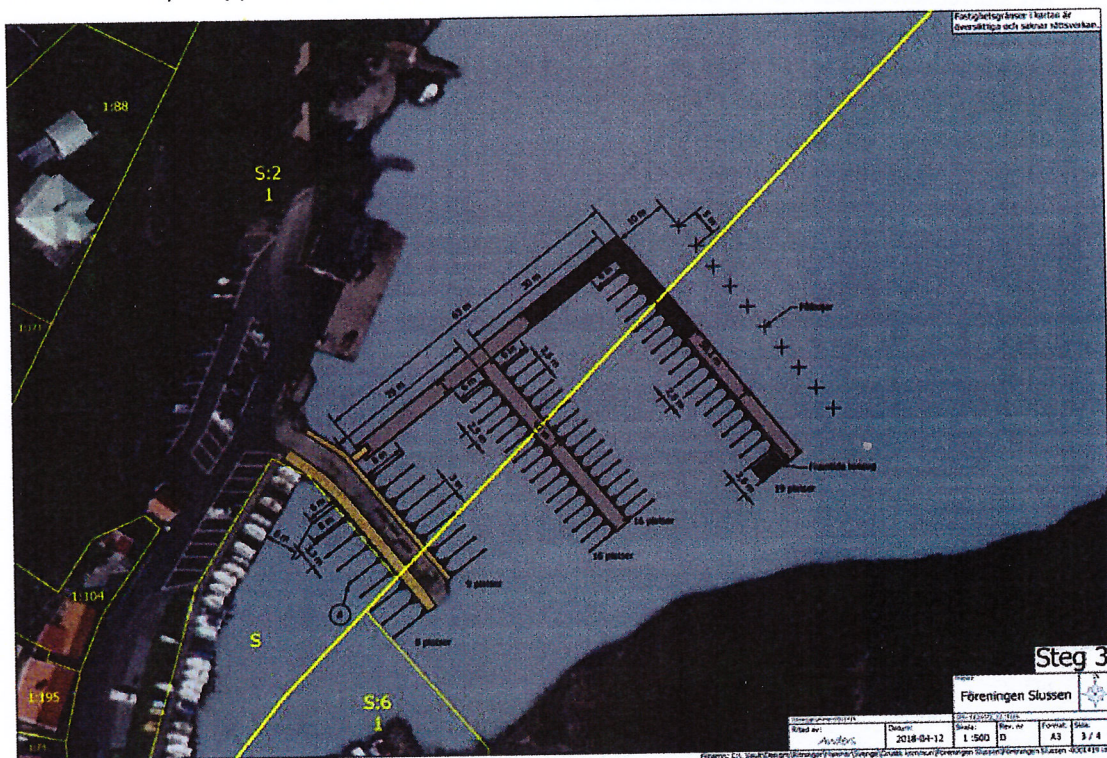
### STEG 2: Tidsperiod 5<10 år. Styrs av efterfrågan

- Är att efter behov fylla ut samtliga platser på den mittersta bryggan samt införskaffa ytterligare en flytbrygga för att fortlöpande kunna fortsätta med succesivt tillskott av båtplatser.



### STEG 3: Tidsperiod 10<15 år. Styrs av efterfrågan

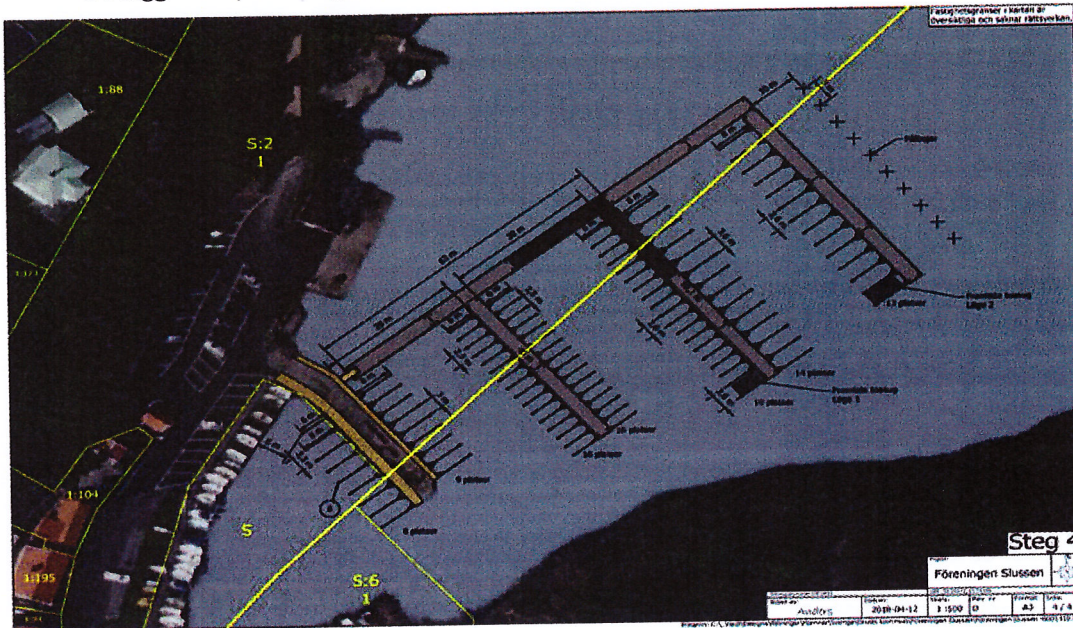
- Är att fylla upp och utöka med ytterligare 16 platser.



## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

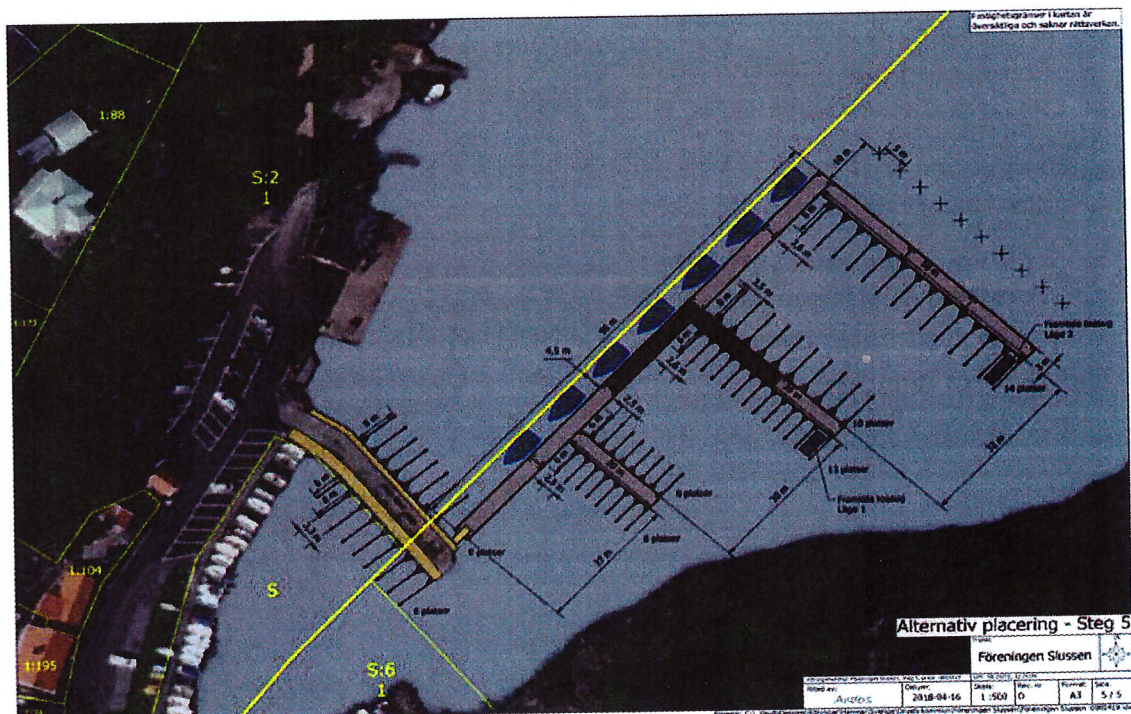
### STEG 4 Tidsperiod 15<20 år. Styrs av efterfrågan

- Då läggs den yttre vingen till samt flytande pålar flyttas ut



### STEG 5 Tidsperiod 0<20 år. Styrs av efterfrågan samt utvecklingen gällande arrendeavtal

- Steg 0-4 visar hur utbyggnaden av hamnområdet kan ske i det område som flytbryggorna ligger idag under en tjuugoårsperiod.
- Steg 5 är dock ett bättre läge då området framför ångbåtsbryggan blir mera fritt och tillgängligt för större fartyg samt att vi får en mera skyddad hamn
- Styrelsen FS förordar läget enligt steg 5 som det bästa alternativet för utbyggnad av båthamnen.
- Kontakt har tagits med mark/vatten ägaren B1:19 som ser positivt på förslaget steg 5



## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

### Miljövinster

Att utöka hamnen på det ställe som bedömts som det bästa läget enligt FÖP ger följande miljövinster

- Vatten med Ålgräs berörs ej
- Ingen pålning i lerbotten
- Man får en funktionell hamn med samordningsvinster

### Båtplatser, under förutsättning att hela båthamnen förvaltas under FS

I dagsläget finns det ca 73 båtplatser och 10 gästplatser vid boj i hamnen fördelade enligt följande

- FS har ca 38 platser innanför Piren
- BS har ca 20 platser innanför Piren
- FS har ca 15 platser utanför Piren
- FS har ca 10 gästhamnsplatser utanför Piren

I **steg 1** kommer det att finnas ca 90 båtplatser och 20 gästplatser vid boj samt 6 platser längs flytbryggan i hamnen fördelade enligt följande

- FS har ca 38 platser innanför Piren
- FS (BS) har ca 20 platser innanför Piren
- FS har ca 32 platser utanför Piren
- FS har ca 20+6 gästhamnsplatser utanför Piren

I **steg 2** kommer det att finnas ca 102 båtplatser och 20 gästplatser vid boj samt 6 gästplatser längs flytbryggan i hamnen fördelade enligt följande

- FS har ca 38 platser innanför Piren
- FS (BS) har ca 20 platser innanför Piren
- FS har ca 44 platser utanför Piren
- FS har ca 20+6 gästhamnsplatser utanför Piren

I **steg 3** kommer det att finnas ca 118 båtplatser och 20 gästplatser vid boj samt 6 gästplatser längs flytbryggan i hamnen fördelade enligt följande

- FS har ca 38 platser innanför Piren
- FS (BS) har ca 20 platser innanför Piren
- FS har ca 60 platser utanför Piren
- FS har ca 20+6 gästhamnsplatser utanför Piren

I **steg 4** kommer det att finnas ca 145 båtplatser och 20 gästplatser vid boj samt 9 gästplatser längs flytbryggan i hamnen fördelade enligt följande

- FS har ca 38 platser innanför Piren
- FS (BS) har ca 20 platser innanför Piren
- FS har ca 87 platser utanför Piren
- FS har ca 20+9 gästhamnsplatser utanför Piren

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

I **steg 5** sker utbyggnadstakten enligt **steg 0-4** fast i ett bättre skyddat läge.

- På grund av tidsbrist så har vi inte hunnit få fram samma ritningsunderlag för utbyggnad av båthamnen enligt steg 0-4, **fast i läget för steg 5**.
- Som alla förstår så kommer utbyggnad av båthamnen att ske i den takt som efterfrågan på platser finns

### Ekonomi

#### Kostnadsuppskattning

En utbyggnad av hamnanläggningen till redovisad storlek **STEG 1** ligger på ca 1,3 -1,8 milj kronor vilket utslaget på samtliga båtplatser (90) motsvarar en kostnad på 15.000 - 20.000 kr per båtplats.

#### Finansiering-alt1

Finansiering med medlemslån där inlånat kapital återbetalas vid uppsägning av båtplatsen

#### Nya platser:

- Medlemslån 15.000 - 20.000 kr

#### Befintliga platser:

För de båtplatser som redan lånat in 10.000 kr blir det en utökning

- Medlemslån utökas med 5.000 – 10.000 kr till 15.000-20.000 kr

#### Finansiering alt 2

Styrelsen får i uppdrag att utreda om möjlighet till lån i bank. Detta om möjligt med kommunal borgen som säkerhet.

För beslut vid **FS** årsmöte gäller **finansieringsalternativ 1**

#### Simskola

Verksamheten beskrivs i verksamhetsberättelsen

#### Badplats

Verksamheten beskrivs i verksamhetsberättelsen

#### Bilparkeringar

Styrelsen för **FS** får i uppdrag att utreda frågan

#### Ny sjösättningsramp

Styrelsen för **FS** får i uppdrag att utreda möjligheten att anlägga en sådan i början på piren

#### Framtida båttoaasug

Styrelsen får i uppdrag att utreda frågan

Yta finns reserverad i utbyggnadsplanerna steg 1 tom 5

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

Kommunens önskan enligt FÖP

**Citat” Kommunen vill uppmuntra fastighetsägare, föreningar och slussenbor att föra en fortsatt dialog kring frågor om förvaltning av gemensamma anläggningar.” Slut citat**

### FS handlingsplan

Som ett led i ovanstående vill FS bjuda in parterna **SS, B1:19** och **BS** tillsammans för samråd och för att skapa förutsättningar (20 åriga anläggningsarrendeavtal) och därefter kunna utveckla hamnen enligt **STEG 5** i affärsplanen.

**Med FS som aktör enligt FÖP alternativ 1, har då följande fördelar:**

Styrelsen för **FS** sluter upp **kring FÖP alternativ 1** och ser följande fördelar och möjligheter

- Det är lättare för en oberoende förening (**FS**) att tillvarata olika parterers intressen och skapa en gemensam anläggning som gagnar alla i Slussen och detta utan egna vinstintressen.
- **FS** är en fungerande ekonomisk förening som drivit hamnen sedan år 1952 och kan därför verkställa en utbyggnad av hamnanläggningen efter det att man tecknat arrendeavtal med parterna **SS, B1:19 & BS** samt sökt och erhållit erforderliga bygglov och lov från länsstyrelsen.
- Befintlig båtplatskö kan minimeras genom behovsanpassad utbyggnad av hamnen
- Eftersom det nu finns kommunalt vatten och avlopp i Slussen så kommer antalet åretruntboende att öka i Slussen, såväl inom **SS** som **BS**. Båtplatsbehovet kommer med all säkerhet att öka. Med **FS** plan på behovsanpassad utbyggnad kommer båtplatser att kunna tillhandahållas utan långa köer så som det är i dagsläget. Det gynnar alla parter, och en möjlighet att få en båtplats i hamnen kan vara avgörande för om man vill bosätta sig i Slussen.
- Genom **FS** placering av hamnanläggning så sparar vi område med ålgräs etc och får en samlad båthamn
- Den nya hamnanläggningen blir mycket skyddad genom sin orientering i Steg 5
- Utbyggnadsmöjligheten styrs av efterfrågan och blir därför kostnadseffektiv
- Gästhamnen blir större och genererar större intäkter som kan återinvesteras.
- Fler gästande båtar ger tillskott till näringslivet i Slussen
- **FS** uppfattning är att ingen annan aktör kan tillhandahålla båtplatser billigare, då det i så fall blir en kommersiell hamn med vinstintressen.

### FÖP alternativ 2

**FS** ser detta som **ett mycket sämre** alternativ (motiv enligt nedan)

- Att sammanfoga 2 st stora samfälligheters **SS & BS** intresse tillsammans med markägare **B1:19** kan bli en svår och långvarig process vilket inte gagnar Slussenborna
- Det är risk för att en sådan konstellation blir kommersiell med vinstintresse och dyrare båtplatser som följd vilket inte heller gynnar Slussenborna och båtägarna.
- Stor risk att det tar lång tid att hitta samarbetsformer
- Processen kan bli väldigt utdragen

### FÖP Detaljplaneläggning

**FS** ser detta som ett mindre bra alternativ

- Risk för en långdragen process där slutresultatet inte införlivar förväntningarna

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

### Summering

- Det är väldigt svårt att beskriva affärsplanen pga att det finns så många olösta frågor i sammanhanget. Samtidigt skapar det nya möjligheter vilket i detta fall fått ett positivt utfall, i steg 5 som är en mer skyddad hamn.

### Uppsägning

- Den 28/4-2018 fick FS den formella uppsägningen av arrendet från SS

Sidan 1 av 1

Föreningen Slussen  
Att. Per Arnell  
Lyrfågelgatan 17  
426 69 VÄSTRA FRÖLUNDA

#### UPPSÄGNING AV ARRENDEAVTAL – avflyttning

**Arrende** Det av Er arrenderade områden inom del av Slussenkilen, markerat på bilagda kartsnitt, bilaga 1, del av Orust Ström S:2.

Undertecknad samfällighetsförening och markägare säger härmed upp arrendeförhållandet med Er avseende det ovan angivna arrendeområdet, att upphöra den 31 december 2018. Avtalet sägs upp för avflyttning.


Samfällighetsförening är i behov av området för att upprusta området och överta ansvaret för utveckling och skötsel av området.

Arrendeområdet är upplåtet för ideell småbåtshamnverksamhet och badplats. Det är jordägarens uppfattning att fråga är om lägenhetsarrende, vilket skall upphöra vid arrendetidens utgång utan föregående uppsägning. Eftersom arrendatorns uppfattning är att fråga är om anläggningsarrende, sker denna skriftliga uppsägning, med följande upplysning.

#### UPPLYSNING:

Om Ni icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning, enligt 11 kap. 5 § jordabalken, har Ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Slussen, den 28/04 2018  
Med vänlig hälsning  
Ströms Samfällighetsförening, 716418-3019

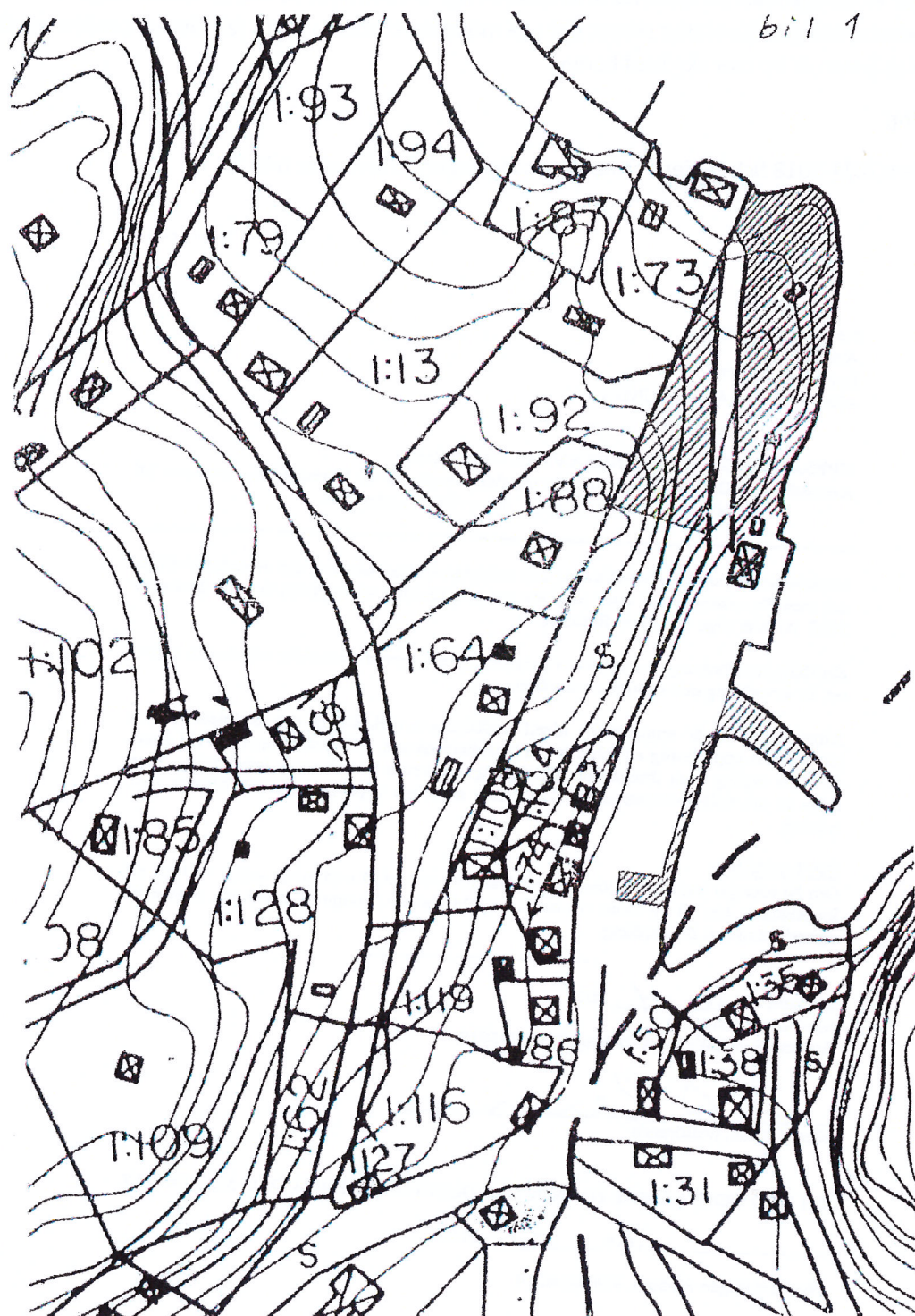
  
Kent Olsson, ordförande

EN MED DENNA LIKALYDANDE HANDLING HAR DENNA DAG MOTTAGITS.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2018

För Föreningen Slussen, 858500-6219

## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick



## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

- Detta renderade i ett svarsbrev från FS till SS, Kent Olsson enligt följande:

Ströms Samfällighet (SS)  
Att Kent Olsson

Hej Kent

FS kommer att ansöka om medling i arrendenämnden med anledning av jordägarens uppsägning för avflyttning. FS blev formellt uppsagda 2018-04-28 av SS.

FS vill parallellt förhandla med mark/vatten ägarna vika är

- **SS** Ströms samfällighet
- **BS** Brunnefjälls samfällighet
- **B1:19** Brunnefjäll 1:19

om att teckna 20 åriga arrendeavtal med **SS**, **BS** och **B1:19** och därefter också försöka organisera Slussens båthamn på bästa sätt.

Då FS är en ideell förening som har förvaltat båthamn, simskola och badplats under 65 år så är FS den aktör som på kortast tid kan organisera och ena Slussen gällande hamnens, simskolan och badplatsens framtid.

Vi vet att SS har synpunkter på anläggningens underhåll, men SS har ju genom att inte teckna ett långt arrendeavtal med FS förhindrat FS möjlighet att påbörja upprustningen. Vi tycker att vi skall lägga detta resonemang bakom oss och istället blicka framåt.

### FS agenda ser ut som följer

- Snarast få till ett möte med SS. Mötets målsättning är att komma överens om ett 20 årigt arrendeavtal för fortsatt drift. Parallellt pågår prövning vid arrendenämnden vilken kan avbrytas om parterna SS och FS kommer överens dessförinnan
- Fortsatta förhandlingar med **B1:19** gällande steg 5
- Få till ett möte med **BS** och informera om pågående förhandlingar samt att diskutera att återinförliva **BS** båtplatser i FS för en enhetlig förvaltning av hamnen

### FS målbild är:

- Anläggningsarrende 20 år med **SS** för totalt ca 50 båtplatser, ca 40 innanför piren och ca 10 utanför piren
- Anläggningsarrende 20 år med **BS** för ca 20 båtplatser innanför piren
- Anläggningsarrende 20 år med **B1:19** för framtida utbyggnad av båtplatser på flytbryggor. Möjlighet till någonstans mellan 50 - 100 båtplatser. Styrts av efterfrågan
- Anläggningsarrende 20 år med **SS** för simskola och badplats.

### Om förhandlingar med SS skulle stranda har FS uppkommer följande scenario

- Ärendet prövas vid länets arrendenämnd med utfall enligt något av följande scenario nedan. I senast gällande arrendeavtal (2015) förlängt via besittningsrätt finns inga förbehåll gällande ersättningskrav utan arrendenämndens utslag gällande ersättningar gäller
  - Om FS tilldöms besittningsrätt så är målbilden enligt ovan
  - Om FS tilldöms avflyttning med rätt till ersättning kommer FS krav att ställas motsvarande kostnad för nyanläggning av flytbryggor för att klara samtliga båtplatser, ca 55 st på annat vattenområde.



## 6.0-FS Framtidsplaner-180506-utskick

- Om FS tilldöms avflyttning utan rätt till ersättning så kommer flytbryggor och Y- bommar att flyttas till annat vattenområde. Fasta bryggor rivs och borttransporteras.

Av bifogad skrift-FS framtidsvisioner kan du se hur FS planer för framtiden ser ut.

FS förhoppning är dock att vi kan sätta oss ner i möte tillsammans med **SS, BS, B1:19** i maj månad och diskutera saken.

Med hopp om att vi får till en så smidig lösning som möjligt tecknas härmed

2018-05-06

Med Vänlig Hälsning  
Föreningen Slussen

Per Arnell  
Ordförande

## ÄNDAMÅL

## § 1.

Föreningen har till ändamål att arbeta för allt som kan vara till gagn för dess medlemmar och Slussen.

## MEDLEMMAR

## § 2.

För att bli medlem i föreningen fordras en skriftlig ansökan till styrelsen och ett godkännande av densamma.

## MEDLEMSAVGIFT

## § 3.

Medlemsavgift skall vara erlagd före årsmötet.

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG

Dnr..... 3368-18-6

Ink., 2018-06-20

## SAMMANTRÄDEN

Akrbil.nr.... 28

## § 4.

Föreningen avhåller årsmöte senast 15 juni.

Extra sammanträde hålles då styrelsen anser så påkallat, eller minst 1/3 av medlemmarna gjort skriftlig framställning därom.

Kallelse till sammanträde utfärdas av ordförande och sekreterare minst 3 veckor innan.

## RÖSTRÄTT

## § 5.

Varje familj har två röster. Barn upp till 18 år är medlemmar utan rösträtt och efter 18 år får dessa lösa egen medlemsavgift.

En fullmakt / person.

## VAL

## § 6.

Val vid årsmötet sker antingen med handuppräknung eller om någon så önskar med slutna sedlar.

## STYRELSE

## § 7.

Föreningens angelägenheter handhaves i alla avseenden av en styrelse, bestående av minst 5 ordinarie ledamöter, 2 klubbmästare och minst 1 suppleant, vilka samtliga väljs på årsmötet. Föreningen tecknas av ordföranden och kassören var och en för sig.

## § 8.

Beslut inom styrelsen är giltiga, när samtliga kallats och minst tre av ledamöterna är närvarande och om beslutet är ense.

## § 9.

Första styrelsesammanträdet avhålls omedelbart efter årsmötet.

## REVISORER

## § 10.

Till att granska föreningens förvaltning och räkenskaper väljs på årsmötet två revisorer och en suppleant.

## REVISION

### § 11.

Verksamhetsåret omfattar tiden den 1 januari till den 31 december. Räkenskaperna och förvaltning skall tillhandahållas revisorerna den 15/2 och vara av dessa granskade till den 1/3.

## ÄRENDEN PÅ ÅRSMÖTET

### § 12

Val av ordförande och sekreterare för årsmötet, revision och förvaltningsberättelse och frågan om styrelsens ansvarsfrihet föredrages.

Val av styrelse och revisorer såsom i §§ 7 och 10 stadgas.

Behandling av till årsmötet avgörande hänskjutna frågor.

Behandling av inkomna skriftliga motioner.

Årsavgifternas storlek för följande år bestäms.

## ALLMÄNNA REGLER

### § 13.

Endast medlemmar äga tillträde till sammanträden såvida inte styrelsen annorlunda för särskilt fall bestämmer.

### § 14.

För att upptagas till behandling vid ordinarie sammanträde skall förslag vara anmält till styrelsen minst 14 dagar före sammanträdet.

## UPPLÖSNING, STADGEÄNDRING

### § 15.

Beslut om föreningens upplösning eller ändring av stadgarna kan endast fattas på årsmötet och efter följande ordinarie sammanträde och måste biträdas av minst två tredjedelar (2/3) av de närvarande medlemmarna.

Förslag härom skall vara intaget i kallelsen.

Vid föreningens upplösning skall även beslut fattas om ev tillgångars användning.

Stadgar för samfällighetsförening, bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.

§ 1 FIRMA

Föreningens firma är

Ströms samfällighetsförening.

§ 2 SAMFÄLLIGHETER

Föreningen förvaltar

Strandfastigheter vid Saltsjön och Runnevatten samt

samfälliga vägar enligt karta över hemmanet Ström från

laga skifte år 1850, eller LMV:s kartor 1975, 081321-2

och 081323-4, Torps socken, Orust kommun. ( Ström s:2 och

s:3 samt samfälliga strandplatserna vid Runnevatten och norr

om Ström s:2 ).

§ 3 GRUNDERNA FÖR FÖRVALTNINGEN

Samfälligheterna skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess (deras) ändamål.

Tillhandahållande av mark för fiske, samfärdsl, bad och

rekreation, båtbyggeri, sjöbodar, kiosk samt båt- och bilplatser.

Allt i huvudsak för delägare och närboende.

§ 4 MEDLEM

Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom, som har del i samfällighet upptagen under § 2.

§ 5 STYRELSE

säte, sammansättning

För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Orusts kommun.

Styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 1 suppleant.

§ 6 STYRELSE

val

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.

Mandattiden för ledamot är 2 år och för suppleant ett år.

Första gången val äger rum skall 2 ledamöter väljas på endast ett år.

Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 7 STYRELSE  
kallelse till  
sammanträde,  
föredragningslista

Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgift om förekommande ärenden skall tillställas ledamöterna minst sex dagar före sammanträdet. Suppleanterna skall inom samma tid tillställas underrättelse om sammanträdet och förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, skall genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla suppleant i ledamots ställe. Suppleant som ej tjänstgör i ledamots ställe har rätt att närvara vid sammanträdet men har ej rösträtt.

§ 8 STYRELSE  
beslutförhet,  
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav skall styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter funnit sig till sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal avgörs val genom lotning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation skall anmälas före sammanträdets slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut skall föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden till sammanträdet.

§ 9 STYRELSE  
förvaltning

Styrelsen skall

- 1 förvalta samfällighetensföretag och föreningens tillgångar,
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper,
- 3 föra förteckning över delägande fastigheter, dessas andelstal och ägare,
- 4 årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
- 5 om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
- 6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

§ 10 REVISION

För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse

..... 2 ..... revisorer och ..... 1 ..... suppleanter.

Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11 RÄKENSKAPS-  
PERIOD

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden

1 januari - 31 december samma år

§ 12 UNDERHÅLLS-  
OCH FÖRNYELSE-  
FOND

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst

..... kronor.

13 FÖRENINGSS-  
STÄMMA

Ordinarie stämma skall årligen hållas under

..... mars ..... månad på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma. I fråga om medlemmors rätt att begära att extra stämma utlyses gäller 47 § 3 st lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämma skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14 KALLELSE TILL STÄMMA

Kallelse till stämman skall utföras av styrelsen och ske genom

Utskickning direkt till registrerade medlemmar  
genom postförsändelse

Kallelseåtgärd skall vidtas senast  
två veckor före sammanträdet.

I kallelsen skall anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som skall förekomma på stämman och lämnas uppgift om plats där i § 13 angivna handlingar finns tillgängliga.

Andra meddelanden skall genom styrelsens försorg bringas till medlemmarnas kännedom genom

§ 15 MOTIONER

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion, som skall behandlas på ordinarie stämman, skall vara styrelsen tillhanda senast under

januari månad.

Styrelsen skall bereda angivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 16 DAGORDNING VID STÄMMA

- Vid ordinarie stämman skall följande ärenden behandlas:
- 1 val av ordförande för stämman
- 2 val av sekreterare för stämman (normalt föreningens sekreterare)
- 3 val av två justeringsmän
- 4 styrelsens och revisorernas berättelser
- 5 ansvarsfrihet för styrelsen
- 6 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 7 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 8 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 9 val av styrelse och styrelseordförande
- 10 val av revisorer
- 11 fråga om val av valberedning
- 12 övriga frågor
- 13 meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt.

Vid extra stämman skall behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 6 och 13.

§ 17 DISPOSITION AV AVKASTNING

(Det fall stämman beslutar om att fördela uppkommet överskott skall detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheterna)

§ 18 STAMMOBESLUT

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Fråga om omröstning m m gäller 48, 49, 51 och 52 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

När omröstning företas skall till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m m som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.

§ 19 FLERA VERKSAMHETS- HETSGRENAR

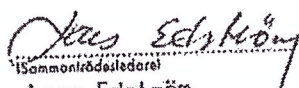
Val skall ske med slutna sedlar om någon begär det. För stadgeändring krävs två på varandra följande stämmor. Skall omröstning ske i fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har vid tillämpning av huvudstämman varje medlem en röst även om han har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelsmetoden skall i motsvarande fall varje medlems röstetal framräknas på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhetsomröstningen avser. Därefter sammanlägges de reducerade röstetalen för varje medlem. Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheterna utgör

§ 20 PROTOKOLLS-  
JUSTERING  
TILLGÄNGLIG-  
HÅLLANDE

Stämmoprotokollet skall justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

  
Sammanträdesledare  
Lars Edström

KOMMENTAR TILL STADGARNAS

Vid hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Till ingressen

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. I SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.

Till § 1

Samfällighetsförenings firma skall innehålla ordet samfällighetsförening. Firman skall tydligt skilja sig från andra hos lönsstyrelsen registrerade ännu bestående samfällighetsföreningsfirmor (29 § SFL).

Till § 2

Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt medel som influtit vid försäljning.

Alla samfälligheter skall anges utförmående och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning blivit registrerad bär registerbeteckningen anges.

§ 3

Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lanthörsförhandling och framgår i så fall av förrättningshandlingarna. Är det vid förrättning bestämda ändamålet oklart eller har det blivit inaktuellt eller har något ändamål inte föreskrivits vid förrättning bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stadgar som strider mot förrättningsavgörande kan komma att underkännas vid registreringen.

§ 4

Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § 2 stycket SFL). För samfällighet enligt vattenlagen (SFS 1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samfällighetsförening utgöres av delägarna i samfällighet (17 § SFL).

Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomt, gruva, byggnad eller annan anläggning på öfri grund, naturreservat, som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehar fastighet på grund av testamentäriskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomtrett i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket 1 eller 2 SFL skall vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsföreningen skall bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot skall vara myndig (30 § SFL) men behöver inte vara medlem.

Till § 6

När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen skall bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan av den som utsett honom skiljas från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsatts (32 § SFL).

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse (33 § SFL).

Om ej annat följer av stadgarna eller av föreningsstämmobeslut, får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen när som helst återkallas (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan utsatts skall anmälas till länsstyrelsen (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden skall anmälas till länsstyrelsen (39 § SFL).

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstade förenar sig. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Första stycket gäller ej, om annat föreskrives i stadgarna (38 § SFL).

Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.

Tredje stycket avser bl a då kontakt tas brevledes eller per telefon.

Till § 9

Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och föreningsstämmobeslut, i den mån beslutet ej strider mot denna lag (SFL) eller annan författning eller mot stadgarna (35 § SFL).

Styrelseledamot får ej taga befattning med angelägenhet i vilken han har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (36 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller föreningsstämmobeslut överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år (37 § SFL).

Bestämmelsen under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41 §, 42 §, 45 §, 48 § och 60 § SFL.

Till § 10

Revisionen avser räkenskapsperiod. Eftersom räkenskapsperiod inte behöver stämma överens med styrelsens mandattid, kan styrelsens förvaltning komma att revideras i omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser.

Till § 12

Regler om fondering finns i 19 § SFL. En avsättning om 0,3 % av anläggningskostnaden är bruklig i liknande situationer.

Till § 13

Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsperiods utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.

Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma skall hållas och därvid anger de ärenden som skall behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka



kalla till sådan stämman att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske. Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämman på anmälan av medlem (47 § 3 st SFL).

Till § 14

Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter skall länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § SFL).

Till § 16

Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § SFL).

Över beslut som fattas på föreningsstämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § 2 st SFL).

Talan får föras mot uttörelse (46 § SFL) och stämmobeslut (53 § SFL).

Till § 17

Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.

Till § 18

Den som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet får delta i förhandlingarna men ej utöva rösträtt innan han fullgjort vad han återsatt (48 § SFL).

Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, delta i behandlingen av angelägenhet, varit han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (48 § SFL).

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) andelstalsmetod.

Medlems röst rätt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgöres val genom lottring, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fördras minst två tredjedelar av de angivna rösterna, om ej annat föreskrives i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning ifråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fördras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna skall det gälla.

Beslut om stadgeändring skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall lagas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett (52 § SFL).

Till § 19

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 18.

Några i alla sammanhang godtagbara hållpunkter för en jämförelse mellan samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar när det gäller intresset och ansvaret för gemensamma åtgärder kan knappast uppställas. Om det emellertid är avgjort hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden är att fördela mellan verksamhetsgrenarna finns en norm för den angivna jämförelsen. Ett sådant avgörande kan åstadkommas genom att i stadgarna bestäms hur kostnaderna för viss verksamhet, exempelvis administrationskostnader, skall bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop 1973:160 s 578).

Till § 20

Angående tillgänglighetsållande av protokollet, se kommentaren till § 16.