



Ärende nr

3368-18

Rotel 1

Anges vid kontakt med nämnden

Ströms Samfällighet genom

Advokat Mats Nikell  
Nikell Advokatbyrå AB  
Box 610  
442 17 Kungälv

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

---

Bifogade handlingar har kommit in till nämnden och översänds för kännedom och eventuellt yttrande **senast den 25 september 2018**.

Nämnden kommer senare att kalla till sammanträde.

Ni kan även lämna Ert svar via e-post till [hggrotel1@dom.se](mailto:hggrotel1@dom.se).

Tintin Strömberg  
Telefon 031 -314 03 66

Bifogade aktbilagor: 37-38

## Brevlåda Rotel 1 - HGG

---

**Från:** Registrator Hyresnämnden i Göteborg - HGG  
**Skickat:** den 11 september 2018 15:18  
**Till:** Brevlåda Rotel 1 - HGG  
**Ämne:** VB: Svar på SS skrivelse, målnummer 3368-18 Arrendfenämnden  
**Bifogade filer:** Anteckningar från FS styrelsemöte den 22 augusti 2018.doc

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 1

INKOM: 2018-09-11  
MÅLNR: 3368-18  
AKTBIL: 37

---

**Från:** Niclas Hagard [<mailto:advokat@hagard.eu>]

**Skickat:** den 11 september 2018 15:10

**Till:** Registrator Hyresnämnden i Göteborg - HGG <[Hyresnamndenigoteborg@dom.se](mailto:Hyresnamndenigoteborg@dom.se)>

**Ämne:** Svar på SS skrivelse, målnummer 3368-18 Arrendfenämnden

Hyres-och Arrendenämnden i Göteborg  
Ärende 3368-18  
Föreningen Slussen ./ Ströms Samfällighet

I egenskap av ombud för Föreningen Slussen får jag i anledning av motpartens inlägga återkomma med följande. Styrelsen i Föreningen Slussen har sammanställt sina synpunkter med anledning Ströms Samfällighets inlägga vilket jag bifogar såsom yttrande i sin helhet.

Vad gäller tider för sammanträde är det viktigt att vi i god tid erhåller möjlighet planera in detta.

Niclas Hagard  
Advokat  
Advokatfirman Niclas Hagard AB  
Box 53008 400 14 Göteborg  
Besöksadress: Engelbrektsgatan 28  
Tel nr: 031-160602 mobil 0705-462404  
Fax nr: 031-812498  
E-postadress: [advokat@hagard.eu](mailto:advokat@hagard.eu)

## Svaret på SS skrivelse

SS skrivelse, som är på en och en halv A4, innehåller många felaktigheter. SS och FS beskrivs båda som ideella föreningar som låter alla intäkter gå tillbaka till verksamheten. SS är dock ingen ideell förening. Det är en ekonomiskt baserad markägande samfällighet, som förvaltar mark och fast egendom. Därmed skiljer den sig principiellt från en ideell förening. Även om SS önskar ta ett ansvar för verksamheten i Slussen sker detta med en ägares ekonomiska förtecken. Varje investering ger ett tillskott till samfällighetens ekonomiska tillgångar. SS har aldrig bidragit till underhåll eller investeringar inom det arrenderade området, dvs. gästhamn, båtplatsuthyrning, badplats eller simskola. Detta har uteslutande skett av FS. FS arrenderar inte marken där SS iordningställt parkeringsplatser, magasinsbyggnad, toalett, ångbåtsbrygga mm. Arrendeavgiften med 50.000 kr/år går således aldrig tillbaka till det arrenderande området, utan används för andra investeringar som magasinsbyggnad och parkeringsplatser. Med detta sagt är det dock självklart så att dessa investeringar har en positiv betydelse för Slussen som helhet, inte minst toalettbyggnaden. Det är dock fel att påstå att samfälligheten är en ideell förening som kan likställas med FS, som sköts helt på ideell basis.

SS hävdar att underhållet i hamnen inte längre sköts och att FS vid klagomål anlitar jurister och processar. Som exempel hävdas att fundamentet till hopptornet bytts först efter att kommunen anmärkt på det som säkerhetsrisk. SS hävdar också att rostskyddsbehandling av bärande balkar inte längre sker. Detta är allvarliga anklagelser som dessutom är helt felaktiga. Underhållet sköts på ett bra sätt och är särskilt inriktat på att ge en hög säkerhet för båtägare och badgäster. Nödvändiga större investeringar förhindras dock genom SS vägran att teckna längre arrendekontrakt än ett år (sedan 2013). Det noteras att Tjörns kommun tecknar 20-åriga arrendeavtal med ideella föreningar för att de ska kunna ges möjlighet att genomföra större investeringar. Förutsättningarna har ytterligare förvärrats genom att SS sedan 2016 tydligt uttryckt att de själva vill ta över båtverksamheten (dock inte badplats och simskola). Den allvarligaste konsekvensen av SS agerande är att stenpiren inte kan åtgärdas.

Föreningen har tidigare begärt att kommunen skulle inspektera badplatsen för att säkerställa att det inte finns några säkerhetsrisker. När denna besiktning väl skedde lämnades ett påpekande. Vi uppmanades att hålla ögonen på en brygginfästning eftersom denna kan komma att bli en säkerhetsrisk i framtiden. FS valde att omedelbart kontakta en entreprenör för att genomföra ett förstärkningsarbete, som gick på mer än 100.000 kr. I SS yttrande nämns "fundamentet till hopptornet". Gissningsvis avses just nämnda förstärkningsarbete. Något hopptorn har dock inte funnits här sedan 1970-talet. Däremot har FS på eget bevåg under 2017 bytt ut hopptornet som ligger på en annan brygga, då det fanns rostangrepp som på sikt skulle leda till problem. Föreningens medlemmar har också i nutid bytt ut bräderna på flytbryggorna som används för bad och lilla och stora simskolan. Allt arbete som ideellt läggs ner av FS syftar till att få en väl fungerande bad- och båtplats.

SS felaktiga kritik i skrivelsen visar på ett ointresse och okunskap för badplatsen och simskolan. Detta visade sig också när en vattenledning nyligen drogs från fastlandet till Orust via Slussen under 2017/18. Samfälligheten som markägare (men ointresserad av bad och simskola) förhandskontaktades men hade inget att invända. Märkligt nog kontaktade varken SS eller entreprenadansvariga FS, som ju är den part som aktivt sköter verksamheterna i Slussen. Olyckligt nog drogs vattenledningen under den plats där bryggan till lilla simskolan ligger under sommarhalvåret. Detta skapar stora problem både vad avser botten och

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 1

2018-09-11

ÄN: 2018-18

AKTBIL: 38

förankring med järmpelare. Med tanke på SS ointresse för badplats och simskola är det märkligt att man vill återta arrendområdet för att "sätta .. badplatsen i gott skick igen".

SS kritik mot att bärande balkar inte rostskyddsbehandlas är förvånande. De balkar som omnämns är målade, ej galvaniserade järnbalkar som aldrig rostskyddsbehandlats sedan installationen för c:a 40 år sedan, vilket SS felaktigt påstår. De kan inte rostskyddsbehandlas utan får bytas ut när det är dags. Denna investering ligger nära i tiden om det går att få ett rimligt långt arrendekontrakt.

I SS yttrande sägs att det funnits ett lägenhetsarrende som sades upp 2011. Detta är ingen korrekt beskrivning. Det är fråga om ett anläggningsarrende som bestod av flera avtal. Dessa sammanfördes då till ett avtal, som blev ettårigt. Efterhand påbörjades diskussioner om tecknande av ett 10-årskontrakt. Under dessa diskussioner nämndes inget om uppsägning. Diskussionerna upphörde hösten 2016 då SS utan förvarning vid ett möte muntligen meddelade att de själva ville ta över hamnen, men inte badplats och simskola.

För att det ska vara möjligt att få det att fungera bättre i Slussen behövs en nystart, där alla berörda parter samverkar och bidrar till att badplats och båthamn utvecklas på ett bra sätt.