



ARRENDENÄMNDEN I  
GÖTEBORG

UNDERRÄTTELSE Aktbilaga 65  
2018-11-29

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 handling/ar översänds för kännedom, aktbilaga 60-64.

Tintin Strömberg  
Telefon 031 -314 03 66

Dok.Id 175766

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

## Bemötande av arrendeförslag från Ströms Samfällighet daterat 181112

Ströms samfällighetsförening har den 13 november översänt ett förslag till arrendavtal. I följebrevet anges ett antal utgångspunkter. Av dessa framgår bland annat att samfälligheten anser att "utrymmet att förhandla villkoren är närmast obefintligt". Denna inställning tyder i sig inte på en vilja att i samförstånd komma fram till en bra lösning för båda parter och för Slussen som helhet. Föreningen Slussen väljer trots detta att med öppet sinne försöka att finna en avtalslösning som är rimlig för båda parter och som bygger på ömsesidigt förtroende och samförstånd och detta i samma anda som varit sedan det första avtalet ingicks för ca 50 år sedan mellan parterna.

TYRES- OCH ARRENDE-  
FÖRENINGEN I GÖTEBORG  
Rotal 1  
2018-11-29  
MÅNINGS 3268-18  
AKTBIL: 60

Tyvärr är det lämnade avtalsförslaget långt ifrån det avtal som parterna var nära att komma överens om 2016. Det innehåller dessutom övertoner som inte hör hemma i ett avtal om parterna har respekt för varandra. Det finns därför ingen anledning att till exempel ha med subjektiva påståenden om att underhåll och skötsel är eftersatt mm. (p. 6) eller att samfälligheten bestämmer över föreningens stadgar (p. 12). Inte heller behöver det finnas en lång skrivning om krav på försäkringar och hot om omedelbar uppsägning av avtalet (p. 9), när föreningen under alla år har tillsett att det funnits fullgott försäkringsskydd för alla verksamheter vid badplats och hamn och även skrivit in i båtplatskontrakten att båtägarna ska ha godkända försäkringar.

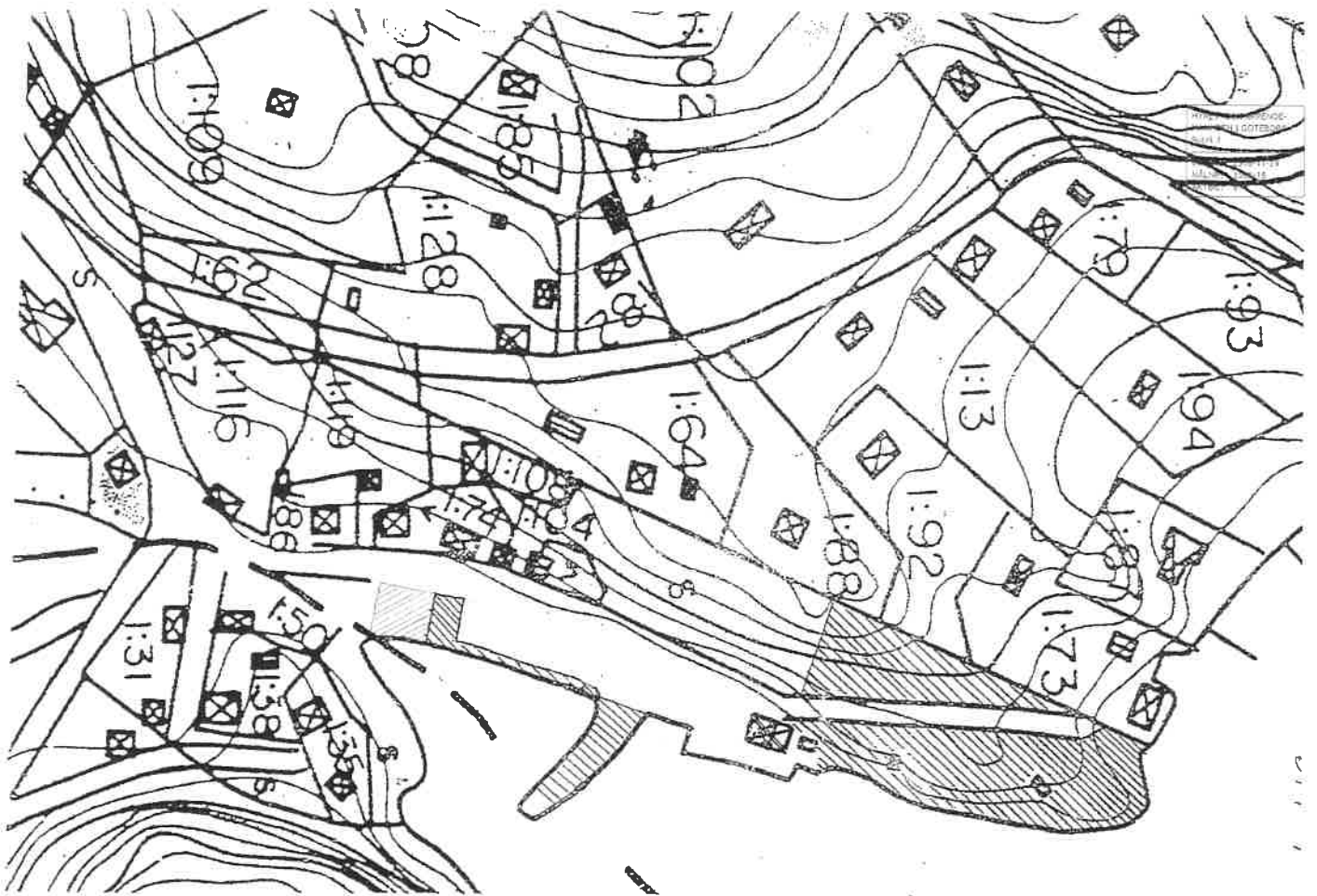
Punkt 4 är en central punkt i avtalet. Den innehåller ekonomiska krav som är svåra att klara för en arrendator. Det föreslås bland annat en dubbling av den årliga arrendavgiften utan att motivering lämnas. Eftersom Föreningen Slussen ska stå för alla renoveringar, investeringar mm. inom Arrendområdet saknas ekonomiskt utrymme för sådan omotiverad höjning. Föreningen anser att arrendet bör tas ut i form av en fast utgift och en rörlig utgift, vilket bättre speglar de ekonomiska realiteterna. I nuläget blir totalsumman densamma som hittills gällt. Samfälligheten har ännu inte låtit någon del av arrendavgiften gå tillbaka till utgifter inom Arrendområdet.

I det bifogade dokumentet lämnas en sammanställning, i stycke efter stycke (not 1, not 2 osv) där rödmarkerat avsnitt är citat från samfällighetens avtalsförslag, medan blått avsnitt är citat från föreningens senaste avtalsförslag. Orange avsnitt innehåller föreningens kommentarer och slutligen innehåller det gröna avsnittet Föreningen Slussens förslag till avtalstext.

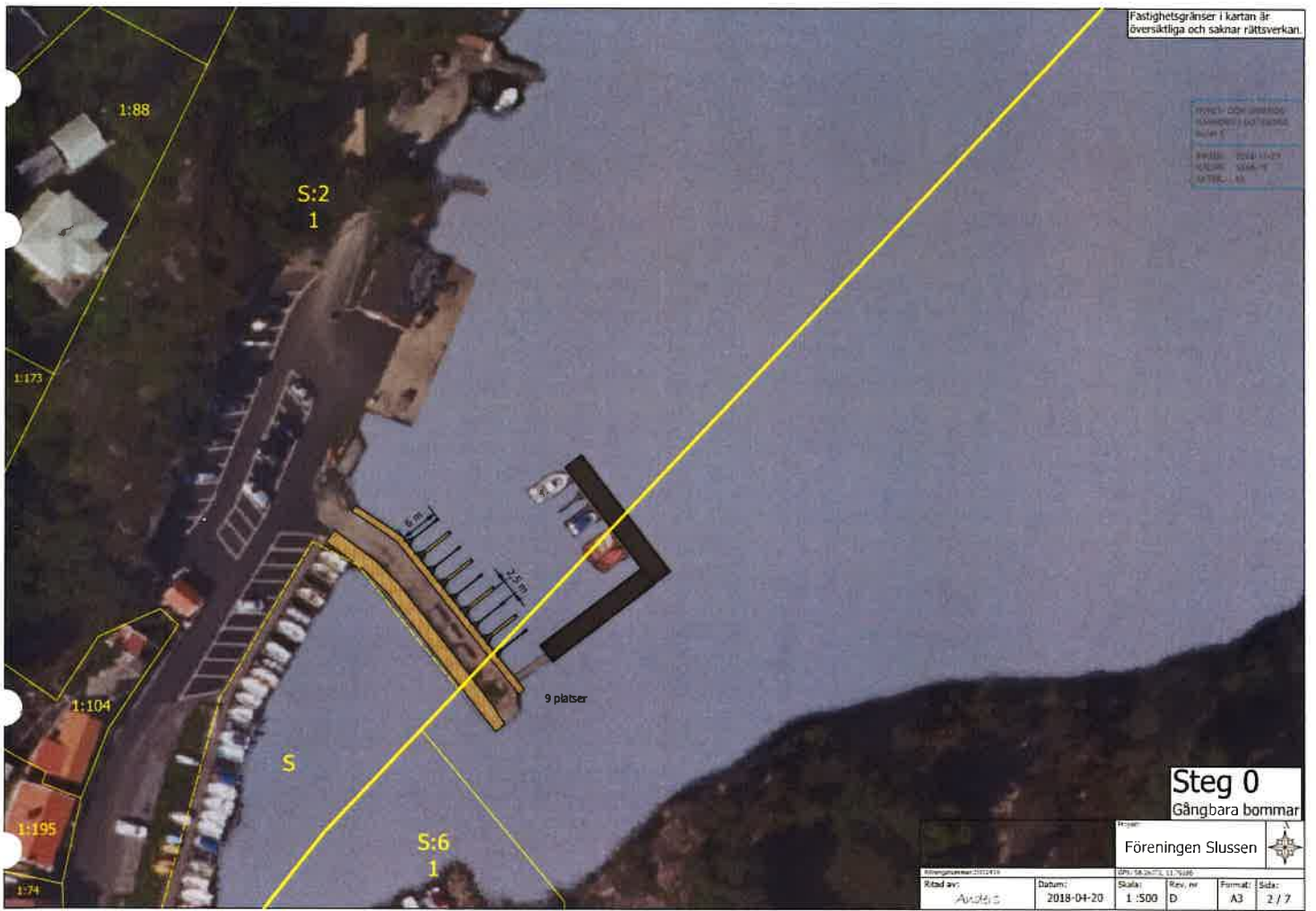
Det är föreningens förhoppning att det ska vara möjligt att lösa de sista knutarna för att få till ett avtal som är bra för alla verksamheter som bedrivs i Slussen. Föreningen Slussens delaktighet i verksamheterna är av betydelse för att garantera allmänhetens insyn och möjlighet att påverka allt som gäller badplats, simskola, gästhamn och båtplatser. Föreningen har därför ett särskilt ansvar att verka för ömsesidiga kompromisser i syfte att uppnå ett avtal.

Med vänliga hälsningar

Per Arnell  
Ordförande i Föreningen Slussen



Arrendeplan, Bilaga 7-160101



## AVTAL OM UPPLÅTELSE AV MARK Arrendeavtal

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 1

INKOM: 2018-11-29  
MÅLNR: 3368-18  
AKTBIL: 63

### Mellan

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

å den ena sidan och

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

å den andra sidan, har träffats följande avtal

### **Bakgrund**

Jordägaren är ägare bland annat till det på bilagda karta markerade området inom del av fastigheten Orust Ström S:2, Slussekilen, bilaga 1, fortsättningsvis benämnt "Arrendestället".

Arrendatorn är en ekonomisk/ideell förening vars verksamhet omfattar att sköta badplats, simskola, småbåtshamn, gästhamn och ordna midsommardans.

Arrendatorn äger piren, bryggor, flytpontoner, förtöjningsbommar, hopptorn med tillhörande utrustning samt simskoleexpeditionen belägna inom Arrendestället.

### **§ 1 Arrendeområdet**

*Samfälligheten* upplåter till *Föreningen*

- a- 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

- b- Vattenområde inom S:2, 1 för anläggning av flytbryggor.

### **§ 2 Ändamål.**

Det upplåtna området får nyttjas för följande ändamål fortsättningsvis benämnt ändamålet:

- båthamn inklusive gästhamn 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, och detta skall ske i samförstånd med Samfälligheten.

### **§ 3 Arrendetid och uppsägning**

Arrendeavtalet gäller för en tid om tio (10) kalenderår, med början den 1 januari 2019. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägningstid om två (2) kalenderår. Vid utebliven uppsägning förlängs Arrendeavtalet med tio (10) kalenderår vid varje tillfälle, med motsvarande uppsägningstid och förlängning vid utebliven uppsägning.

#### § 4 Arrende och betalning.

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

- Den fasta delen utgör 25.000 kronor och inkluderar nyttjanderätt av dusch och wc byggnad.
- Den rörliga delen utgör 500 kronor per år per uthyrd båtplats inom området.
- För gästplatser utgår ingen ersättning då intäkter användes för att finansiera badplatsen och simskolan vilket är en gemensam angelägenhet för slussen där alla parter bidrar.
- Löpande kostnader för el och vatten ersätts till självkostnad med underlag från leverantörer

Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2018. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2020, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2018 och mars 2019 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

#### § 5 Mervärdesskatt, oförutsedda kostnader och kostnadsökningar

Parternas bedömning är, att upplåtelsen inte är mervärdesskattepliktig. För det fall reglerna för mervärdesskatt eller rättsläget skulle medföra sådan skattskyldighet, på det sätt att Jordägaren skulle komma att bli redovisnings- och skattskyldig för mervärdesskatt avseende upplåtelsen, har Arrendator att erlägga 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 erlägga ersättning för den kostnadsökning som belöper på Arrendestället.

#### § 6 Samverkan

*Föreningen* och *Samfälligheten* skall ha ett möte senast under mars månad varje år där .  
*Föreningen* redovisar sina eventuella utbyggnadsplaner och övriga frågor gällande hamnen.  
*Samfälligheten* och *Föreningen* skall vara överens om utbyggnadsplanerna för att dessa skall få verkställas. Överenskommelsen skall vara protokollförda och undertecknad av bägge parterna.  
*Föreningen* kallar till mötet och är protokollförare.

#### § 7 Drift och underhåll

*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
- att sjösättningsramp, piren, bryggor, flytbryggor underhålls.
- att badanläggning, badbryggor, hopptorn, simskoleexpedition mm underhålls

#### § 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 Avflyttning**

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.

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

**§ 10 Tillägg och ändringar, inskrivning**

För att äga giltighet skall tillägg till eller ändringar av detta arrendavtal ske skriftligen och undertecknas av båda parter. Arrendavtalet skall inskrivas i fastighetsregistret.

**§ 11 Tvist**

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

Ström 2018-12-xx.....

Göteborg 2018-12-xx

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

.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

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

Bilaga 2, Karta över upplåtet vattenområde steg 0 inom S:2,1 daterad 2018-04-20, Rev D

## NOT 1

(SS avtalstext)

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

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 1

(FS avtalstext)

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

INKOM: 2018-11-29  
MÅLNR: 3368-18  
AKTBIL: 64

(FS kommentar)

Mindre tillägg har gjorts i SS avtalstext

(FS föreslår avtalstext enligt nedan)

Mellan

Ströms Samfällighetsförening, org nr 716418-3019, ("Jordägaren")

å den ena sidan och

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

å den andra sidan, har träffats följande avtal

## NOT 2

(SS avtalstext)

**AVTAL OM UPPLÅTELSE AV MARK**  
**Arrendeavtal - Lägenhetsarrende**

(FS avtalstext)

**Anläggningsarrendeavtal**

(FS kommentar)

Den stora frågan mellan parterna har varit att fastlägga arrendetypen. För att inte hamna i en låsning så är FS förslag att man benämner avtalet enligt nedan

(FS föreslår avtalstext enligt nedan)

**AVTAL OM UPPLÅTELSE AV MARK**  
**Arrendeavtal**

## NOT 3

(SS avtalstext)

**Bakgrund**

Jordägaren är ägare bland annat till det på bilagda karta markerade området inom del av fastigheten Orust Ström S:2, 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 flytpontoner belägna inom Arrendestället.

(FS avtalstext)

FS saknar motsvarande skrivning

(FS kommentar)

FS har kompletterat innehållet

(FS föreslår avtalstext enligt nedan)

**Bakgrund**

Jordägaren är ägare bland annat till det på bilagda karta markerade området inom del av fastigheten Orust Ström S:2, Slusseken, bilaga 1, fortsättningsvis benämnt "Arrendestället".

Arrendatorn är en ekonomisk/ideell förening vars verksamhet omfattar att sköta badplats, simskola, småbåtshamn, gästhamn och ordna midsommardans.

Arrendatorn äger piren, bryggor, flytpontoner, förtöjningsbommar, hopptorn med tillhörande utrustning samt simskoleexpeditionen belägna inom Arrendestället.



## NOT 4

**(SS avtalstext)****1 Arrendområdet**

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.

**(FS avtalstext)****§ 1 Samfälligheten** upplåter till **Föreningen**

γ

- a. 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
- b. Dusch och toalettbyggnad ägd av Samfälligheten
- c. Vattenområde inom S:2, 1 för anläggning av flytbryggor, bilaga 2 daterad 180420, steg 6, revidering E.

**(FS kommentar)**

FS kan acceptera avtalstext enligt nedan

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 1 Arrendområdet**

**Samfälligheten** upplåter till **Föreningen**

- a- 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
- b- Vattenområde inom S:2, 1 för anläggning av flytbryggor.

## NOT 5

**(SS avtalstext)****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.

**(FS avtalstext)****§ 4** Det upplåtna området får nyttjas för följande ändamål:

- båthamn inklusive gästhamn 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*.

**(FS kommentar)**

FS kan acceptera avtalstext enligt nedan

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 2 Ändamål**

Det upplåtna området får nyttjas för följande ändamål fortsättningsvis benämnt ändamålet:

- båthamn inklusive gästhamn 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.

## NOT 6

**(SS avtalstext)****3. Arrendetid och uppsägning**

Arrendeavtalet gäller för en tid om tio (10) kalenderår, med början den 1 januari 2019. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägningstid om två (2) kalenderår. Vid utebliven uppsägning förlängs Arrendeavtalet med tio (10) kalenderår vid varje tillfälle, med motsvarande uppsägningstid och förlängning vid utebliven uppsägning.

**(FS avtalstext)****§ 2**

Arrendeavtalet avser tiden 1 januari 2019 – 31 december 2038. Avtalet fortsätter att gälla ytterligare en tid av tjugo år i taget om avtalet skriftligen ej uppsagts av endera parten senast två år före avtalstidens utgång.

**(FS kommentar)**

FS kan acceptera avtalstext enligt ovan

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 3 Arrendetid och uppsägning**

Arrendeavtalet gäller för en tid om tio (10) kalenderår, med början den 1 januari 2019. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägningstid om två (2) kalenderår. Vid utebliven uppsägning förlängs Arrendeavtalet med tio (10) kalenderår vid varje tillfälle, med motsvarande uppsägningstid och förlängning vid utebliven uppsägning.

## NOT 7

**(SS avtalstext)****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. Därtill skall Arrendatorn senast bankdagen före den 1 januari 2019 erlægga ett engångsarrende om SEK/Trehundrafemtiotusen/(350.000), att av markägaren nyttjas till att reparera och iordningsställa piren, bland annat genom att delar av piren kommer att rivas i enlighet med till Länsstyrelsen ingiven och beviljad ansökan, (Länsstyrelsens Diarienummer 535-36050-2017) bilaga 2, samt att anlägga bryggor i enlighet med denna ansökan, eller på annat lämpligt sätt iordningsställa området.

**(FS avtalstext)**

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

- Den fasta delen utgör x... kronor och inkluderar nyttjanderätt av dusch och wc byggnad.
- Den rörliga delen utgör x... kronor per år per uthyrd båtplats inom området.
- För gästplatser utgår ingen ersättning då intäkter användes för att finansiera badplatsen och simskolan vilket är en gemensam angelägenhet för slussen där alla parter bidrar.
- Löpande kostnader för el och vatten ersätts till självkostnad med underlag från leverantörer

Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2018. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2020, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2018 och mars 2019 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

**(FS kommentar)**

FS äger piren vilket innebär att FS underhåller och reparerar piren och hanterar kostnaderna.

FS kan därför inte acceptera att FS skall betala ett engångsarrende på 350.000 kr, även om dessa pengar skall gå till reparationer av piren.

FS kan inte acceptera att arrendeavgiften dubblerats till 100.000 kr jämfört med tidigare överenskommet arrende 2016 som då var 50.000 kr. FS förstår inte varför arrendet har dubblerats.

FS upplever de skrivningar gällande indexreglering som nu presenterats som krångliga jämfört med de skrivningar som SS tog fram 2016.

FS anser att skrivningen från 2016 är mycket bättre och mera lättförståelig.

Parternas målsättning måste vara att skapa ett avtal som är så lättförståeligt som möjligt.

FS kan acceptera avtalstext enligt nedan.

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 4 Arrende och betalning**

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

- Den fasta delen utgör 25.000 kronor och inkluderar nyttjanderätt av dusch och wc byggnad.
- Den rörliga delen utgör 500 kronor per år per uthyrd båtplats inom området.
- För gästplatser utgår ingen ersättning då intäkter användes för att finansiera badplatsen och simskolan vilket är en gemensam angelägenhet för slussen där alla parter bidrar.
- Löpande kostnader för el och vatten ersätts till självkostnad med underlag från leverantörer

Arrendet ändras årligen p g a förändringar i konsumentprisindex KPI (totalindex), Som bas utgör indextalet för mars månad 2018. Första tillfälle för förändring är 1 januari 2020, varvid skillnaden mellan indextalet för mars 2018 och mars 2019 skall utgöra den förändring varmed arrendet skall justeras.

## NOT 8

**(SS avtalstext)****5 Mervärdeskatt, oförutsedda kostnader och kostnadsökningar**

Parternas bedömning är, att upplåtelsen inte är mervärdeskattepliktig. 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.

Den ovan angivna årliga arrendeavgiften skall justeras med förändringar i konsumentprisindex enligt bilagd indexklausul, bilaga 3.

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.

**(FS avtalstext)**

FS saknar motsvarande skrivning

**(FS kommentar)**

FS har tagit bort texten gällande bilaga 3 indexreglering då detta är reglerat i § 4.

FS kan acceptera följande avtalstext

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 5 Mervärdeskatt, oförutsedda kostnader och kostnadsökningar**

Parternas bedömning är, att upplåtelsen inte är mervärdeskattepliktig. 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.

## NOT 9

**(SS avtalstext)****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 bland annat 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 den ovan angivna ansökan, bilaga 2, och samtliga förutsättningar föreligger för en sådan förändring, är Jordägarens avsikt att genomföra en sådan förändring, vilket Arrendatorn medger.

Arrendatorn har presenterat utbyggnadsplaner av hamnanläggningen som innebär att ytterligare bryggor skall anslutas till befintlig pir och eller befintliga bryggor. Även om den presenterade utbyggnationen avser bryggor placerade på angränsade fastighet, skulle en genomförd sådan utbyggnation få betydande återverkningar på Jordägarens fastighet, i form av ökad trafik, slitage mm. Det är av väsentlig betydelse för Jordägaren att hamnen och brygganläggningarna inte byggs ut eller utökas, varför en utökning eller utbyggnation, av vad slag det vara må som får, eller kan tänkas att få, återverkningar på Arrendestället, inte får ske utan Jordägarens skriftliga tillstånd. Skulle så ändå ske, är det ett väsentligt avtalsbrott från Arrendatorns sida som medför omedelbart upphörande av arrendeavtalet.

Jordägaren har för avsikt att på sin fastighet, inom området, tillse att det anläggs en gångbrygga/gångväg, i sträckning mellan Ångbåtsbryggan – hopptornen – Slussen pensionat. Arrendatorn är informerad härom och medger, utan några inskränkningar eller villkor, att en sådan gångbrygga/ gångväg anläggs.

**(FS avtalstext)**

FS saknar motsvarande skrivning

**(FS kommentar)**

FS kan inte acceptera denna avtalstext.

FS anser det inte rimligt att SS skall styra över FS verksamhet utanför arrendeområdet.

FS anser vidare att eventuella utbyggnadsplaner med gångbryggor mm inte skall regleras i ett arrendeavtal mellan parterna. Sådant skall beslutas i samförstånd mellan parterna under arrendetiden.

FS accepterar inte skrivningen om att piren som ägs av FS skall rivas och ersättas med flytbrygga. Även ett sådant beslut måste tas gemensamt i samförstånd och inte regleras i arrendeavtalet.

FS anser att piren har en viktig funktion som vågbrytare för hamnen, och bör därför inte rivas.

FS förstår inte SS resonemang gällande framtida utbyggnad av hamnen. FÖP talar sitt tydliga språk gällande detta. En utbyggnad av hamnen gynnar alla som flyttar till Slussen

FS anser att punkten skall utgå i sin helhet

**(FS föreslår därför ingen avtalstext.)**

## NOT 10

**(SS avtalstext)****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. Kostnaderna för Arrendatorns förbrukning av vatten, avlopp och elektricitet kommer Jordägaren att löpande fakturera Arrendatorn med faktiska kostnader plus administrationspåslag.

Parterna skall årligen inför varje kalenderår ha, protokollfört, syn och avstämning av vilka skötsel- och reparationsåtgärder som måste göras inom Arrendestället inför kommande år, i enlighet med vad som anges i första stycket.

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 fort- sättningsvis 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 och båtvrak bortforslas.

**(FS avtalstext)****§ 6**

*Föreningen* och *Samfälligheten* skall ha ett möte senast under mars månad varje år där *Föreningen* redovisar sina eventuella utbyggnadsplaner och övriga frågor gällande hamnen. *Samfälligheten* och *Föreningen* skall vara överens om utbyggnadsplanerna för att dessa skall få verkställas. Överenskommelsen skall vara protokollförda och undertecknad av bägge parterna. *Föreningen* kallar till mötet och är protokollförare.

**§ 7 Drift och underhåll**

*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
- att sjösättningsramp, piren, bryggor, flytbryggor underhålls.
- att badanläggning, badbryggor, hopptorn, simskoleexpedition mm underhålls

**(FS kommentar)**

FS är en ekonomisk förening som är skatt och momsskyldig. Kostnader för löpande driftkostnader betalas på originalfaktura från leverantör utan administrativa påslag från SS.

FS delar uppfattningen att placeringen av båttömningsanläggningen skall ske i samråd mellan parterna, och det är just samråd som skall spegla detta arrendeavtal. Dock kan placeringen bli på annan mark som SS inte råder över.

FS kan acceptera avtalstext enligt nedan.

(FS föreslår avtalstext enligt nedan)

**§ 6 Samverkan**

*Föreningen* och *Samfälligheten* skall ha ett möte senast under mars månad varje år där *Föreningen* redovisar sina eventuella utbyggnadsplaner och övriga frågor gällande hamnen. *Samfälligheten* och *Föreningen* skall vara överens om utbyggnadsplanerna för att dessa skall få verkställas. Överenskommelsen skall vara protokollförda och undertecknad av bägge parterna. *Föreningen* kallar till mötet och är protokollförare.

**§ 7 Drift och underhåll**

*Föreningen* ansvarar för:

- driftkostnader 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 sjösättningsramp, piren, bryggor, flytbryggor underhålls.
- att badanläggning, badbryggor, hopptorn, simskoleexpedition mm underhålls

**NOT 11**

(SS avtalstext)

**8 Andrahandsupplåtelse**

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

(FS avtalstext)

**§ 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*.

(FS kommentar)

FS kan acceptera föreslagen avtalstext.

(FS föreslår avtalstext enligt nedan)

**§ 8 Andrahandsupplåtelse**

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

**NOT 12****(SS avtalstext)****9 Ansvar**

Med hänsyn främst till den brandrisk som på senare tid har aktualiserats i småbåts- hamnar men även utifrån andra ansvarsfrågor, förbinder sig Arrendatorn att dels för egen del tillse att Arrendatorn har adekvat ansvars- och brandskyddsförsäkring, dels tillse att medlemmarna/båtplats-innehavarna förbinder sig att hålla sina båtar försäkrade intill fulla värdet och med en ansvarsförsäkring. Skulle Arrendatorn sakna sådan försäkring, äger Jordägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

**(FS avtalstext)**

*Föreningen* ansvarar för:

- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns

**(FS kommentar)**

FS kan inte acceptera denna avtalstext.

Inte rimligt att SS kan säga upp avtalet om någon båtägare inte har gällande försäkring. Kan användas som ett verktyg att säga upp avtalet. Denna typ av skrivelse i ett arrendeavtal skall ej förekomma.

FS kan acceptera följande avtalstext

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan som står med i §7)**

*Föreningen* ansvarar för:

- att gällande ansvarsförsäkring gentemot 3:e part finns



## NOT 13

**(SS avtalstext)****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 Arrendeförhållandets 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 Arrendeförhållandets upphörande ha avlägsnat sin egendom, tillfaller den Jordägaren vederlagsfritt, om Jordägaren så meddelar.

**(FS avtalstext)**

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.

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.

**(FS kommentar)**

FS kan inte acceptera denna avtalstext.

FS kan acceptera följande avtalstext

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 9 Avflyttning**

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.

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

## NOT 14

(SS avtalstext)

**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 fastighetsregistret.

(FS avtalstext)

FS saknar motsvarande skrivning

(FS kommentar)

FS förstår inte varför arrendeavtalet inte skall skrivas in i fastighetsregistret. SS får utveckla-förklara FS kan acceptera följande avtalstext

(FS föreslår avtalstext enligt nedan)

**§ 10 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 inskrivas i fastighetsregistret.

## NOT 15

(SS avtalstext)

**12 Övriga villkor**

Denna upplåtelse gäller under förutsättning att Arrendatorn bibehåller sina nuvarande stadgar. Förändring av stadgarna utan Jordägarens tillstånd medför rätt för Jordägaren att omedelbart bringa arrendeförhållandet att upphöra. Arrendatorn nuvarande stadgar är bilagda som bilaga 4.

Jordägarens ställföreträdare/fastighetsägare har företrädesrätt till 18 stycken båtplatser, under förutsättning att ställföreträdaren är medlem i Föreningen Slussen. Villkoren för dessa båtplatser är identiska med de som gäller för Föreningen Slussens övriga medlemmar.

(FS avtalstext)

FS saknar motsvarande skrivning

(FS kommentar)

FS anser att detta arrendeavtal inte skall styra FS stadgar.

FS stadgar styr FS över precis som SS stadgar styrs av SS.

FS anser att en förtur i båtplatskön är ett förlegat sätt att hantera båtplatskön på. Den kan dessutom inte tillämpas på båtplatser i FS som ligger på annans mark. Då nya platser på flytbryggor kommer att storleksmässigt vara anpassade till nuvarande båtstandard-båtbredd så kommer medlemmarna att vilja ha dessa och då blir ett förturssystem utan verkan.

FS anser att denna punkt skall utgå i sin helhet

(FS föreslår därför ingen avtalstext.)

## NOT 16

**(SS avtalstext)**

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna erhållit ett exemplar vardera.

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

För  
Ströms Samfällighetsförening  
Styrelsen

För  
Föreningen Slussen  
Styrelsen

**(FS avtalstext)****§ 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.

Ström 2018-10-xx.....

Göteborg 2018-10-xx

.....  
*Samfälligheten* (Kent Olsson)    *Föreningen* (Per Arnell)

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

Bilaga 2, Karta över upplåtet vattenområde inom S:2,1 daterad 2018-04-20, Rev E

**(FS kommentar)**

FS anser att det skall finnas en skrivelse för hur man löser tvist.

FS accepterar nedanstående skrivning

**(FS föreslår avtalstext enligt nedan)****§ 11    Tvist**

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

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

Ström 2018-12-xx.....

Göteborg 2018-12-xx

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

.....  
*Föreningen* (Per Arnell)

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

Bilaga 2, Karta över upplåtet vattenområde steg 0 inom S:2,1 daterad 2018-04-20, Rev D