



Isak Mander

Tekniska nämnden

## Remissvar Förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar

### Ärende

Kommunstyrelsen gav den 23 november 2020 kommunledningskontoret i uppdrag att göra en översyn av arrendeavtalen med båtklubbarna i Danderyds kommun. För ett antal båtklubbar går de nuvarande arrendeavtalen ut vid årsskiftet 2024/2025.

Baserat på översynen har kommunledningskontoret tagit fram ett förslag till

- principer för arrende och beräkning av arrendeavgift
- principer för upplåtelse av pontoner och beräkning av ersättning för upplåtelsen

Principerna innebär att båtklubbarna har ett arrendeavtal avseende mark och vatten med kommunstyrelsen eller Djursholms AB som markägare och ett separat hyresavtal för pontoner med tekniska nämnden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat följande till tekniska nämnden samt båtklubbar inom Danderyds kommun för yttrande senast den 31 december 2021

1. Kommunledningskontorets förslag om principer för
  - arrende och beräkning av arrendeavgift
  - upplåtelse av pontoner och beräkning av ersättning för upplåtelsen
2. Kommunledningskontorets förslag om att kommunen generellt ska erbjuda båtklubbarna att överta pontoner inom sina arrendeområden

I remissen ingår även ett förslag om att kommunen generellt ska erbjuda båtklubbarna att överta de pontoner som finns inom deras respektive arrendeområde. Ett antal kajanläggningar bör dock förbli i kommunens ägo där principen ska vara att de har ett allmänintresse.

Tekniska nämnden har fått remissen för yttrande. Tekniska kontoret lämnar i ärendet förslag till yttrande.



Isak Mander

### Tekniska kontorets yttrandes förslag till beslut

Tekniska nämnden fastställer tjänsteutlåtande 2021-10-12 och överlämnar det till kommunstyrelsen som nämndens yttrande.

### Bakgrund

Under 2009 togs nya arrendeavtal fram för 13 båtklubbar och dessa avtal löper ut den 31 december 2024. Om förlängning inte ska ske, måste uppsägning av avtalen genomföras ett år dessförinnan. Tekniska nämnden föreslog den 8 maj 2019 (§ 40) att kommunstyrelsen ska genomföra en översyn av befintliga avtal och beaktar de oklarheter som beskrivs i den utredning som hade tagits fram till tekniska nämnden. Nämnden bedömde att i översynen borde principer kring båtverksamheten i kommunen tas fram och besluta, i samråd med tekniska nämnden.

Av de 17 avtal som löper ut 2024 avser 12 vatten- och markområden som ägs av Djursholms AB. Kommunen har arrendeavtal med Djursholms AB och står sedan som markägare i avtalen med båtklubbarna. Detta är juridiskt, ekonomiskt och ansvarsmässigt inte hållbart.

Utifrån tekniska nämndens förslag har kommunledningskontoret gjort en förstudie. Denna visar att det finns ett behov att vägledande principer för vad nya avtal ska omfatta. Behovet av ändringar är större än vad som kan ske genom justeringar i de befintliga avtalen. De huvudsakliga principer som bör tas fram ska avse följande.

- Tydliga ansvar för att arrendeavgifterna ska täcka kostnaderna för kommunens åtagande enligt avtalen
  - En förutsättning för att kommunen ska kunna beräkna sina kostnader är att det är en tydlig gränsdragning mellan kommunens och båtklubbarnas ansvar. En del i detta är att ta fram underhållsplaner som förankras med båtklubbarna.
- Vem ska äga pontonerna?
  - En viktig fråga för att avgöra vem som ska ansvara för vad är om kommunen eller båtklubbarna ska äga pontoner i de fall båtarna förtöjs vid sådana/y-bommar utgår från sådana.
- Tillgänglighet
  - En viktig del i dagens avtal är allmänhetens tillgänglighet till strandlinje, kajer och pontoner och någon ändring i detta avseende bör inte ske. Det behövs dock tydliga principer för hur tillgängligheten påverkar parternas ansvar för skötsel och underhåll. Detta gäller även i det fall båtklubbarna äger pontonerna.



Isak Mander

### **Kommunstyrelsens uppdrag till kommunledningskontoret och beslut om remiss till tekniska nämnden m fl**

Utifrån ovanstående förstudie gav kommunstyrelsen den 23 november 2020 kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram principer för nya avtal med båtklubbarna. Utredningen skulle återkomma med förslag till principer i maj 2021. Kommunledningskontoret har därefter utrett ärendet och lämnat förslag på principer för kommande avtal mellan båtklubbarna och kommunen till kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU). KSAU har beslutat att remittera förslaget till tekniska nämnden, tekniska nämndens båtråd, samtliga båtklubbar samt Djursholms AB. Remissen ska vara besvarad senast 31/12 2021.

### **Tekniska kontorets yttrande**

Tekniska kontoret är generellt positiva till lämnat förslag på principer för båtklubbavtal. Förslaget innebär ett antal förtydliganden kring ansvar och bör därmed öka möjligheterna för tekniska kontoret att få full kostnadstäckning för drift, underhåll och investeringar i anläggningar för båtklubsverksamheten. Gränsdragningen och ansvarsfrågor mellan de tre parterna fastighetsägare, båtklubb och tekniska kontoret blir också tydligare med förslaget vilket är positivt för tekniska nämndens verksamhet då det förenklar arbetet och leder till minskad administration på sikt.

### **Generell princip för kostnader för båtklubsverksamhet**

Tekniska kontoret är positiva till att separera arrendeavtalen med nyttjanderättsavtal eftersom detta förtydligar ansvarsfrågor och ger ökade möjligheter till full kostnadstäckning för båtklubsverksamheten i kommunen. Den nya avtalsformen kommer dock inledningsvis innebära en ökad administration då avtalen förhandlas och gränsdragningslistor tas fram. Över tid kommer administrationen att minska då det blir enklare att fördela kostnader, justera avtal vid förändringar av anläggningarna samt när intäkter från arrenden separeras från intäkter för att bekosta drift- och underhållskostnader.

### **Förslaget om att separera upplåtelsen av vatten (vattenarrende) och upplåtelsen av de kommunala anläggningarna**

Tekniska kontoret är positiva till att separera upplåtelsen av vatten (vattenarrende) och upplåtelsen av de kommunala anläggningarna eftersom det ger en ökad tydlighet kring vad som ingår i kommunens ansvar respektive båtklubbens ansvar kring drift och skötsel av anläggningarna. Uppdelningen kommer innebära en ökad administration innan avtalet signeras då gränsdragningslista ska tas fram och förhandlas, men arbetet förenklas under avtalstiden. Det blir även enklare att ändra i nyttjanderättsavtalet om det sker förändringar i en anläggning för en båtklubb. Med denna avtalsform blir det även tydligare hur stora drift- och



Isak Mander

investeringskostnaderna för respektive båtklubb är och det blir tydligare för både båtklubben som tekniska kontoret kring kostnader och kostnadstäckning. Nyttjanderättsavtalen är även positiva genom att tekniska nämnden får intäkter för den verksamhet som nämnden är ansvarig för. Jämfört med dagens system där fastighetsägaren (Djursholms AB eller Kommunstyrelsen) ska ha en del av intäkterna vilket skapar extra administration.

Tekniska kontoret är även positiva till att nyttjanderättsavtal tecknas med varje båtklubb och att avgiften i avtalet motsvarar kostnaden för drift, skötsel, administration och investeringar för respektive båtklubb. Med dagens system är båtklubsverksamheten underfinansierad och det finns svårigheter att redovisa kostnader och intäkter för arrende respektive skötsel och investeringar samt administrativa avgifter.

#### **Princip för att beräkna drift- och underhållskostnader för anläggningar**

Tekniska kontoret är positiva till förslaget om princip för att beräkna drift- och underhållskostnader för respektive anläggning och förslaget följer principen om att varje båtklubb ska bära sina egna kostnader.

#### **Princip om att en båtklubb själv ska bära direkta kostnader som uppstår inom det arrenderade området**

Tekniska kontoret är positiva till förslaget då det blir tydligare jämfört med dagens avtal om vad som ingår i drift, underhåll och vilka investeringar som bör utföras på respektive anläggning.

Tekniska kontoret vill särskilt betona vikten av att båtklubbarna har ansvaret vid en eventuell miljöförorening inom det arrenderade området och att detta ska gälla även om Danderyds kommun äger anläggningen.

Arrendatorn ska förhindra fortsatt spridning av miljöfarliga ämnen inom det arrenderade området genom att ha en tidsatt utfasningsplan för biocidfärger på båtskrov inom klubben.

#### **Princip för årlig reglering av kostnader enligt avtal**

Tekniska kontoret är positiva till att avgifterna årligen regleras via ett fastslaget index.

#### **Utgångspunkt att båtklubben ska äga anläggningarna**

Tekniska kontoret är positiva till förslaget om att båtklubbarna ska äga sina anläggningar själva. Om båtklubbarna köper anläggningarna skulle ansvarsfrågor och drift- och underhållskostnader förtydligas. Innan en försäljning kan genomföras ska dock en oberoende värdering genomföras av respektive anläggning och tydliga gränsdragningar ska reglera exakt vad som överläts till båtklubben. Huvudprincipen bör vara att fästen och



Isak Mander

liknande i mark eller kaj ska ägas av kommunen, men att brygga/ponton ska ägas av båtklubben.

Som nämns i remissförslaget är det av stor vikt att reglera tillgången till vatten och nedskräpning med mera vid en försäljning av en anläggning.

**Undantag från självkostnadsprincipen och principen om att båtklubben bör äga sina anläggningar**

Tekniska kontoret är positiva till förslaget om att undanta vissa anläggningar från regeln om självkostnadsprincip samt i de fall då det finns fördelar med att kommunen äger anläggningen. Förutom de anläggningar som nämns i förslaget så bör till exempel även båtiläggningsplatser ägas och underhållas av kommunen eftersom de kan användas av alla båtägare i kommunen och inte enbart av respektive båtklubb.

**Princip och rutin vid försäljning av en kommunal anläggning**

Tekniska kontoret är positiva till förslaget om princip och rutin vid försäljning av en kommunal anläggning.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Percy Tollebrant  
Tf Anläggningschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Remissvar Förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar
2. KSAU 2021-09-06 § 51 Remittering av förslag om principer för upplåtelse av mark vatten och brygganläggningar till båtklubbar
3. Tjänstutlåtande Remittering av förslag om principer för upplåtelse av mark vatten och brygganläggningar till båtklubbar

Expedieras  
Kommunstyrelsen