

Dag Björklund

Till berörda båtklubbar i Danderyds kommun

Remiss av principer för upplåtelse av mark och vatten till båtklubbar, överlåtelse av pontoner samt mall för nya arrendeavtal

Danderyds kommun remitterar följande underlag för principer av upplåtelse av mark- och vattenområden till båtklubbar. Remissvar ska ges in senast den 31 december 2022.

Utgångspunkter

Utredningen har tagit avstamp i ansvarsfördelningen mellan kommunstyrelsen, Djursholms AB och tekniska nämnden.

Kommunstyrelsens ansvar

Enligt reglementet för kommunstyrelsen är kommunstyrelsen ansvarig för arrendeavtal och dessa tecknas av kommunstyrelsen enligt 6 § 2 pkt, i och med att kommunstyrelsen ska:

- svara för frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter och andra nyttjanderätter till fast egendom och servitut.

Djursholms AB:s ansvar

En övervägande del av de aktuella vattenarrendeavtalen för båtclubbsverksamhet ligger på fastigheter som ägs av Djursholms AB. Trots detta är arrendena upplåtna till båtclubbarna av kommunen. Kommunen har i sin tur arrendeavtal med Djursholms AB.

Det finns inget motsvarande arrendeavtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun för markområden som ägs av Djursholms AB.

Enligt bolagsordningen för Djursholms AB har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter.

Tekniska nämndens ansvar

Enligt reglementet för tekniska nämnden har nämnden ansvar för skötsel och underhåll av småbåtshamnar i kommunen.

Tekniska nämnden förvaltar och utvecklar kommunens grönområden, gator, vägar, parker och övriga allmänna platser samt kommunens småbåtshamnar och allmänna vatten- och avloppsanläggningar (nedan VA - anläggningar).

Dag Björklund

Enligt 2 § ska tekniska nämnden ansvara för löpande drift och underhåll inom nämndens ansvarsområde.

Detta ansvar gäller även pontoner som ägs av kommunen. Tekniska nämnden är således ansvariga för drift och underhåll av kajer och pontoner som ägs av kommunen samt anslutningsvägar med mera till och från båtklubbarna.

Vissa båtklubbar har sin verksamhet inom allmän platsmark vilket ger allmänheten tillträde till dessa ytor (bryggor, kajområde). Enligt avtal där båtklubben har sin verksamhet inom allmän platsmark så anges att allmänhetens tillträde till platsen inte får förhindras. Arrendatorn förbinder sig vidare att utan ersättning tillgängliggöra området för allmänheten. För allmän platsmark har kommunen ett ansvar för skötsel och underhåll som ska finansieras av skattekollektivet.

Dagens avtalsformer

Danderyds kommun och Djursholms AB har, genom kommunen, arrendeavtal i form av lägenhetsarrende, med tolv båtklubbar i kommunen. Förutom detta har även kommunen ett avtal med Täby kommun för en båtklubb som ligger inom Djursholms AB fastighet men även inom Täby kommun.

Syftet med arrendeavtalen är att tydliggöra ansvarsförhållandena mellan fastighetsägaren och respektive båtklubb.

Respektive båtklubb kan ha ett eller flera arrendeavtal (så kallat lägenhetsarrende):

1. Vattenarrende med pontoner som ägs av båtklubben.
2. Vattenarrende med pontoner eller kaj som ägs av Danderyds kommun.
3. Markarrende för uppläggning av båtar och i vissa fall även för till exempel bilparkering, lagring av uppläggningsmaterial och båtagnar.

Arrendeavgiftens storlek varierar beroende på om pontonerna ägs av båtklubben eller av kommunen. Avgiften är lägre för de klubbar som äger pontonerna.

En majoritet av arrendeavtalen tecknades 2009 och löper på 15 år till den 31 december 2024. För enstaka klubbar har avtal tecknats senare, men de löper ut samma datum som övriga avtal¹. Arrendeavtalen förlängs med fem år i taget om inte en skriftlig uppsägning sker ett år innan avtalstiden löper ut.

Förutom avtalet med Täby kommun liknar vattenarrendenas villkor varandra. Markarrendena är mer unika i sin utformning och varje klubb har egna villkor. De principer som nu föreslås omfattar främst vattenarrendena.

Arrendeavgifterna tillfaller Danderyds kommun. För de områden som Danderyds kommun arrenderar av Djursholms AB betalar Danderyds kommun 50 kronor per förtöjningsmeter till Djursholms AB. Detta finansieras genom plan- och exploateringsavdelning. Enligt arrendeavtalet arrenderar Danderyds kommun totalt 2333 förtöjningsmeter av Djursholms AB.

¹ För KSSS finns ett separat avtal för markarrende för uppläggning och förvaring av båtar för deras ungdomsverksamhet. Detta avtal tecknades den 1 april 2014 och löper till den 31 december 2034.

Dag Björklund

Det finns ett markarrende med Ranängens båtägarförening som är tecknat direkt med Djursholms AB och intäkterna från markarrendet med Ranängens BK tillfaller därför Djursholms AB.

Bearbetning av båtclubbarnas svar på tidigare remiss

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 september 2021 (§ 51) att skicka ut ett förslag på nya principer på remiss till samtliga båtclubbar, tekniska nämnden samt Djursholms AB där svar skulle komma in senast 31 december 2021. Remisstiden förlängdes sedan till den 28 februari 2022 och svar kom från sex båtclubbar samt tekniska nämnden. De som lämnade svar var Djursholms båtsällskap (DBS), Framnäs vikens storbåtsförening (FSBF), Ranängens båtägarförening (RBF), Ranängens hamnförening (RHF), Stocksunds båtclubb (StBK), Västra Sveavikens hamnförening (VSH) och tekniska nämnden (TN).

Båtclubbarna har även fått information om remissförslaget samt fått återkoppling på inkomna remissvar vid båtråd hösten 2021 och våren 2022.

Remissammanställningen bifogas i sin helhet i bilaga 1.

Svaren på remisserna har beaktats och ett antal principer har bearbetats utifrån de svar som inkommit. En ekonomisk jämförelse av kostnader i olika kommuner har även genomförts vilket redovisas nedan. Denna ligger även till grund för förslaget om nya arrenden.

Ekonomisk jämförelse med andra kommuner

Ett antal remissvar tar upp kostnaderna för arrendet och att detta ska vara transparent och på en likvärdig nivå med övriga kommuner i närområdet. För att jämföra kostnader för arrenden i olika kommuner har en jämförande studie genomförts då ett urval kommuner i närområdet har kontaktats för att få information om arrendets storlek och utformning kring avtalen. De kommuner som kontaktades var Stockholms stad, Nacka kommun, Lidingö kommun, Vaxholms kommun, Täby kommun, Sollentuna kommun, Tyresö kommun, Salems kommun och Värmdö kommun. Alla kommuner utom Vaxholm har svarat på frågor. Vissa kommuner har endast svarat skriftligt medan andra har svarat muntligt och skriftligt. Den ekonomiska jämförelsen bifogas i sin helhet i bilaga 2.

Sammanfattningsvis är Danderyds nuvarande storlek på arrendet lägst bland de kommuner som jämförts. Den totala intäkten från arrendena är idag ca 190 000 kr (baserat på 2333 bryggmeter). Den kommun som liknar förhållandena i Danderyd mest är Nacka kommun. Nacka är en kommun med likvärdiga förutsättningar och geografiskt läge som Danderyds kommun. Kommunledningskontoret föreslår att arrendena höjs till en motsvarande nivå som Nacka kommun har. Arrendet föreslås därför att höjas till 900 kr/båtplats vilket motsvarar en höjning med 22 %. Detta ger en ökad intäkt från dagens ca 190 000 kr till ca 234 000 kr.

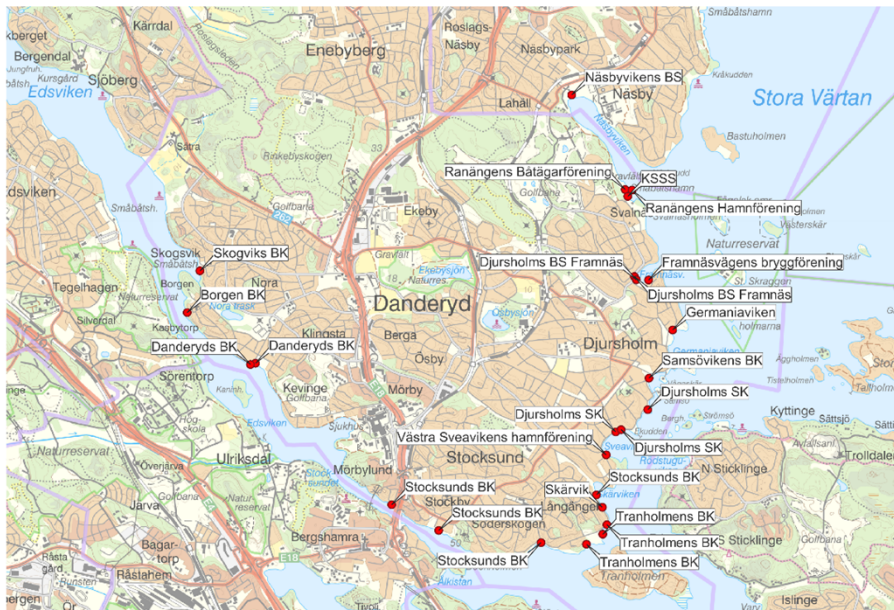
Beräkningen av arrendet utgår från schablonisering där båtplatsen tar 2,5 m bryggängd, att en del, men inte nödvändigtvis alla, båtarna har tillgång till uppläggningsplats inom arrendet och att arrendeområdet är tillgängligt med bil men inte nödvändigtvis rymmer parkeringsplatser för bilar. Vid bedömningen av arrendets storlek ska större avvikelser från det normala eller genomsnittliga förhållande i dessa hänseenden beaktas inom ett intervall om +/- 10 %.

Samtidigt minskar intäkterna till tekniska nämnden för drift- och underhåll av pontonerna när dessa säljs till båtclubbarna. Drift- och skötselansvaret för pontoner som inte ägs av kommunen övergår i sin helhet till respektive båtclubb.

Dag Björklund

Förslag på nya principer med kommentarer på remissvaren

De båtklubbar som omfattas av förslaget på nya arrendeavtal redovisas nedan i bifogad karta med plats för respektive brygga, ponton eller kajläggnings. Baserat på de remissvar som kom in har ett antal ändringar genomförts. Det nya förslaget redovisas nedan. Förslag på avtal bifogas som en bilaga till utredningen.



Princip 1 från remissversionen; Skilda avtal för vattenområde och pontoner

Det finns ett intresse från båtklubbarna att äga pontonerna. Därför föreslås att den tidigare principen att kommunen äger pontonerna tas bort och ersätts med ett nytt förslag: Principen om skilda avtal för vattenområdet (arrende) och för drift och underhåll av kommunägda pontoner ändras till att enbart gälla arrendeavtal. Detta innebär i praktiken att alla pontoner som idag ägs av kommunen ska säljas till respektive båtklubb till marknadspris som båda parter är överens om och enligt den rutin som tillämpats vid redan genomförd försäljning till Stocksunds BK 2012.

Nya arrendeavtal ska tecknas med respektive båtklubb och nuvarande avtal med båtklubbarna ska sägas upp. För de båtklubbar som redan äger sina pontoner ska nya arrendeavtal tecknas enligt bilagt förslag.

Princip 2 från remissversionen; Princip för att beräkna drift- och underhållskostnader för pontonerna

Det finns ett antal frågor som tas upp i remissvaren kring hur drift- och underhållskostnader ska beräknas. Om pontonerna säljs till respektive båtklubb så finns det inget behov av denna princip och den kan utgå eftersom båtklubbarna ska äga pontonerna fortsättningsvis och därmed har det fulla ansvaret för drift och skötsel. Inget nytt förslag ersätter principen.

Dag Björklund

Princip 3 från remissversionen; Princip om att en båtklubb själv ska bära direkta kostnader som uppstår inom det arrenderade området

I remissvaren kan man konstatera att ansvarsfrågan om eventuella markföroreningar är betydelsefull. Det finns behov av att utreda frågan närmre och dels göra en ansvarsutredning per båtklubb, dels undersöka marken för att få ett beslutsunderlag kring eventuella föroreningar, ansvar för saneringar och kostnadsberäkningar. De delar i förslaget som avsåg kostnader för underhåll och investeringar utgår också eftersom kommunen inte ska äga pontoner. Av detta följer att den föreslagna formuleringen om ansvar för miljöföroreningar tas bort och ersätts av en generell formulering som avser kostnader för el, vatten, avlopp och renhållning (avfall):

”Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader”.

Framtida undersökningar av marken för att ta reda på om det finns miljöfarliga ämnen i mark ska föregås av en ansvarsutredning där ansvaret för undersökningar och eventuella markföroreningar ska utredas och fastställas innan en kostnadsfördelning sker. Det åligger kommunens miljönämnd att utföra tillsyn av dessa delar.

Princip 4; Princip för årlig reglering av kostnader enligt avtal och omförhandling vid förändringar

I remissvaren finns ett antal frågor kring index och årlig reglering av avtalen. Markägaren har enligt det nya förslaget möjlighet att höja arrendet årligen med konsumentprisindex.

Förslag på mall för nya arrendeavtal med kostnad per arrenderad båtplats

Till detta tjänsteutlåtande finns förslag på mall för arrendeavtal med båtklubbar och andra ägare av bryggor med som bilaga. Mallen följer de principer som föreslås i detta tjänsteutlåtande. Arrendeavtal ska enligt mallen tecknas för 20 år med förlängning fem år i taget. Det årliga arrendet föreslås vara 900 kr/båtplats. En årlig höjning av arrendavgiften kan ske enligt konsumentprisindex.

Beräkningen av arrendet utgår från schablonisering där båtplatsen tar 2,5 m bryggglängd, att en del, men inte nödvändigtvis alla, båtarna har tillgång till uppläggningsplats inom arrendet och att arrendeområdet är tillgängligt med bil men inte nödvändigtvis rymmer parkeringsplatser för bilar. Vid bedömningen av arrendets storlek ska större avvikelser från det normala eller genomsnittliga förhållande i dessa hänseenden beaktas inom ett intervall om +/- 10 %.

Rutin vid försäljning av pontoner

För att säkerställa en korrekt hantering vid försäljning av pontoner som kommunen äger ska arbetsgången genomföras enligt samma rutin som då Stocksunds BK köpte pontoner av kommunen.

Arbetet med försäljningen ska ske i dialog med respektive båtklubb där den enhet som utses av kommunledningskontoret leder arbetet. En oberoende värdering görs av en värderingsman. Denna ska ange ett marknadsvärde för pontonerna. Efter att båda parter är överens om marknadsvärdet och försäljningspris eller efter att ett för kommunen övertygande underlag finns för ett erbjudande föreslås kommunfullmäktige fatta beslut om försäljningen. Därefter kan ett köpeavtal upprättas och överlåtelsen ske.

Dag Björklund

Kommunledningskontorets förslag baserat på utredningen efter remissen

Baserat på det som har redovisats ovan föreslår kommunledningskontoret följande för upplåtelse av mark- och vattenområden till båtclubbarna.

1. Båtclubbarna erbjuds att överta pontoner inom sina arrendeoråden enligt samma rutin som tillämpades då pontoner såldes till Stocksunds BK 2012.
2. Kommunledningskontoret får i uppdrag att genomföra försäljning av kommunens pontoner.
3. Arrendavgiften fastställs till 900 kr/båtplats.
4. Arrende upplåts enligt en av kommunfullmäktige beslutad generell mall för arrendavtal med båtclubbarna, som finns i bilaga 3 till detta remissunderlag.

Handlingsplan för det fortsatta arbetet

Denna utredning bör remitteras till båtclubbarna, så att de får ta del av hur kommunen har kommit fram till de föreslagna principerna.

Efter det är nästa steg i processen att förslag till principer inklusive mall för avtal fastställs av kommunfullmäktige under våren 2023.

Efter att principerna är fastställda ska arrendavtal tecknas med respektive klubb samt en process för att sälja de pontoner som idag ägs av kommunen påbörjas.

I de fall då båtclubben kan acceptera ett nytt avtal innan det nuvarande avtalet går ut så bör ett nytt avtal tas fram som ersätter det nuvarande avtalet. Om inte båtclubben har önskemål om att säga upp befintligt avtal med ett nytt avtal innan avtalsperioden har löpt ut ska kommunen säga upp befintligt avtal innan den 31 december 2023.

I samband med att nya avtalsformer tas fram kommer även kommunen ta kontakt med Täby kommun och teckna ett nytt arrendavtal med dem avseende arrende för Näsbyvikens båtclubb som har pontoner inom Djursholms AB:s vattenområde. Arrendavtal för övriga bryggor som finns på kommunens fastighet bör även omfattas av samma regelverk och arrendavtal bör tecknas med dem.

Bilagor

1. Bilaga 1 Remissammanställning
2. Bilaga 2 Ekonomisk jämförelse mellan kommuner kring kostnader för arrende av båtplats
3. Bilaga 3 Förslag till avtalsmall