



PM Båtklubbar Danderyd

Bakgrund

Danderyds kommun arrenderar ut mark- och vattenområden till ett antal båtklubbar i kommunen. De flesta avtalen är tecknade 2009 och avtalstiden är till 2024. Stocksunds båtklubb utnyttjade optionen i avtalet och förvärvade 22 pontoner för 1.700 tkr under 2012. Dotterbolaget Djursholms AB är fastighetsägare i avtalet avseende markarrende till Ranängens båtägareförening.

De båtklubbar vi tagit del av kopior av arrendeavtal avser

Skogsviks båtklubb
Stocksunds båtklubb
Djursholms båtsällskap, Framnäs hamnsektion
Västra Sveavikens hamnförening
Ranängens båtägareförening
Samsövikens hamnförening
Djursholms Segelklubb
Borgen båtklubb
Danderyds båtklubb
Framnäs storbåtsförening
Framnäsvägens bryggförening
Tranholmens båtklubb

Vårt uppdrag

1. Genomgång av hyresaviseringen för arrendet 2015 och 2016 mot arrendeavtalen
2. Genomgång av avtal mm avseende försäljningen av 22 pontoner till Stocksunds båtklubb
3. Översiktlig genomgång av kommunens redovisning avseende drift och investeringar avseende "Hamnverksamhet" för 2015 och 2016 för att bedöma kommunens kostnader i förhållande till intäkterna från båtklubbarna.
4. En översiktlig beskrivning och genomgång av avtalen och kommentera delar av avtalen som vi bedömer kan leda till otydligheter.

I detta PM så avslutar vi även med några övriga frågor avseende Djursholms AB samt momsfrågor kopplade till kommunens arrende av mark- och vattenområden.

Kontroll av kommunens hyresavisering mot avtal

Vi har granskat erhållna kopior av hyresavisering mot arrendeavtalen för att bedöma ifall kommunen aviserat båtklubbarna med rätt belopp utifrån avtal inkl indexuppräknings för konsumentprisindex.

Våra noteringar

- Vi har inte erhållit några kopior av aviseringen avseende Framnäsvägens bryggförening för 2015 och 2016 (7790 kr/årligen).
- Vi har inte erhållit några kopior av avisering till Ranängens båtägarförening för 2015 och 2016 (322.500 kr/årligen i 2009 års värde). Djursholms AB är fastighetsägare.
- Kommunen har aviserat Tranholmens Båtklubb för 30 meter ny ponton från 2012. Vi har inte erhållit någon kopia av avtal avseende denna nya ponton.
- Enligt avtalet med Danderyd båtklubb är ytan ca 1964 meter och arrendet 26,37 kr per år och kvadratmeter. Detta innebär en årlig avgift på 51790 kr. I avtalet så beräknas avgiften till 50790 kr, vilket även har aviserats.
- Enligt avtalet med Danderyds båtklubb så är antal förtöjningsmeter 610 och avgiften 406,70 kr per förtöjningsmeter. Detta innebär en årlig avgift på 248.087 kr. I avtalet beräknas avgiften till 248.071 kr, vilket även har aviserats.
- Vi har inte erhållit någon påskriften kopia av avtalet mellan kommunen och Framnäs storbåtsförening, utan endast ett avtal utan påskrift av parterna.

Genomgång av försäljning till Stocksunds båtklubb

Vi har tagit del av följande dokument

1. Tjänsteutlåtande från kommunledningskontoret 2011-04-21 avseende "Försäljning av pontoner till Stocksunds båtklubb". Till detta tjänsteutlåtande bifogas följande bilagor
 - a. Analys av kommunens avkastning och båtklubbens amortering
 - b. Skrivelse från Stocksunds båtklubb " Utveckling och expansion av småbåtshamnen i Stocksund", daterad 2010-04-12
 - c. Värdering Djurgårdsvarvet, daterad 2009-11-10
 - d. Värdering Sjöliv, daterad 2010-10-29
 - e. Skrivelse från Stocksunds båtklubb "Akutbrist på båtplatser i Stocksunds hamn", daterad 2011-04-15

I detta tjänsteutlåtande framgår bl a att "En genomgång av tekniska kontoret visar att merparten av de 20 pontonerna är av äldre datum , från 70- och 80 talen, och att 5 pontoner är av relativt nytt datum, upp till 5 år gamla"

Kommunledningens förslag till beslut: "Arbetsutskottet ger kommunledningskontoret i uppdrag att uppta förhandlingar med Stocksunds båtklubb om eventuellt förvärv av befintliga pontoner"

2. Sammanträdesprotokoll i kommunstyrelsens arbetsutskott daterat 2011-05-02
Beslut: "Arbetsutskottet ger kommunledningskontoret i uppdrag att uppta förhandlingar med Stocksunds båtklubb om eventuellt förvärv av befintliga pontoner"

3. Sammanträdesprotokoll i kommunstyrelsens arbetsutskott 2011-10-17

I detta protokoll framgår bl a "Kommundirektör Johan Haesert rapporterar från samtal med Stocksunds båtklubbs förhandlingsrepresentant" och att "Klubben förväntar sig ett slutbud från kommunen."

Arbetsutskottets beslut: "Arbetsutskottet ger kommundirektören i uppdrag att fortsätta bereda ärendet."

4. Tjänsteutlåtande från kommunledningskontoret 2011-12-22

I kommunledningskontorets utredning framgår bl a "Av befintligt arrendeavtal framgår att båtklubben har möjlighet att förvärva de pontoner båtklubben nyttjar till marknadsmässiga villkor"

Kommunledningskontoret har låtit Sjöliv att göra en värdering som utgår från beräknad kostnad att uppföra en motsvarande anläggning. Sjöliv bedömer att kostnaden för detta uppgår till 2300 tkr. Djurgårdvarvet utgår från andrahandsmarknaden och deras värde uppgår då till 700 tkr.

Kommunledningskontoret utgår i värderingen utifrån den återstående avkastningen som kommunen har på pontonerna. Enligt tekniska kontoret är den återstående livslängden för de aktuella pontonerna 11 år. Enligt tjänsteutlåtandet framgår det "Det ackumulerade värdet för pontonerna i Stocksunds båtklubb uppgår till ca 1700 tkr."

5. Sammanträdesprotokoll 2012-01-09 i kommunstyrelsen

Beslut: "Kommunstyrelsen beslutar godkänna nytt arrendeavtal mellan Danderyds kommun och Stocksunds båtklubb under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar sälja pontonerna till Stocksunds båtklubb, att gälla från och med 2012-04-01 till och med 2024-12-31."

6. Sammanträdesprotokoll 2012-01-30 i kommunfullmäktige

Beslut: "Kommunfullmäktige beslutar att från och med 2012-04-01 överlåta äganderätten till pontonerna i Stocksunds hamn, Långängen samt Skärviken till Stocksunds båtklubb för en köpeskilling om 1.700.00 kr."

7. Avtal mellan Danderyd kommun och Stocksunds båtklubb daterat 2011-12-22 och 2012-02-29
"Försäljning av pontoner med tillhörande utrustning"

Våra noteringar

Enligt Stocksunds båtklubbs brev ” Utveckling och expansion” från april 2010 så önskar båtklubben förvärva 20 pontoner. I försäljningsavtalet så framgår det att det är 22 pontoner.

Enligt tjänsteutlåtandet från kommunledningskontoret så bör man för att få ett stöd i bedömningen av värdet utgå från avkastningen kommunen har av anläggningen enligt gällande avtal, ca 380 tkr årligen. Värdet av arrendet reduceras sedan med ersättningen för vattenområdet som kvarstår, 77 tkr årligen, samt underhållskostnaderna som uppgår till 60 tkr per år. Totalt uppgår då kapitalersättningen för pontonerna ca på 243 tkr. Utifrån dessa 243 tkr och återstående avtalstid så bedöms värdet till ca 1.700 kr i tjänsteutlåtandet från 2011-12-22, vilket blir köpeskillingen.

Vi ställer oss frågande till varför reducering sker avseende underhållskostnaderna på 60 tkr årligen.

Vi hittar inte den tydliga beräkningen om hur ovanstående netto på 243 tkr årligen under 12 år leder fram till ett värde på 1.700 tkr.

Då värderingen baseras på arrendeavtalet från 2009 så tar värderingen inte hänsyn till eventuella tillkommande pontoner som kommunen förvärvat från 2009-2012. Se noteringen om 20 och 22 pontoner ovan.

Vid avtalstidens slut borde några av pontonerna ha ett restvärde som möjligen bör påverka värderingen.

Översiktlig genomgång av kommunens redovisning avseende drift och investering avseende ” Hamnförvaltning” för 2015 och 2016

Vi har tagit del av Bokföringslistor samt kopior av fakturor. Investeringarna innehåller vissa räntebelopp som enligt uppgift avser kapitalkostnaderna.

Nedan anges bokförda belopp exkl räntekostnader

Investeringar 2015: 91.105 kr

Investeringar 2016: 1.350 kr

Driftskostnader 2015: 606.606 kr

Driftskostnader 2016: 988.170 kr

Vid en översiktliga stickprovvis genomgång av fakturorna så görs bedömningen att de synes avse ”hamnförvaltning”. Enligt avtalet med ett antal båtklubbar har kommunen möjlighet att 2016 justera avgiften för ökade kapitaltjänstkostnader på grund av utbyte eller upprutning av befintliga pontoner.

Vid samtal med personal från ekonomiavdelningen så innehåller ” ansvar hamnförvaltning” även andra utgifter än det som avser båtklubbarna. Kommunen saknar en särredovisning avseende utgifter för båtklubbar. Vidare så har man inte heller någon särredovisning per båtklubb.

Utifrån de underlag vi tagit del av kan vi inte uttala oss om kommunens intäkter i förhållande till kostnaderna för båtklubbarna.

Vi rekommenderar att

- kommunen börjar särredovisa utgifter för båtklubbar bl a för att kunna bedöma kostnaderna i förhållande till intäkterna.
- Kommunen börjar särredovisa utgifter för varje båtklubb bl a för att kunna bedöma kostnaderna i förhållande till intäkterna.
- Kommunen särredovisar utbyte och upprustning av befintliga pontoner då dessa utgifter kan vara underlag för avgiftsjustering.

Genomgång av avtalen

Nedan beskriver vi kort och generellt vad avtalen med båtklubbarna innehåller och för att vidare ge våra kommentar avseende avtalen.

Upplåtelseobjekt

Här anges det markområde eller vattenområde vid kaj/pontoner som arrendet avser. Antal förtöjningsmeter eller kvadratmeter anges.

Upplåtelsevillkor

Ändamål

Här anges vad arrendatorn har rätt att göra inom arrendeområdet och fastighetsägarens rättigheter att ta mark/vattenområdet eller anläggning i anspråk.

Områdets skick

Markområden upplåts i befintligt skick.

El och vatten

Här anges ifall fastighetsägaren svarar för att vatten/avlopp och elkraft finns att tillgå i närheten av arrendeområdet. Arrendatorn är anläggningsansvarig och svara för alla va-avgifter som är hänförliga till arrendeområdet.

Ansvar

Här framgår det bl a att pontonerna inkl fästanordningar mm upplåts i befintligt skick och att fastighetsägaren svarar för att pontonerna hålls i för verksamheten anpassat skick.

Vidare anges att arrendatorn svarar för skador som härrör från arrendatorns verksamhet på arrendeområdet.

Arrendatorn ansvarar för att gällande hälsoskydds- och miljöskyddslagstiftning följs. Arrendatorn svarar dock inte för en föroreningskada som tillkommit under tidigare verksamhetsutövare.

Det framgår även bl a att om fastighetsägaren blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom att skadan beror på arrendatorn ska arrendatorn hålla fastighetsägaren skadelös.

Avtalstid och uppsägning

Avtalen gäller till och med 2024-12-31. Avtalstiden förlängs med 5 år i sänder om skriftlig uppsägning ej sker senast 1 år före den löpande avtalstiden går ut.

Avgiften

Här anges den årliga arrendeavgiften per förtöjningsmeter eller kvadratmeter. Det framgår att ifall arrendeformen ska beskattas med mervärdesskatt utgår moms med gällande skattesats. Avgiften ska betalas årsvis i förskott senast den 1 april.

I vissa av avtalen framgår det att fastighetsägaren 2016 äger justera avgiften i den omfattning som motsvarar nettoökningen av kapitaltjänstkostnaden på grund investerings under perioden för samtliga båtklubbar. Det framgår att regleringsmöjligheten endast gäller för ändringar av kapitaltjänstkostnader på grund av utbyte eller upprutning av befintliga pontoner.

Index

Avgiften ska justeras årligen med konsumentprisindex.

Ledningsdragning och andra anläggningsarbeten

Det framgår bla att arrendatorn medger att fastighetsägaren, eller annan som har dennes tillstånd, får vidmakthålla ledningar i området även om det medför en olägenhet för arrendatorn.

Upplåtelse i andra hand mm

Arrendatorn får endast upplåta plats för fritidsbåt till arrendatorns medlemmar.

Överlåtelse arrendeavtal

Parterna får inte utan skriftligt samtycke överlåta arrenderätten.

Information

Här anges den information som arrendatorn årligen ska informera fastighetsägaren om.

Försäkringar

Arrendatorn förbinder sig att kräva att samtliga medlemmar som nyttjar anläggningarna har erforderliga försäkringar. Både arrendatorn och fastighetsägaren ska vara ansvarsförsäkrade.

Ersättning vid avtalets upphörande

Arrendatorn har inte rätt till ersättning med anlednings av avtalets upphörande. Vidare framgår det i några avtal att fastighetsägaren förbinder sig att förvärva arrendatorns lösa egendom inom det upplåtna området till marknadsvärde.

Option

I vissa avtal framgår det att arrendatorn äger rätt att förvärva fastighetsägarens pontoner som båtklubben nyttjar till marknadsmässiga villkor.

Inskrivning

Avtalet får inte inskrivas.

Tvist

Tvist ska avgöras av allmän domstol såvida parterna överenskommer att tvisten ska avgöras genom skiljedom.

Villkor för avtalets fullbordan

Avtalen gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsens godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft.

Vi har översiktligt gått igenom avtalen och har följande kommentarer

Ansvar

I avtalen framgår att arrendatorn inte svarar för en föroreningsskada som tillkommit under tidigare verksamhetsutövare. Ansvar för eventuell föroreningsskada är ett offentligt ansvar som tilldöms av tillsynsmyndighet som inte kan avtalas bort. Civilrättsligt kan dock betalningsansvaret för sådan skada regleras. Nuvarande skrivning blir därför otydlig då båtclubbarna kan tro att de är skyddade mot att tilldömas ansvar enligt exempelvis miljöbalken, vilket de alltså inte är.

Avgiften

Det framgår inte vad inte vad avgiften baseras på eller hur fastighetsägaren kommit fram till avgiften. Är det ett marknadsvärde eller ett självkostnadsvärde?

Möjlighet att justering av avgiften 2016

Skrivningen kan tolkas olika. Gäller möjligheten endast 2016 eller från och med 2016? Begreppet kapitaltjänstkostnad bör definieras i avtalet.

Möjligheten att justera baseras på fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar i samtliga båtclubbar. Det framgår inte hur en justeringsberäkning ska ske per båtclubb.

Option.

I vissa avtal finns det en option för arrendatorn att förvärva fastighetsägarens pontoner till marknadsmässiga villkor. Det framgår inte hur en beräkning av det värdet som ska motsvara marknadsmässiga villkor ska tas fram.

El och vatten

Det framgår inte tydligt vem som ska betala eventuell elförbrukning.

Tvist

Skiljedom som alternativ är en dyr lösning med hänsyn till avtalsvärdet samtidigt som kommunen troligtvis ändå inte kan sekretesskydda slutlig dom om den skulle begäras ut.

Mervärdesskatt

Skatteverkets uppfattning är att båtplatser i marina som upplåts för fritidsbåtar är en momspliktig omsättning. Även uthyrning av uppläggningsplatser för båtar på land är momspliktig omsättning. Eftersom det här är fråga om obligatorisk momsplikt så krävs det inte - som vid frivillig skattskyldighet - att hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet. Skattskyldigheten för moms gäller i alla led, dvs. både vid upplåtelse av mark och vatten till båtklubben och vid upplåtelse av respektive båtplats och uppläggningsplats till båtägarna.

Detta har prövats av Skatterättsnämnden i ett förhandsbesked som också fastställts av Högsta förvaltningsdomstolen i juni 2018.

Våra noteringar

I vår granskning av hyresavierna för 2015 och 2016 har kommunen inte debiterad någon moms på arrendet.

Djursholms AB

Kommunens helägda dotterbolag Djursholms AB äger vissa markområden i kommunen. Vi vill uppmärksamma kommunen på att ifall någon av ytorna som båtklubbarna arrenderar ägs av Djursholms AB så ska bolaget vara avtalspart.

Stockholm 2018-10-22

Lars Wallén
Auktoriserad revisor