

Tyresö kommun
Stadsbyggnadskontoret
Johan Smeder

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-12-05

1 (4)

Diarienummer

KSM-2019-1176.261

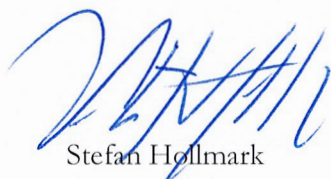
Kommunstyrelsen

Nytt normalavtal för båtklubbsarrenden

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till kommunstyrelsen

- Utgångspunkter för normalavtal för båtklubbsarrenden godkänns.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Höllmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att ta fram ett förslag på nytt normalavtal att använda som utgångspunkt vid nytecknande och omförhandling av arrendeavtal med båtklubbar, bryggföreningar etc. som arrenderar mark- och vattenområden av Tyresö kommun.

Det nya normalavtalet förtydligar rättigheter och skyldigheter för fastighetsägare och arrendator och ger en mer rättssäker tillämpning av arrendeupplåtelseerna. Normalavtalet är tänkt att användas som utgångspunkt och kommer behöva justeras för varje avtals ingående.

Beskrivning av ärendet

I april 2017 beslutade kommunstyrelsen om en höjning av arrendeavgifterna för de föreningar som arrenderar mark- och vattenområden av Tyresö kommun för småbåtsbryggor. Vid omförhandling av arrendeavtal för att införa den nya avgiften inkom synpunkter på nuvarande avtalsutformning och önskemål om att ett nytt normalavtal skulle tas fram. Nuvarande normalavtal beslutades i kommunstyrelsen år 1999.

Normalavtalet är tänkt att användas som en utgångspunkt vid nytecknande av lägenhetsarrenden för båtklubbar, bryggföreningar m.fl. De avtal som tecknas med respektive arrendator anpassas för respektive verksamhet och arrendeområdets förutsättningar. Avsteg från normalavtalet kommer därmed göras då det endast ska användas som utgångspunkt. Arrendeupplåtelse på längre än 1 år ska beslutas politiskt i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning.

Det nya normalavtalet innebär i korthet följande:

- Revidering och förtydligande av avtalsvillkoren för att modifiera och öka rättssäkerheten i avtalen.
- Införande av flertalet nya villkor så som fastighetsskatt/avgift, tillstånd och föreskrifter, försäkringar och upprättande av stadgar m.m.

Detta normalavtal tar inte ställning till hur fastighetsägarens (kommunens) kostnader för gatukostnad ska hanteras. Stadsbyggnadskontoret avser att ta fram nya principer som kommunstyrelsen får besluta om vid ett senare tillfälle.

Dialog har skett med Tyresö båtråd ("Båtrådet") som representerar flertalet båtklubbar och bryggföreningar i kommunen. Båtrådet har inkommit med synpunkter och önskemål om avtalsvillkor som har granskats och arbetats in i förslaget till nytt normalavtal i möjligaste mån. Det finns dock flertalet frågor där Båtrådets synpunkter inte tillgodosetts. Bland dessa finns främst:

Fråga	Båtrådets önskemål	Nytt normalavtal
Arrendetid	Båtrådet önskar en arrendetid på normalt 20 år.	Utgångspunkten är 10 år. Det är dock möjligt med en utökad arrendetid upp till 25 år om särskilda skäl föreligger. Vid arrendetid längre än 10 år kan arrendeavgiften omförhandlas vart 10:e år. Fastighetsägaren har rätt att ingå arrendeavtal på valfri arrendetid, kortare arrendetid än 10 år kan därför bli aktuellt.
Uppsägningstid	Båtrådet önskar en uppsägningstid på 3 år.	Uppsägningstid 2 år.
Förlängningstid	Båtrådet önskar en förlängningstid på 5 år i sänder om avtalet inte sägs upp.	Avtalet förlängs 1 år i sänder om det inte sägs upp.
Ekonomisk kompensation vid avflyttning	Båtrådet önskar att ekonomisk kompensation för arrendatorns anläggningar utgår vid avflyttning.	Ingen kompensation utgår.
Besittningsskydd	Båtrådet önskar att besittningsskydd motsvarande bestämmelserna i JB 11 kap. för anläggningsarrenden	Besittningsskydd motsvarande bestämmelserna i JB 11 kap. kommer inte ingå.

	tillämpas för större båtklubbar.	
Gatukostnad	Båtrådet önskar att gatukostnad inte på något sätt belastar arrendatorn.	Denna fråga tas inte ställning till i det nya normalavtalet.
Ändamål	Grind, inhägnad mm. tillåts.	Huvudprincipen är att det allemansrättsliga tillträdet inte ska inskränkas.

Eftersom det nya normalavtalet ska användas som utgångspunkt, hindrar det inte att nya villkor och skrivelser kan tillkomma vid tecknande av arrendeavtal. I samband med beslut om framtida riktlinjer för arrenden eller andra beslutade dokument inom området bör det övervägas om normalavtalet med anledning av detta också bör revideras ytterligare.