

BÅTRÅDET

(Samarbetsorgan för båtklubbar och bryggföreningar i Tyresö)
% Bertil Bergseth, Svartbäcksvägen 8, 13569 Tyresö
070-9624180, bbergseth@gmail.com

Arrendevillkor för ideella båtklubbar och bryggföreningar i Tyresö

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-04, under föregående mandatperiod, om nya avgifter och arrendeavtal för de båtklubbar och bryggföreningar som arrenderar mark eller vatten av Tyresö kommun ("**Kommunen**"). Arrendeavgiften samt avgiften för vinteruppläggning av båt avsågs att höjas sex gånger i tre steg. Ingen information hade före beslut om arrendehöjningen sänts ut till Tyresö båtklubbar eller föregåtts av någon förhandling i likhet med när tidigare arrendeavtal förhandlats fram mellan Kommunen och Tyresö Förenade Båtklubbar, företrädare av sitt verkställande organ Tyresö Båtråd ("**Båtrådet**").

Under senhösten 2017 skickades uppsägningar successivt ut till de båtklubbar vars arrendeavtal löpte ut 2018-12-31. I brevet med uppsägningen fanns även information om den beslutade avgiftshöjningen. Denna låg dock som ett separat dokument. Det fanns ingen hänvisning till den beslutade avgiftshöjningen i uppsägningen och det fanns heller inte bifogat de nya avtalsvillkoren eller hänvisning till de tidigare avtalsvillkoren. De fullständiga avtalsvillkoren sändes istället successivt ut till de olika båtklubbarna under hösten 2018, några månader före avtalstidens utgång. De uppsagda klubbarna fick på detta vis stegvis kännedom om villkoren och dessa presenterades som ultimativa. Sammantaget anser Båtrådet att det sätt på vilket Kommunen skötte uppsägningarna var undermåligt och otydligt. En kommun borde ha tydligare rutiner för denna typ av ärenden samt tillgodose behovet av tydlighet och korrekthet gentemot kommunmedlemmarna.

De tidigare arrendeavtalen som tillämpats under c:a 18 år var, enligt många båtklubbars uppfattning, i stort behov av att ses över beträffande bl.a. rättigheter och skyldigheter, men något sådant initiativ hade inte tagits från Kommunens sida. Denna hantering från Kommunen blev senare anledning till att Tyresö Förenade Båtklubbar med sitt Båtråd återbildades för att utgöra en enad samtals- och förhandlingspart i fortsatta diskussioner och förhandlingar med Kommunen.

Det kan i sammanhanget noteras att det av Kommunens kommunplan framgår att ett av Kommunens fokusområden är; "*Delaktiga - tillsammans*", där bl.a. följande anges:

"Tyresö kommun har ett uttalat medborgarperspektiv med stor servicekänsla och lyhördhet gentemot invånare. Tyresö är en kommun där beslut så långt som möjligt fattas av eller nära människor själva. Det är enkelt att engagera sig och föra fram sina synpunkter. Många i alla åldrar vill vara med om att bidra och ta ansvar. Engagemanget och kompetensen hos Tyresöbor, föreningar och näringsliv är framgångsfaktorer i kommunens utveckling. Dialog och medskapande lägger grunden till samsyn. Vi förebygger motsättningar och ökar förståelsen för varandra. Tillsammans skapar vi framtidens Tyresö."

Kommunens hantering av nya arrendeavtal för Tyresös båtklubbar som arrenderar mark av Kommunen rimmar dåligt med detta uttalande i kommunplanen.

Begäran om förhandling

Som underlag för beslut om höjning av arrendeavgiften låg en utredning från Stadsbyggnadsförvaltningen i Kommunen, av vilken det framgår att Kommunen har jämfört arrendeavgifter i ett antal kommuner i Stockholms län. Båtrådet har sedermera haft tillfälle att titta närmare på denna utredning och funnit att det föreligger stora fel och brister i denna, vilket utan tvivel påverkat beslutet. I Kommunens kostnadsjämförelse har man t.ex. uteslutit kommuner med låga avgifter samt medtagit kostnader vid kommunala småbåtshamnar. Båtrådet har därför begärt att beslutet omprövas och hemställde i skrivelse till kommunstyrelsen 2018-12-12 om förhandling

angående det nya arrendeavtalet. I skrivelsen hemställde vidare Båtrådet att de aktuella befintliga arrendeavtalen skall gälla fram till en tidpunkt då Kommunen och Båtrådet gemensamt kommit överens om en rimlig utformning av nytt arrendeavtal med tillhörande debiteringsmodell.

Argument för en förhandling

Båtrådets argument för en förhandling följer här mer detaljerat:

Kommunen har, enligt Båtrådets uppfattning, inte haft tillräcklig kunskap och insyn i den rätt speciella situation som gäller för ideella båtklubbar och bryggföreningar. Om detta är inget annat att säga än att det har Båtrådet viss förståelse för. Alltsedan 1990-talet har arrendevillkoren varit föremål för prövning men i tidigare sammanhang har dåvarande kommunledningar insett komplexiteten och uppmanat båtklubbar och bryggföreningar att genom ett gemensamt organ, Båtrådet, utgöra samtalspartner vid utformning av avgifter och arrendekontrakt.

När uppsägningen av de tidigare arrendeavtalen kom båtklubbarna till del var det emellertid ingen som dessförinnan samrått eller ens informerat båtklubbarna om vad som planerades, utan avtal och avgiftshöjningen kom som en ren överraskning.

Villkoren för båtklubbarna är också mycket varierande och omfattar allt från fem till sex bryggplatser till 275 bryggplatser i en hamn. För vissa gäller möjlighet till vinteruppställning, för andra icke. En del betjänas av kommunägda vägar, andra av vägföreningar till vilka avgifter erläggs. Ibland ingår möjligheten att inom området parkera fordon, i andra fall saknas den möjligheten. Som regel skall allmänheten ha tillträde (ja rent av i vissa fall betjänas av toaletter, sophantering etc.) och i vissa fall tillåts att området inhägnas. Förhållandena varierar sålunda stort och något initiativ till att utforma ett nytt normavtal, som tar hänsyn till mycket olika förhållanden togs ej, utan man hade för avsikt att gå vidare med det gamla avtalets utformning. Båtrådet föreslår när det gäller detta att ett rabattsystem införs som tar hänsyn till de mycket ojämlika förhållandena för de olika båtklubbarna.

Först bör klargöras vad som skiljer en kommersiell marina från en ideell båtklubb: En *marina* anläggs av kommun eller företag som upphandlar, bygger, underhåller och administrerar (t ex hyr ut) anläggningen till enskilda båtägare som då får betala för kapitalkostnader, arbete, underhåll och administration. En *ideell båtklubb* däremot arrenderar, t ex av Kommunen, mark för anläggning av en hamn eller uppläggningsplats. En ideell båtklubb upphandlar själv bryggor, Y-bommar, mastkran, upptagningsutrustning m.m. genom omfattande lån och det är ett långsiktigt engagemang som kräver många års avskrivningstid och risktagande när man inte äger den mark eller vatten som anläggningen finns på. En ideell båtklubb utför praktiskt taget allt arbete på ideell väg genom s.k. arbetsplikt, vars omfattning beror på anläggningens behov. Detta inte bara sänker kostnaderna utan ger även en i klubben sammanhållande och värdefull social gemenskap.

Kommunens utredning angående jämförande arrendavgifter i våra grannkommuner, se bilaga 1, verkar tyvärr inte uppmärksammat denna grundläggande skillnad utan har, enligt Båtrådets uppfattning, därför dragit felaktiga slutsatser och jämförelser. Hade en samtalspartner som Båtrådet, med kunskap om båtlivet, använts hade dessa misstag kunnat undvikas. Nu föreslås av Kommunen att avgifterna i tre snabba steg skulle sexfaldigas. Kommunen ansåg till och med att gällande avgifter var starkt subventionerade! Detta är svårt att förstå med hänsyn till att flertalet aktuella områden i tidigare avstyckningsplaner avstyckats för allmänhetens tillträde för bad- och båtliv och därmed saknar alternativt kommersiellt värde.

Den tidigare arrendavgiften var i paritet med Stockholms stads och där har man nu beslutat om en avgiftshöjning till 100 kr/löpmeter brygga från tidigare 60 kr, vilket innebär att arrendavgiften för en 2,5 m bred båtplats i Stockholm stad kostar 250 kr/år jämfört med Tyresö kommun där den kommer kosta 750 kr/år. Avgiften för vinteruppläggning av båt kommer i Tyresö kommun kosta 750 kr/båt medan Stockholms stad tar ett kvadratmeterpris.

Utöver dessa avgifter har båtklubbarna i Kommunen att själva svara för alla investeringar i bryggor och annan hamnutrustning, betala vägavgifter, sköta reparationer, underhåll och bryggbyten, Y-bommar, bojar m.m. Båtklubbarna kommer dessutom enligt uppgift att beläggas med 25% moms samt skatteplikt!

Båtrådet ifrågasätter vidare starkt att Kommunen tar samma arrendeavgift för en bryggplats för en roddbåt som för en stor motorbåt. Samma princip gäller för vinterförvaring av båt och Båtrådet föreslår därför att debiteringsmodellen ändras. Båtrådet anser, med anledning av ovanstående, att Kommunen fortsättningsvis bör följa Stockholms stads taxa vad gäller bryggplatser samt att avgiften för vinterförvaring av båt debiteras med ett kvadratmeterpris för den del av arrendeområdet som är avsett för detta.

Båtrådet har gjort en sammanställning av villkoren för ideella båtklubbar med klubbägda bryggor i andra kommuner i Stockholms län, se bilaga 2. **Denna sammanställning visar att Kommunen med avgiften 2x750 kr för bryggplats och vinteruppläggning i väsentlig grad skiljer sig från andra kommuner i Stockholms län när det gäller dessa avgifter.**

Som exempel på hur skevt den beslutade taxan slår kan som exempel tas från en av Tyresös båtklubbar med en brygga på 65 m för 43 båtplatser. I Stockholms stad, med dess konkurrens om marken för många ändamål, betalar man 12 500 kr om året i bryggplatsarrende. Med Kommunens nya taxa skulle man betala 32 250 kr år 2022! Detta pekar på orimligheten och det är bara att beklaga att man inför beslutet inte fått en rättvisande utredning efter samråd med båtfolket. När det gäller vinteruppläggning utgår ingen särskild avgift i flertalet kommuner utan ingår i arrendeavgiften.

Enligt den kommunala självkostnadsprincipen får priset för en vara eller tjänst endast avse kostnaderna för denna klart urskiljbara tjänst. Båtrådet har därför tidigare till Kommunen begärt att Kommunen redovisar sina kostnader för drift och förvaltning av arrendeområdena, utan att ha fått något gensvar på detta. I samband med fortsatta diskussioner med Kommunen förväntar sig Båtrådet att Kommunen redovisar vilka kostnader Kommunen har för arrendeområdenas förvaltning enligt den kommunala självkostnadsprincipen.

En hamnanläggning är, som framgår av ovanstående, en omfattande och långsiktig investering för båtklubbarna. Att då leva med en kort arrendetid måste förenas med en kompensation från markägaren om hamnen av någon anledning måste flyttas eller upphöra och detta inte beror på försumlighet från arrendatorns sida utan på andra yttre omständigheter och skrivs in i arrendeavtalet.

En arrendetid på tio år är normalt en alldeles för kort tid med hänsyn till de investeringar som krävs av båtklubbar med egna bryggor. Utgångspunkten bör istället vara en arrendetid om 25 år, något som skulle ge en mer rimlig avskrivningstid för de investeringar som måste göras inom arrendet. Ett annat skäl till varför det skulle vara klokt med en lång arrendetid är att det i *Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet* föreskrivs att det för tillstånd till vattenverksamhet är grundläggande att verksamhetsutövaren ska ha rådighet över vattnet där vattenverksamheten ska bedrivas. I förslag till nya arrendeavtal anges en arrendetid om tio år med förlängning ett år i taget vid utebliven uppsägning. Tillstånd för vattenverksamhet kan lämnas till en arrendator men det blir troligtvis svårt att motivera att få ett tillstånd vilket grundar sig i att arrendatorn har rådighet över vattnet när arrendeavtalet endast löper på tio eller ett år i taget. Detta hade förenklats om arrendetiden bestämdes till 25 år.

Gatukostnader

När det gäller gatukostnader har Kommunen angivit att man har för avsikt att ta ut gatukostnader av samtliga båtklubbar som arrenderar mark inom detaljplanerat område. Vidare har Kommunen angett att det inte kommer vara möjligt med de anstånd som vissa fastighetsägare inom respektive område kan ansöka om. Båtrådet ifrågasätter skäligheten och lagligheten i att ta ut dessa gatukostnader som kan uppgå till mycket höga belopp. Båtrådet ifrågasätter även skäligheten att ta ut en gatukostnad på senare detaljplanerade områden trots att detta inte tagits ut på tidigare detaljplanerade områden och hävdar att detta strider mot likställighetsprincipen. När Båtrådet vidare efterhört med Saltsjön Mälarens Båtförbund samt vissa grannkommuner har ingen hört talas om att någon annan kommun tar ut en gatukostnad av en båtklubb som arrenderar mark inom detaljplanerat område.

Synen på båtlivet

Det är en vanlig uppfattning bland icke båtägare att dessa vackra flytetyg är lyxbåtar och ägs av "rikt folk". Så är vanligtvis inte fallet, i varje fall inte i en klubbhamn med ideell medlemsdrift. Kanske i en marina där man köper sina tjänster men någon sådan finns inte i Tyresö. De flesta båtägare har börjat med en liten begagnad båt och sedan genom enträget arbete och försakerer bytt upp sig undan för undan och många båtplatser arrenderas idag av ägare till roddbåtar och mindre styrpulpbåtar. Vanligtvis arbetar hela familjen med såväl underhåll som utnyttjande av båten och som få andra sporter knyter den samman generationer.

Utredningar och fakta från Båtbranschens Riksförbund, SweBoat, se t.ex. "Fakta om båtlivet i Sverige 2018", har klart visat att båtlivet genererar mångdubbelt mer i skatteintäkter än vad verksamheten kostar. Båtlivet kräver, till skillnad mot många andra sporter som ishockey, ridning, fotboll, inga kommunala arenor och investeringar. Man förväntar sig inga bidrag men däremot rimliga villkor för att bedriva sin verksamhet

Båtklubbarna är inte för Kommunen belastande eller kostnadskrävande utan för Kommunen en tillgångsskapande verksamhet. Det kan inte ligga i Kommunens intresse att med en sexfaldig avgiftshöjning motarbeta båtklubbarnas ideella och betydelsefulla verksamhet. För en skärgårdskommun som Tyresö måste båtlivet ses som en tillgång, inte som en inkomstkälla.

Båtrådets yrkanden

Båtrådet förväntar sig nu att Kommunens styrande politiker:

- Omprövar tidigare beslutad avgiftshöjning med hänsyn till av Båtrådet framtagna kostnadsjämförelse samt övriga synpunkter som framförs enligt ovan.
- Inför nya avtal och arrendeavgifter efter förhandlingar och samråd med Båtrådet.
- Redovisar vilka kostnader Kommunen har för hantering av aktuella arrendeområden enligt den kommunala självkostnadsprincipen.
- Omprövar frågan om gatukostnadsersättning vad gäller ideella båtklubbar som arrenderar mark/vatten av Kommunen.

Tyresö den 12 juni 2019

För Tyresö Båtråd


Kenneth Monthan
Ordförande


Bertil Bergseth
Sekreterare

Bilaga 1: Tyresö kommuns avgiftsutredning angående arrende för båtklubbar/platser/bryggor
Bilaga 2 Tyresö Båtråds jämförelse av arrendeavgifter i 15 kommuner i Stockholms län

Sändlista:

Tyresö kommun, Kommunstyrelsen, 135 81 Tyresö
Tyresös politiska partier
Tyresös 50st båtklubbar/bryggföreningar
Tyresö Båtråd
Saltsjön-Mälarens Båtförbund
Svenska Båtunionen
Tyresönäs Villaägareförening
Trollbäckens Egnahemsförening
Raksta Samfällighetsförening
Solberga Tomtägarförening
Bergholms Tomtägarförening
Tyresö Dyviksudds Tomtägarförening
DLA Piper, Kristina Stavne

Utdrag ur Tyresö kommuns jämförelse av arrendeavgifter för kommuner inom Stockholms län som använder samma beräkningsmodell som Tyresö. Underlaget anges i beslutsunderlag angående revidering av arrendeavgifter för båtklubbar med Dnr 2017/KSM0214.261

Arrende för båtklubbar/platser/bryggor

	ARRENDEAVGIFT			
KOMMUNER	MARKTOMT	VATTENTOMT	BÅTPLATSER	VINTERUPPLÄGG
Botkyrka	15kr/m ² (Anpassas till förhållande)	-	-	Nej
Haninge	Exempelvis 40000-80000 kr/år+index	-	-	Ja (Båtklubb)
Huddinge	-	Se bryggor	-	Nej
Lidingö	Arrendeavgift per upplagd båt. Se text	-	-	Ja (Båtklubb)
Nacka	-	17kr/m ²	1000- 1500kr/år	Nej
Norrtälje	5 % avkastning på värde för marken	-	1000kr/år	Nej
Nynäshamn	-	-	1245 kr/bryggmeter	Ja (100 kr/m ²)
Södertälje	2-12kr/m ² (Anpassas till omgivningen)	75kr/löpmeter	-	Nej
Vaxholm	Efter förhandling och beslut i nämnd	-	1290-3594 kr	Nej
Österåker	200kr/ m ² Årliga avgiften 3,5 % av detta	-	-	Nej
Medelvärde:			1134-1835 kr	Nej

Tabellen har baserats på de uppgifter kommunerna har lämnat via mail, telefon samt respektives hemsida.

BÅTKLUBBAR OCH DERAS AVTAL FÖR UPPLÅTELSE AV VATTEN OCH MARK FÖR BRYGGOR OCH UPPLÄGGNING**BILAGA 2** Sid 1(3)

Datum 2019-06-12 Version 6

Kostanden i tabellen nedan redovisar kommunuthyrd mark till klubbar som själva står får investeringar och underhåll av sina anläggningar.

Inventeringen omfattar 15 kommuner i närområdet till Tyresö. Inv. utförd V18-24

Totalt antal tillfrågade båtclubbar är ca 50 st. Svar har hitintills erhållits från ca 35 st.

Tillfrågade kommunkontor har inkommit med uppgifter.

KPI tillkommer på vissa avgifter.

<u>Kommun</u>	<u>Svarsunderlag</u>	<u>Bryggplats</u>	<u>Vinterplats</u>	<u>Årskostnad/båt</u>	<u>Anmärkning</u>
SÖDERTÄLJE KOMMUN		233	0	233	Fri dispositionsrätt av mark (4000m ² för båt-uppläggning & parkeringsyta)
Antal platser, ca	150		Ingår		
Totalkostnad SEK	35000				
WAXHOLMS STAD ÄLDRE AVTAL		547	0	547	Mark disponeras av klubben efter ö.k.
Antal platser, ca	383		Ingår i mån		
Totalkostnad	209592		av plats		
WAXHOLMS STAD NYA AVTAL		74	137	211	Nya avtal, vatten kostar 3:-/m ³ mark kostar 5:-/m ²
Vatten					
Antal platser, ca	105				
Totalkostnad	7821				
Mark					
Antal platser, ca	75				
Totalkostnad	10275				
EKERÖ KOMMUN		300	0	300	De flesta båtclubbarna har köpt sin mark. Kommunen sålt & säljer marken till clubbarna.
Antal platser, ca	200		Ingår		
Totalkostnad	60000				

HÅBO KOMMUN		118	0	118	Många båtklubbar ingår företrädesvis i samfälligheter
Antal platser, ca	280	Ingår			
Totalkostnad	33000				
ÖSTERÅKERS KOMMUN					Alla båtklubbar äger sin mark.
Antal platser, ca					Inga upplåtelseavtal förekommer
Totalkostnad					Därför inga värden i tabellen
VÄRMDÖ KOMMUN					
Antal platser, ca	346		Ingår i mån		
Totalkostnad	38995		av plats		
UPPLANDS BRO KOMMUN					Båtklubbar ingår företrädesvis i samfälligheter
Antal platser, ca	50		0		
Totalkostnad	16000				
NORRTÄLJE KOMMUN					Många båtklubbar ingår företrädesvis i samfälligheter
Antal platser, ca	13		0		eller äger sin mark. Några har avtal med kommunen
Totalkostnad	6760				Markplats ingår ej
NACKA KOMMUN					Kommunen arrenderar ut mark till båtklubbar
Antal platser, ca			Ingår		Klubbarna står för anläggningen och disponerar
Totalkostnad					området. Vinteruppläggning där det är möjligt
					Möjlig miljörabatt på upptill 15% kan utgå.
LIDINGÖ STAD					Staden tillhandahåller mark, pirar, bryggor,vatten,
Antal platser, ca					& pontoner. Lidingö stad samverkar med båtrådet.
Totalkostnad					Inga klubbägda anläggningar.

HANINGE KOMMUN		329	0	329	Möjlighet att bedriva gästhamnsverksamhet ingår. Vinteruppläggning där det är möjligt.
Antal platser, ca	590		Ingår i mån		
Totalkostnad	194000		av plats		
STOCKHOLMS STAD		300	360	660	Taxa enligt redovisat beräknat på vald normbåt. (2,5 X 6,5 m)
Antal platser, ca		100:-/bryggmeter	15:-/m²		
Totalkostnad		användbar för båtplats			
HUDDINGE KOMMUN		693	0	693	Bryggplats och vinterplats ingår i denna kostnad. För bryggor som hålls tillgängliga för allmänheten i Dreviken utgår ingen avgift.
Antal platser, ca	239				
Totalkostnad	165524				
BOTKYRKA KOMMUN		14	0	14	Vinterplats ingår.
Antal platser, ca	140				
Totalkostnad	2024				
NYNÄSHAMNS KOMMUN		250	0	250	Centralt belägna båtklubbar betalar. Utanför tätort oftast ingen arrendekostnad.
Antal platser, ca	370				
Totalkostnad	92500				
MEDELVÄRDE BERÄKNAT BASERAT PÅ KOMMUNGENOMSNIITT					Tillgången till platser på land varierar och erbjuds efter möjlighet, ofta utan särskilt arvode.
Antal kommuner	13				
Kommunmedelvärde				371	
TYRESÖ KOMMUN		750	750	1500	Dessa avgifter uttages till denna nivå med ett succesivt införande under 4-5 år. Avtalsvillkoren bygger på gamla omoderna avtal.