

Kommunstyrelsen

## **Vägval i fråga om arrende på fastigheten Skogsö 2:45, Skutvikens varv**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen konstaterar att den pågående förhandlingen med arrendatorn om fördelning av kostnader och ansvar för genomförande av utvecklingen av arrendeområdet på fastigheten Skogsö 2:45 inte har lett till någon överenskommelse.

Kommunstyrelsen beslutar att erbjuda arrendatorn att genom tillägg till nuvarande arrendeavtal förlänga arrendetiden till den till 31 oktober 2036. I tillägget ska framgå att förlängningen inte medför något ansvar för ytterligare investeringar från kommunens sida inom eller i direkt anslutning till arrendeområdet.

Kommunstyrelsen uppdrar till trafik- och fastighetsdirektören att när tilläggsavtalet är tecknat undersöka möjligheten att återkomma med underlag för en ny överenskommelse med arrendatorn, som möjliggör investering för långsiktigt hållbar verksamhet inriktad på träbåtar.

### **Sammanfattning**

Kommunen och arrendatorn Stockholms båtsnickeri AB har försökt nå en överenskommelse om villkor för en tomträtsupplåtelse av fastigheten Skogsö 2:45 för en utbyggnad av det på fastigheten belägna varvet. Ingen överenskommelse har emellertid kunnat träffas, främst på grund av frågan om hur investeringskostnader ska fördelas mellan parterna.

Mot bakgrund av detta beslutade kommunstyrelsen den 28 september 2015 att säga upp det arrendeavtal som sedan 2011 reglerar markupplåtelsen, för villkorsändring. Arrendatorn bestred uppsägningen och anförde bland annat att avtalet löper till och med 2036 på oförändrade villkor.

För att skapa mer tid för förhandling om en upplåtelse med tomträtt ändrades tiden för avflyttning från arrendet till den 30 juni 2017, men parterna har inte kommit överens om avgäldsnivån. Kommunen har därför anmodat företaget att avflytta från arrendet senast till den 30 september 2017.

Kommunen har nu följande handlingsalternativ.

1. Förlänga arrendeavtalet till och med 2036.
2. Tidpunkten för när arrendeavtalet upphör flyttas fram, med risk för att uppsägningen förlorar sin verkan.
3. Inleda rättslig prövning om arrendatorn inte flyttar senast den 30 september 2017.

Utifrån det ursprungliga syftet med arrendeupplåtelsen och den relativt begränsade möjligheten till rationell verksamhet med normal marin inriktning, föreslås att arrendet förlängs till 2036 utan ytterligare kommunala investeringar.

## Ärendet

Nacka kommun upplät den 1 november 2011 fastigheten Skogsö 2:45 med arrende till Stockholms båtsnickeri AB. Ändamålet med upplåtelsen var att bedriva marina, varv, båtsnickeri och café. Den 17 juni 2013 beslutade kommunfullmäktige att avsätta 22 000 000 kr i investeringsmedel för finansiering av sanerings-, upprustnings- och moderniseringsåtgärder av varvet och småbåtshamnen i Skutviken. Enligt beslutet skulle kostnaderna delas mellan Nacka kommun och arrendatorn (se bilaga 1). Arrendatorn skulle erlægga sin del genom tomträttsavgälden till kommunen och genom egna investeringar. Av kommunfullmäktiges beslut framgår att tomträttsavgälden bedömdes till ca 400 000 kr/år men att den skulle fastställas i ett separat beslut. Varefter projektets kostnader beräknades mera noggrant framkom att tomträttsavgälden skulle komma att betydligt överstiga 400 000 kr/år, varvid förhandlingarna avstannade.

Det pågick vid den tiden en rättslig prövning av tillåtligheten av vattenverksamheten som krävs för de planerade förändringarna. Den 13 maj 2015 beslutade Högsta domstolen att inte bevilja prövningstillstånd. Detta innebär att mark- och miljödomstolens dom av den 27 februari 2014 att ge tillstånd till den av kommunen sökta vattenverksamheten, gäller. Arrendatorn återkom då till kommunen och förhandlingar om bland annat tomträttsavgälden togs upp på nytt. I den fortsatta förhandlingen har kommunen utgått från de av kommunfullmäktige tidigare beslutade ramarna och kostnadsfördelningen i projekt Skutviken.

I arrendeavtal tecknat 2011 anges att om inte tomträttsavtal tecknats före den 30 juni 2012 har arrendatorn rätt att påkalla förlängning av arrendet till 2036 *förutsatt erforderliga politiska beslut*. Den långa arrendetiden avsåg att möjliggöra investeringar även om fastighetsbildning, som är en förutsättning för tomträttsupplåtelse, inte skulle gå att genomföra. Skrivningen om ”erforderliga politiska beslut” kom till för att ett arrende med så lång arrendetiden inte



kan tecknas utan beslut i kommunstyrelsen. Arrendatorn anser att arrendet är förlängt genom att bolaget formellt har påkallat förlängning. Kommunens ståndpunkt är att arrendetiden trots denna begäran inte har förlängts eftersom inga beslut har fattats av kommunstyrelsen om förlängning.

Kommunstyrelsen beslutade den 28 september 2015 att säga upp arrendeavtalet för villkorsändring. Det kommunen avsåg med uppsägningen var att åstadkomma ett arrendeavtal som är likvärdigt andra liknande upplåtelser i kommunen. Arrendatorn bestred uppsägningen och anförde bland annat att avtalet löper till och med 2036 på oförändrade villkor. Det föreligger därmed en tvist mellan kommunen och arrendatorn. Den tvisten kan i enlighet med arrendeavtalet prövas av en skiljenämnd.

Oavsett vilken utgång frågan om arrendet får, har ingen överenskommelse träffats mellan parterna om fördelning av investeringar. Kommunfullmäktiges beslut om investeringar i juni 2013 kommer därför inte att fullföljas, utöver redan vidtagna åtgärderna såsom sanering av mark och rivning av byggnader.

I anslutning till den ursprungliga upphörandetidpunkten den 31 oktober 2016 träffade parterna en överenskommelse att flytta fram upphörandet till och med den 30 juni 2017, för att skapa förhandlingsutrymme och rådrum.

Då parterna under förhandlingen inte kunnat nå fram till en överenskommelse varken avseende arrendevillkoren eller tomträttsupplåtelsen begärde kommunen svar från arrendatorn om den föreslagna tomträttsavgälden om 650 000 kr/år senast den 30 juni 2017. Arrendatorn har inte accepterat avgälden. Då tidpunkten för avflyttning från arrendestället den 30 juni 2017 passerade utan att en överenskommelse hade träffats, skickade kommunen den 26 juli 2017 en anmodan om avflyttning senast den 30 september 2017.

Arrendeavtalet avser ett anläggningsarrende och vid en uppsägning av ett anläggningsarrende upphör avtalet om parterna inte kommer överens om nya avtalsvillkor. Arrendatorn ska då avflytta. Detta gäller oavsett om det är uppsagt för avflyttning eller villkorsändring. Arrendatorn har i det nu aktuella fallet det som kallas indirekt besittningsskydd vilket innebär rätt till skadestånd om villkoren för uppsägning anses oskäligen. Arrendatorn kan därmed när avtalet har upphört driva en skadeståndstalan mot kommunen.

Enligt praxis brukar skadeståndet uppgå till en årsavgift och flyttkostnader. För det fall att verksamheten behöver läggas ner beräknas skadeståndet enligt den rörelseskada som då uppstår. Hur stort ett eventuellt skadestånd skulle bli i detta ärende är svårt att uppskatta, arrendeavgiften uppgår till 40 000 kr/år och flyttkostnaden är beroende av bland annat var den nya platsen för verksamheten är belägen.



Kommunen har med anledning av det pågående arbetet med revideringen av kommunens arrendeavtal med båtclubbar utfört två externa värderingar, bilaga 3. Med dessa som grund bedömer enheten för fastighetsutveckling att arrendet vid nyupplåtelse idag, utan eventuella inskränkningar, skulle kunna ligga på mellan 60 000 kr och 80 000 kr per år, vilket ska jämföras med det nuvarande arrendet som uppgår till 40 000 kr per år. Den lägre delen av det bedömda intervallet motiveras av det relativt otillgängliga läget.

### **Handlingsalternativ**

Om kommunen varken fullföljer uppsägningen eller vidtar några rättsliga åtgärder, förlorar uppsägningen för villkorsändring sin verkan och avtalet löper på enligt de ursprungliga villkoren. Av § 4 i arrendeavtalet framgår att om inget tomträttsavtal tecknats senast den 30 juni 2012 äger arrendatorn rätt att påkalla att arrendetiden förlängs till och med den 31 oktober 2036 efter det att erforderliga politiska beslut har fattats. Arrendatorn har, som angetts ovan, påkallat förlängning men inga politiska beslut har fattats i frågan. Kommunen skulle dock kunna besluta att avtalet är förlängt enligt nuvarande villkor till och med 2036. Även om kommunen avstår från att vidta rättsliga åtgärder kan arrendatorn dock välja att avflytta och inleda en process om skadestånd.

En annan möjlighet för kommunen är att uppta förhandlingar med arrendatorn om att flytta fram tidpunkten för när avtalet upphör. Gällande rättsliga praxis kan dock medföra att det är möjligt för arrendatorn att med framgång hävda att arrendet anses förlängt om upphörandetidpunkten flyttas så långt fram i tiden som här skulle kunna bli fallet.

I nuvarande läge är förslaget att kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska erbjuda arrendatorn att avtalet förlängs, med ett tillägg om att förlängningen inte medför något ansvar för ytterligare investeringar från kommunens sida inom eller i direkt anslutning till arrendeområdet.

### **Uppdrag om långsiktigt hållbar verksamhet med inriktning på träbåtar**

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen uppdrar till trafik- och fastighetsdirektören att, om tilläggsavtal kan tecknas med arrendatorn, undersöka möjligheten att ta fram underlag för en ny överenskommelse med arrendatorn som möjliggör investering för långsiktigt hållbar verksamhet inriktad på träbåtar. Bedömningen att den användningen av Skutvikens varv är önskvärd kvarstår från kommunens sida.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Alternativet att kommunen inte vidtar några ytterligare åtgärder och avtalet löper vidare på oförändrade villkor innebär att kommunen i så fall skulle erhålla en arrendeavgift om 40 000 kr/år plus index till och med 2036. Enheten för fastighetsutveckling bedömning är att den nuvarande arrendeavgiften ligger i det lägre spannet för vad som är marknadsmässigt och kommunen genom att låta avtalet löpa går miste om en möjlig intäkt.



För det fallet att kommunen väljer att inleda en rättslig prövning finns dock en risk för att kommunen förlorar tvisten och befinns vara skadeståndsskyldig. Under förutsättning att skiljenämnden bedömer att uppsägningen är giltig upphör dock avtalet och arrendatorn ska avflytta även om kommunen blir skadeståndsskyldig. Om området tomställs har kommunen möjlighet att upplåta det till en annan kommersiell aktör eller en båtklubb.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

1. Investeringsbeslut
2. Värdering av rörelseskada
3. Värderingar av priser för båtplatser

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling