

Långa arrenden är en trygghet

Båtklubbarnas möjlighet att arrendera sina fritidsbåtshamnar är det vanligaste sättet att få tillgång till en hamn och utgör fundamentet för båtlivet i landet. Enligt en enkät som Svenska Båtunionen genomförde 2017 svarade 70 procent av båtklubbarna att de arrenderar sina hamnar och att huvuddelen av dessa då var kommunalägda hamnar. Text: Lars Afzelius



VÅRT POPULÄRA BÅTLIV

hade aldrig nått dagens omfattning om inte ideella krafter fått möjlighet att under många år bygga upp och driva den för båtlivet så viktiga hamnverksamheten, där våra kommuner varit viktiga medspelare. Men idag finns ett betydligt större intresse för mark och miljö med vattennära lägen. Upp emot 60-70 procent av alla drygt 900 klubbar i Svenska Båtunionen behöver både ekonomisk och juridisk kompetens eller motsvarande hjälp för att hantera sina arrendeavtal.

Båtliv har bitt **Curt Lindenbaum**, juridiska kommittén, att svara på några arrende frågor. Kommittén är i första hand en rådgivande resurs för båtklubbarna.

Ofta nämns att kommuner tillämpar självkostnadsprincipen när de arrenderar ut mark till ideella föreningar. Så uttrycker sig Västerås kommun och Stockholm stad, men vad betyder det egentligen? 2 kap. 6 § i kommunallagen säger att man inte får ta ut högre avgifter än som svarar mot de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller, men säger inte att avgifterna aldrig får överstiga kostnaderna.

Känslan är att en många kommuner passar på att höja avgifterna rejält, när arrendeavtalen ska omförhandlas. Kanske för att finansiera andra kommunala kostnader.

Det finns flera former av arrenden; jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Det senare är den vanligaste upplåtelseformen för båtklubbar. Nedan svarar Curt Lindenbaum på Båtlivs frågor.

Kan ett högre marknadsvärde för befintlig mark vara skäl nog för att höja arrendeavgiften, även om hamnen finns med på en detaljplan för fritidsändamål och kommunen tillämpar



70 procent av båtklubbarna arrenderar sina hamnar och huvuddelen av är kommunalägda hamnar. På bilden Pårsundet och Heleneborgs Båtklubb i Stockholm. Foto: Roland Brinkberg.

självkostnadsprincipen?

– När avtalstiden löper ut passar ibland arrendeupplåtaren på att höja arrendet, bland annat genom att införa ett nytt index för framtida löpande arrendeökningar eller genom att höja avgiften. Ofta ges inga direkta skäl till höjningen och ibland sägs att det ursprungliga avtalet inte längre är skäligt. Detta med hänsyn till den allmänna kostnadsutvecklingen och gällande förräntningskrav hos markägaren, ofta en kommun. Samma inställning kan även gälla andra arrendeupplåtare än kommuner.

Är det rimligt att kräva att markägaren återinvesterar i bryggor med mera och att båtklubben svarar för löpande underhåll för att på sätt undvika att arrendeavgiften skenar i väg?

– Många kommuner har de senaste åren gjort utredningar om det ”Rörliga fritidslivet”. Ofta har utredaren påpekat vikten av att båtlivet ges rimliga villkor. Men till syvende och sist kanske

båtlivet och dess behov inte prioriteras så högt av politikerna, när kostnadssituationen blivit mer ansträngd för många kommuner.

Hur bör en båtklubb med arrendetid kortare än fem år agera?

– Då ska båtklubben vara mycket försiktig med investeringar på grund av en begränsad avskrivningsperiod, om det är osäkert att arrendet kommer att förlängas. För en ideell förening är möjligheten till banklån begränsad och medlemmarna kan då tvingas att stå för alla gjorda investeringar. Därför bör markägaren bekosta större investeringar, som båtklubben genom årliga avskrivningar är med och betalar. Så görs i många kommuner.

Många båtklubbar arrenderar en hamn och kanske en uppställningsplats för båtar vintertid. Marken iordningsställs efter hand och så småningom, vid en planändring, uppgraderas den av kommunen och får då ett annat marknadsvärde.

– Det gäller inte bara industri- mark, utan även vid behov av ny attraktiv mark för bostäder och parkanläggningar med mera. Så är situationen bland annat i Stockholm och andra större städer. Antalet centralt belägna uppläggningsplatser minskar och då återstår bara för en båtklubb att skapa en opinion mot icke rimliga höjningar av arrendet. Ett färskt exempel är en kommun i Mellansverige, som i samband med en omförhandling, passade på att göra en ny indexserie, vilket resulterade i ökade arrendekostnaden från 32 000 kr till 110 000 kr kommande år.

Frågeställningarna ovan är aktuella och har stor komplexitet eftersom det är olika båtlivs- förutsättningar inom landet. Hör gärna av er när det finns exempel att berätta om!

Fotnot: Juridiska kommittén nås enklast via E-mail. Mer information om kommitténs sammansättning och verksamhet finns på SBU:s hemsida. ☺

Bästa tiden på året ... kanske inte för alla

BÅTEN ÄR SJÖSATT, idéerna om sommarens olika färdmål snurrar runt i skallen, sommaren är orörd och kuttersmycket planerar redan för skaffning och dryck ombord.

En och annan måste också visa lite mod och kraft och våga rensa almanackan från diverse möten för att få känna den totala friheten. Då återstår mobilen, som kommer att bjuda på information som sakta trycker ner skepparen i sittbrunnen. En mängd måsten dyker upp och vips försvinner den efterlängtnade friheten och båtlevets ekorrhjul snurrar på som vanligt. I slutändan har säkert årets båtliv ändå bjudit på massor av upplevelser och kanske något alldeles extra och oväntat.

INTRESSET FÖR ARRENDEFRÅGOR har ökat markant efter ett par inlägg från två båtklubbar i Kristinehamn. Kommunen hävdar i ett inlägg att dialog har förts med klubbarna i flera år och att dessa inte betalt några avgifter förrän nu. Att klubbarna har bidragit med cirka 3,5 Mkr för att bredda och muddra en farled mellan Karlstad och Kristinehamn nämns dock inte.

Motorbåtsklubben har sedan 2017 inte haft någon kontakt rörande arrende och avgifter och hävdar fortfarande att den beslutade avgiften blev känd genom lokalpressen. Segelsällskapet har haft en obefintlig kontakt utöver ett bygglov för en brygga och någon dialog med kommunen har de inte upplevt. Det finns bevisligen en lärdom att dra av hur parterna har upplevt varandra. Mitt tips: gör om dialogen, ge alla möjlighet att informera och påverka och fatta sedan ett genomförbart beslut.

EN BÅTKLUBB FRÅN Tjörn har fått ett avtal och en faktura från kommunen på 100 000 kr för ett vattenarrende utan föregående förhandling. Kyrkesunds Båthamnsförening, som idag består av 174 medlemmar med lika många båtplatser, äger sin mark runt hamnen och har bekostat både muddring och alla bryggor själva. Föreningen bildades 1974 då det rådde brist på hamnplatser och har i alla år haft ett dispositionsavtal. Efter misslyckade försök att få köpa vattenområdet har de under sju år försökt påbörja en förhandling med kommunen som först i år har kommit till stånd i form av ett beslut på nämnda summa. Kommunen är heller inte intresserad av att fasa in föreningen i övriga ideella båtklubbers betydligt förmånligare arrendeavtal som löper ut 2028.

Till den årliga avgiften ska även läggas en engångssumma på 500 000 kr för tidigare ej fakturerade år. Styrande är, enligt kommunen, att såväl ideella föreningar som näringsidkare ska betala marknadsmässiga avgifter vid arrende och köp. För de drygt tio båtföreningar som arrenderar sina hamnar finns anledning att studera kommande villkor i god tid före 2028.

TILL SIST EN VARNING. Det finns ett gäng från Litauen som brukar komma med färja till Sverige i skåp- eller husbil och sedan via väst- eller ostkusten upp till Norge och Mellansverige för att fylla sina bilar med stulna motorer för att senare återvända hem. Flera är tidigare både straffade och utvisade med förbud att återvända. Att kunna identifiera dessa personer innebär stora möjligheter för polisen att minska stölderna och är en viktig brottsförebyggande åtgärd.

Var vaksamma både på land och till sjöss!
Trevlig sommar!



Lars Afzelius är båtpolitisk skribent i Båtliv. Han är även krönikör med frihet att framföra sina egna åsikter om svensk båtpolitik.

Maila gärna dina åsikter om båtpolitik: Lars.Afzelius@batliv.se

ELDRIFT



LÖSNINGEN FÖR ELBÅTAR

Upptäck vår kompletta serie av eldrift med tillbehör.

Från 4-10,2 kW.

Vill du veta mer?
www.vetus.com/sv/

