

## **VIKTIGT**

**Säkerställ Hamnföreningens tillgång till båtuppläggningsplatser och parkering!**  
I kallelsen till Skärgårdstads samfällighetsförenings årsstämma har SSF styrelse yrkat avslag på SHSF förslag till arrendeavtal för nyttjanderätt till de ytor som idag används för båtuppläggning och parkering.

Viktigt att ni medlemmar i SHSF som också är boende i Skärgårdsstad, och även kommande medlemmar, går på stämman och röstar för era rättigheter till parkering i anslutning till hamnen och båtuppläggning i Skärgårdsstad!

### **Bakgrund:**

Skärgårdsstadshamnens samfällighetsförening (SHSF) har sedan 1993 haft nyttjanderätt till båtuppläggningsplats på Risängen och vid Reningsverket, samt nyttjanderätt till båtupptagningsrampen vid badet. Denna nyttjanderätt finns reglerad i ett arrendeavtal via stämmobeslut 1989.

P-ytan ovanför hamnen var då inte anlagd, men förväntades skrivas in i avtalet då den var färdigställd.

Ytorna som markeras P1, P2 och V1/WV1 i detaljplanen och i Skärgårdstads samfällighetsförenings anläggningsbeslut är dedikerade båtuppläggningsplatser, parkeringsplatser samt båtupptagningsramp. Dessa kan och ska därför inte användas till andra ändamål.

SHSF har under åren investerat stora summor i underhåll, skötsel och utbyggnad av infrastruktur i form av el, belysning, vattentillförsel samt upplåtit ett mastskjul, på dessa områden.

### **Nuläge:**

Sommaren 2023 inkom en önskan från nuvarande styrelse för SSF att se över avtalet som reglerar nyttjande och underhåll av de ytor som nu nyttjas av SHSF. SHSF var positiva till att se över avtalet eftersom det var gammalt och i viss mån inte speglade den faktiska användningen (bl.a. stora hamnparkeringen, P2). Eftersom SSF inte återkom i ärendet, tog SHSF på sig uppgiften att formulera om avtalet så att det bättre skulle spegla nuvarande nyttjanderätt. Förslaget tillsändes SSF styrelse under augusti 2023. Inte förrän i mitten på december 2023 återkom SSFs styrelse och ville ha ett möte med SHSF representanter. Under mötet framkom att SSF inte kunde upplåta parkering längs Skärgårdstadsvägen, i övrigt hade man inte ens läst igenom avtalsförslaget. Eftersom föreslaget avtal om nyttjanderätt skulle uppgå till 25 år krävdes ett stämmobeslut varför SHSF tillsände SSF detta som en motion till stämman.

SSF styrelse har därefter i sin kallelse till årsstämman yrkat avslag på SHSFs motion, att få skriva arrendeavtal enligt SHSF:s förslag. SSF styrelse har istället skrivit en egen proposition med ett eget avtalsförslag, vilket är en klar försämring gentemot både nuvarande avtal och SHSF:s nya förslag till avtal. Där är vi nu.

### **Vad gör vi?**

Vi vill naturligtvis att SHSF:s motion röstras igenom enligt det nya förslagna arrendeavtalet för de ytor som vi nyttjar idag. Vi vill inte ha något mer än det vi redan idag, och sedan 31 år, haft nyttjanderätt till.

Nedan bemöter vi därför de kommentarer, argument och felaktigheter SSF-styrelse anger för att motivera avslaget på vår motion.

////

SSF:

*Skärgårdsstads Hamn samfällighetsföreningen (red.anm: felaktig benämning av SHSF) har genom ett muntligt avtal haft en nyttjanderätt till dessa fastigheter i mer än trettio (30) år utan att erlægga någon form av arrendeavgift.*

**SHSF: Det finns skriftliga avtal samt stämmobeslut vid SSF årsstämma 1989. SHSF betalar 16 andelsavgifter till SSF för att få nyttja området.**

////

SSF:

*Detta område består av följande:*

- *Två uppställningsplatser för båtar Risängen och vid Reningsverket*
- *Sjösättningsramp*
- *Parkeringsytor, hamnparkering, Risängen, Reningsverket samt en del av Skärgårdsstadsvägen*
- *Mastskjul*

**SHSF:**

**Ovanstående har följande fel:**

**Skärgårdsstadsvägen ingår inte i arrendeområdet**

**Mastskjul ingår inte i avtalsförslaget, utan ligger på uppställningsområdet vid Reningsverket (P1). Mastskjulet är SHSF:s egendom och tidigare SSF-styrelse har informerats och medgivit SHSF rätt att uppföra mastskjulet inom arrendeområdet.**

////

SSF:

*Arrendeavtal*

- *Nyttjanderätten för området som beskrivs enligt ovan*

**SHSF: Återigen, Skärgårdsstadsvägen ingår inte i arrendeområdet.**

////

SSF:

*Vid en närmare granskning av det avtal som översänts är styrelsens bedömning att ansvaret för förvaltning, underhåll och skötsel är otydligt och kan tolkas på olika sätt vilket kan leda till oklarheter kring ansvar och fördelning av kostnader. Det kan innebära att medlemmarna i Skärgårdsstads Samfällighetsförening kan bli belastade med utökade kostnader via en förhöjd medlemsavgift vilket är helt orimligt. Våra medlemmar ska inte behöva betala för en annan förenings kostnader. Med tanke på alla förändringar som händer i vår omvärld så kan det föreligga andra behov av området som ska nyttjas framöver och det vore inte lämpligt att erbjuda ett arrende på en så pass lång tid som föreslås i motionen, då det innebär att området inte kan nyttjas för ett annat ändamål under tjugofem (25) år*

**SHSF:**

**Vi kan inte se otydligheten som beskrivs ovan. Tvärtom är det i SHSFs avtalsförslag väldigt tydligt, se punkt 8 SHSF skyldigheter och punkt 9 SSF skyldigheter. I SSF skyldigheter ligger endast att tillse att väghållning till och inom arrendeområdet utförs. Under de 31 år som tidigare avtal löpt, har SSF inte drabbats av några kostnader som kan tillställas arrendeområdet.**

**SHSF har investerat tydliga kostnader i belysningsstolpar, el och vattentillförsel, mastskjul samt reparation och underhåll av arrendeområdena över tid. Det i kombination med att säkerställa våra medlemmars möjlighet till parkering och**

vinterförvaring över lång tid framöver gör att vi vill skriva ett 25-årigt avtal. I detaljplan och SSF anläggningsbeslut står dessutom att dessa ytor är avsedda för detta ändamål och därför inte kan användas till annat. Vårt förslag innefattar också en uppsägningstid om 5 år för arrendeavtalet.

////

SSF:

*Det ligger i sakens natur att den som arrenderar mark också erlägger en arrendeavgift till markägaren och styrelsen anser att en marknadsmässig arrendeavgift ska erläggas för att ett arrende överhuvudtaget ska komma till stånd.*

**SHSF:**

Hamnföreningen har inte erlagt någon avgift för nyttjanderätten de senaste 31 åren (dvs så länge som den funnits). Detta beror på att arrendeområdet sköts om av SHSF som tagit alla kostnader. Inga kostnader har "drabbat" SSF. Marken upplåtes och kan enligt förrättningsbeslut nyttas av samtliga boende i Skärgårdsstad för vinterförvaring av båtar. SHSF har ej rätt att ta ut högre avgift för vinterförvaring än vad underhåll kräver, SHSF kan således inte göra någon vinst, inte heller upplåta (arrendera ut) marken till någon annan.

////

SSF:

*Skärgårdsstads samfällighetsförenings ändamål är att förvalta det som ingår i förrättning/ detaljplan, det ingår följaktligen inte i samfällighetens ändamål att exempelvis upplåta parkering på (Skärgårdsstadsvägen) eller någon annan plats än de angivna parkeringsytorna.*

**SHSF: för 3:e gången: Skärgårdsstadsvägen ingår inte i arrendeområdet i avtalsförslaget.**

////

SSF:

*Om stämman skulle besluta något som strider mot ändamålet skulle en klandertalan till Mark och Miljödomstolen innebära att ett beslut skulle kunna upphävas.*

**SHSF: Vad kan klandras? Detta uppfattar vi som ett hot som saknar grund i verkligheten.**

////

SSF:

*Konkret innebär detta att varken samfällighetsföreningen eller hamnföreningen har något att vinna på att det av hamnföreningen i motion föreslagna arrendeavtal godkänns av stämman.*

**SHSF: Vi anser att båda föreningarna vinner på att godkänna och underteckna motionerat arrendeavtal, SHSF för att det tryggar möjligheten för vinterförvaring och parkering på ett ändamålsenligt sätt för medlemmarna. SSF för att det tryggar att områdena underhålls av annan part, men med full nyttjanderätt för vinterförvaring för alla boende i Skärgårdsstad.**

////

**SSF:**

*I stället bör avtalsfrågan återremitteras till de båda styrelserna för framtagande av ett avtalsförslag väl inom det aktuella ändamålet.*

**SHSF:** Att återremittera frågan anser vi inte kommer leda någonstans. Vi har haft 9 månader på oss att enas i ett avtalsförslag utan att lyckas. Detta trots att vi haft 3 st möten, som vi lämnat i god anda och tro att vi varit överens, varpå vi efter respektive möte blivit tillsända en e-post från SSF styrelse med nya krav och motsägelsefulla justeringar. Vi ser således inte möjligheten att dagens styrelse för SSF skall kunna enas med oss i ett avtalsförslag. SHSFs insända avtalsförslag är det slutgiltiga förslaget från SHSF sida.

För att kort bemöta den stora skillnaden i SSF avtalsförslag i Proposition #1 och föreslagen arrendeavgiften på 1 prisbasbelopp, så påpekar vi att SHSF redan betalar 16 andelsavgifter till SSF för att få nyttja vägar och arrendeområden. Varför SSF då anser, trots att det inte finns några kostnader för SSF förknippat med arrendeområdena, att arrendeavgiften bör vara 1 prisbasbelopp är obegripligt.

**Bilagor:**

**SHSF avtalsförslag**

**Bilaga 1 som visar föreslaget arrendeområde**

**Bilaga 2 som visar hur p-ytor används idag**

**Kontakta styrelsen för SHSF om du har frågor och funderingar kring detta, så förklarar vi närmare och rätar ut eventuella frågetecken!**

**Mvh**

**Styrelsen för Skärgårdsstads Hamnsamfällighetsförening**