

Dnr KS2020/0502

**Våghals AB ./ Kungälvs kommun (ärende nr 1203-20 och 1204-20)
- Angående medling**

Kungälvs kommun (nedan Kommunen) vill medverka vid medlingssammanträde i rubricerade ärenden och yttrar sig över det som Våghals AB anför i ansökan till hyres- och arrendenämnden enligt följande.

1. Bakgrund

1.1 Berörda fastigheter – en översikt

Fastigheterna Gamla Staden 1:11 och 1:12 ligger på Fästningsholmen i Kungälvs kommun. Bohus fästning och större delen av Fästningsholmen förvaltas av Statens Fastighetsverk (SFV).

Kommun hyr Bohus fästning och de delar av Fästningsholmen som SFV förvaltar. Kommunen har i andra hand hyrt ut fästningen och vissa delar av marken till en privat aktör.

Byggnaden, Gästgiveriet, på fastigheten Gamla Staden 1:12, ägs av kommunen. Lokalen hyrs ut av kommunen till Våghals AB.

Kommunen äger fastigheten Gamla Staden 1:19. En del av fastigheten ingår i lokalupplåtelsen till Våghals AB och används till camping.

Våghals AB har arrenderat en del av Gamla Staden 1:11 från kommunen för uppställning av husbilar.

Karta över berörda fastigheter och nyttjanderätter på Fästningsholmen bifogas, [bilaga 1](#).

1.2 Utvecklingsplan för Fästningsholmen

SFV och kommunen har kommit överens om en tioårig utvecklingsplan åren 2010-2020 för Fästningsholmen, aktbil 5 (ärende nr 1203-20). Utvecklingsplanen reviderades senast december 2017. Ett av syftena med utvecklingsplanen är att attrahera externa resurser samt skapa långsiktiga förutsättningar för berörda intressenter att bedriva affärsmässig publik verksamhet på och i anslutning till Fästningsholmen.

1.3 Kommunens upplåtelser mark och lokaler

Kommunen har i andra hand upplåtit Bohus fästning och delar av angränsande områden, del av Gamla Staden 1:11, till en privat aktör från och med april 2019.

Kommunen har vidare i andra hand upplåtit del av Gamla Staden 1:11 till Våghals AB för uthyrning och uppställning av husbilar enligt avtal om lägenhetsarrende, aktbil 4 (ärende nr 1204-20).

Våghals AB hyr vidare kommunens byggnad med angränsande mark på del av Gamla Staden 1:12 av kommunen enligt hyreskontrakt för lokal, aktbil 3 (ärende nr 1203-20). På fastigheten bedriver Våghals AB ett gästgiveri som inkluderar rumsuthyrning, konferenser, kontor, kafé och camping. Campingen ligger delvis på kommunens fastighet Gamla Staden 1:19. Markområdet för campingen ingår i lokalhyresavtalet.

2. Angående hyran för lokalen

Enligt gällande hyreskontrakt aktbil 3 (ärende nr 1203-20) hyr Våghals AB lokalen från och med 2018-02-05 t.o.m. 2021-02-28 med 9 månaders uppsägningstid. Sker ingen uppsägning förlängs avtalet med 36 månader varje gång.

Totalytan för lokalen uppgår till 859 m², varav 664 m² avser verksamhetslokaler och 195 m² biyta.

Hyran (bilaga 1 till avtalet) för verksamhetslokalen (664 m²) uppgår till 232 400 kr år 1 med en stegvis årlig höjning till år 5 då hyran fastställts till 630 800 kr. För biytan (195 m²) uppgår hyran till 58 500 kr. Hyran justeras enligt indexklausul (bilaga 2 i avtalet).

Enligt det tidigare hyresavtalet som gällde till och med 2016 uppgick årshyran till 123 333 kr (2016).

2.1 Kommunens inställning till yrkandet om sänkt hyra

På grund av att hyran för lokalen var för låg och understeg marknadshyran omförhandlades avtalet 2016 med avtalsperiod från och med 2017-01-01.

Eftersom differensen mellan den tidigare hyran och marknadshyran var såpass stor kom parterna överens om en upptrappning av hyran under fem år.

År 1 uppgick årshyran för verksamhetslokalerna till 350 kr/m². Efter upptrappning av hyran i fem år blir årshyran 950 kr/m² för verksamhetslokalerna och ca 320 kr/m² för biytan efter indexjustering.

Kommunen bedömer att hyran för lokalen är marknadsmässig. Kommunen har ingen möjlighet att hyra ut lokalen till Våghals AB till en hyra som understiger marknadsvärdet eftersom det då kan anses utgöra otillåtet stöd till näringsidkare.

De hyres- och arrendeobjekt som Våghals AB åberopat är inte jämförbara med den lokal och det markområde som företaget hyr av kommunen. Uthyrning av lokal för ett gästgiveri kan exempelvis inte jämföras med uthyrning av en fästning. Uthyrningen kan inte heller jämföras med ett driftsavtal för en fritidsanläggning (Kotten). En sammanställning över åberopade objekt med kommunens kommentarer bifogas, [bilaga 2](#).

Vidare kan nämnas att enligt Datscha fastighetsinformation 2016-09-30 (då hyresavtalet träffades) uppgick medelhyran per år för restaurang i Kungälv centrum till 1 525 kr/m² och för hotell 850 kr/m².

2.2 Kommunen inställning till yrkandet om förbättring av lokalen m.m.

Av gränsdragningslistan i hyresavtalet framgår hur underhållet av lokalen fördelats mellan kommunen och Våghals AB. Gränsdragningslistan bifogas, [bilaga 3](#).

Kommunen anser att iordningställandet av vindsvåningen/konferensavdelningen avser verksamhets-specifika åtgärder som Våghals AB ska bekosta. Det föreligger därför inte några skäl för kommunen att kompensera Våghals AB för de åtgärder som bolaget vidtagit i lokalen. Ombyggnadsåtgärderna utgör verksamhetsanpassningar och ombyggnationen har inte skett i överenskommelse med kommunen.

Om det föreligger fel på ventilationen, som inte är verksamhets-specifik, är kommunen skyldig att åtgärda detta efter felanmälan.

Underhållet av utemiljön och campingen ansvarar Våghals AB för.

2.3 Kommunens inställning till yrkandet om kompensation

Kommunen har inte snedvidit konkurrensen eller gjort sig skyldig till missbruk av dominerande ställning. Kommunen anser därför att det inte finns någon grund för kompensation. Se vidare p. 3 nedan.

3. Angående arrendeavtalet för uppställningsplatser

Kommunen har upplåtit markområdet i enlighet med arrendeavtalet aktbil 4 (ärende nr 1204-20) och har följt den uppsägningstid som föreskrivs (p. 3 avtalet).

Det är fråga om ett lägenhetsarrende och någon särskild grund för uppsägningen behöver kommunen inte ange. Det stämmer att tanken med upplåtelsen är att den ska följa hyresrätten till vandrarhemmet men detta har ingen självständig betydelse i arrendeförhållandet.

I hyreskontraktet med den aktör som hyr Bohus fästning ingår en markupplåtelse i anslutning till det aktuella arrendeområdet. Det finns ett behov av parkeringsplatser och uppställningsplatser på Fästningsholmen. Ur kommunens perspektiv är upplåtelseerna till Våghals AB och den privat aktören komplement till varandra. Av detaljplanen framgår att markområdet får användas för parkering och som evenemangsyta.

Någon grund för att utge kompensation till Våghals AB till följd av uthyrning av det angränsande markområdet föreligger inte.

Kommunen är beredd att diskutera ett nytt arrende med Våghals AB för uppställning husbilar.

Kommunen kan vidare åta sig att undersöka möjligheten att begränsa hur länge man får parkera på det angränsande markområde som den privata aktören hyr.

4. Övrigt

Kommunen är angelägen om att näringslivet ska utvecklas ytterligare och värnar ett bra och professionellt förhållningssätt mot alla näringsidkare. Detta gäller inte minst näringslivet på Fästningsholmen som är ett viktigt besöksmål i kommunen.

Kungälv 2020-03-18



Mats Mikulic
Kommunjurist

Yttrandet har upprättats i samråd med mark- och exploateringsingenjörerna Charlotta Lindström och Madeleine Wollbrant.

Bilagor

1. Karta
2. Lista över jämförelseobjekt med kommentarer
3. Gränsdragningslista (bilaga 3 till hyresavtal)

Kartbilaga

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Bil. 2

Hyresvärd	Ansökan	Org nr	Fästighet/beteckning	Objekt	Verksamhet	Läge	Hyresvärd	Uppdragsstart	Förl. Tid	Vta / m ²	Blarea	Bashyra	Nuvarande hyra	Hyra/m ² /år
1. Saryn Café AB	Hyresavtal	556030-2450	Gjuleå 23	Mimers hus	Café	Centrum	2016-04-01-2021-03-31	9 mån	36 mån	90	-	180 000	192 457	2 138
2. Fästningsholmen Event i Kungälv AB	Hyresavtal	559196-9412	Gamla Staden 1:11	Fästningen	Besöksverksamheten	Fästningsholmen	2019-01-01-2022-12-31	9 mån	60 mån	150	-	210 255	213 468	1 423
3. Jokinen Event & Profil	Hyresavtal	989769-5952	Fontin 1:1	Kotten	Servering	Fontin	2018-02-15-2021-02-28	9 mån	24 mån	600	-	-	-	-
4. Kvarnstallets Gästgärd AB	Hyresavtal	556701-6026	Komariken 1:1	Kvarnstallet	Resturang	Centrum	2006-05-01-2011-04-30	9 mån	36 mån	121	-	65 340	77 438	643
5. PS Mat och Nöje	Hyresavtal	556884-4350	Trankärr 2:1	Trankärrsgården	Kontor	Centrum	2019-10-01-2022-09-30	9 mån	36 mån	86	172	64 360	64 360	748
6. PS Mat och Nöje	Hyresavtal	556884-4350	Trankärr 2:1	Trankärrsgården	Fest och konferens	Trankärr	2019-10-01-2022-09-30	9 mån	36 mån	477	-	161 468	161 468	339
7. Sol & Sand AB	Hyresavtal	556790-0328	Högebro 6	Färjevägen 3	Fridsvård, café, gem. boende	Fästningsholmen	2020-01-01-2020-06-30	3 mån	3 mån	250	-	250 000	250 000	1 000
8. Ulf Kärmark	Nyttjanderätt	610307-3638	Gårdet 1:11	Bohus Fästning	Färdhete, landskapsvärd	Fästningsholmen	2009-06-01-2020-12-31	6 mån	12 mån	120 000	-	750	0	0
9. Ulf Kärmark	Jordbruksavtal	556628-2157	Gårdet 1:14	Tjörholm	Jordbruk, bete	Tjörholm, Nordre Älv	2006-01-01-2020-12-31	6 mån	12 mån	664	195	290 900	593 019	893
10. Vågöals AB	Hyresavtal	556628-2157	Gamla Staden 1:12	Kungälvskä Vandrarnhem	Konferens & turistanläggning	Fästningsholmen	2017-01-01-2021-12-31	9 mån	36 mån	2 207	-	10 000	10 000	5
11. Vågöals AB	Arendeavtal	556628-2157	Gamla Staden 1:11	Stallplats husbilar	Stallplats husbilar	Fästningsholmen	2018-05-01-2020-04-30	30 nov/6 mån	12 mån	-	-	-	-	-

KOMMENTARER

- Saryn Café AB
Hyra 2.138 kr/m²
- Fästningsholmen Event i Kungälv AB och kommunen speglar kommunes avtal med Statens Fastighetsverk.
- Jokinen Event & Profil
Hyresavtalet (driftsavtal) ingår i en offentlig upphandling av driften som gjordes för motcentrallen Fontin. Hyresvärd och övriga villkor fastställdes vid upphandlingen.
- Kvarnstallets Gästgärd AB
Omförhandling av hyran kommer att ske vid hyresperiodens utgång.
- PS Mat och Nöje
Omförhandling av hyran kommer att ske vid hyresperiodens utgång.
- Sol & Sand AB
Hyra 1 000 kr/m²
- Ulf Kärmark
Nyttjanderettsavtal, färdhete, för att hålla sluttningarna runt Bohus fästning skötta.
- Ulf Kärmark
Jordbruksavtal, sidorrende, används för bete. Området är en ö i Nordre Älv och ingår Gäta och Nordre Älvs djugdängars naturreservat.
- Vågöals AB
Se yttrende
- Vågöals AB

Kungälv kommun
Gränsdragningslista, drift- och underhållsansvar

Hysesobjekt	Garnia Staden 1:2 och (del av 1:19)
Hysesvärd	Kungälv Kommun
Avtal	1063-542-001
Hysesgäle	Våghals AB

Förkortningar
Hv = Kungälv kommun
Hg = Våghals AB

Extern avtal

Aff-kod	Specifikation, byggnadsdel etc	Underhåll (FU, PU)		Drift (Tillsyn och skötsel)		Notering
		HV	HG	HV	HG	
T1	UTEMILJÖ					
T1.1	Vegetationsytor					
T1.11	Gräsytor		X		X	
T1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter		X		X	Träd efter överenskommelse med markägaren.
T1.13	Naturmark		X		X	
T1.2	Markbeläggningar					
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt		X		X	
T1.22	Grusade ytor		X		X	
T1.23	Ytor med träbeläggning		X		X	
T1.29	Ytor i anslutn till entréer, se T2.		X		X	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark					
T1.31	Inhägnader		X		X	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning		X		X	
T1.33	Utrustning för bilarparkeringsplatser		X		X	
T1.34	Vattenbassänger i utemiljön					Finns ej.
T1.38	Diverse fast utrustning på tomtmark		X		X	
T1.384	Flaggor, flaggstänger (inkl flaggstänger på fasad)		X		X	
T1.39	Övrig fast utrustning på tomtmark		X		X	
T1.4	Lös utrustning på tomtmark					
T1.41	Utemöbler		X		X	
T1.8	Diverse på tomtmark					
T1.82	Växtkomposter		X		X	
T1.83	Uteplatser		X		X	
T1.84	Konstnärlig utamyckning av utemiljön		X		X	
T1.9	Övrigt på tomt					
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT					
T2.1	Yttertak, skärmtak o d					
T2.11	Takbeläggningar och tätskikt	X		X		
T2.12	Takavvattning	X		X		
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	X		X		
T2.14	Skorstensar, ventilationshuvor	X		X		
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	X		X		
T2.16	Brandgasventilatorer	X		X		
T2.19	Övrigt yttertak					
T2.2	Fasader					
T2.21	Fasadytor	X		X		
T2.22	Balkonger, loftgångar	X	X			X HG=Felavhjälpande underhåll, HV=Planerat underhåll
T2.23	Fönster, fönsterdörrar	X	X			X HG=Felavhjälpande underhåll, HV=Planerat underhåll
T2.24	Entréer, portar m m	X	X			X HG=Felavhjälpande underhåll, HV=Planerat underhåll
T2.9	Övrigt byggnad utvändigt					
	Utvändiga solskydd		X		X	
	Gemensamma fasadskyltar		X		X	
	Enskilda fasadskyltar		X		X	
	Utrymningsanordningar	X		X		Får ej täckas eller blockeras av hg
	Övrigt					
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT					
T3.1	Driftutrymmen					
T3.2	Gemensamma utrymmen					
	Städning i gemensamma utrymmen		X		X	
T3.3	Enskilda utrymmen					
	Konstruktioner i golv, väggar och tak	X		X		
	Ytskikt golv		X		X	
	Ytskikt väggar		X		X	
	Ytskikt tak		X		X	
	Fast monterad inredning		X		X	
	Utrustning/vitvaror		X		X	

AB
MK

Hyresgäst		Våghals AB		Externt avtal			
Aff-kod	Specifikation, byggnadsdel etc	Underhåll (FU, PU)		Orn (Tilägn och skötsel)		Notering	
		HV	HG	HV	HG		
	Verksamhetsanpassad inredning/utrustning		X		X		
	Städning i enskilda utrymmen		X		X		
T4	VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIE-SYSTEM						
T4.1	VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät m m i mark						
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad						
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad						
	Medieförsörjning VA	X			X		
T4.4	Brandsläckningssystem						
T4.442	Handbrandsläckare	X			X		
T4.5	Kylsystem i byggnad						
	Medieförsörjning kylsystem		X		X		
T4.6	Värmesystem i byggnad						
T4.62	Värmeproduktionsinstallationer	X		X			
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	X			X		
T4.64	Rök- och avgaskanaler	X		X			
	Medieförsörjning värme		X		X		
T4.7	Luftbehandlingsystem						
T5	ELSYSTEM						
T5.1	Eikraftsystem						
T6.11	System för eldistribution	X		X			
	Byte, återställning av säkringar, jordfelsbrytare inom lokalen		X		X		
T5.12	Belysningsarmatur (fäst monterad)		X		X		
T6.15	Reserv- eller nödkraftsystem					Finns ej.	
	Medieförsörjning el		X		X		
T6.21	Åskskyddssystem	X			X		
T6	TELE- OCH DATASYSTEM						
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem						
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	X		X			
	Systematiskt brandskyddsarbete	X	X		X	Gemensamt ansvar avseende underhåll avseende utrymningsordningar.	
	Enskilt inbrottslarmssystem m m		X		X		
T6.131	Gemensamt system för entré- och passerkontroll		X		X		
T6.132	Enskilt system för entré- och passerkontroll		X		X		
	Extralås, nycklar, passerkort		X		X		
T6.18	Trygghetslarm		X		X		
T6.2	Telesignalssystem						
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem						
T6.31	Telefonsystem		X		X		
	Ledningssystem fram till anslutningspunkt		X		X		
	Ledningssystem inom lokalen		X		X		
	Verksamhetsanpassad utrustning (kompl nät) inom lokalen		X		X		
	Abonnemangsavgifter tele		X		X		
T6.32	System för ljud- och bildöverföring		X		X		
	System för basutbud (fria kanaler)		X		X		
	Abonnemangsavgifter media basutbud		X		X		
	System för betalkanaler		X		X		
	Abonnemangsavgifter media betalkanaler		X		X		
T6.33	Datakommunikationssystem		X		X		
	Ledningssystem fram till anslutningspunkt		X		X		
	Ledningssystem inom lokalen		X		X		
	Verksamhetsanpassad utrustning (kompl nät) inom lokalen		X		X		
	Abonnemangsavgifter data		X		X		
T7	TRANSPORTSYSTEM						
T7.1	Anläggningar för avfallshandling						
	Anläggningens utrymme och utrustning för avfallshandling		X		X		

B
ML

Hyresgäst		Externt avtal				
Våghals AB		Underhåll (FU, PU)		Drift (Tillsyn och skötsel)		
Aff-kod	Specifikation, byggnadsdel etc	HV	HG	HV	Ö/S	Notering
	Hantering, bortforsling av hushållssopor		x		x	
	Hantering, bortforsling av grovsopor, verksamhetsavfall		x		x	
	Källsortering		x		x	
	Kompostering av avfall		x		x	
T7.2	Hissar					
T7.4	Lyftanläggningar					
T7.8	Diverse transportanläggningar					
T8	STYR- OCH ÖVER-VAKNING-SYSTEM					
T9	ÖVRIGT					
T 9.10	Myndighetskrav efter tillträdesdag		x		x	
T 9.11	Utvändig skadegörelse fönster, dörrar och skyttar		x		x	
T 9.12	Utvändig skadegörelse övrigt		x		x	
T 9.13	Invändig skadegörelse		x		x	
T 9.14	Bevakning		x		x	
T 9.15	Verksamhetsanpassningar som hyresgästen utfört i egen regi		x		x	Fastighetsägaren skall godkänna nyinvesteringar, vid inköp skall inventarieförteckning upprättas och delges fastighetsägaren
T 9.16	Hyresgästens tillsyn, skötsel, felavhjälpande U-håll		x		x	
T 9.17	Hyresgästens administration		x		x	
T 9.18	Fastighetsskatt					
T 9.19	Div övrigt					Ombyggnad eller förändring av lokalen se överenskommelse.

Kungälv 2016	26/9-16
Hyresvärd	<i>[Signature]</i>

Kungälv 2016	26/9-16
Hyresgäst	<i>[Signature]</i>

FB

ÖVERENSKOMMELSE

I det fall Våghals AB vill investera i förhyrd fastighet med kringliggande ytor måste först ett samtycke inhämtas där kommunen ger sitt medgivande.

Om kommunen medgivit investeringen och Våghals AB genomfört de planerade åtgärden och vid ett senare tillfälle vill avsluta sitt hyresåtagande gäller följande:

Investeringen skall mellan parterna skrivas av med rak avskrivning under tio år. Om investeringen inte är fullt avskriven vid avtalets upphörande skall Våghals AB ersättas med restvärde, dvs. kostnad för investeringen minskat med den del som skrivets av.

Kostnad för investeringen skall styrkas med fakturor eller på annat sätt som i förväg godkänts av bägge partner.

JB

ML