

Utredning av verksamheter på Fästningsholmen som Våghals AB (samt flera företag) varit del av

Kungälv 2020–05–26

Upprättad av huvudregistrator Amanda Pettersson i samråd med kommunjurist Mats Mikulic, förvaltningsledningens projektchef Åsa Berglie, och fastighetscontroller Håkan Wallentin.

Godkänd av Erik Lindskog och Haleh Lindqvist

KS2020/0510

Innehåll

Sammanfattning av utredningen	3
1. Syfte och avgränsning.....	4
2. Bakgrund om Fästningsholmen	4
2.1 Bagarhus AB.....	4
2.2 Uthyrning av fästningen och Fästningsholmens Event i Kungälv AB.....	5
2.3 Medling i hyres- och arrendenämnden.....	5
3. Avtal och arrangemang	5
3.1 Arrendeavtalet.....	5
3.2 Vandrarhemmet.....	6
3.3 Medeltidsdagarna.....	6
3.4 Gästhamnsverksamhet.....	7
3.5 Turistbyrå.....	8
4. Juridisk bedömning av eventuella oegentligheter	9
4.1 Regelverk	9
4.2 Övergripande bedömning	9
5. Slutsats av utredningen.....	10

Sammanfattning av utredningen

Utredningen rör verksamheter som har bedrivits på Fästningsholmen i Kungälv kommun från 2000-talet och framåt i tiden. Redogörelser för historiken om verksamheterna som Fredrika Selinder (nedan förkortat till F.S) har adresserat i sin skrivelse till kommunen, daterad 2020-03-03, kommer att göras. Syftet med utredningen är att kartlägga när, hur, samt under vilka villkor som F.S har agerat avtalspart till kommunen. Utredningen är initierad genom uppdrag från kommunstyrelsen.

F.S har varit verksam på Fästningsholmen under olika sammansättningar av företagande. Det har varit Kungälv vandrarhem och camping AB, Våghals AB, Lilla Våghals ekonomiska förening, Destination Kungälv m.fl. F.S har genom dessa företag drivit olika typer av verksamheter och arrangemang på Fästningsholmen under 2000-talet, exempelvis gästgiveri, medeltidsdagar, turistservice och gästhamnsservice.

Statens fastighetsverk och kommunen kom 2010 överens om en tioårig utvecklingsplan för åren 2010–2020 för Fästningsholmen. En del i utvecklingen av Fästningsholmen var bildandet av det kommunala bolaget Bagahus AB. Bagahus skall enligt bolagsordningen driva och utveckla besöksverksamheten på Bohus fästning i enlighet med den av Kungälv kommun och Statens fastighetsverk antagna utvecklingsplanen. Ett led i att utveckla besöksnäringen i kommunen var startandet av Södra Bohuslän turism AB 2007, en samverkan mellan Kungälv, Stenungsunds, Tjörns och Orusts kommun.

I dagsläget bedriver F.S genom bolaget Våghals AB vandrarhemmet i kommunens lokaler på fastigheten Gamla staden 1:12 (samt del av kommunens fastighet 1:19 då del av fastigheten ingår i lokalupplåtelsen och utgörs av camping). Utöver lokalhyresavtalet har Våghals haft ett avtal om lägenhetsarrende på fastigheten Gamla staden 1:11, som ligger nere vid norra delen av Fästningsholmen mot vattnet och båthamnen. Ytan som är föremål för avtalet har använts för uthyrning av uppställningsplatser för huvudsakligen husbilar. Detta avtal är idag uppsagt.

Av det som framkommit i utredningen görs bedömningen att de centrala händelserna i kommunens agerande som kommit att påverka omständigheterna att driva företag och arrangera evenemang på Fästningsholmen, har varit grundade i politiska beslut att utveckla Fästningsholmen genom bildandet av kommunala bolag och samverkansbolag. Tillkomsten av Bagahus AB med syfte att utveckla hela Fästningsholmen, samt Södra Bohuslän turism AB, har båda inneburit nya förutsättningar för företagare att driva verksamhet på fästningen då dessa har tagit över ansvar för verksamheter som kommunen själv tidigare haft under sin egen förvaltning. Den samlade bedömningen utifrån underlaget som finns är att kommunen formellt sätt har agerat korrekt i förhållande till F.S, och inte agerat i strid mot aktuella juridiska regelverk.

1. Syfte och avgränsning

Utredningen är initierad genom uppdrag från kommunstyrelsen. Syftet med utredningen är på en översiktlig nivå klargöra historik kring de verksamheter som omnämns i F.S skrivelse till kommunen, daterad 2020-03-03. Utredningen är gjord utefter den dokumentation som finns bevarad. Syftet med utredningen är att klargöra när, hur, samt under vilka villkor som F.S har agerat avtalspart till kommunen. Vidare är syftet att utifrån utredningen kunna ge en bedömning med eventuella rekommendationer och/eller förslag till ändringar i gällande styrdokument, tillämpningsföreskrifter, eller rutiner i syfte att säkerställa en god ordning och transparens inom ramen för fastighetsrelaterade förhållanden med privata aktörer.

Utredningen omfattar inte en bedömning av politiska ställningstaganden.

Verksamheter, event, och arrangemang som har bedrivits på Fästningsholmen som inte är omnämnda i F.S skrivelse kommer inte att beröras i utredningen.

2. Bakgrund om Fästningsholmen

Fastigheterna Gamla Staden 1:11 och 1:12 ligger på Fästningsholmen. Bohus fästning (nedan kallad fästningen) och större delen av Fästningsholmen förvaltas av Statens Fastighetsverk (SFV).

Kommunen hyr fästningen 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.

SFV och kommunen har kommit överens om en tioårig utvecklingsplan åren 2010–2020 för Fästningsholmen. Utvecklingsplanen antogs enligt beslut av kommunfullmäktige 2010, § 181/10. Planen reviderades i december 2017. I den reviderade versionen av utvecklingsplanen från 2017 står det i syftet för utvecklingsplanen att syftet med planen är att attrahera externa resurser, samt skapa långsiktiga förutsättningar för berörda intressenter att bedriva affärsmässig publik verksamhet på och i anslutning till Fästningsholmen (se bilaga "Utvecklingsplan för Bohus fästning och Fästningsholmen 2010–2020" och den reviderade versionen "Utvecklingsplan reviderad version").

2.1 Bagahus AB

En del i utvecklingen av Fästningsholmen var bildandet av det kommunala bolaget Bagahus AB. Enligt bolagsordningen för Bagahus § 3 sägs att

"Bolaget, som är en del av den kommunala organisationen i Kungälv, har till föremål att driva och utveckla besöksverksamheten på Bohus fästning i enlighet med den av Kungälv kommun och statens fastighetsverk antagna "Utvecklingsplanen för Bohus fästning och Fästningsholmen". I "utvecklingsplanen" anges tretton utvecklande insatser under perioden 2010–2020 som skall ligga till grund för utvecklingsarbetet på fästningen" (se bilaga "Bolagsordning Bagahus AB").

Idag är Bagahus ett vilande bolag.

2.2 Uthyrning av fästningen och Fästningsholmens Event i Kungälv AB

Kommunen har tidigare förvaltat fästningen, förutom under åren 2013–2016. Kommunens verksamhet för fästningen överfördes till Bagabus enligt beslut i kommunstyrelsen (*bilaga ”§ 455 KS 2012-12-19”*). I december 2016 beslutade kommunfullmäktige att verksamheten på fästningen skulle överföras från bolaget in i kommunens förvaltning igen (*se bilagorna ”KF § 319/2016 verksamhetsövergång” och ”avtal verksamhetsövergång i Bagabus”*). I mars 2019 ingicks en andrahandsupplåtelse av fästningen med Fästningsholmens event i Kungälv AB, och de har hyrt fästningen sedan dess (*se beslut i bilaga ”KS § 65/20”, se även ”tjänsteskrivelse uthyrning fästningen 2019” och ”hyreskontrakt Fästningsholmens event i Kungälv AB”*).

2.3 Medling i hyres- och arrendenämnden

Hyran gällande vandrarhemslokalen samt avtalet för lägenhetsarrendet har varit föremål för medling i hyres- och arrendenämnden i Göteborg. Datumet för medlingen var 2020-04-22.

Av protokollet från medlingssammanträdet framgår det att kommunen under sammanträdet åtog sig att utreda om löften har lämnats av kommunen att vidta vissa åtgärder. Det gäller påstådda löften om bekostande av ny ventilation, vatten och elstolpar. Det framgår även att kommunen åtog sig att ta fram en uppskattning av kostnaden att åtgärda bristerna i ventilationsanläggningen, samt att kommunen skulle fortskrida i sitt övervägande avseende erbjudandet av ett nytt arrendekontrakt (*se bilaga ”protokoll medlingssammanträde”*). Efter utredningen som har gjorts av detta har det konstaterats att det inte finns några utfästelser från kommunens håll på angivna punkter (*se bilaga ”svar till Våghals efter medling”*).

3. Avtal och arrangemang

3.1 Arrendeavtalet

Kommunen har i andra hand upplåtit del av Gamla Staden 1:11 till Våghals AB för uthyrning och uppställning av husbilar enligt avtal om lägenhetsarrende. Som en del av utvecklingsplanen upprättades avtalet (*se bilaga ”avtal lägenhetsarrende”*)

År 2015 ingicks det första lägenhetsarrendeavtalet med Våghals. 2016 sades avtalet upp för omförhandling och ett nytt avtal tecknades. Kommunen upplät markområdet i enlighet med det nya arrendeavtalet och har följt den uppsägningstid som föreskrivs (p. 3 avtalet) då avtalet sades upp i november 2019, för att omförhandling av avtalet skulle ske. Detta gjordes genom beslut på delegation av enhetschef för mark och exploatering. Beslutet togs med stöd i kommunstyrelsens delegeringsordning (*se bilaga ”Kvittens uppsägning”*). I dagsläget har något nytt avtal om lägenhetsarrende inte träffats med Våghals.

När uppsägningen kvitterades som mottagen av Våghals, anförde de då att avtalet inte kunnat sägas upp på grund av att skälig grund saknades. Detta togs vidare för medling i hyres- och arrendenämnden, som nämnts ovan. Kommunens inställning till detta har varit att det är frågan om ett lägenhetsarrende, och att det därför inte behövs någon särskild grund för uppsägningen (*se bilaga ”yttrande till hyres och arrendenämnden”*). Kommunen instämmer i att tanken med upplåtelsen är

att den skall följa hyresrätten till vandrarhemmet, vilket nämns i avtalet, men detta saknar självständig betydelse i arrendeförhållandet. I hyreskontraktet med Fästningsholmens event ingår en markupplåtelse i anslutning till det aktuella arrendeområdet (se bilaga "Hyreskontrakt Fästningsholmens event i Kungälv AB"). Det finns ett behov av parkeringsplatser och uppställningsplatser på Fästningsholmen. Av detaljplanen framgår att markområdet får användas för parkering och som evenemangsyta.

3.2 Vandrarhemmet

1994 träffade Ingvar Hägg och Kungälvs kommun ett hyresavtal gällande vandrarhemslokalen på Fästningsholmen, fastighet Gamla staden 1:12 (och del av 1:19). I januari 1995 överläts hyresavtalet med kommunens medgivande till aktiebolaget "Kungälvs vandrarhem och Camping". Det lokalyresavtal som Kungälvs vandrarhem och camping AB hade gällande under 2002–2004 transporterades sedan över till tillträdande hyresgäster F.S m.fl. med den bestämda starten 2002-10-01 (se bilagor "Hyresavtal vandrarhem 2002" och "transport av lokalyresavtal"). Från och med då fram tills 2010 var vandrarhemmet i drift av F.S under bolaget Kungälvs vandrarhem och Camping. 2010 transporterades avtalet igen, då till det bolag som innehar hyreskontraktet idag, Våghals AB (se bilaga "transport av lokalyresavtal 2010").

2016 omförhandlades avtalet, då med ny hyresperiod från 2017. Det är detta avtal som är gällande för nuvarande. Avtalet undertecknades för kommunen av Mattias Carlsson, som hade stöd av ett bemyndigande att fatta beslut om fastighetsfrågor enligt kommunstyrelsens delegeringsordning (se bilaga "Bemyndigande delegering" och "KS delegeringsordning i gällande lydelse 151001"). Anledningen till att det tidigare avtalet sades upp för omförhandling var att få till en marknadsmässig hyra för lokalen då den tidigare varit för låg (se bilaga "skrivelse till våghals angående hyra för vandrarhem"). Den tidigare hyresnivån som gällde till och med 2016 uppgick till 123 333 kr (2016). Den totala hyran för år 2020 är 593 019 kr (se bilaga "Lokalyresavtal 2017-01-01-2021-12-31 vandrarhem").

3.3 Medeltidsdagarna

Medeltidsdagarna på Bohus fästning arrangerades med namnet "Kungahälla medeltidsdagar" årligen 2003–2012 under några dagar på sommaren. Arrangemanget drevs av Lilla Våghals ekonomiska förening, och avtal tecknades ett år i taget för hyra av fästningen samt tillhörande områden på Fästningsholmen. Innan Lilla våghals ekonomiska förening drevs det också av F.S under "Destination Kungälv ekonomiska förening".

Redan innan hyresavtalet för 2010 års arrangemang ingåtts hade hyresnivån ifrågasatts av F.S, vilket framkommer av en skrivelse med kritik mot detta ställt till SFV (se bilaga "Skrivelse till SFV från våghals 2010"). Det sista hyresavtalet som ingicks om medeltidsdagarna tecknades 2011-05-18 och i avtalet reglerades hyra för medeltidsdagarna sommaren 2011 och 2012. Kontraktet för 2011 och 2012 omfattade båda år en grundhyra om 50 000 kr, tillsammans med en rörlig avgift å 2,60 kr per besökare (se bilaga "Hyresavtal fästningen medeltidsdagar 2011–2012"). Beräkningen av den rörliga delen av hyran var baserad på ett medeltal av tidigare års besökssiffror. Medelbesöksantalet för åren 2003–2010 var 13 741 besökare. Avtalet skrevs under av utvecklingsledare på enheten UPU, med stöd i kommunstyrelsens gällande delegeringsordning (se bilaga "KS delegeringsordning 2008"). Av handlingar i ärendet för det sista avtalet, KS2011/1220, framgår det att Våghals varit missnöjda med hyran som de hade fått betala för medeltidsdagarna åren dessförinnan.

I avtalet för hyra av fästningen för medeltidsdagarna 2011 och 2012 framgår att det innehöll många villkor och krav på kommunens tillhandahållande av prestationer. Till exempel ingick det i hyran tillhandahållande av toaletter, sopcontainrar, trafikvästar, tillgång till lastvagnar och kärror, vatten, ström och extra övervakning.

Till avtalen för medeltidsdagarna hade Våghals också tillstånd för upplåtelse av allmän platsmark mot gällande taxa. De sista upplåtelseerna de hade för 2011 och 2012 bifogas (*se bilagor "upplåtelse av allmän platsmark – Kungävs medeltidsdagar 2011, 2012" och "Taxa offentlig plats Kungälv"*).

Något som skedde efter 2012 var att Bagahus tog över driften av fästningen. Som sagts ovan skulle bolaget utveckla besöksverksamheten på Bohus fästning i enlighet med den antagna utvecklingsplanen. Under hösten 2012 hölls ett möte med Våghals där temat var framtida samarbeten och under vilka former de skulle kunna hållas. På mötet framkom det synpunkter kring kommunikationsbrist mellan kommunens verksamheter och arrangörer (*se bilaga "minnesanteckningar 2012"*).

Det kan tilläggas att F.S senare under 2015 var med och arrangerade ett evenemang kallat "Kongelfs Gästabud". Kongelfs Gästabud var ett event snarlikt medeltidsdagarna, och för det ingicks ett avtal om hyra av fästningen då med Bagahus som uthyrare (*se bilaga "hyresavtal Kongelfs gästabud"*).

Sammanfattningsvis kan det om medeltidsdagarna sägas att det under flertalet år pågick diskussioner kring hyresnivåerna för hyran av fästningen, vilket kan utläsas av dokumentationen. Bildandet av Bagahus innebar en förändring i driften av fästningen och dess uthyrning, och det ingicks aldrig något mer avtal med Våghals om uthyrning av fästningen för konceptet Kungävs medeltidsdagar efter att eventet hade arrangerats 2012.

3.4 Gästhamnsverksamhet

Gästhamnsverksamheten som omnämns i F.S skrivelse rör fastigheten Gamla staden 1:19. Idag är det en småbåtshamn som kommunens hamnkontor är ansvariga för. Förr var delar av bryggorna fungerande som en gästhamn. Hamnen ligger på norra sidan av Fästningsholmen mitt emot hotellet Fars hatt. Hur avtalen kring den brygga som verkat som gästhamn där har sett ut under åren är inte helt entydig och klar. Från en lägesrapport av projekt Fästningsholmen från 2005 framgår det att det då fanns ett avtal från 1964 mellan Kungävs stads fritidsstyrelse och Kungävs motor- och segelbåtssällskap (nedan förkortat till "KMS") kring hamnen (*se avtalet i bilaga "avtal 1964"*). Detta avtal reglerade överenskommelsen om att KMS var de som ansvarade för ordningen och tillsynen i småbåtshamnen samt att agera kontaktperson för den, medan kommunen ansvarade för underhåll av bryggor och renhållning. Vidare framgår det av lägesrapporten att det var personal från vandrarhemmet som från en tid dessförinnan skall ha skött delar av KMS uppdrag åt deras räkning (*se bilaga "lägesrapport Fästningsholmen"*).

Vandrarhemmet skötte således gästhamns-delen av den norra hamnen. De hade av KMS tagit över rätten att ta upp och behålla hamnavgift för de gäster som betalade för båtplats mot att de skötte gästservicen. Detta framgår av en utredning som gjordes 2005 när ansvaret för hamnen beslutades att föras över till den tekniska nämnden från fritidsnämnden (*se bilaga "§ TN 59 Fästningsholmens båthamn huvudman" och "KF § 14 2006"*). I tjänsteskrivelsen till ärendet sägs det även att ansvaret för båthamnen har en "lång och inte helt skriftligt dokumenterad historia". Det sägs även att "muntliga och skriftliga avtal bör sägas upp" vid överflyttandet av huvudmannskapet till tekniska nämnden. På vilket sätt avtalet med KMS från 1964 skall ha sagts upp har inte framgått.

Kommunen har även tidigare haft avtal om markupplåtelse för lägenhetsarrende med KMS. Avtalet med KMS om arrendet ha sagts upp runt 2014. Detta framgår av mailkorrespondens (*se bilaga "Fästningsholmen arrende KMS"*).

Idag kan gästhamnsplatserna på den norra delen av Fästningsholmen knappt användas, detta på grund av att det har slammats igen och blivit grundare med tiden vilket gjort att många båtar inte längre kan lägga till där på samma sätt som förr. Att fördjupa botten har inte varit aktuell eftersom det inte funnits muddringsmöjligheter där. Hamnen ifråga är idag därför endast fungerande som en småbåtshamn för fasta båtplatser med hyresavtal, och det är kommunen som ansvarar för den (hamnkontoret). Möjligheter att som gäst kunna lägga till med båt finns idag på Fästningsholmens södra sida då flytbryggor placerats där som gjort att det blivit enklare att använda den sidan.

Eftersom vandrarhemmet agerade på uppdrag av KMS och inte kommunen, måste det tolkas som att då KMS försvann från hamnområdet så föll också vandrarhemmets anknytning till gästhamnsservicen bort.

3.5 Turistbyrå

Kommunen hade tidigare en turistbyrå i helt egen regi, den avvecklades runt 2006–2007. 1 januari 2007 startades den gemensamma turistorganisationen för främjande av turistnäringen i södra Bohuslän: Södra Bohuslän turism AB (SBTAB). Södra Bohuslän Turism AB ansvarar för turistverksamheten i Stenungssund, Orust, Tjörn och Kungälv kommuner. Kommunfullmäktige fattade beslut redan 2005 om att ställa sig bakom uppstarten av samarbete kring gemensam turistservice (*se bilaga "KF § 255 2005-12-05"*). Kommunerna samverkar i Södra Bohuslänföretagens ekonomiska förening som äger alla aktier i SBTAB. Affärsidén med SBTAB har varit att

"Södra Bohuslän Turism AB skall vara den naturliga plattformen för samverkan mellan kommuner och företag inom besöksnäringen i Södra Bohuslän samt ett nav när det gäller att ge information och service till besökare" (se bilaga "Samarbetsavtal SBTAB 2008").

Efter att kommunen haft avtal med SBTAB under flera år beslutades uppdrag att, mot bakgrund av den juridiska bedömningen, gemensamt upphandla tjänsterna (KS § 394/2016). Upphandling gjordes och avtal om "turism i samverkan" undertecknades 2017 (*se bilaga "avtal SBTAB" och "KS § 394/2016 Uppdrag att förbereda upphandling"*).

I uppdraget att främja turistnäringen har SBTAB i sin tur genom avtal uppdragit befintliga verksamheter i Kungälv att upprätthålla turistverksamhet. Det är flertalet olika aktörer som det har handlat om. Bland annat har de givit uppdrag till Fars hatt, Bagahus och Våghals (*framgår av bilaga "tilläggsavtal 2018 med SBTAB"*).

Förutom grundavtalet med SBTAB har det funnits möjlighet att teckna tilläggsavtal med SBTAB om att de själva skall tillhandahålla fysiska turistservice. Ett sådant avtal ingicks senast för säsongen 2018, i vilket det framgår att SBTAB skulle driva turistservice i lokaler på hembygdsgården på Fästningsholmen. Dessa tilläggsavtal att låta SBTAB själva tillhandahålla fysisk turistservice har varit möjliga att teckna per säsong.

Sammanfattningsvis kan alltså sägas att efter det att kommunen lade ner sin egen turistverksamhet så har flertalet parter varit inblandade i att bidra till kommunens upprätthållande av turistservice. Styrande aktör för detta har varit SBTAB, som introducerades i kommunen efter att kommunen gemensamt med Stenungssund, Orust, och Tjörn ingått samarbete om detta.

Idag ombesörjer SBTAB ingen fysisk turistservice på något håll i Kungälv kommun. Mycket av turistservicen består idag av information och service på webbsidan.

4. Juridisk bedömning av eventuella oegentligheter

F.S vidhåller i sin skrivelse att kommunen snedvridit konkurrens, missbrukat dominerande ställning, och behandlat aktörer i kommunen orättvist utan lika villkor. Bland annat nämns otillåtet statligt stöd.

4.1 Regelverk

Kommunallagen, KL, (2017:725) styr kommunens allmänna kompetens. Av 2 kap. 1 § KL framgår att kommuner själva får ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller deras medlemmar. I enlighet med 2 kap. 8 § KL får kommuner genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller regionen. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det. EU:s statsstödsregler finns i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (artiklarna 107–109). Reglerna tar sikte på att exempelvis kommuner med offentliga medel inte får stödja en viss verksamhet. Syftet med reglerna om statsstöd är att konkurrensen på EU:s inre marknad inte skall snedvridas.

När kommunen genomför upphandlingar av varor och tjänster styrs förfarandet av lagen om offentlig upphandling (2016:1145). Lagstiftningen är till för att säkerställa konkurrens på lika villkor mellan leverantörer när dessa skall ingå avtal med det offentliga som motpart.

Konkurrenslagen, KonkL, (2008:579) har till ändamål att undanröja och motverka hinder för en effektiv konkurrens när det gäller produktion av och handel med varor, tjänster och andra nyttigheter. Lagen innehåller förbud mot konkurrensbegränsande samarbeten, vilket kan vara avtal mellan företag som har till syfte eller resultat att hindra, begränsa eller snedvrیدا konkurrensen på marknaden på ett märkbart sätt, se 2 kap. 1 § KonkL. Vidare finns det ett förbud mot konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet i 3 kap. 27 § KonkL. Paragrafen innebär att kommuner kan förbjudas att bedriva säljverksamhet om det begränsar konkurrensen på olika sätt. Konkurrenslagen innehåller även i 2 kap. 7 § förbud mot att företag som har en dominerande ställning på marknaden agerar på sätt som innebär missbruk av ställningen.

4.2 Övergripande bedömning

Kommunen bedömer att det mot ljuset av ovan nämnda juridiska regelverk inte har framkommit av handlingarna att kommunen agerat i strid med kommunallagens regler eller andra nämnda regelverk.

Att kommunen har olika hyror för olika hyreskontrakt är en naturlig följd av de olika typerna av hyresobjekt och gränsdragningen av ansvar som kontraktet innehåller. För att kunna jämföra hyran mellan olika hyresobjekt måste det vara jämförbara objekt. Uthyrning av en lokal för gästgiveri kan till exempel inte jämföras med uthyrning av en fästning. I hyreskontraktet som Fästningsholmens

event har för fästningen framgår det av gränsdragningslistan att aktören svarar för i princip all skötsel av hyresobjektet. Inte heller kan hyran av vandrarhemmet jämföras med ett hyresavtal som i huvudsak är ett driftsavtal där all drift av anläggningen ligger på hyresgästen, vilket är fallet för exempelvis lokalen ”Kotten” i Fontin (de olika hyresobjektens hyror framgår av bilagan om yttrandet till hyres- och arrendenämnden som nämnts ovan). Att kommunen säger upp avtal, såsom lägenhetsarrendet som Våghals haft, kan i sig ses som ett led i att möjliggöra för fler konkurrenter som är intresserade av platsen.

Gällande löften om besökare i utvecklingsplanen får det sägas att utvecklingsplanen är ett dokument som belyser SFV:s och kommunens intentioner om hur utvecklingen på Fästningsholmen skall genomföras. Besöksmålet som anges där i är inte ett löfte som kommunen är juridiskt bunden av att infria.

5. Slutsats av utredningen

Slutsatsen av det som har framkommit under utredningen är att den centrala händelse som påverkat utformningen i driften på hela Fästningsholmen är antagandet av utvecklingsplanen för Fästningsholmen 2010. Dess ikraftträdande innebar nya förutsättningar och medförde bildandet av det kommunala bolaget Bagahus AB.

Gällande hyresnivån för vandrarhemmet bedömer kommunen att hyran är marknadsmässig. Några uppgifter som visar på annat har inte framkommit under medlingen i hyres- och arrendenämnden. Avtalet för lokalen har ingåtts av båda parter som i och med avtalets slutande har varit överens om hyresvillkoren. De saker som kommunen under medlingen åtagit sig att undersöka och utreda har skett och kommunicerats ut enligt utsatt tidsplan, som framgår av medlingsprotokollet. Uppsägningen av arrendekontraktet har gjorts i syfte att omförhandla avtalet och därmed kunna optimera utnyttjandet av markområdet, vilket kan ses som ett led i att utveckla Fästningsholmen.

Det har framgått att ändamålet med Södra Bohuslän turism AB var att låta detta bolag, i samverkan med de andra kommunerna, styra på vilket sätt turistserVICEN i kommunen tillhandahålls. SBTAB:s uppdrag har gått ut på att de självständigt skall anlita de entreprenörer som de vill skall utföra turistverksamhetsuppdraget. Detta betyder att det är SBTAB som agerat i förhållande till F.S när det gäller turistverksamheten.

Det bör framhållas att man som företagare i Kungälv kommun agerar under marknadsmässiga villkor. Kommunens utveckling av olika områden, såsom exempelvis Fästningsholmen, innebär alltid förändringar i förutsättningarna för de aktörer som verkar på platsen.

De beslut av kommunen som tagits för att utveckla hela Fästningsholmen avseende turism och näringslivet i stort har fått konsekvenser för de verksamheter och arrangemang som F.S har drivit under de senaste 20 åren. Det är primärt en fråga om politiska ställningstaganden som har inneburit ändrade omständigheter, och på vilka villkor, som F.S som företagare haft möjlighet att bedriva turistbyrå, gästhamnsservice, medeltidsdagar, vandrarhem och ställplatser. Vidare har även överenskommelsen om den nya hyran för vandrarhemslokalerna som skedde vid 2016 haft inverkan på förhållandena att driva gästgiveriverksamhet för F.S.

Den sammanfattade bedömningen utifrån underlaget som finns är att kommunen har agerat formellt korrekt i förhållande till F.S. Eventuella ändringar i gällande styrdokument eller

tillämpningsföreskrifter är inget som med anledning av utredningen bedöms vara nödvändigt för att kunna säkerställa en god ordning och transparens inom ramen för fastighetsrelaterade förhållanden med privata aktörer. Det har konstaterats att viljan hos kommunen att utveckla Fästningsholmen har haft direkta konsekvenser för enskilda aktörer, och detta är något som borde kunna belysas tydligare vid beslutandet av förändringar av denna sort. Ett sätt att förbättra detta på är att inrätta tydligare konsekvensbeskrivningar för näringslivet i beslutsunderlagen.