

Allmänna regler för arrendeavtal för sjöbod

Dokumentet kompletterar hamnordningen, som reglerar ordningen i hamnen, samt arrendeavtal mellan parter, som reglerar villkor för avtalet. Reglerna i detta dokument utgör även avtalsinnehåll för tecknade arrendeavtal inom föreningens fastighet.

Hamnföreningens syfte

Överordnad logik för utformandet av alla typer av relationer mellan hamnen som ägare och dess nyttjare, t ex arrendatorer, båtplatsinnehavare, säsongsplatsinnehavare, gästbåtar och -bilar, är att det ska gynna medlemmarna i första hand, nyttjarna i andra hand och övriga i tredje hand.

Vid utformningen av arrendeavtal uttryckas detta i termer av att medlemmar prioriteras, exempelvis vid fördelning av platser, bodar, etc., därefter övriga nyttjare, därefter övriga intressenter. Andra än medlemmar får inte längre teckna arrendeavtal. Av det följer att arrendatorer alltid ska vara medlemmar. Det som händer därmed är att de faller under föreningens stadgar. Skulle en arrendator/medlem uteslutas, är det därmed en automatisk uppsägning även av arrendet. Uteslutning ur föreningen regleras i stadgar och avtal.

Överlåtelse

En arrendator äger rätt att överlåta sitt arrendeavtal under arrendetiden till annan medlem i föreningen. Vem som kan vara och bli medlem är reglerat i stadgarna. Vid överlåtelse av arrendeavtal får vederlag inte utgå för annat än arrendatorns byggnad och egendom. Arrendatorn ska underrätta föreningens styrelse som anvisar enligt kölistan om överlåtelsen till möjliga arrendatorer.

Ersättning vid överlåtelse får högst uppgå till byggnadens dubbla *tekniska värde*. (*Tekniskt värde* vid viss tidpunkt är nyanskaffningsvärdet vid tidpunkten med avdrag för ålder och slitage. Nyanskaffningsvärde är den kostnad som uppstår vid en nyanskaffning av likvärdig byggnad). Den som i kölistan erbjuder närmast det dubbla tekniska värdet erbjuds arrendet, om flera anbud är lika erbjuds arrendet till den som står högst upp i kölistan. Om arrenderätten övergår till annan genom arv, testamente, eller bodelning, vilken inte är medlem i föreningen, äger föreningen rätt att säga upp arrendeavtalet till förtida upphörande. Upphörande kan tidigast ske efter nästkommande årsmöte där medlemskap i föreningen behandlas.

Hembud

För samtliga arrendeavtal gäller regeln i 8 kap 21 § jordabalken om hembud mm. Det åligger sålunda arrendator att vid arrendeavtalets upphörande erbjuda föreningen uppförd byggnad till inlösen. Om sådant hembud antas av föreningen ska inlösenbeloppet bestämmas i enlighet med för byggnaden föreliggande försäkringsvillkor för beräkning av byggnadens tekniska nuvärde. Om försäkring inte föreligger för aktuell byggnad, ska istället motsvarande villkor hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän tillämpas. Om hembud inte antas äger arrendatorn rätt att överlåta byggnaden till ny arrendator på arrendestället enligt gällande kölista.

Uppsägning

För uppsägning av arrendeavtal gäller i första hand vad som reglerats i tecknade arrendekontrakt och i övrigt vad som föreskrivs i 7 och 8 kapitlen jordabalken.

Beräkning av arrendets storlek

Beräkningsgrunden för arrendeavgiften ska vara baserad på den arrenderade markens areal. Arealen fastställs i arrendeavtalet.

Avtal och allmänna regler

Avtal regleras med villkor. Villkor utformas så att det är tydligt vad som sker om inte villkoren efterlevs/uppfylls. Avtal och regler utformas så att de i möjligaste mån kan tillämpas även på

bodar som hyrs ut av hamnen. Skillnaden bör vara begränsad till hur överlåtelse kan ske (en hyrsjöbod kan inte ärvas) och priset.

Avgiftens storlek

Stämman fastställer avgift för kommande års taxering. Vid föreningsstämmans beslut om storleken på nästkommande års arrendeavgifter ska avgiften indexuppräknas genom användandet av lämpligt index. Basår för indexuppräkning är 2020. Genom en indexering av arrendet, säkerställs en riktig avkastning på hamnens tillgångar över tid. Utan detta riskerar hamnens tillgångars värde att urholkas.

Användningsområde för sjöbod

Generellt begränsas inte användandet av sjöbodarna annat än att de inte får nyttjas för näringsverksamhet, samt att grundläggande villkor för innehav är uppfyllt. Huvudändamålet för sjöboden är förråd. Användandet regleras genom regler i hamnordningen med följande tillägg:

- Övernattning är ej tillåtet.
- Högst 25 liter bränsle i godkänd reservdunk får förvaras. Dock får inte bensin och gasol förvaras ihop.
- Vid förvaring av gasol och andra gaser skall varningsskylt finnas på utsidan av boden.
- grillning, öppen låga samt svetsning får ej förekomma.

Andrahandsupplåtelse

En arrendator har rätt att upplåta sin sjöbod till annan medlem i föreningen efter godkännande av styrelsen. Bodägaren ansvarar dock fullt ut gentemot föreningen för att avtal och regler efterföljs.

Skötsel av sjöbod/byggnad

Sjöbod/byggnad på arrenderad mark skall underhållas så att inte hamnföreningens mark eller närliggande sjöbod tar skada av dålig skötsel med avseende på nedsmutsning, utsläpp eller läckage av exempelvis regnvatten. Sjöbodens utsida skall underhållas så att byggnaden inte skämmer området. De som hyr sjöbod skall omedelbart kontakta fastighetsansvarig i hamnföreningen om fel på byggnaden upptäcks, orsakad av exempelvis vattenläckage eller elfel. Hamnföreningen ansvarar för underhållet på hyrsjöbodarna.

Kölista

Föreningen för en kölista för nya upplåtelser av markarrenden och hyra av bodar. Eftersom medlemskap krävs för innehav av sjöbod följer därav att endast medlem kan stå i kölista. Om den köande tackar nej till tre olika erbjudanden, placeras den köande sist i kön. När ett kontrakt tecknats kan medlem ställa sig i byteskö. Samma regler gäller som för kö.

Arrendets upphörande

Arrende kan upphöra i förtid efter uppsägning om förutsättningar enligt stadgar, avtal och arrenderegler inte uppfylls.

Erbjudande av arrende

Sjöbodsarrende ska, så långt möjligt, erbjudas medlemmar i första hand. Om villkor för medlemskap föreligger, är det kriteriet uppfyllt även för annan intressent. Vid upplåtelse ska arrendatorn därvid inträda som medlem för att upprätthålla kriteriet för innehav av sjöbod. Om sjöbodstomt ändå inte kan erbjudas medlem, t ex i brist på köande medlemmar, ska/kan arrende erbjudas för ett år i taget, till annan som inte är medlem och som inte uppfyller kriterierna för medlemskap. Om medlem som önskar sjöbod anmäler intresse, ska arrendeavtal till icke-medlem bringas till upphörande så att medlem istället kan erbjudas arrendet.

2020-10-10 Hälsö Fiskehamnsförening u.p.a.