



2020-11-04

Industrifast. Gävle Varv KB  
Org: 969676-2492  
Industrigatan 12  
802 83 Gävle

## Förtida uppsägning av arrende

Enligt avtal om lägenhetsarrende (BRY0000-017) arrenderar Industrifast. Gävle Varv KB ett markområde om ca 7650 kvm av fastigheterna Brynäs 82:1 mfl av Gävle Kommun. Avtalet är daterad den 8 februari 2011. Avtalet bifogas.

Gävle kommun uppsäger härmed avtalet att upphöra den 31 augusti 2022. Uppsägningen innebär att avtalet upphör att gälla 2 år och 10 månader i förtid.

Uppsägningen gäller avflyttning.

### Skäl för uppsägningen

Anledningen till uppsägningen är att Duvbackens reningsverk kommer att behöva utökas på ett sätt som i framtiden kommer innebära att nu aktuellt arrende inte kan fortsätta bedrivas på aktuell plats.

### Ersättning för förtida uppsägning

Eftersom uppsägningen sker i förtid har arrendatorn rätt till ersättning som kompensation för den arrendetid som annars hade varit garanterad.

Skälig ersättningsnivå har bedömts i en värdering upprättad av Anders Sjöberg Fastighetsanalys i PM 2020-06-30, se bilaga. Ersättningen har bedömts till **220 000 kr.**

Jordägaren och arrendatorn är överens om föreslagen ersättningsnivå.

Kommunen utbetalas överenskommen ersättning till arrendatorn i samband med arrendets upphörande, den 31 augusti 2022.

Genom undertecknande av uppsägning godtar arrendatorn att den överenskomna ersättningen till fullo kompenserar för den skada som den förtida uppsägningen vållat.



**Underskrift**

Datum 4/11-20

Handwritten signature of Karl Blad in black ink.

Karl Blad  
Drift- och förvaltningschef  
För samhällsbyggnadsnämnden

Datum 4/11-2020

Handwritten signature of Nils T in black ink.

Behörig firmatecknare för Industrifast. Gävle Varv KB

# AVTAL om LÄGENHETSARRENDE

BRY0000-017 (rev 110128)

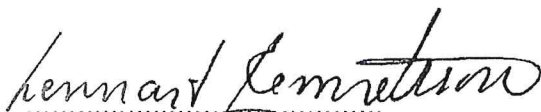
1. **Jordägare**            **Gävle kommun genom dess Tekniska nämnd, 801 84 Gävle**
2. **Arrendator**        **Industrifast. Gävle Varv KB (969676-2492)**  
Industrigatan 12  
802 83 Gävle
3. **Arrendeställe**      Ett markområde om ca 7650 kvm av fastigheterna **Brynäs 82:1 m.fl.** i Gävle kommun.  
Arrendestället har markerats på bifogad karta.
4. **Ändamål**            Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendestället på följande sätt och för följande ändamål:
  - Materialupplag och trafikering.
5. **Myndighets-tillstånd**      Arrendatorn är skyldig skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn har att följa gällande bygg- och miljölagstiftning. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag. Arrendatorn svarar för de kostnader, som kan föranledas av de åtgärder, som kan påfordras därvidlag.
6. **Arrendetid**        Arrendetiden gäller från och med **2010-07-01 till och med 2020-06-30**. Avtalet skall sägas upp senast 12 månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet med 5 år i sänder.
7. **Arrendeavgift**      Arrendeavgiften är **10000 (tiotusen) kronor för första arrendeåret (2010-07-01 – 2011-06-30), 25000 (tjugofemtusen) kronor för andra arrendeåret (2011-07-01 – 2012-06-30) samt 50000 (femtiotusen) kronor från och med tredje arrendeåret (fr.o.m. 2012-07-01 – 2013-06-30)** och följande år under arrendetiden med indexuppräknning enligt nedan.  
Avgiften skall betalas i förskott. Kommunen sänder faktura.  
  
Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.
8. **Index**                Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) för april månad 2010 och gäller under det första arrendeåret .  
  
För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till april månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Utgående avgift skall dock aldrig sättas lägre än den avgift för arrendet som gällde närmast föregående år.
9. **Särskilda avgifter**      Arrendatorn ansvarar för anskaffning av elkraft till arrendestället samt svarar för renhållnings- och andra liknande avgifter, som hänför sig till arrendatorns verksamhet på arrendestället.
10. **Oförutsedda kostnader**      Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendestället eller inom det angränsande området och åtgärderna föranleds av bland annat arrendatorns nyttjande, äger jordägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skäligen avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendestället.  
  
Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendestället, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till jordägaren för på arrendestället belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.
11. **Förbud mot upplåtelse i andra hand**      Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.
12. **Förbud mot överlåtelse**      Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

13. Arrendeställets skick. Arrendestället utarrenderas i det skick det finnes på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett vårdat skick.
- Arrendatorn får inte utan jordägarens samtycke ta bort växande träd och buskar. Om jordägaren så påfordrar är arrendatorn skyldig ta bort eller beskära träd och buskar, som är till uppenbar olägenhet för närboende eller trafiken i området.
- Arrendatorn får ej från det arrenderade området bortföra grus, sand, lera, torv, matjord eller därmed jämförbart material.
14. Miljö Arrendatorn får inte använda området så att risk för miljöskada uppkommer. Det erinras om att verksamhetsutövaren (arrendatorn) är ansvarig för och bekostar efterbehandling av förorenade områden (se även punkten 5 ovan).
15. Stängsel Om jordägaren så påfordrar är arrendatorn skyldig inhägna arrendestället på sätt som godkänns av jordägaren.
16. Reklam På arrendestället får inte uppsättas anordning för reklam annat än för den rörelse, som bedrivs på området. Arrendatorn är skyldig söka erforderliga tillstånd.
17. Vägar Arrendatorn svarar för allt eventuellt vägunderhåll i anledning av arrendatorns nyttjande av arrendeområdet.
18. Ledningsdragning Arrendatorn medger att jordägaren eller annan, som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.
19. Platsens återställande Vid arrendets upphörande skall arrendatorn lämna området i väl avstädat skick. Arrendator har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendestället även efter avtalets upphörande.
20. Säkerhet Arrendatorn förbinder sig att skaffa erforderliga försäkringar för att hålla jordägaren skadeslös för skada som kan uppkomma genom anordningar och åtgärder enligt detta avtal.
21. Ansvar Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på området.
22. Avträdesersättning Arrendatorn äger ej i något fall rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller annat efter arrendets upphörande. Någon skyldighet för jordägaren att inlösa uppsatta anläggningar föreligger ej.
23. Inskrivningsförbud Arrenderätten får inte inskrivas.
24. Skiljedom Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.
25. Hänvisning till jordabalken I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

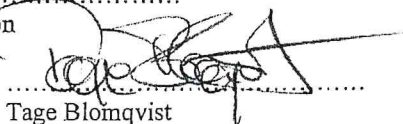
*Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt*

Gävle den 8 / 2 2011

GÄVLE KOMMUN  
Tekniska nämnden



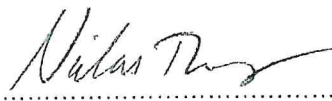
Lennart Emretsson



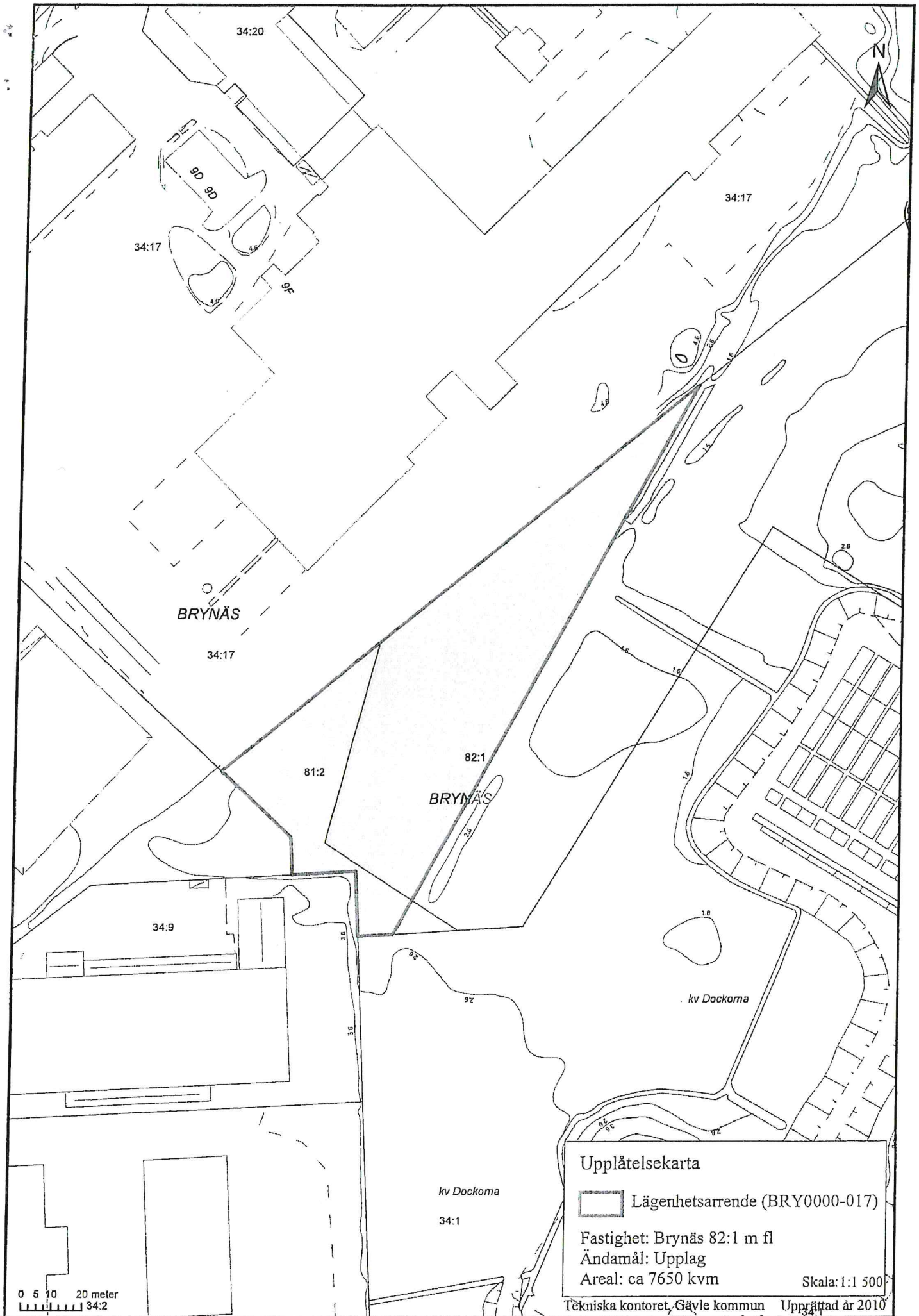
Tage Bloinqvist

Gävle den 7 / 2 2011

Industrifastigheten Gävle Varv KB



Niclas Thy



BRYNÄS

34:17

81:2

82:1

BRYNÄS

34:9

kv Dockoma

kv Dockoma

34:1

Upplåtelsekarta

□ Lägenhetsarrande (BRY0000-017)

Fastighet: Brynäs 82:1 m fl

Ändamål: Upplag

Areal: ca 7650 kvm

Skala: 1:1 500

Tekniska kontoret, Gävle kommun Upprättad år 2010

*K. Lin*

0 5 10 20 meter  
34:2

## **Brynäs 81:2 och 82:1 - förtida uppsägning av arrende**

### **Uppdraget**

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle kommun genom Karin Theuer att bedöma ersättning till följd av förtida uppsägning av arrendeavtal avseende delar av Brynäs 81:2 och 82:1.

Jag har besiktat området 2020-06-29.

### **Bakgrund**

Avtal om lägenhetsarrende tecknades 2011 mellan Industrifastigheten Gävle Varv KB (arrendator) och Gävle kommun (jordägare). Första arrendeperioden var 2010-07-01 – 2020-06-30. Förlängning sker därefter med fem år i taget. Detta innebär att innevarande arrendeperiod går ut 2025-06-30.

Kommunen avser nu att säga upp avtalet till 2022-08-31, med andra ord 2 år och 10 månader i förtid. Kommunen önskar få en bedömning av skälig ersättning till följd av den förtida uppsägningen.

### **Arrendeupplåtelsen**

Arrendeområdet har en areal på cirka 7 650 kvm och är upplåtet för ändamålet ”Materialupplag och trafikering”. Vid besiktningen kan jag notera en tämligen extensiv användning av området.

Arrendeavgiften uppgick ursprungligen till 50 000 kr per år med indexjustering med index för april 2010 (302,36) som basal. Index för april 2020 är 332,90 vilket bör innebära att arrendet från 2020-07-01 uppgår till 55 050 kr.

### **Bedömning av ersättning**

Inledningsvis bör noteras att det är ett lägenhetsarrende vilket innebär att det inte finns något besittningsskydd. Jordägaren kan därför säga upp avtalet till kommande förfallodag utan att betala någon ersättning. Det är således enbart fråga om ersättning för tiden mellan uppsägning och huvudförfallodag.

Dagens arrendeavgift motsvarar cirka 7,20 kr/kvm. Jag bedömer detta vara väsentligt lägre än ett marknadsmässigt arrende för mark av den beskaffenhet som området har i dag. Ett marknadsmässigt arrende för mark med aktuellt läge och beskaffenhet uppskattar jag till intervallet 15 - 20 kr/kvm, dvs cirka 10 kr/kvm mer än dagens arrende. Detta innebär en skillnad på 76 500 kr/år.

Jag bedömer att den skada som den förtida uppsägningen vållar i allt väsentligt motsvarar skillnaden mellan faktiskt arrende och marknadsmässigt arrende under den aktuella tidsperioden om 2 år och 10 månader. Detta ger totalt, utan nuvärdeberäkning, något avrundat **220 000 kr** ( $2,83 * 76\,500 = 216\,500$ ). Att jag inte förslår någon nuvärdeberäkning beror på att arrendatorn tvingas utföra eventuella kompensationsåtgärder i förtid vilket på det sättet kompenseras.

Betalning förutsätts ske vid frånträdet, dvs 2022-08-31.

**Kommentar**

Skillnaden mellan ett marknadsbedömt arrende och faktiskt arrende beror sannolikt på att arrendatorn gjort vissa anläggningsåtgärder för att möjliggöra pågående användning av marken. Detta har arrendatorn gjort på egen risk så till vida att han inte har rätt till ersättning vid frånträde vid huvudförfallodag. Han skulle däremot haft möjlighet att nyttiggöra sig åtgärderna under återstående arrendetid vilket indirekt medför att åtgärderna påverkar ersättningens storlek. Det är dock inte fråga om någon ersättning för anläggningarna som sådana.

Anders Sjöberg