

Beslutsunderlag

Styrelsen 240426

Telefon: [031 64 74 98](tel:031647498)

Diarienummer: 0083/18

Mejladress: jan.karlsson@gryaab.se

Handläggare: Jan Karlsson

Arrendeavtal del av fastigheten Rödjan 727:4

Förslag till beslut

I styrelsen för Gryaab AB:

1. Styrelsen godkänner avtal om lägenhetsarrende i andra hand enligt bilaga 1.
2. Vd ges i uppdrag att teckna avtalet.

Sammanfattning

Fastigheten Rödjan 727:4 ägs av Göteborgs Hamn. Gryaab arrenderar sedan juni 2018 en del av fastigheten för uppläggningsplats, parkeringsyta och annan förvaring. På sikt kommer Gryaab troligen använda fastigheten i samband med utbyggnationen av Ryaverket.

Göteborg Energi ska bygga en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området som ska integreras med befintligt Rya kraftvärmeverk. Göteborg Energi har därför behov av att arrendera den del av fastigheten Rödjan 727:4 som Gryaab arrenderar av Göteborgs Hamn för uppställning av bodar. Göteborg Energi arrenderar sedan december 2023 redan en annan del av fastigheten för upplagsplats och fordonsuppställning vilket styrelsen beslutade om 26 oktober 2023.

Förslaget arrendeavtal i andra hand löper under perioden 1 maj 2024 – 30 juni 2026. Gryaab kan avvara den del av fastigheten som Göteborg Energi vill arrendera och skulle förutsättningarna ändras så har Gryaab rätt att säga upp avtalet i förtid med en uppsägningstid på sex månader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Arrendeavgiften är 44 kr/m³ vilket kommer indexeras upp enligt förändringar i SCB konsumentprisindex. Avgiften motsvarar det kvadratmeterpris som Gryaab betalar för sitt arrendeavtal med Göteborgs Hamn.

Göteborg Energi ägs av Göteborgs Stads som även är Gryaabs största delägare. Arrendeavgiften bedöms mot den bakgrunden som skälig.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Göteborg Energis behov av mark grundar sig i deras kommande byggnation av en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området. Projektet och ett samarbete mellan bolagen bedöms påverka den ekologiska och sociala dimensionen positivt.

Avtalet reglerar att Göteborg Energi ska hålla arrendestället i vårdat skick och att markföroreningar som Göteborg Energi vållar efter avtalets ingående ska bekostas av Göteborg Energi.

Samverkan

Beslutet har behandlats på lokalt samverkansgruppsmöte den 18 april 2024.

Bilagor

1. Avtal om lägenhetsarrende i andra hand

Ärendet

Ärendet avser ett arrendeavtal i andra hand med Göteborg Energi för en del av fastigheten Rödjan 727:4 som ägs av Göteborgs Hamn och arrenderas av Gryaab.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Rödjan 727:4 ägs av Göteborgs Hamn. Gryaab arrenderar sedan juni 2018 en del av fastigheten för uppläggningsplats, parkeringsyta och annan förvaring. På sikt kommer Gryaab troligen använda fastigheten i samband med utbyggnationen av Ryaverket.

Göteborg Energi ska bygga en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området som ska integreras med befintligt Rya kraftvärmeverk. Göteborg Energi har därför behov av att arrendera den del av fastigheten Rödjan 727:4 som Gryaab arrenderar av Göteborgs Hamn för uppställningsplats av bodar. Göteborg Energi arrenderar sedan december 2023 redan en annan del av fastigheten för upplagsplats och fordonsuppställning vilket styrelsen beslutade om 26 oktober 2023.

Arrendeavtalet

Gryaab och Göteborg Energi har tagit fram ett avtal om lägenhetsarrende i andra hand (en upplåtelse av mark räknas som lägenhetsarrende när den inte uppfyller förutsättningarna för att vara ett jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende). Även Göteborgs Hamn är avtalspart i och med att bolaget måste godkänna andrahandsupplåtelsen. Genom avtalet har Gryaab försökt att minimera de eventuella risker som bolaget ser med att arrendera ut marken.

Avtalet gäller för perioden 1 maj 2024 – 30 juni 2026 och med en uppsägningstid för båda parter på tre månader. Om avtalet inte sägs upp förlängs det på oförändrade villkor med sex månader i taget. Gryaab bedöms kunna avvara den del av fastigheten som Göteborg Energi vill arrendera under denna tid och skulle förutsättningarna ändras så har Gryaab, utan att ange andra skäl, rätt att säga upp avtalet med en uppsägningstid på sex månader.

Arrendeavgiften är 44 kr/m³ vilket kommer indexeras upp enligt förändringar i SCB konsumentprisindex. Avgiften motsvarar det kvadratmeterpris som Gryaab betalar för sitt arrendeavtal med Göteborgs Hamn.

Marken på Rödjan 747:4 ska saneras under tiden som Göteborg Energi arrenderar området. Avtalet reglerar att Göteborg Energi ska möjliggöra sanering.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet avser ett arrendeavtal i andra hand med Göteborg Energi som Göteborgs Hamn som fastighetsägare godkänner. Eftersom det rör sig om ingående av avtal med en av Gryaabs delägare eller ägaren närstående juridisk person, ska avtalet framläggas styrelsen för beslut. Avtalets innehåll är dock inte sådant att det ska bedömas vara principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i vad som står angivet om frågor av principiell beskaffenhet i Gryaabs ägardirektiv, Göteborgs Stadshus AB:s anvisningar för ärendeberedning och Göteborgs Stads riktlinjer för styrning.

Bolagets bedömning

Gryaab kan avvara den del av fastigheten som Göteborg Energi önskar arrendera och skulle förutsättningarna ändras så har Gryaab rätt att säga upp avtalet med en uppsägningstid på sex månader. Styrelsen föreslås godkänna avtalet enligt bilaga 1. Styrelsen föreslås även ge vd i uppdrag att teckna avtalet

Avtal om lägenhetsarrende i andra hand

1 Parter

1.1 Arrendator i första hand

Gryaab AB, org nr 556137-2137, Norra Fågelrovägen 3, 418 34 Göteborg ("Gryaab")

Arrendator i andra hand

Göteborg Energi AB, org nr 556362-6794, Box 53, 401 20 Göteborg ("Göteborg Energi")

Jordägare

Göteborgs Hamn AB, org nr 556008-2553, 403 38 Göteborg

(såvitt avseende godkännande av andrahandsupplåtelsen)

2 Bakgrund

2.1 Detta arrendeavtal är en upplåtelse i andra hand. Gryaab upplåter i sin tur de rättigheter som bolaget har enligt ett arrendeavtal med Göteborgs Hamn AB, org nr 556008-2553, 403 38 Göteborg, tecknat den 26/6-2018.

2.2 Denna upplåtelse i andra hand är beroende av att jordägarens avtal med Göteborgs Hamn AB, org nr 556008-2553, 403 38 Göteborg består.

3 Arrendestället

3.1 Upplåtelsen omfattar den del av fastigheten Rödjan 727:4 i Göteborg kommun som är markerad på bifogad karta, bilaga 1. Arrendestället omfattar en area om ca 1950 kvadratmeter.

Göteborg Energi har inte genom detta avtal någon rätt att tillträda eller nyttja några andra delar av fastigheten än som anges i detta avtal.

4 Ändamålet med upplåtelsen

4.1 Arrendestället ska användas för uppställningsplats för bodar för Göteborg Energis kommande byggnation.

Göteborg Energi har inte, utan förstahandsarrendatorns och jordägarens skriftliga medgivande, rätt att använda arrendestället för annat ändamål.

5 Arrendetiden

5.1 Detta arrendeavtal gäller från och med 2024-05-01 till och med 2026-06-30.

Göteborg Energi får tillträda arrendestället 2024-05-01.

6 Uppsägning

6.1 Detta avtal ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningstiden är 3 månader. Om ingen av parterna säger upp avtalet, förlängs det på oförändrade villkor med 6 månader i taget och med 3 månaders uppsägningstid. Varje sådan förlängningstid ska ses som en särskild arrendeperiod.

7 Förtida upphörande

- 7.1 Gryaab har rätt att säga upp avtalet i förtid om Gryaab har behov av Arrendestället. Då gäller en uppsägningstid om 6 månader. Avtalet upphör i så fall vid det månadsskifte som kommer närmast efter sex månader efter uppsägningen.

8 Arrendeavgiften

- 8.1 Arrendeavgiften är 44 kr per kvadratmeter per år. Arrendeavgiften ska betalas kvartalsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kvartals början.
- 9 Arrendeavgiften ska regleras efter förändringar i SCB Konsumentprisindex. Avgiftsreglering sker per den 1 januari varje år med den procentsats som indextalet för oktober månad året före har förändrats i förhållande till det indextal som legat till grund för den senast fastställda arrendeavgiften. Första regleringen sker år 2025 1:a januari enligt indextalet för oktober månad år 2023. Arrendeavgiften är exklusive moms. Arrendatorn åtar sig ansvaret att fakturera arrendeavgiften enligt reglerna ovan kvartalsvis till andrahandsarrendatorns fakturaadress med märkning enligt önskemål. Det åligger andrahandsarrendatorn att meddela eventuell adressändring.
- Arrendeavgiften ska inbetalas på Bankgiro 5488-2302 i bank Nordea.

10 Ränta och betalningspåminnelse

- 10.1 Om Göteborg Energi inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta arrendeavtal, ska Göteborg Energi utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen ([1975:635](#)) efter den högsta räntesats som vid var tid är medgiven. Betalningar ska avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet.

11 Arrendeställets skick och skötsel

- 11.1 Arrendestället upplåts i befintligt skick. Göteborg Energi kommer plana ut och bereda marken för att kunna ställa upp bodar på platsen. Göteborg Energi vårdar arrendestället under arrendetiden.

12 Ev. sanering

- 12.1 Markföreningar som Göteborg Energi vållar efter detta avtals ingående bekostas av Göteborg Energi.
- 12.2 Marksanering av området kan komma att genomföras under arrendetiden. Andrahandsarrendatorn ska göra det möjligt att genomföra sanering.

13 Besiktning vid tillträdet

- 13.1 Gryaab och Göteborg Energi ska gemensamt besiktiga arrendestället då arrendetiden börjar för att fastställa arrendeställets skick i syfte att kunna återställa arrendestället efter avtalets utgång.
- Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll i tre exemplar, ett för vardera parten.

14 Arrendets upphörande

- 14.1 Vid avtalets upphörande ska Göteborg Energi återställa arrendestället och ta bort eventuellt tillförda massor.
- 14.2 Gryaab och Göteborg Energi ska gemensamt besiktiga arrendestället då arrendetiden upphör för att fastställa huruvida arrendestället återlämnas i det skick som avtalats.

15 Överlåtelse av arrenderätten

- 15.1 Göteborg Energi får inte utan skriftligt tillstånd från förstahandsarrendatorn och jordägaren överlåta eller på något annat sätt överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal i sin helhet på någon annan.

16 Inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel

- 16.1 Detta avtal får inte skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel utan skriftligt samtycke.

17 Besittningsskydd

- 17.1 Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap. 5–6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för Göteborg Energi med anledning av avtalets upphörande gäller således inte för detta avtal.

18 Ansvar

- 18.1 Om Gryaab blir skadeståndsskyldig för skada som härrör från Göteborg Energis verksamhet på arrendestället, ska Göteborg Energi hålla jordägaren skadeslös. Det gäller även för skada som uppkommer efter avtalets upphörande

19 Ändringar och tillägg

- 19.1 Ändringar och tillägg ska, för att vara gällande, upprättas skriftligen och undertecknas av alla tre parter.

20 Tvist

- 20.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal. Tvist i anledning av detta Avtal ska avgöras av domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

21 Godkännande

21.1 Göteborgs Hamn godkänner genom nedan signatur andrahandsupplåtelsen av Arrendestället.

22 Avslutning

22.1 Detta avtal har upprättats i tre originalexemplar, av vilka Gryaab, Göteborgs hamn och Göteborg Energi har tagit var sitt.

Ort och datum

Ort och datum.....

Gryaab AB

Göteborg Energi AB

Signatur

Signatur

Namn

Namn

Titel

Titel

Ort och datum

Göteborgs Hamn AB, godkänner härmed andrahandsupplåtelsen

Signatur

Namn

Titel

