

Plats och tid

Sammanträdesrummet Kongsvinger, Arvika
Måndagen den 9 december 2024, klockan 10:45 - 11:30

Beslutande ledamöter

Peter Söderström, ordförande
Ulf Jonsson, 1:e vice ordförande
Jonas Ås
Ute Attermeyer
Sigbrith Martinsson
Anders Skogberg

Övriga närvarande

Hans Karlsson, VD
Nils Nordquist, vice VD
Marcus Wihk, bitr. kommundirektör
Mattias Thorängen, sekreterare

Justerare

Ulf Jonsson

Justeringens plats och tid

Digital justering den 11 december 2024

Paragrafer

§ 75 - § 80

Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Sammanträdesdatum

Förvaringsplats för protokollet

Arvika Stadshus AB

2024-12-09

Närarkivet

Underskrift

Mattias Thorängen

Innehåll

Ärende	Sida
Val av justerare.....	3
Fastställande av dagordning.....	4
Föregående protokoll.....	5
Återrapportering avseende frågor rörande Arvika Näringslivscentrum Ek. För.....	6
Övriga frågor.....	9
Nästa styrelsemöte.....	10

Paragraf 75

Dnr

Val av justerare

Beslut

Styrelsen utser Ulf Jonsson att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

Sammanfattning

Styrelsen har att utse en justerare som tillsammans med ordförande ska justera dagens protokoll.

Paragraf 76

Dnr

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen fastställer dagordningen.

Sammanfattning

Dagordningen presenteras för styrelsen.

Paragraf 77

Dnr ASAB/2024:1

Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen tar del av föregående mötesprotokoll från den 22 november 2024 och lägger det med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Föregående mötesprotokoll från den 22 november 2024 presenteras för styrelsen.

Beslutsunderlag

Protokoll Arvika Stadshus AB den 22 november 2024

Paragraf 78

Dnr ASAB/2024:3

Återrapportering avseende frågor rörande Arvika Näringslivscentrum Ek. För.

Beslut

Styrelsen tar del av informationen.

Styrelsen beslutar därutöver:

- att uppmana styrelsen i Arvika Näringslivscentrum ek för (ANC) att säkerställa att alla överenskommelser med hyresgäster dokumenteras skriftligt, och att styrelsen löpande får information om denna typ av uppgörelser, samt
- att uppdra till koncern-VD att tillse att den verkställande ledningen för ANC får det stöd som den behöver för att säkerställa att föreningens administrativa rutiner utförs på det sätt som följer av lagar, avtal och praxis samt inom ramen för av kommunfullmäktige beslutad ägarpolicy och ägardirektiv
- att uppdra till VD att återkoppla till den näringsidkaren som vid Arvika kommuns företagsbesök ställt frågor angående hyresförhållandena vid ANC.

Sammanfattning

Verkställande direktör har av styrelsen fått i uppdrag att svara på ett antal frågor rörande Arvika Näringslivscentrum Ek. För. och deras avtal och hyresfakturerings rörande en av deras hyresgäster. De frågor styrelsen ställt samt svaren på dessa frågor framgår nedan.

1. Vad är anledningen till att avvikelse skett från rutinen för hyresdebiteringar?

Byggnationen av nya lokaler till hyresgästen blev sex månader försenat på grund av omständigheter utanför ANC:s kontroll. Detta försenade hyresgästens möjlighet att nyttja sina nya lokaler. Planerad inflyttning var förste januari 2024, en tidpunkt som normalt är högsäsong för gymbranschen. Förseningen påverkade därmed hyresgästens betalningsförmåga negativt.

2. Finns en betalningsplan upprättad mellan ANC och hyresgästen?

Ja, en tillfällig överenskommelse om att skjuta upp fakturorna till senare tidpunkter upprättades. Fakturorna för juli–augusti flyttades fram till oktober, fakturorna för september–oktober flyttades till november, och fakturorna för november–december flyttades till december. Detta gjordes i dialog med hyresgästen, med hänsyn till att förseningen av bygget orsakade dem ekonomiska svårigheter.

3. Kan hyresgästen ha fått en ekonomisk fördel av anstånd med hyresbetalningarna? Hur stor är i så fall fördelen?

Den fördel hyresgästen fått är möjligheten att skjuta upp sina betalningar. Vi bedömer dock att

Arvika Stadshus AB

denna fördel inte föranleder en väsentlig förändring av bolagets hyresnivå och därmed heller inte något otillbörligt gynnande av hyresgästen i fråga.

4. Vilka ytterligare avtal finns mellan ANC och hyresgästen?

Förutom hyresavtalet fanns ett intentionsavtal inför byggnationen där ANC och hyresgästen gemensamt planerade för expansionen av gymmet. Hyresgästen informerades även om det avtal som upprättades mellan ANC och byggaren, där det framgick att bygget skulle vara färdigt 1 januari 2024. Förseningen innebär att intentionsavtalet inte kunde hållas, vilket ledde till de ekonomiska svårigheter som hyresgästen tidigt flaggade för.

5. Vilken tidpunkt fick hyresgästen tillträde till de ytor som avses i senast tecknat avtal?

Hyresgästen fick tillträde till de nya ytorna i juni, sex månader senare än avtalat.

6. Har ANC på något sätt medverkat till att hyresgästen hindrats från att använda de nya lokalerna på avsett sätt?

Ja, genom förseningen av bygget hindrades hyresgästen från att använda lokalerna fullt ut. Även om hyresgästen kunde börja använda delar av lokalerna i juni, stod bygget inte helt klart förrän i november. Detta har påverkat hyresgästens möjlighet att dra nytta av de nya ytorna.

7. Finns det andra omständigheter än ovan nämnda som motiverar ANC agerande?

ANC:s agerande har också tagit hänsyn till juridiska aspekter. Förseningen av bygget hade kunnat utgöra grund för att hyresgästen juridiskt påtalade att ANC inte följt intentionsavtalet, vilket potentiellt kunnat leda till krav på ekonomisk kompensation för förlorade intäkter. Genom att erbjuda uppskov för hyresbetalningarna agerade ANC ansvarsfullt och proaktivt för att minimera konsekvenserna för hyresgästen, vilket inte bara skyddade dem från ytterligare ekonomiska problem utan också stärkte vår relation. Detta arbetssätt minskade risken för juridiska konflikter och skapade en lösning som gagnade båda parter.

Sammanfattningsvis:

Som hyresvärd har ANC ett ansvar för de avtal som upprättats med hyresgäster och även ett ansvar för de konsekvenser som uppstår vid avvikelser från avtal och uppgörelser. I detta fall föregicks byggnationen av ett intentionsavtal, och hyresgästen informerades om byggavtalet där färdigställandet av lokalerna var planerat till 1 januari 2024. Tyvärr blev bygget försenat, och lokalerna stod inte helt färdiga förrän i november. Detta har påverkat hyresgästens möjligheter att optimera sin verksamhet och intäkter, särskilt med tanke på gymbranschens säsongsmönster.

ANC:s hantering av detta ärende har tagit hänsyn till både de praktiska och juridiska aspekterna. Genom att erbjuda uppskov för hyresbetalningarna visade ANC ansvarstagande och flexibilitet, vilket inte bara undvek en potentiellt konfliktfylld rättsprocess utan skapade också en lösning som fungerade väl för båda parter. Detta arbetssätt stärker ANC:s position som en pålitlig och långsiktig hyresvärd. Vi hoppas att detta svar klargör varför ANC hanterat situationen på ovan beskrivet sätt och att det framgår att ANC:s agerande är baserat på ansvarstagande och en långsiktig strategi – inte på att skapa någon otillbörlig fördel för enskilda hyresgäster.

Vi konstaterar att ANC:s agerande ger hyresgästen en fördel genom senarelagd betalning av sina hyresinbetalningar. Vi bedömer dock att denna fördel inte föranleder en väsentlig förändring av bolagets hyresnivå och därmed heller inte något otillbörligt gynnande av hyresgästen i fråga. Däremot uppmanar vi ANC:s styrelse att säkerställa att alla överenskommelser med hyresgäster

Arvika Stadshus AB

dokumenteras skriftligt och att ANC:s VD håller ANC:s styrelse löpande informerad avseende denna typ av uppgörelser.

Yrkande

Sigbrith Martinsson yrkar på att styrelsen tar del av informationen med följande tillägg till beslutet.

Styrelsen beslutar därutöver:

- att uppmana styrelsen i Arvika Näringslivscentrum ek för (ANC) att säkerställa att alla överenskommelser med hyresgäster dokumenteras skriftligt, och att styrelsen löpande får information om denna typ av uppgörelser, samt
- att uppdra till koncern-vd att tillse att den verkställande ledningen för ANC får det stöd som den behöver för att säkerställa att föreningens administrativa rutiner utförs på det sätt som följer av lagar, avtal och praxis samt inom ramen för av kommunfullmäktige beslutad ägarpolicy och ägardirektiv
- att uppdra till VD att återkoppla till den näringsidkaren som vid Arvika kommuns företagsbesök ställt frågor angående hyresförhållandena vid ANC.

Propositionsordning

Ordförande konstaterar att det inte finns några fler yrkande än Sigbrith Martinssons och att styrelsen stöder förslag till beslut med tilläggsyrkandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 6 december 2024

Bedömning om barns rättigheter

Bedömningen är att frågan om barns rättigheter inte berörs av detta förslag till beslut.

Beslutet skickas till

VD

Vice VD



Arvika Stadshus AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Sammanträdesdatum
2024-12-09

9 (10)

Paragraf 79

Dnr ASAB/2024:3

Övriga frågor

Sammanfattning

Övriga frågor.

Justerande sign.

Utdragsbestyrkande

Comfact Signature Referensnummer: 173368SE



Arvika Stadshus AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

10 (10)

Sammanträdesdatum

2024-12-09

Paragraf 80

Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning

Nästa styrelsemöte är den 21 januari 2025.

Justerande sign.

Utdragsbestyrkande

Comfact Signature Referensnummer: 173368SE

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: PETER SÖDERSTRÖM
TID: 2024-12-10 15:11:43 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _059bc1d154333cd5dce47013d8a6900bfb



NAMN: MATTIAS SVEN SAMUEL THORÄNGEN
TID: 2024-12-11 09:27:58 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _054e89d9868ddecf33bf5f56ed97fb3467



NAMN: ULF JONSSON
TID: 2024-12-11 16:46:53 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _06953d07c1ff72dd0ac01b610b5d173ef3



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-12-11 16:46:58 +01:00
Ref: 173368SE
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)