

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Johan Smeder  
Exploateringsingenjör  
08-5782 99 37  
[johan.smeder@tyreso.se](mailto:johan.smeder@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-05-07

**Sida**  
1 (5)  
**Diarienummer**  
KSM-2020-1256

**Mottagare**  
Hållbarhetsutskottet

## Svar på motion angående villkor och avgifter för ideella båtklubbar i Tyresö som arrenderar mark/vatten av Tyresö kommun

Kommunstyrelseförvaltningen

Torstein Tysklind  
Ekonomidirektör

Sara Kopparberg  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Beskrivning av ärendet

Anki Svensson (M) har i juni 2020 inkommit med en motion till kommunfullmäktige angående villkor och avgifter för ideella båtklubbar i Tyresö som arrenderar mark/vatten av Tyresö kommun om:

- att utse en arbetsgrupp med personer från Tyresö kommun och Tyresö båtråd
- att se över avgifter och beräkningsmodell på nytt med tanke på den dom som kom under mars 2020
- att lägga fram förslag till nytt normalavtal
- att utreda frågan på nytt gällande gatukostnader för båtklubbarna

### Underlag från förvaltningen

Kommunens upplåtelse av mark och vatten för båtklubbar styrs bland annat av jordabalken. Kommunstyrelseförvaltningen har under 2019 arbetat med att ta fram ett förslag på nytt normalavtal. Under detta arbete inhämtades synpunkter från Tyresö båtråd. Kommunstyrelseförvaltningen arbetar nu löpande med att införa de nya arrendeavgifter som beslutades av

kommunstyrelsen 2017. Kommunen tar inte ut någon gatukostnad från arrendatorer och tidigare erlagda gatukostnader som arrendatorer betalt, kommer att återbetalas i enlighet med kommunstyrelsens beslut i juni 2020. Den dom som kom i mars 2020 avseende beräkningsmodell för avgifter i Stockholm stad är överklagad och har därmed ännu inte vunnit laga kraft.

### **Arbetsgrupp**

Under hösten 2019 arbetade kommunstyrelseförvaltningen med att ta fram ett förslag på nytt normalavtal, under detta arbete samt tidigare, har kommunstyrelseförvaltningens arbetsgrupp bestått av i huvudsak två personer från samhällsbyggnadskontoret. Informationsutbyte och kommunikation om förslaget som arbetades fram skedde löpande med företrädare för Tyresö båtråd som fick komma med synpunkter på förslaget. Vid ett par tillfällen under 2019 träffades företrädare för Tyresö båtråd och Tyresö kommun för att diskutera båtklubbsfrågor. Detta skedde i olika konstellationer med både tjänstemän och politiker.

Se avsnitt ”Nytt normalavtal” för vidare information om frågor som diskuterats med Tyresö båtråd under framtagandet av förvaltningens förslag till nytt normalavtal.

### **Avgifter och beräkningsmodell**

Kommunstyrelseförvaltningen arbetar nu med att införa kommunstyrelsens avgiftsbeslut från 2017 genom att löpande säga upp de arrendeavtal vars avtalstid löper ut och samtidigt teckna nya avtal där den nya avgiften införs. Syftet med framtagande av den nya avgiften var att kommunens interna kostnader för hantering av båtclubbar skulle täckas samt att tillämpa marknadsmässiga avgifter för arrendeupplåtelseerna. En jämförelse av arrendeavgifter gjordes med några kommuner inom Stockholms län som använder samma beräkningsmodell som Tyresö kommun, d.v.s. kr per båtplats och år och där båtclubbarna äger bryggorna och ansvarar för området själva. I denna jämförelse låg Tyresö kommun mycket lågt. I topp låg Nacka kommun med 1000 kr per båtplats för liten båt och 1500 kr per båtplats för stor båt och Norrtälje kommun med 1000 kr per båtplats.

För att kontrollera om förändring har skett gällande arrendeavgifterna som låg till grund för 2017 års beslut har förvaltningen under år 2021 kontaktat både Nacka kommun och Norrtälje kommun för att jämföra arrendeavgifterna avseende båtplats vid brygga.

Norrtälje kommun har ingen politisk antagen arrendeavgift för båtplatser men uppger att de tar ut 1000 kronor per båtplats inom staden och 500 kronor per båtplats vid kusten. Minsta belopp för alla upplåtelse är 1000 kronor och vid

nytecknande av avtal debiteras arrendatorn en administrativ avgift om 3000 kronor. Utöver arrendeavgift för båtplatserna kan arrendeavgift för den mark som upplåts även tas ut.

Nacka kommun har som utgångspunkt 900 kronor per båtplats samt möjlighet till rabatt om miljöförbättrande åtgärder vidtas. Moms ingår inte i arrendeavgiften.

Om man önskar att ytterligare fördjupa sig i kranskommunernas arrendeavgifter och jämföra med andra debiteringsmodeller föreslås att förvaltningen får i uppdrag att ta fram en utredning som jämför arrendeavgifter och att det uppdraget läggs ut på konsult. En sådan utredning uppskattas i tidigt skede kosta cirka 150 000 kronor (grovt uppskattat) och beräknas kunna vara färdigställd preliminärt under oktober 2021. I uppdraget kan även utredas vilka miljökrav andra kommuner ställer på verksamheterna samt hur ett ekonomiskt incitament kan inarbetas i arrendeavgiften. En sådan utredning skulle kunna innebära komplikationer för de avtalsförhandlingar som ska ske för att kunna teckna nya arrendeavtal eftersom det sänder otydliga signaler till föreningarna. Det finns ett antal föreningar som saknar avtal sedan 2021-01-01 där avtalen sagts upp för att införa den nya avgiften enligt beslutet från 2017.

Målet från Förvaltningsrätten (mål nr 3041-19) gällande båtklubbsavgifter i Stockholms stad är överklagad till Kammarrätten och har således ännu inte vunnit laga kraft. Förhållandena skiljer sig åt gällande vilken avgift Stockholms stad respektive Tyresö kommun har för avsikt att ta ut. Dessutom omfattar Tyresö kommuns arrendeupplåtelser, till skillnad mot Stockholm stad, endast mark- och vattenområden.

Den så kallade självkostnadsprincipen är inte tillämplig vid upplåtelse av fast egendom, såsom arrendeupplåtelse av mark och vatten. Stöd för att självkostnadsprincipen inte gäller för dessa typer av upplåtelser återfinns i prop. 1993/94:188 s. 83: ”den allmänna uppfattningen såväl i doktrin som i tidigare utredningar synes vara att inte heller kommunal fastighetsförvaltning omfattas av självkostnadsprincipen”. De nu gällande arrendeavgifterna strider inte mot kommunallagens självkostnadsprincip eftersom självkostnadsprincipen inte är tillämplig på denna typ av upplåtelse.

Arrendeupplåtelseerna som sker till båtklubbar i Tyresö kommun är frivilliga upplåtelser där avgifter tas ut på avtalsmässig grund och är att anse som kommunal fastighetsförvaltning.

### **Nytt normalavtal**

Kommunstyrelseförvaltningen har sedan hösten 2019 arbetat med att ta fram ett nytt förslag till normalavtal som används som utgångspunkt när

kommunstyrelseförvaltningen föreslår nya arrendeavtal. Arbetet med att ta fram ett nytt förslag till normalavtal har gjorts efter studie av gällande lagstiftning samt efter jämförelse med arrendeavtal för båtklubbar som tecknats i Nacka kommun.

Kommunstyrelseförvaltningens målsättning med arbetet, att ta fram ett förslag på nytt normalavtal, var att ha en bra utgångspunkt vid tecknande av arrendeavtal för att ge en förutsägbarhet för arrendatorer samtidigt som det skulle vara möjligt att anpassa avtalen efter platsens förutsättningar avseende till exempel hur markanvändningen regleras i detaljplan samt bestämmelser om strandskydd.

Kommunstyrelseförvaltningen arbetar för närvarande med att säga upp och omförhandla avtal allt eftersom avtalstiden för befintliga avtal löper ut för att då införa den nya arrendavgiften som beslutats i kommunstyrelsen (§71, 2017-04-04). Därutöver pågår ett arbete med att se över hur de områden som arrenderas ut ska hanteras med avseende på detaljplanens förutsättningar och strandskydd.

### **Tyresö båtråd**

Tyresö båtråd har beretts möjlighet att lämna synpunkter på kommunstyrelseförvaltningens förslag på nytt normalavtal. De huvudsakliga synpunkterna och förslag på ändringar som framfördes av båtrådet var dock av sådan art att kommunstyrelseförvaltningen inte kunde rekommendera dessa. Frågor som berördes var bland annat ekonomiskt besittningsskydd, krav för båtklubben att ha ansvarsförsäkring, arrendeavgiftens storlek och modell. Kommunstyrelseförvaltningens rekommendation gällande ansvarsförsäkring grundade sig på skydd för tredje man (t.ex. en medborgare som ramlar på föreningens brygga) samt att styrelsen i föreningen inte ska bli personligen skadeståndsskyldig. Vid lägenhetsarrenden finns inget besittningsskydd som grundregel på samma sätt som vid exempelvis anläggningsarrenden. Om fastighetsägaren tar en högre ekonomisk risk genom att avtala om ett indirekt besittningsskydd för arrendatorn (som inte följer av lag) kan det återspeglas i en hög arrendeavgift som kompensation. Arrendeavgiften ingick inte i uppdraget att se över normalavtalet varför den frågan lämnats i diskussionerna.

Det förslag på nytt normalavtal som togs fram under hösten 2019 ger en bra grund för hur arrendeavtal med båtklubbar ska utformas och ett nytt arbete skulle troligtvis resultera i samma, eller snarlikt, förslag. Ekonomiska åtaganden för kommunen som inte är lagkrav, exempelvis ekonomiskt besittningsskydd i ett lägenhetsarrende, bör inte införas.

Det finns inte något lagkrav på att kommunen ska ha ett normalavtal eller en politisk beslutad avtalsmall. Kommunstyrelseförvaltningen kan med utgångspunkt i det tidigare föreslagna normalavtalet ta fram avtalsförslag för politiskt beslut för respektive båtklubb, eller vid kortare avtalstider ta beslut på delegation.

### **Gatukostnad**

Sedan motionen lämnats in har beslut fattats i kommunstyrelsen (§6, 2020-06-22) om att återbetala de gatukostnader som debiterats arrendatorer efter den 1 maj 2010. I den avgiftsmodell som kommunstyrelsen beslutat om (§71 , 2017-04-04) finns inget som anger att kommunens kostnad för fastighetens gatukostnad (som uppstår på grund av planerad båtklubsverksamhet) ska debiteras utöver den beslutade arrendeavgiften, i beslutet har man dock inte tagit ställning till att kostnaden inte heller ska ingå.

Avgiftsbeslutet behöver inte revideras för att tydliggöra att båtklubbar som arrenderar mark/vatten inte ska debiteras gatukostnad.