

RAPPORT

# KARTLÄGGNING AV ARRENDEAVGIFTER FÖR BÅTKLUBBAR I SÖDRA STOCKHOLM




SLUTLEVERANS  
2022-02-11

**UPPDRAG** 315420, Utredning av arrende för båtclubbar  
Titel på rapport: Kartläggning av arrendeavgifter för båtclubbar  
Status: Koncept  
Datum: 2022-02-11

**MEDVERKANDE**

Beställare: Tyresö kommun  
Kontaktperson: Göran Thimberg  
  
Konsult: Anton Sjöblom, Tyréns AB  
Uppdragsansvarig: Anton Sjöblom, Tyréns AB  
Kvalitetsgranskare: Hillevie Jernberg, Tyréns AB

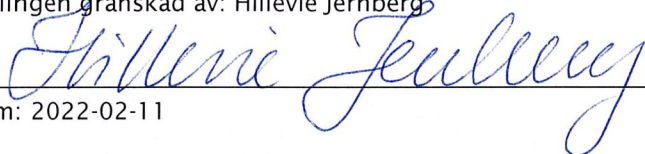
Uppdragsansvarig: Anton Sjöblom



---

Datum: 2022-02-11

Handlingen granskad av: Hillevie Jernberg



---

Datum: 2022-02-11

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING OCH BAKGRUND .....	4
2	UTREDNINGSUPPDRAGET .....	4
3	HANTERING AV BÅTPLATSER .....	4
4	BÅTARRENDEN I TYRESÖ .....	4
5	AVGIFTSNIVÅER I SÖDRA STOCKHOLM .....	5
6	AVGIFTSNIVÅER I JÄMFÖRELSE MED TYRESÖ.....	6

## 1 INLEDNING OCH BAKGRUND

Tyresö kommun arrenderar idag ut mark till ett 50-tal båtklubbar med totalt cirka 1430 båtplatser. Båtklubbarna har egna bryggor och ansvarar inom arrendeområdet för mark och vattenområde samt anläggningar såsom bryggor. Dagens arrendeavgifter ligger i genomsnitt på 120 kr/båtplats och år. Arrendeavgifterna har varit oförändrade i 15 år och endast justerats utifrån indexuppräkningsindex.

Ett förslag till ny modell för avgiftsbestämning för båtarronden har tagits fram och beslutats av kommunen men ännu inte fullt ut implementerats. Kommunen strävar inte efter att ta ut en ledande arrendeavgift men vill ta ut marknadsmässiga priser för båtplatser och vinteruppläggning. Därför vill kommunen undersöka om den beslutade modellen för avgiftsbestämning av arrende för båtklubbar är marknadsmässig och i linje med andra kommuner.

## 2 UTREDNINGSUPPDRAGET

Mot den bakgrunden har Tyréns fått i uppdrag att granska den av kommunen framtagna modellen för avgiftshöjning av arrenden och jämföra den mot andra kommuner i Stockholms län.

Uppdraget har bestått i att kartlägga avgifter för båtplatser i kommuner i Stockholm, samt vilka modeller som används för avgiftsuttag. Utredningens fokus har lagts på kommuner i Tyresös närhet med en aktuell och liknande metod att ta ut arrendeavgifter för båtuppläggning. Kartläggningen har sedan använts för att jämföra marknadsläget för Tyresö kommuns beslutade höjning av arrendeavgifter för båtplatser.

## 3 HANTERING AV BÅTPLATSER

Generellt finns två typfall för hur en kommun upplåter mark eller vatten för båtplatser. Det första typfallet är att kommunen själv uppför och äger en brygga och sen hyr ut platserna på årsbasis till båtägare. Det andra typfallet är att kommunen äger mark på vilken en båtklubb ges utrymme att själva uppföra och bibehålla bryggor. I det senare typfallet arrenderar kommunen ut marken till båtklubben som i sin tur sköter det administrativa upplåtandet till båtägarna.

Det första typfallet är det som är administrativt mest betungande för kommunen eftersom ägande av bryggor innefattar drift och underhåll av dem och administrativ kontakt med båtägarna. Avgifterna tas antingen ut som en schablonavgift per båtplats (oavsett storlek) eller så baseras den på antal bryggmeter per båtplats. Typfall 1 finns dock inte i Tyresö kommun.

Det andra typfallet kräver mindre då administrationen lämnas över till en båtklubb, det här är det typfall som tillämpas i Tyresö.

## 4 BÅTARRENDEN I TYRESÖ

Kommunen arrenderar ut mark till ett 50-tal båtklubbar som innefattar cirka 1430 båtplatser. Båtklubbarna som idag arrenderar mark av kommunen har egna bryggor

och ansvarar inom arrendet för båtklubbens markområde och bryggornas drift och underhåll.

Arrendeavgifterna har varit oförändrade i 15 år bortsett från en årlig indexuppräknning. Dagens arrendeavgifter ligger i genomsnitt på 120 kr/båtplats och år. Kommunen har beslutat om ny avgift som håller på att implementeras. Under en övergångsperiod kommer både gamla och nya arrendeavgifter tillämpas då en del avtal har blivit omförhandlade medan andra är oförändrade tills avtalsperioden löper ut och avtalen omförhandlas. Under övergångsperioden kommer avtalen att omförhandlas allt eftersom de löper ut.

Efter omförhandling höjs arrendeavgiften succesivt till 750 kr/båtplats och år genom en implementering av den nya arrendeavgiften enligt nedan.

År 1	Omförhandlat avtal börjar gälla med en arrendeavgift om 250 kr/båtplats och år.
År 2	Indexuppräknning av arrendeavgiften.
År 3	Arrendeavgiften höjs till 500 kr/båtplats och år inom det befintliga avtalet. Ingen omförhandling sker.
År 4	Årlig indexuppräknning av arrendeavgiften.
År 5	Arrendeavgiften höjs till 750 kr/båtplats och år inom det befintliga avtalet. Ingen omförhandling sker.
År 6-10	Årlig indexuppräknning av arrendeavgiften

## 5 AVGIFTSNIVÅER I SÖDRA STOCKHOLM

Under utredningsarbetet har ett tio-tal kommuner i södra delen av Stockholm kontaktats kring sina avgiftnivåer för batarrenden på kommunal mark. Syftet har varit att få en övergripande bild av situationen bland Tyresös grannkommuner. De som svarat är Huddinge, Nynäshamn, Nacka, Botkyrka, Ekerö, Nykvarn, Salem, Värmdö och Haninge.

Samtliga kommuner har fått svara på frågor kopplade till båtplatser, arrenden och tillhörande avgifter för de samma. De frågor utredningen velat få svar på är:

- Har kommunen egna båtplatser?
- Upplåter kommunen mark för båtklubbar?
- Hur tar kommunen ut avgift för båtplats/arrende?
- Vilken avgift tar kommunen ut?

Ansvaret för båtplatser kan vara delat inom kommunen. Exempelvis kan en driftsavdelning ansvara för egna båtplatser medan en mark- och exploateringsavdelning, eller annan markförvaltande avdelning haft ansvar för arrendeupplåtelseerna. De olika förvaltningarna och/eller avdelningarna som haft hand om de olika uppdragen har också haft dålig insyn i varandras verksamhet.

Utifrån de svar som inkommit har följande sammanställning kunnat göras över hur avgift tas ut och vilka nivåer de ligger på:

Kommun	Arrende <i>Avgift i kr per båtplats</i>	Kommunal brygga <i>Avgift i kr per båtplats</i>
Huddinge	1000 + 30-40 i admin per kvm	Nej
Nynäshamn	780	4 110
Nacka	900	Nej
Botkyrka	<i>Saknar uppgift</i>	2 000
Ekerö	4 kr per kvm och 35 kr per löpmeter brygga, arbetar på ny taxa	Nej
Nykvarn	ca 3 kr per kvm	Nej
Salem	Nej	2 000
Haninge	*160 000 per år	469
Värmdö	**ca 6 840 totalt per år	3 250

\* Gäller endast ett arrende och total avgift per år. Uppgift om antal båtplatser saknas.

\*\* Siffran beräknad på två befintliga arrenden och total avgift per år

### Kommunägda bryggor

Kommunägda bryggor omfattas i regel inte av administrativa ytor för exempelvis uppställning av båt och bilparkering. Avgiften tas ut som en schablon per båt eller per nyttjad bryggmeter. Sett till de avgifter som framkommit i kontakt med kommunerna går det att konstatera att för kommunala bryggor finns det en stor diskrepans i prisbilden.

### Arrenden

Det finns en variation i hur kommunerna tar ut avgift för båtarrenden. Det finns också en variation i hur aktuell den metod kommunerna använt sig av för att räkna ut avgifterna är. I vissa fall som Huddinge, Nynäshamn och Nacka har kommunen reviderat modellen för bara något år sedan, i andra fall kan det vara så långt bak i tiden ett båtarrende tecknats att det inte finns någon aktuell modell eller information om hur avgiften fastslagits. För de kommuner som inte jobbat aktivt med omförhandling av arrenden, ligger arrendeavgifterna på låga nivåer.

Ytterligare en parameter att notera är att prissättningen också kan variera även om kommunerna använder samma metod. Exempelvis vill Huddinge tillämpa särskild avgift för administrativa ytor som tas i anspråk, medan i Nacka så kan arrendatorn om den utför särskilda miljöåtaganden få en miljörabatt med reducerad avgift.

## 6 AVGIFTSNIVÅER I JÄMFÖRELSE MED TYRESÖ

Utredningen visar att de undersökta kommunerna tar ut avgifter för nyttjande av kommunal mark för båtplatser på olika sätt, och att det finns en stor variation i vilken avgift olika kommuner tar ut. Att ta hänsyn till andra kommuners icke aktualiserade avgifter är inte relevant i undersökningen. Variationen i uttag av arrendeavgift gör det problematiskt att göra en jämförelse mellan samtliga kommuner. På grund av det jämförs Tyresö främst med de kommuner som applicerar en liknande metod som

Tyresö, Huddinge, Nynäshamn och Nacka, gör det och alla tre har relativt nyligen aktualiserat avgiftsnivån. För de här kommunerna som jobbat aktivt med att aktualisera sina avgifter är bilden ändå relativt sammanhållen. Där beräknas avgiften utifrån antal båtplatser och de ligger alla omkring 900 kronor per plats.

Den här rapporten har visat att Tyresö utan implementering av beslutad ny avgift ligger lågt i sin avgift i jämförelse med övriga jämförbara kommuners aktualiserade avgifter. Tyresös beslutade förslag innebär, fullt implementerat, en avgift på 750 kronor per båtplats. Det i sin tur ligger i linje med avgiften i jämförbara kommuner med uppdaterade metoder för aktualiserade avgiftsnivåer. Vilket gör att Tyréns samlade bedömning i den här rapporten är att avgiftsnivåerna i Tyresö inte avviker gentemot jämförbara kommuner.