

Kommunstyrelsen

Jennifer Mason
Biträdande Markförvaltare
jennifer.mason@ekero.se

PM - Förslag till ny avgift för nyttjanderätter på kommunal mark

Dnr KS24/134

Det finns idag en stor spridning på hur ersättningen för våra arrenden ser ut. Det är därför nödvändigt att fastställa avgifter för våra olika arrenden och nyttjanderätter för att kunna skriva avtal som utgår ifrån likabehandlingsprincipen och underlättar det administrativa arbetet kring detta.

Klassificering av ersättningen

Arrenden utanför detaljplan och arrenden inom detaljplan men som inte avser allmän plats ska avtalas utifrån den arrendeavgift som nu beslutas om.

Medans arrenden inom detaljplan avsett för allmän plats inte berörs av det här beslutet utan skall avtalas/avgiftsbeläggas utifrån fastställd ersättningsnivå för allmän plats. Detta beslut hittas i ärende TN21/90

Jordbruksarrenden

Ingen översyn har gjorts på kommunens jordbruksarrenden på länge. Det gör att avtalen som är tecknade mellan åren 1990 och 2023 varierar kraftigt vad gäller ersättningsnivå samt om man avtalat med eller utan indexering. En sammanställning av våra befintliga avtal visar att vi har ett snitt på 1500 kr/hektar/år för både jordbruksmark och betesmark.

Jordbruksverkets för statistik över avgifter för jordbruksarrenden över hela Sverige som sammanställs och redovisas varje år.

Senast redovisade statistik är från 2022 och visar ett snitt på 1 800 kr/hektar/år för jordbruksmark och 700 kr/hektar/år för betesmark.

Mark- och exploateringsenheten vill följa Jordbruksverkets statistik till största möjliga mån. Förslaget är därför 1800 kr/hektar/år för jordbruksmark.

Var gäller betesmark så har vi tittat på ett antal kommuner som har en liknande avgift enligt ovan för sin jordbruksmark som då har valt att arrendera ut sin betesmark för mellan 700 – 1000 kr/hektar/år. Så här föreslår vi den högre ersättningsnivån på 1000 kr/hektar/år för vår betesmark.

Arrende för båtplats och intilliggande mark

2021 fastställdes nuvarande avgift som är baserad på den värdering som gjorts för kommunens räkning 2017 plus indexering enligt KPI (konsumentprisindex) gällande både båtplats och intilliggande mark. Se befintligt beslut i KS21/306.

Båtplats: 600 kr/år/båtplats

Administrativ avgift: 500 kr/faktura

Intilliggande mark: 10kr/kvm/år

För att upprätta tydliga rutiner och underlätta det administrativa arbetet så bör istället en minimumersättning fastställas där den administrativa avgiften inte separeras utan ingår och att man förtydligar övriga förutsättningar för den här typen av upplåtelser.

För att få teckna avtal bör krävas att man

- Är bosatt eller äger en fasighet i Ekerö kommun
- Som privatperson är myndig
- Som företag har ett organisationsnummer och har en firmatecknare
- Som båtklubb är registrerad som förening med ett organisationsnummer och har en firmatecknare

Kommunen bör i första hand endast upplåta vattenområde eftersom att kommunal mark generellt är för allmänt syfte. Men att i undantagsfall där kommunen bedömer att det kan vara lämpligt kan intilliggande mark även upplåtas.

Förslag på ny avgift är att indexera upp avgiften från 2021 till ett penningvärde för 2024 som då blir

Båtplats: 700 kr/år/båtplats

Administrativ avgift: 600 kr/faktura

Vilket ger ett minimumbelopp på 1300 kr/båtplats/år

Intilliggande mark: 12 /kvm/år

En privatperson bör endast få avtala om max fyra båtplatser. Fler tyder på att det skulle kunna avse syfte att hyra ut i andra hand vilket vi anser endast bör ske via en båtklubb, förening eller ett företag.

Avtal oavsett motpart på max fyra platser bör ha en avgift som innehåller en del som täcker de administrativa kostnaderna. Så utifrån ovan förslag skulle en brygga med

2 platser bli 2000 kr/år

3 platser bli 2700 kr/år

4 platser bli 3400 kr/år.

Har man fler än fyra båtplatser bör det röra sig om en båtklubb, förening eller ett företag där syftet allt som oftast är att de i sin tur hyr ut platserna.

Förslaget är att den typen av avtal får en taxa på 700 kr/båtplats/år.

Ersättningen för fem båtplatser eller fler bör generera en intäkt som även täcker den administrativa delen och därför inte är nödvändig att lägga till för dessa.

Övrig mark

De nyttjanderätter kommunen har avser allt från parkeringar till odlingar med mera utanför detaljplan till att avse olika nyttjanderätter på lager, kontor och industrimark inom detaljplan. Nyttjanderättshavarna är både privata och kommersiella. Det sätt man baserat avgiften på skiljer sig mycket åt mellan de olika avtalen och något snitt är svårt att få fram av den anledningen.

De kommuner som vi tittat på skiljer sig kraftigt åt i hur de anser att avgifterna ska räknas ut. Bland annat så har man satt en fast taxa för olika zoner, typ av mark, typ av nyttjanderättshavare medans några har satt % av marknadsvärdet.

Vårt förslag är att mark **utanför detaljplan** och avser nyttjanderätt för privatperson utan kommersiellt syfte bör vara 12 kr/kvm/år men ha ett minimumbelopp på 2000 kr/år. Detta följer då även den värdering som gjorts för intilliggande mark vid nyttjanderätt för båtplats.

Och avser det nyttjanderätt för kommersiellt syfte bör vara på 15 kr/kvm/år men ha ett minimumbelopp på 5000 kr/år

Vårt förslag är att mark **inom detaljplan** som är mer värd samt generellt är mer centralt belägen bör vara på 20 kr/kvm/år oavsett om det rör för privat bruk eller kommersiellt syfte och ha ett minimumbelopp på 5000 kr/år

Eftersom att denna ersättning avser övrig mark som har en stor bredd på vilken typ av mark det avser samt syfte med nyttjanderätten kan alla tänkbara ärenden inte täckas in här. Vi anser därför att vi behöver ha rätten att få göra en bedömning av vilken avgift ett nyttjanderättsavtal ska ha i speciella enskilda ärenden.

Uppläggningsavgift vid nytecknande

Vid nytecknande av avtal krävs mycket administrativt arbete som kontroll, avtalsförhandling och registrering med mera. Därför bör Ekerö kommunen likt många andra kommuner införa en start/uppläggningsavgift för nytecknande av avtal och föreslår för det en engångsavgift på 1500 kr

Biträdande Markförvaltare Jennifer Mason