



**PM avseende**

**arrendebedömning upplåtelse av mark- och/eller vattenområde för  
småbåtsverksamhet inom Ekerö kommun**

## 1 Uppdragsbeskrivning

### 1.1 Uppdrag/syfte

Ekerö kommun avser att genomföra en översyn/uppdatering av tidigare policy kring upplåtelse av mark och vatten för bryggor och båtplatser. Som ett led i detta har Ekerö kommun gett i uppdrag att upprätta detta PM. Uppdraget består i att uppdatera den värdegrund som har funnits sedan 2003 (dnr 03/KS 94 109). Värdegrunden avser tre kategorier av möjliga situationer:

1. Bryggägare som endast nyttjar kommunens vattenområde och kommunens mark som landfäste för brygga.
2. Bryggägare som förutom vattenområde även har tillgång till mark för båtuppläggning till det arrenderade området. Punkt 2 innehåller två alternativ:
  - 2.1 Bryggägare som låtit inhägna de arrenderade områdena
  - 2.2 Bryggägare som låter allmänheten få fritt tillträde till det arrenderade markområdet<sup>1</sup>

Det har inte ingått i uppdraget att genomföra individuella bedömningar för olika områden/båtklubbar, utan detta PM avser endast, som nämnts, en bedömning av ett rimlig nivå för upplåtelse av båtplats och uppställningsplats vilken inrymmer alla kategorier av ideella småbåtsverksamheter inom Ekerö kommun.

### 1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ekerö kommun genom Michela Thomsson.

### 1.3 Aktualitetsdatum

Bedömningarna avser värdetidpunkt november månad 2017.

### 1.4 Särskilda förutsättningar

Uppdragsgivaren är medveten om att arrendebedömningen inte är tillräckligt omfattande eller underbyggd så att den t.ex. kan användas som ensamt underlag vid tvist vid arrendenämnden.

### 1.5 Underlag

- Efterforskningar från marknaden
- Hyresdatabasen
- Intern kännedom/genomförda värderingar av liknande objekt
- Ekerö kommuns nuvarande arrendeupplåtelser

---

<sup>1</sup> Vanligt är dock att själva bryggområdet är instängslat.

Ordernummer: 164 138  
Arrendeutredning – småbåtsverksamhet Ekerö kommun

## 2 Objektsbeskrivning

### 2.1 Värderingsobjekten

Värderingsobjekten avses att omfatta som nämnts alla de ideella småbåtsverksamheter som finns inom Ekerö kommun vilka upplåts med arrende av kommunen. Objekten representeras av organisationer med allt från 1 båtplats utan någon vidare tillbehör eller tillgång till service till båtclubbar med upp till ca 300 båtplatser, där både inhägnad, el, vatten, service etc. finns i båtclubbens närhet.

## 3 Arrendebedömning

### 3.1 Bedömd arrendenivå per båtplats

NAI Svefa har genom undersökning/efterforskning samt information från tidigare utförda värderingar och utredningar kännedom om ett antal relativt nyförhandlade arrendenivåer i Stockholms län.

### 3.2 Noterade arrendenivåer

De noterade nivåerna avser i samtliga fall att fastighetsägaren enbart upplåter vattenområde + ev. markområde. D.v.s. de enskilda båtägarna äger alla anläggningar i form av bryggor m.m.

Kommun	Kr/båtplats/år	*Kr/längdmeterbrygga/år	Uppläggning (kr/kvm)	From	Tom	Kommentar
Ekerö	350-450	140-180	4	2003-11-01	2018-12-01	Redovisad nivå avser fyra båtclubbar i stolar om 40 - 125 båtplatser.
Ekerö	400	160		2003-06-01		Per 2003-11-07 hade 12 båtclubbar/bryggor i stolar om 1 - 30 st båtplatser tecknat avtal på redovisad nivå
Danderyd			26	2013-01-01	2024-12-31	Avser uppläggning för perioden 1 sept - 30 maj. Området omfattar 1 964 kvm. Max belastning/båt om 5 ton. Instängslat markområde.
Haninge	300	120		2016-01-01	2025-12-31	I avgiften ingår båtplats för ca 265 st samt ca 45 upplagsplatser. Ej instängslat markområde.
Södertälje	640	256		2015-01-01	2024-12-31	I avgiften ingår båtplats och upplagsplats. Området omfattar totalt ca 33 000 kvm (land och vatten). Uppskattningsvis finns ca 275 båtplatser inom området. Instängslat markområde.
Södertälje	417	167		2013-01-01	2020-12-31	Ingår mark för vinterförvaring av båtar. Ej instängslat markområde.
Norrtälje	500	200		2015-01-01	2018-01-01	Avgift om 100 kr/båtplats mot fast brygga (totalt 11 platser) och 1 000 kr mot resterande brygga (totalt 11 platser). Ej instängslat markområde.
Solna	577	231		2014-11-01	2024-10-31	I avgiften ingår båtplats och upplagsplats samt markområden där klubbhus m.m. finns. Totalt bedöms området inrymma ca 130 båtplatser. Ej instängslat markområde.
Sollentuna	61	24		2015-05-01	2025-04-30	Ingår ett mindre markområde för bilparkering och klubbhus. Ej vinteruppläggingsplatser. Ej instängslat markområde.
Tyresö	750	300		2017-04-01	-	Beslut i kommunstyrelsen där kommunen arrenderar ut till ca 50 båtclubbar, motsvarande ca 1 430 båtplatser. Avgiften avser värdenivåer 2022 med upptrappning from 2017.
Norrtälje			10	2012-01-01	2017-01-01	Området omfattar ca 1 200 kvm. Instängslat markområde.

Det skall i flertalet av ovan redovisade nivåer beaktas att uppläggingsplatser finns medtagna i nivåerna. Detta faktum försvårar bedömningarna gällande vad som bör anses vara rimliga nivåer avseende enbart mark för uppläggning.

Ordernummer: 164 138  
Arrendeutredning – småbåtsverksamhet Ekerö kommun

#### ÖVRIGA AV NAI SVEFA KÄNDA ARRENDENIVÅER:

Vidare har NAI Svefa kännedom om ett antal arrenden upplåtna i kommersiellt syfte. Nivåerna för dessa upplåtelser ligger inom ett intervall om 1 500 – 3 800 kr/båtplats/år. I dessa upplåtelser ingå i vissa fall även kommersiell service, bryggor etc.

Vid kontakt med Stockholm stad uppges att man tillämpar en taxa om 60 kr/löpmeter brygga och år, d.v.s. ca 180 kr/båtplats. För båtuppläggningsområden betalas 10 kr/kvm för vinterperioden och 5 kr/kvm för sommarperioden, d.v.s. totalt 15 kr/kvm och år. Dessutom tillkommer 6 procent för att täcka gemensamma kostnader.

### 3.3 Analys - slutsatser

Utifrån genomförd efterforskning i Stockholms län där kommuner upplåter mark och vattenområden för arrenden framkommer följande. Spridningen vad gäller till vilka nivåer båtplatser och upplagsplatser utarrenderas är mycket stor, både kommuner emellan men även i vissa fall inom samma kommun. Som exempel på lägsta nivå kan nämnas att det påträffats relativt nytecknade avtal där upplåtelsen varit avgiftsfri.

Efterforskningen har resulterat i ett relativt omfattande material där ovanstående nivåer i tabell och övriga nämnda nivåer, avser de senaste och mest jämförbara objekten. Nivåerna utgörs av allt från den minsta båtklubben med ett fåtal platser till mycket stora båtklubbar.

Medelvärdet av samtliga noteringar exkl. Stockholms stad blir ca 450 kr/båtplats och år. Antalet noteringar där upplåtelsen enbart avser mark är för få för att beräkna medelvärden etc. Notera att Stockholms stad inte kan betraktas som marknadsledande då nuvarande taxa enbart är 180 kr/båtplats och år. Det går inte ur ortprismaterialet påvisa någon skillnad vad gäller mark som är instängslad eller inte. Ur en generell fastighetsekonomisk synvinkel borde det dock finnas en viss skillnad då tillåtelse till stängsel borde kunna generera en högre betalningsvilja för arrendatorn.

Den till synes höga noteringen i Tyresö om 750 kr/båtplats och år bygger på ett beslut i kommunstyrelsen under sommaren 2017. Undertecknad har nyligen varit i kontakt med kommunen och enligt uppgift har inget kontrakt tecknats på denna nivå med någon båtklubb ännu, förhandlingar pågår. För att påvisa spridningen i materialet kan noteras noteringen i Sollentuna (Edsviken) där ett relativt nytecknat kontrakt med kommunen innebär enbart 61 kr/båtplats och år.

Ordernummer: 164 138  
 Arrendeutredning – småbåtsverksamhet Ekerö kommun

### 3.4 Sammantagen bedömning

Utifrån ovan nämnt rekommenderar NAI Svefa följande nivåer i 2017 års prisnivå:

Kategori	Situation	Avgift kr/ båtplats och år	Avgift kr/kvm och år båtupplägning
1	Bryggägare som endast nyttjar kommunens vattenområde och kommunens mark som landfäste för brygga.	500	
2	Bryggägare som förutom vattenområde även har tillgång till mark för båtupplägning till det arrenderade området. Punkt 2 innehåller två alternativ:		
2.1	Bryggägare som låtit inhägna de arrenderade områdena	500	15
2.2	Bryggägare som låter allmänheten få fritt tillträde till det arrenderade markområdet	500	10

För att i någon mån täcka fasta administrationskostnader föreslås en minsta avgift om 1 000 kr/brygganläggning.

Avgifterna förutsätter för båtplatserna förutsätter att man kan anlägga en i vart fall mindre småbåt med avseende på vattendjup etc.

Stockholm 2017-11-xx



Staffan Bäckman  
 Civilingenjör (L)  
 Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare