



Riktlinjer och ersättning för markupplåtelser

Typ av styrdokument	Riktlinjer
Beslutsinstans	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum och paragraf	2024-04-18, § 53
Diarienummer	2024/48
Giltighetstid	Tillsvidare
Dokumentansvarig funktion	Fastighetsavdelningen
Målgrupp för dokumentet	Berörda medborgare



Innehåll

1	Bakgrund, syfte och definitioner	5
1.1	Bakgrund	5
1.2	Syfte	5
1.3	Definitioner	5
1.3.1	Allmänt om arrende	5
1.3.2	Olika typer av arrendeupplåtelser	5
1.3.3	Jordbruksarrende	6
1.3.4	Bostadsarrende	6
1.3.5	Anläggningsarrende	6
1.3.6	Lägenhetsarrende	6
2	Riktlinjer och ersättning för markupplåtelser	7
2.1	Principer för att bestämma arrendeavgiften	7
2.2	Administrativ avgift	7
2.3	Konsumentprisindex	7
2.4	Ansvar och delegation	7
2.5	Implementering av riktlinjer	7
2.6	Jordbruksarrende	8
2.7	Bostadsarrende	9
2.8	Anläggningsarrende	9
2.8.1	Anläggningsarrende mast, teknikbod och liknande	10
2.8.2	Anläggningsarrende vindkraft	10
2.8.3	Anläggningsarrende övrigt	11
2.9	Lägenhetsarrende	12
2.9.1	Lägenhetsarrende bryggor	12
2.9.2	Lägenhetsarrende vattenbruk	13
2.9.3	Lägenhetsarrende kajplats och vattenområde	13
2.9.4	Lägenhetsarrende odlingslott	13
2.9.5	Lägenhetsarrende etableringsyta/uppställningsplats	14
2.9.6	Lägenhetsarrende övrigt	14
3	Bilagor	15

1 Bakgrund, syfte och definitioner

1.1 Bakgrund

Kommunfullmäktige gav mark- och exploateringsavdelningen i uppdrag att se över och uppdatera avgifter samt utarbeta riktlinjer för markupplåtelser med undantag av upplåtelse för sjöbod och förråd som kommunfullmäktige beslutade 2013-12-12 § 258.

Det finns tidigare beslut om arrendeavgifter som kommunfullmäktige i Tjörn kommun godkände 1996-03-28 och 2020-01-23 §13 som upphör i och med att denna riktlinje antas. Upplåtelse av allmän plats berörs inte i denna riktlinje.

1.2 Syfte

Syftet med riktlinjen är att få fram generella principer, regelverk och vägledning för att förtydliga och effektivisera kommunens handläggning av markupplåtelser och förbättra möjligheten att uppnå likabehandling av arrendatorerna.

1.3 Definitioner

1.3.1 Allmänt om arrende

Arrende är en typ av nyttjanderätt som ger arrendatorn en rättighet att aktivt använda någon annans fastighet. Arrende faller under jordabalkens regler.

1.3.2 Olika typer av arrendeupplåtelser

Det finns fyra olika typer av arrendeupplåtelser; jordbruks-, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende. Det som avgör vilken arrendetyp upplåtelsen räknas till är vad marken eller vattenområdet ska nyttjas för. Ett arrende tecknas med en enskild person eller juridisk person (företag, förening eller dödsbo) och avtalet är knuten till den som har undertecknat avtalet och inte till en fastighet som exempelvis ett servitut.

Arrende är en så kallad total nyttjanderätt vilket betyder att arrendatorn har ensamrätt till marken som arrenderas ut. Mark som enligt detaljplan är allmän plats får inte arrenderas ut och innefattas därför inte av denna utredning. Med allmän plats avses i plan och bygglagen (PBL) ett område som ska vara allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov.

1.3.3 Jordbruksarrende

Jordbruksarrende är en upplåtelse av jord för jordbruksändamål (åkermark eller bete) där marken brukas av arrendatorn. Det kan också ingå byggnader i upplåtelsen utöver marken. Jordbruksarrende kan antingen vara gårdsarrende (med bostadshus) eller sidoarrende (bara mark). Jordbruksarrende regleras i 9 kap. jordabalken.

1.3.4 Bostadsarrende

Bostadsarrende är en upplåtelse av jord som inte är jordbruksarrende, med rätt för arrendatorn att uppföra eller behålla ett hus på arrendestället. Det ska vara ett hus som ägs av arrendatorn, ett så kallat hus på ofri grund. Syftet med upplåtelsen ska vara att arrendatorn ska använda huset som bostad och kan därför inte upplåtas till juridisk person. Oftast handlar det om ett fritidshus, men det kan också vara ett hus för permanentboende. Bostadsarrende regleras i 10 kap. jordabalken.

1.3.5 Anläggningsarrende

Anläggningsarrende är en upplåtelse av jord som inte är jordbruksarrende, med rätt för arrendatorn att uppföra eller behålla en byggnad på arrendestället. Byggnaden, som inte ska vara av endast ringa betydelse, ska användas för förvärvsverksamhet. Det kan exempelvis handla om en kiosk, en bensinmack, ett vindkraftverk eller en mobilmast. Anläggningsarrende regleras i 11 kap. jordabalken.

1.3.6 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende är alla sådana arrenden som inte tillhör någon av de andra tre arrendeformerna. Lägenhetsarrende regleras i 7 och 8 kap. jordabalken.

2 Riktlinjer och ersättning för markupplåtelser

2.1 Principer för att bestämma arrendeavgiften

En taxa för markupplåtelser medför en likabehandling av kommunens arrendatorer och nyttjanderättshavare och är i enlighet med kommunallagens likställighetsprincip (2 kap. 3§) som säger att lika avgift ska utgå för lika prestation. Arrendeavgiften ska vara marknadsmässig utifrån markens värde, avkastningsförmåga, arrendetyp samt upplåtelsens syfte och omfattning. Angivna arrendeavgifter inkluderar inte lagstadgad mervärdesskatt.

2.2 Administrativ avgift

En administrativ avgift om 500 kronor tillkommer per avtal och år. Den administrativa avgiften ska täcka de kostnader kommunen har för att upprätta och förvalta arrendeavtalet samt kostnaden för årlig fakturering.

2.3 Konsumentprisindex

Konsumentprisindex (KPI) mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för den privata konsumtionen i landet och är det vanligaste måttet för inflationsberäkningar. Kommunen ska i samtliga arrendeavtal justera avgiften i förhållande till KPI. Avgifterna i taxan samt den administrativa avgiften gäller för år 2024 och indexregleras därefter inför varje årsskifte jämfört med KPI för oktober 2023 och KPI för oktober innevarande år.

2.4 Ansvar och delegation

Behörighet att fatta beslut om arrende regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.

2.5 Implementering av riktlinjer

De nya arrendeavgifterna och villkoren föreslås tillämpas vid redan befintliga upplåtelser där det inte finns gällande arrendeavtal, nytecknande av arrendeavtal eller på befintliga arrendeavtal som kommunen eller arrendatorn begär omprövning/ändring av vid avtalsperiodens upphörande. Om avgift eller villkor för ett gällande arrendeavtal avviker mot vad riktlinjerna föreskriver förbehåller sig kommunen att göra en prövning i varje enskilt fall huruvida avtalet ska fortsätta löpa på oförändrade villkor alternativt omprövas. Arbetet kommer ske i den takt som verksamheten tillåter.

2.6 Jordbruksarrende

Ett avtal om jordbruksarrende utgör antingen sidoarrende eller gårdsarrende beroende på om arrendet omfattas av bostad eller inte. Reglerna för jordbruksarrende är i huvudsak tvingande. Det innebär att arrendenämnden behöver ge sitt godkännande om någon av de tvingande reglerna nedan ska avtalas bort.

- Jordbruksarrenden har ett direkt besittningsskydd om inget annat avtalats, vilket innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendeavtalet. Det finns dock besittningsbrytande grunder, till exempel om marken ska användas för annat ändamål enligt detaljplan.
- Ett gårdsarrende ska ha en arrendetid på minst fem år. När det gäller sidoarrende finns inga tvingande regler om arrendetidens längd annat än en maximitid om 25 år.
- Uppsägningstiden ska vara på minst åtta månader om avtalstiden är kortare än fem år och ett år om arrendetiden är längre än fem år.
- Förlängningstiden ska vara på minst så lång tid som motsvarar arrendetiden.

För att dessa regler ska kunna avtalas bort behöver avsteget anges i arrendeavtalet och dispens sökas hos arrendenämnden. Kommunen tillämpar möjligheten att söka dispens för att avtala bort besittningsskyddet. Huruvida kommunen avser att söka dispens för övriga avtals-, uppsägnings- och förlängningstid får avgöras i varje enskilt fall beroende på markens framtida användning, visioner i ÖP eller FÖP m.m.

Arrendatorn ansvarar helt för stängsling och kostnad för detta. Där det är av intresse för allmänheten och det rörliga friluftslivet att passera ska det finnas öppningsbara grindar eller andra passagemöjligheter

Arrendeavgift jordbruksmark, åker och betesvall	800 kr/ha exkl. moms per år
Arrendeavgift ängs- och skogsbete	200 kr/ha exkl. moms per år
Naturbete	utan ersättning

Används mark för olika ändamål av jordbruksarrende ska fördelning ske efter hur stor areal som används för respektive ändamål. Naturvårdsbete är naturmark som saknar odlingsvärde och innebär rensning av sly m.m. vilket ger mervärde för kommunen.

2.7 Bostadsarrende

Reglerna för bostadsarrenden är i huvudsak tvingande. Det innebär att arrendenämnden behöver ge sitt godkännande om någon av de tvingande reglerna nedan ska avtalas bort:

- Bostadsarrenden har ett direkt besittningsskydd om inget annat avtalats, vilket innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendeavtalet.
- Ett bostadsarrende ska ha en arrendetid på minst fem år.
- Uppsägningstiden ska vara på minst ett år.
- Förlängningstiden ska vara på minst fem år.

För att dessa regler ska kunna avtalas bort behöver avsteget anges i arrendeavtalet och dispens sökas hos arrendenämnden. Huruvida kommunen avser att söka dispens för att avtala bort besittningsskyddet avgörs i varje enskilt fall beroende på markens framtida användning, visioner i ÖP eller FÖP m.m.

Arrendatorn är enligt Skatteverkets regler skyldig att betala kommunal fastighetsavgift för byggnaden när byggnadens taxeringsvärde överstiger 50 000 kronor. Kommunen betalar fastighetsavgift för tomtmarken vilket ingår i arrendeavgiften.

En bedömning av arrendeavgiften får ske i varje enskilt fall. När en bedömning av arrendeavgiften ska göras ska jämförelsematerial med andra arrenden på samma ort tas fram. Kommunen har enbart ett fåtal bostadsarrenden och om ett sådant pris inte kan utredas får frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om det inte heller finns ett tillräckligt underlag för sådana bedömningar, återstår en allmän skälighetsbedömning av avgiften.

Arrendeavgift bostadsarrende:

En bedömning av arrendeavgiften ska ske i varje enskilt fall.

2.8 Anläggningsarrende

Ett anläggningsarrende ska tecknas på bestämd tid om minst ett år. Arrendatorn har ett indirekt besittningsskydd vilket innebär att arrendatorn är skyldig att flytta om avtalet sägs upp, men jordägaren kan då enligt huvudregeln bli skyldig att betala skadestånd till arrendatorn. Det finns möjlighet att avtala bort besittningsskyddet i arrendeavtalet och villkoret är giltigt utan dispens från

arrendenämnden. Kommunen tillämpar möjligheten att avtala bort det indirekta besittningsskyddet.

2.8.1 Anläggningsarrende mast, teknikbod och liknande

Anläggningsarrenden för mobilmaster och teknikbod som tecknas med tex en mobiloperatör. Frågor och villkor som bör regleras vid tecknande av ett anläggningsarrende för teknikbod och mast är:

- Ny mast bör om möjligt lokaliseras så att den kan samutnyttjas av flera operatörer.
- Beviljat bygglov är en förutsättning för ett tecknande av arrendeavtal. Ritningar ska godkännas av kommunen innan montage påbörjas.
- Upplåtelse tiden för arrendeavtalet ska stå i proportion till investeringen och får avgöras utifrån varje enskilt fall.
- Arrendeområdet avser den yta som mast, med tillhörande fundament och eventuella stag, och teknikbod tillsammans upptar på marken. Yta för serviceväg och parkering av servicefordon ska också räknas in i arrendeområdet.

Arrendeavgift mast: 15 000 kr/mast per år

Arrendeavgift teknikbod: 5 000 kr/teknikbod per år

2.8.2 Anläggningsarrende vindkraft

Anläggningsarrende för vindkraftverk. Frågor och villkor som bör regleras vid tecknande av ett anläggningsarrende för teknikbod och mast är:

- Beviljat bygglov är en förutsättning för ett tecknande av arrendeavtal.
- Upplåtelse tiden för arrendeavtalet ska stå i proportion till investeringen och får avgöras utifrån varje enskilt fall.
- Ett vindupptagningsområde utgörs av en cirkel med fyra eller fem rotordiameters radie kring kraftverket. Inom det området kan ingen annan sätta upp något vindkraftverk utan att produktionen påverkas negativt för båda verken. Ett vindkraftsverk tar endast i anspråk den ytan på marken som krävs för att gjuta fast tornet men borde arrendeområdet även innefatta annat tex vindupptagningsområdet?
- Byggnadsskyldighet, redovisa inom vilken tid bygglovet ska vara sökt och anläggningen uppfört.
- Reglera vindkraftverkens storlek, antal och effekt.

- Rätt till väg och ansvar för dess underhåll.
- Minimiersättning vid driftsavbrott.
- Ansvar för nedmontering och bortforsling av vindkraftverk och andra anläggningar.

Arrendeavgiften ska utgöras av en kombinerad årlig avgift där både en fast arrendeavgift, en rörlig avgift baserad på producerad energi samt en minimiersättning tas ut vilket ger kommunen en trygghet att få ersättning för sin mark även om vindkraftverket står stilla under perioder.

Arrendeavgift för vindkraft:

Arrendeavgift: 10 000 kr/vindkraftverk per år med början det kalenderår som avtalet undertecknas.

Rörlig ersättning: 4 % av producerad energi (brutto-produktionsintäkterna exkl. moms) per år. En minimiavgift på 20 000/år ska tillämpas på den rörliga avgiften när vindkraftverket är installerat och driftsatt.

2.8.3 Anläggningsarrende övrigt

Övriga ändamål för anläggningsarrenden kan skilja sig mycket åt, gemensamt för dem är att det ska vara en upplåtelse med byggnad eller anläggning som inte är av ringa betydelse för arrendatorns förvärvsverksamhet.

En bedömning av arrendeavgiften får ske i varje enskilt fall, beroende på vad som ska upplåtas, med en avkastningsränta på 4 % av ett bedömt marknadsvärde på marken.

Arrendeavgift anläggningsarrende övrigt:

4 % av bedömt marknadsvärde på marken per år

2.9 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende avser upplåtelse av mark för tex trädgård, parkering, odling, brygga eller upplag. Det råder stor avtalsfrihet när det gäller avtalen för lägenhetsarrende. Arrendeavtalen kan vara muntliga men kommunen ska enbart tillämpa skriftliga arrenden. Arrendatorn har inget besittningsskydd.

2.9.1 Lägenhetsarrende bryggor

Lägenhetsarrende för bryggändamål där arrendatorn äger en brygga på kommunal mark. Privata bryggor kan variera i storlek. Om bryggan är till för förvärvsverksamhet, och anläggningen inte endast är av ringa betydelse, räknas det istället som ett anläggningsarrende, se punkt 2.8.3, anläggningsarrende övrigt.

Frågor och villkor som bör regleras vid tecknande av ett lägenhetsarrende för brygga är:

- Bryggan måste ha strandskyddsdispens om den ligger inom område där strandskydd gäller.
- Bryggan måste ha bygglov om så krävs.
- Bryggan får inte avhållas från allmänheten med skyltar, inhägnad eller dylikt.
- Bryggan ska vårdas väl och hållas i sådant skick att risken för olyckor eller skador minimeras.
- Båtarna ska förtöjas så att de inte påverkar eller hindrar passage i farled eller liknande.
- Arrendatorn ansvarar för nedmontering och bortforslande av bryggan efter att avslutad arrendeperiod.

Arrendatorn ansvarar för och bekostar alla tillstånd som krävs enligt ovan.

Arrendeavgiften för privat brygga ska utgöras av ett kvadratmeterpris för hela den ytan som bryggan upptar. Vattenområde för båtplats, max 7 meter ut från bryggan, är inräknat i priset. De arrendatorer vars båt upptar ett vattenområde som går längre ut än 7 meter från bryggan ska inkomma med en handling till kommunen som redovisar hur mycket vattenområde deras båt/båtar upptar så att vattenområdet kan regleras i avgiften.

Arrendeavgift privat brygga:	70 kr/kvm/år
Arrendeavgift vattenområde:	Vattenområde för båtplats, max 7 m ut från bryggan, ingår. Avvikande antal kvadratmeter vattenområde regleras med 35 kr/kvm/år.

2.9.2 Lägenhetsarrende vattenbruk

Lägenhetsarrende för vattenbruk avser upplåtelser av enskilt vatten i kommunens ägo. Vattenbruk är ett samlingsnamn för produktion av vattenlevande djur och växter och innefattar bland annat fiskar, musslor, kräftdjur och alger. Upplåtelse sker enbart ske till etablerade företag som kan påvisa erfarenhet inom vattenbruksområdet. Det är viktigt att tänka på vid tecknande av upplåtelsen att det tydligt framgår hur borttagandet av anläggningarna ska ske för att undvika miljöproblem med övergivna odlingar.

Det krävs tillstånd att driva vattenbruk enligt fiskerilagstiftningen vilket prövas av Länsstyrelsen. Det kan även behövas tillstånd enligt miljölagstiftningen samt strandsskyddsdispens. Arrendatorn ansvarar för att söka erforderliga tillstånd.

Arrendeavgift vattenbruk	5 000 kr/ha/år
--------------------------	----------------

2.9.3 Lägenhetsarrende kajplats och vattenområde

Lägenhetsarrende för kajplats och vattenområde avser upplåtelse av kajplats ihop med enskilt vatten i kommunalt ägo. Gäller annan upplåtelse än för brygga och vattenområde som redovisas i avsnitt 2.9.1 och 2.9.2.

Arrendeavgiften för kajplats och vattenområde i kommunalt ägo föreslås indexregleras med konsumentprisindex istället för fastighetsprisindex för fritidshus som tidigare beslut säger.

Arrendeavgift kajplats	1 256 kr/m/år
Arrendeavgift vattenområde	29 kr/kvm/år

2.9.4 Lägenhetsarrende odlingslott

Lägenhetsarrende för odlingslott avser upplåtelse av mark till en förening för odlingsändamål. Undantag för upplåtelse till privatperson kan göras efter särskilda prövning. Gäller inte upplåtelse av mark belägen i anslutning till arrendatorns bostadsfastighet som istället

räknas som lägenhetsarrende övrigt, se punkt 2.9.5, lägenhetsarrende övrigt. Vid upprättade av nya odlingslottsområden får det bedömas från fall till fall hur vattenanslutningar kan göras. Eventuell vattenanslutning/förbrukning ingår inte i arrendeavgiften.

Arrendeavgift

Lägenhetsarrende odlingslott: 2,5 kr/kvm per år

2.9.5 Lägenhetsarrende etableringsyta/uppställningsplats

Arrende för uppställningsplats eller etableringsyta för verksamhet vid tex entreprenadarbete där mark upplåts som inte är allmän plats.

Arrendeavgift

Lägenhetsarrende etableringsyta: 20 kr/kvm per år

2.9.6 Lägenhetsarrende övrigt

Övriga ändamål för lägenhetsarrende kan tex. vara ett arrende i anslutning till arrendatorns bostads- eller industrifastighet så som utökning av trädgårdsyta, parkering, båt- eller materialupplag men kan även vara andra typer av upplåtelser som inte är i anslutning till arrendatorns fastighet.

Om arrendet är en utökning av arrendatorns fastighet ska arrendeavgiften bestämmas utifrån ett marginalvärde av fastighetens marknadsvärde. Marginalvärdet är beroende av arrendeområdets storlek och fastighetens ändamålsenliga användning. Marginalvärdet ska utgöra 30-50 % av fastighetens genomsnittliga marknadsvärde. Hur högt marginalvärdet ska sättas beror på arrendeområdet storlek och vad det ska nyttjas till. Får marken tex bebyggas med en friggebod eller en attefallsbyggnad bör marginalvärdet vara i det högre spannet. Arrendeavgiften ska sedan motsvara en avkastning om 4 % av markens bedömda marginalvärde.

Är arrendeområdet en separat upplåtelse som inte kompletterar arrendatorns fastighet ska arrendeavgiften motsvara en avkastning om 4% av ett bedömt genomsnittligt marknadsvärde.

Arrendeavgift

lägenhetsarrende övrigt: 4 % av bedömt marknadsvärde på marken per år, marginalvärdet alt. genomsnittsvärde

3 Bilagor

Arrendeavgifter		
<p>En administrativ avgift om 500 kr/år tillkommer varje arrendeavtal. Arrendeavgiften ska justeras i förhållande till KPI. Arrendeavgifterna avser 2024 och indexregleras därefter inför varje årsskifte jämfört med KPI för oktober 2023 och KPI för oktober innevarande år. Angivna avgifter inkluderar inte lagstadgad mervärdesskatt.</p>		
Typ av arrende	Beskrivning	Arrendeavgift
Jordbruk	Åker och betesvall	800 kr/ha/år exkl. moms
	Ängs- och skogsbete	200 kr/ha/år exkl. moms
	Naturvårdsbete	Utan ersättning
Bostad		Enskild bedömning
Anläggningsarrende	Mast	15 000 kr/år
	Teknikbod	5 000 kr/år
	Vindkraft	Arrendeavgift: 10 000 kr/år med början det kalenderår som avtalet undertecknas. Rörlig ersättning: 4% av producerad energi (brutto-produktionsintäkterna exkl. moms) per år. En minimiavgift på 20 000 kr/år ska tillämpas på den rörliga avgiften när vindkraftsverket är installerad och driftsatt.
	Övrigt	4% av bedömt marknadsvärde på marken per år.
Lägenhetsarrende	Privat brygga	70 kr/kvm/år
	Vattenområde	Vattenområde för båtplats, max 7 m ut från bryggan, ingår. Avvikande antal

		kvadratmeter vattenområde regleras med 35 kr/kvm/år.
	Arrende för musselodling (vattenbruk)	5 000 kr/ha/år
	Kajplats och vattenområde (i kommunalt ägo)	1 256 kr/m/år kaj och 29 kr/kvm/år vatten
	Odlingslott	2,5 kr/kvm/år
	Etableringsyta	20 kr/kvm
	Övrigt	4% av bedömt marginalvärde på marknadsvärdet alt. bedömt genomsnittsvärde.