

Förvaltningsområde samhällsutveckling  
Nina Hansson  
Tel: 0304-334158  
E-post: [nina.hansson@orust.se](mailto:nina.hansson@orust.se)

Kommunfullmäktige

## Åtgärder för att få ekonomi i balans 2015 och framåt

Arrendeavgift för lägenhetsarrende, sjöbod och brygga

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015-05-27 att ge kommunchefen i uppdrag att ta fram beslutsunderlag för hur en servitutlösning för sjöbodar, bryggor och parkeringar kan se ut. Uppdraget innefattar även att ta fram förslag till prissättning för arrendeavgifter kopplat till marknadsvärden på sjöbodar och bryggor.

Grunden för höjningen av arrendeavgifterna är markvärdet i kustsamhällen på framförallt västra Orust har ökat markant under ett antal år. Två oberoende värderingsfirmor har tagit fram värdeutlåtande för sjöbodsmark för respektive samhälle i Orust kommun.

### Redogörelse

Ett lägenhetsarrende avtalas med en enskild person eller juridisk person (företag, förening eller dödsbo). Lägenhetsarrende används när marken arrenderas ut för en annan användning än de som blir ett jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Den som arrenderar har inget besittningsskydd vilket innebär att kommunen när som helst kan säga upp arrendeavtalet till avtalstidens slut. Arrendatorn är då skyldig att återställa marken och lämna arrendestället. Lägenhetsarrende har oftast korta arrendetider och arrendet kan inte överlåtas till någon annan utan kommunens godkännande. Lägenhetsarrende är den mest använda upplåtelseformen i Orust kommun och gäller för bland annat parkeringsplatser, uthus, sjöbodar och bryggor.

Enligt riktlinjer för sjöbodar och sjönära byggnader antagen 2016-06-09 är en sjöbod en förrådsbyggnad, placerad i ett strandnära läge och avsedd för förvaring av båtutrustning och/eller fiskredskap. Sjöboden får inte innehålla installationer för vatten och avlopp. Elinstallation är tillåten. Sjöboden får inte inredas, eller användas för bostadsändamål. Plank eller staket får ej sättas upp i anslutning till sjöboden eller på bryggan. Allmänheten äger rätt till fri passage över bryggan.

Orust kommun har idag ca 480 lägenhetsarrenden för sjöbod, sjöbod med brygga samt fristående brygga. Nuvarande arrendeavgift för sjöbod och brygga är antagen 2013-05-30 med en taxa om 50 kr/kvm och år.

En sammanställning av ett antal bohuslänska kommuners arrendeavgifter visar att avgiften ligger mellan ca 90 kr och 330 kr per kvm för en sjöbod på 15 kvm.

#### Orust kommun

**POSTADRESS**  
473 80 Henån

**BESÖKSADRESS**  
Centrumhuset  
Åvägen 2-6

**TELEFON**  
0304-33 40 00

**E-POST**  
[kommun@orust.se](mailto:kommun@orust.se)  
**HEMSIDA**  
[www.orust.se](http://www.orust.se)

**BANKGIRO**  
645-8368  
**ORG. NR**  
212000-1314



### **Bedömning**

En arrendeavgift ska ge en rimlig avkastning på markens värde för markägaren, det vill säga alla kommunmedlemmar. En av de faktorer som ligger till grund vid beräkning av arrendeavgiften är markens värde. Av den anledningen bör arrendeavgiften skilja sig åt beroende på var i kommunen man arrenderar mark. För att förenkla arbetet och ha en tydlighet utåt mot arrendatorer och allmänheten föreslås kommunen delas in i tre olika zoner.

Zon 1: Käringön, Gullholmen, Härmanö och Mollösund

Zon 2: Stocken Edshultshall och Hälleviksstrand

Zon 3: Henån, Ellös och Svanesund

Inom varje zon har en arrendeavgift räknats fram som utgår från ett medelvärde av de två värdeutlåtandena för sjöbodsmark. Värdeutlåtandena redovisar höga markvärden. För att få ett rimligt avkastningsvärde på marken och en för arrendatorn skälig arrendeavgift beräknas arrendeavgiften utifrån en avgäldsrenta på 1,0 % av markvärdet. En sammanställning av några bohuslänska kommuner visar att en avgäldsrenta på 1,5-6 % av värdet per år tillämpas för olika typer av markarrenden.

Om sjöbodens areal avviker från normalboden föreslås en korrektion av arrendeavgiften med hjälp av ett marginalvärde. Marginalvärdet används främst vid beräkning av ersättning av förlorad småhustomtmark och ligger normalt inom intervallet 20-50 % av det genomsnittliga värdet. Eftersom det till största del är sjöbodens läge som ger det största värdet är det lämpligt att använda sig av marginalvärde vid en avvikelse upp eller ner i areal från normalsjöboden. Marginalvärdet ökar med högre fastighetsvärden, mindre tomtareal och större närhet till byggnad. Med tanke på att sjöbodsarrende i detta fall endast består av marken under sjöboden bedöms marginalvärdet till 50 % av arrendeavgiften/kvm för normalboden.

En värdepåverkande faktor är var sjöbodsarrendet är beläget i förhållande till strandlinjen. Arrendeavgiften för ett sjöbodsarrende i 2:a, 3:e raden etc. (bakom sjöbodarna längs strandlinjen) föreslås vara 1/3 av normalboden i 1:a raden. Detta utifrån att markvärdet enligt värdeutlåtandet bedömts till 1/3 av normalbodens värde.

En skälig arrendeavgift för brygga bedöms vara 40 % av arrendeavgiften för en sjöbod. På ett brygggarrende får arrendatorn inte sätta upp plank eller på annat sätt hindra allmänhetens fria passage.

Arrendeavgifter för lägenhetsarrenden avseende uthus hanteras i en pågående översyn av övriga arrendeavgifter och föreslås tillsvidare vara oförändrad.



### **Beslutsunderlag**

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-09-28  
Arrendeavgifter för lägenhetsarrende, sjöbod och brygga, 2016-09-28

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta Nya arrendeavgifter för lägenhetsarrende gällande sjöbod och brygga, daterat 2016-09-28 att gälla från och med 2017-01-01.

att upphäva kommunfullmäktiges beslut om arrendeavgift för upplåtelse av mark till sjöbodar, uthus, magasin, trädäck och bryggor (vattenområde) (lägenhetsarrende), daterat 2013-05-30.

### **Beslutsexpediering**

Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling  
Chef plan, mark och exploatering  
Förvaltningsekonom samhällsutveckling  
Mark- och exploateringsingenjör, samordnare  
OKFS

ORUST KOMMUN

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson

Chef plan, mark och exploatering

Lena Tegenfeldt

Förvaltningsområdeschef Samhällsutveckling