

Styrdokument

REGLER RÖRANDE ARRENDEAVGIFT



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Implementering av regler rörande arrendeavgift	4
4	Arrende	5
5	Regler om arrendeavgift i jordabalken.....	5
5.1	Betalning av arrendeavgiften	5
5.2	Deposition av arrendeavgiften.....	5
5.3	Rätt till nedsättning av arrendeavgiften	5
5.4	Skälig arrendeavgift	6
6	Kommunens reglering av arrendeavgiften	6
6.1	Jordbruk.....	6
6.2	Arrendeavgift - Övriga arrendeändamål	6
6.2.1	Verksamhet utan vinstdrivande syfte	6
6.2.2	Verksamhet med vinstdrivande syfte.....	7
6.3	Reduktion av arrendeavgiften	8
6.4	Konsumentprisindex (KPI)	8

1 Bakgrund

Ulricehamns kommun beslutade genom arbetsutskottet 1994-03-02 § 37 dnr 704/93 att marknadsmässiga arrendeavgifter ska tas ut vid utarrendering av mark. I 2 kap. 3 § kommunallagen regleras att kommuner ska behandla sina medlemmar lika (om det inte finns sakliga skäl för att göra annat), kanske mer känd som "likställighetsprincipen". Dessutom ska kommunen enligt 11 kap. 2 § kommunallagen verka för att förvalta de tillgångar som finns, där god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses.

I dagsläget är enbart avgiften för jaktarrende och jordbruksarrende reglerad genom kommunens taxa. Något styrdokument som reglerar vilken arrendeavgift som ska utgå för övriga arrendeändamål, finns inte. Det har medfört att kommunen, över tid, tecknat likvärdiga arrendeavtal med varierande nivåer på arrendeavgiften. Inte sällan har markupplåtelser tecknats utan avgift. Även om det varit vällovliga syften och motiv för det bör kommunen i framtiden eftersträva en effektiv, rättssäker och enhetlig tillämpning av arrendeavgiften. Inte minst för att tillgodose likställighetsprincipen.

Det finns således behov av ett styrdokument som reglerar hur kommunen ska gå tillväga vid bestämmande av arrendeavgifter när det gäller tecknande av nya avtal, men även vid omprövning av befintliga arrendeavtal. Miljö och samhällsbyggnad har därför fått i uppdrag från kommunstyrelsen att upprätta dessa regler.

2 Syfte

Syftet med styrdokumentet är att reglera vilken arrendeavgift som kommunen ska tillämpa för olika arrendeändamål. Styrdokumentet ska även säkerställa att kommunen upplåter mark till en avgift som är förenlig med kommunallagen och jordabalken (JB).

3 Implementering av regler rörande arrendeavgift

Regler rörande arrende ska tillämpas vid nytecknande av arrendeavtal eller vid ändring av arrendets omfattning. Redan gällande arrendeavtal fortlöper tills dess att arrendatorn eller kommunen begär omprövning av detsamma. Om ett gällande arrendeavtals arrendeavgift avviker mot vad reglerna föreskriver förbehåller sig kommunen att göra en prövning i varje enskilt fall huruvida avtalet ska fortsätta löpa på oförändrade grunder alternativt omprövas.

Samtliga gällande arrendeavtal ska omförhandlas för att följa regler rörande arrende. Arbetet kommer ske i den takt som verksamheten tillåter. Kommunen återbetalar inte erlagda arrendeavgifter från tidigare år även om avtal omprövas.

4 Arrende

Arrende är ett avtal där en fastighetsägare (jordägaren) upplåter mark mot vederlag till en arrendator som kan vara en enskild person eller juridisk person (företag, förening eller dödsbo). Det finns olika typer av arrenden, dessa är jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. De allmänna bestämmelserna om arrende och de särskilda bestämmelserna avseende de olika arrendekategorierna finns reglerade i 8–11 kap. JB.

Kommunen ska tillämpa gällande lagar och regler vid handläggning av arrendeärenden.

5 Regler om arrendeavgift i jordabalken

Enligt de allmänna bestämmelserna om arrende i 8 kap. JB ska vederlag utgå mot nyttjande av jord. Om något vederlag inte utgår räknas det inte som ett arrende utan som en benefik upplåtelse (gratisupplåtelse).

Det vanligaste är att avgiften är bestämd i pengar. Det är tillåtet, förutom när det gäller jordbruksarrende, att i stället ta ut ersättning i form av till exempel arbetsprestationer eller varor. Om avgiften inte är bestämd får avgiften bestämmas efter ett allmänt tillämpat index.

5.1 Betalning av arrendeavgiften

Om parterna inte har avtalat om annat ska avgiften betalas senast tre månader före arrendeårets utgång, 8 kap. 12 § JB.

5.2 Deposition av arrendeavgiften

En arrendator som anser sig ha rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för avhjälpande av brist eller har någon annan motfordran hos jordägaren, får deponera beloppet hos länsstyrelsen, 8 kap. 12 a § JB.

5.3 Rätt till nedsättning av arrendeavgiften

Arrendatorn har rätt till skäligt avdrag på arrendeavgiften om:

- arrendeställets area visar sig vara mindre än vad som framgår av arrendeavtalet, 8 kap. 9 § JB
- arrendeställets ägor minskas eller försämras genom vattenflöde, jordras eller annan liknande händelse och arrendatorn inte är vållande till skadan, 8 kap. 10 § JB
- en del av arrendestället frångår arrendatorn till exempel på grund av att ett annat förvärv har företräde 8 kap. 11 § JB.

5.4 Skälig arrendeavgift

Arrendeavgiften är skälig när marknadsavgiften inte överstigs, det vill säga den avgift som arrendet antas kunna upplåtas för på en öppen marknad. Vid bedömning ska anbud eller arrendeavtal bortses från som inte är rimliga i jämförelse med det allmänna prisläget för arrendestället på orten.

6 Kommunens reglering av arrendeavgiften

Jordabalken reglerar inte storleken på arrendeavgiften. Det råder avtalsfrihet beträffande storleken på arrendeavgift. Kommunen ska dock förhålla sig till att avgiften ska bestämmas utifrån kommunallagens regler vilket framförallt innefattar likställighetsprincipen och i enlighet med god ekonomisk hushållning.

Kommunen har därför tagit fram egna regler som ska reglera hur en skälig och marknadsmässig avgift ska bestämmas för de olika arrendeändamålen samt i vilka fall arrendeavgiften kan reduceras.

Avgiften ska debiteras årligen. För samtliga arrenden ska dessutom en årlig administrativ avgift utgå. Den administrativa avgiften regleras särskilt i kommunens taxa avseende upplåtelse av mark. Kommunen återbetalar inte erlagda arrendeavgifter från tidigare år.

Kommunen förbehåller sig rätten att bestämma en rimlig arrendeavgift om arrendet inte inryms i nedanstående avgiftskategorier.

6.1 Jordbruk

Arrendeavgiften avseende jordbruk ska baseras på följande avgifter:

- 600 kr exkl. moms/ha/år för betesmark
- 1 800 kr exkl. moms/ha/år för åkermark

Används mark för båda ändamålen ska fördelning ske efter hur stor areal som används för respektive ändamål.

6.2 Arrendeavgift - Övriga arrendeändamål

För arrendeändamål som inte är jordbruk ska reglerna nedan gälla.

6.2.1 Verksamhet utan vinstdrivande syfte

Arrendeyta upp till 5 000 m²

För arrenden där det inte ska bedrivas vinstdrivande verksamhet och ianspråktagen yta inte överstiger 5 000 m² ska följande årliga arrendeavgifter per m² tas ut:

- 2 kr/m² inom Ulricehamns tätort
- 1 kr/m² i resterande del av kommunen

Arrendeyta från 5 000 m² till 10 000 m²

Kvadratmeterpriset, som anges under rubriken ovan, ska reduceras med 50 % för del av ytan som hamnar emellan 5 000 och 10 000 m², vilket resulterar i följande avgift per m²:

- 1 kr/ m² inom Ulricehamns tätort
- 0,5 kr/m² i resterande del av kommunen

Exempel:

En verksamhet utan vinstdrivande syfte arrenderar 8 000 m² i Ulricehamns tätort.

Arrendeavgiften blir då: 5 000 m² x 2 kr/m² (yta upp till 5 000 m²) + 3 000 m² x 1 kr/m² (yta från 5 000 till 10 000 m²) + 600 kr (administrativ avgift) = 13 600 kr/år

Arrendeyta över 10 000 m²

Kvadratmeterpriset, som anges under rubriken ovan, för del av ytan som överstiger 10 000 m² ska reduceras med 75 %, vilket resulterar i följande avgift per m²:

- 0,5 kr/m² inom Ulricehamns tätort
- 0,25 kr/m² i resterande del av kommunen

Exempel:

En verksamhet utan vinstdrivande syfte arrenderar 12 000 m² i Ulricehamns tätort.

Arrendeavgiften blir då:

5 000 m² x 2 kr/m² (yta upp till 5 000 m²) + 5 000 m² x 1 kr/m² (yta från 5 000 till 10 000 m²) + 2 000 m² x 0,5 kr/m² (yta över 10 000 m²) + 600 kr (administrativ avgift) = 16 600 kr/år

6.2.2 Verksamhet med vinstdrivande syfte

Arrende där byggnad eller anläggning finns/uppføres och avses nyttjas för vinstdrivande syfte, ska byggnadens/anläggningens bruttoarea (BTA) ligga till grund för arrendeavgiften.

Taxeringsvärdet per kvadratmeter BTA för lokalmark (hyresenhet) enligt Skatteverkets riktvärdesområden räknas upp till ett marknadsvärde (TAX x 1,33). Av marknadsvärdet ska sedan en avkastning om 5 % beräknas fram per år för att få fram en marknadsmässig avgift.

Följande formel ska användas för att bestämma arrendeavgiften för byggnad där verksamhet med vinstdrivande syfte bedrivs:

$$TAX \times 1,33 \times AA \times 0,05 = AAVG$$

TAX = Taxeringsvärde per m² BTA enligt riktvärdesområdet för ändamålet hyreshus lokal.

AA = Bruttoarea m² BTA för byggnad.

AAVG = Arrendeavgift för byggnad.

Kommunen ska tillämpa reglerna som anges under 6.2.1 "Verksamhet utan vinstdrivande syfte" för övrig yta som nyttjas och inte är anlagd med byggnad/anläggning med vinstdrivande syfte.

Exempel:

En verksamhet med vinstdrivande syfte arrenderar ett område inom Ulricehamns tätort om 600 m², där en byggnad utgör 100 m² och övrig yta utgör 500 m².

Arrendeavgiften blir då: 450 kr/m² (BTA) x 1,33 x 100 m² (byggnadens yta) x 0,05 + 500 m² (övrig yta) x 2 kr/m² (yta upp till 5 000 m²) + 600 kr (administrativ avgift) = ca 4 600 kr/år

6.3 Reduktion av arrendeavgiften

Föreningar som får bidrag enligt de allmänna bestämmelserna och uppräknade kriterierna enligt kommunens regler för föreningsbidrag är enbart skyldiga att betala en årlig arrendeavgift som motsvarar kommunens administrativa kostnader. Den administrativa kostnaden regleras i kommunens taxa för upplåtelse av mark. Kommunen återbetalar inte erlagda arrendeavgifter från tidigare år även om man varit berättigad reducerad arrendeavgift. Det åligger föreningar som har löpande arrendeavtal och som erhåller föreningsbidrag att påtala detta för att säkerställa att man erhåller en reducerad arrendeavgift.

6.4 Konsumentprisindex (KPI)

Konsumentprisindex (KPI) är ett genomsnittligt mått som speglar utvecklingen i priserna för hela privata konsumtionen i landet.

Kommunen ska i samtliga arrendeavtal använda följande skrivelse avseende justering av avgiften i förhållande till KPI:

Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindex (totalindex) för månad och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexförändringarna fram till månad närmast före det aktuella arrendeårets början.