

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Mark- och exploateringschef
Ulf Crichton

TÄBY FASTIGHETS AB
2026-03-12

Avtal om tillfällig nedsättning av arrendeavgift för Arninge golfklubb - godkännande

Förslag till beslut

1. Styrelsen i Täby Fastighets AB beslutar att godkänna avtal, med tillhörande bilaga, om tillfällig nedsättning av arrendeavgift mellan Täby Fastighets AB och Arninge golfklubb (organisationsnummer 556007–4642).
2. Styrelsen i Täby Fastighets AB beslutar att utse vd att underteckna avtalet enligt punkten 1.

Sammanfattning

Arninge golfklubb arrenderar del av fastigheterna Täby Arninge 4:1 respektive Vågsjö 5:1 i Arninge av Täby Fastighets AB (TFAB). År 2025 låg den årliga arrendeavgiften på cirka 785 000 kr. Arrendeavgiften är indexerad.

Återkommande översvämningar på golfbanan till följd av stor nederbörd och dålig avrinning har tidvis gjort att golfbanan inte gått att använda. Detta har resulterat i minskade intäkter för golfklubben.

TFAB har som fastighetsägare ett visst ansvar enligt jordabalken att tillse att arrendestället går att bruka. Golfklubben har ställt krav på ekonomisk kompensation för de uteblivna intäkterna. Efter dialog med golfklubben och efter att golfklubben visat tillräckligt underlag på att den arrenderade marken försämrats på grund av vattenflöden har parterna enats om ett förslag till ekonomisk kompensation baserat på antal dagar golfbanan varit obrukbar. Ett förslag till avtal är framtaget parterna emellan.

I föreslaget avtal om nedsättning av arrendeavgiften till följd av att golfbanan varit obrukbar under vissa tider under åren 2021–2024 föreslås alltså att

arrendet nedsätts med totalt 230 092 kronor. Hela nedsättningen föreslås avräknas mot 2026 års arrendeavgift, vilket innebär att Täby Fastighets AB:s resultat påverkas med motsvarande belopp år 2026.

Ärendet

Arninge golfklubb arrenderar del av fastigheterna Täby Arninge 4:1 respektive Vågsjö 5:1 i Arninge av Täby Fastighets AB. 2025 låg den årliga arrendeavgiften på cirka 785 000 kronor. Arrendeavgiften är indexerad och ökar för varje år.

Under flera år har återkommande översvämningar till följd av tidvis stor nederbörd och dålig avrinning samt ett högt vattenstånd i Ullnasjön påverkat golfklubbens möjligheter att utnyttja hela eller delar av golfbanan under vissa perioder. Översvämningarna har inneburit uteblivna intäkter för golfklubben.

Utredning pågår kring orsakerna till översvämningar och högt vattenstånd. Ullnasjöns utlopp går genom Österåkers kommun ut till Stora Värtan. Båverdämmen har rivits och dialog har genomförts med fastighetsägaren om muddring av Ullnaån. Vidare kommer det enligt golfklubben vatten norrifrån ner mot golfbanan. Det är inte klargjort om detta vatten har att göra med Norrortsleden eller om det är dagvatten från skogsmarkerna.

Som fastighetsägare har TFAB vissa skyldigheter. Enligt 8 kap. 10 § jordabalken (1970:994) har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften om arrendeställets ägor minskas eller försämras genom exempelvis vattenflöde och arrendatorn inte är vållande till skadan.

Golfklubben har ställt krav på ekonomisk kompensation från TFAB. För att få sådan kompensation har krav ställts på golfklubben att inkomma med underlag. Efter att golfklubben kunnat redovisa tillräckligt underlag för att den arrenderade marken försämrats på grund av vattenflöden har ett förslag till avtal mellan TFAB och arrendatorn tagits fram.

Förslaget är att TFAB sätter ner arrendeavgiften för åren 2021–2024 för de dagar som översvämningar gjort att golfklubben varit tvungen att hålla hela eller delar av golfbanan stängd. Ersättningen baseras på golfklubbens underlag. Golfklubbens underlag består av kassa- och försäljningsutdrag, foton, informations- och nyhetsbrev, styrelseprotokoll och årsmöteshandlingar.

Skälig nedsättning föreslås uppgå till ett belopp motsvarande 100 procent av erlagd arrendeavgift för de dagar då golfbanan inte har kunnat hålla öppet alls

och 75 procent av erlagd arrendeavgift för de dagar då golfbanan har varit delvis stängd men korthålsbanan varit öppen och viss verksamhet har kunnat bedrivas. Ersättningen summerar till totalt till 230 092 kronor för åren 2021–2024. Genom föreslaget avtal är parternas samtliga förehavanden vad gäller hinder i arrenderätten för perioden åren 2021–2024 slutligt hanterade.

Ekonomiska överväganden

I föreslaget avtal om nedsättning av arrendet till följd av att golfbanan varit obrukbar under vissa tider under åren 2021–2024 föreslås alltså att arrendeavgiften sätts ned med totalt 230 092 kronor. Förslaget är vidare att hela nedsättningen avräknas mot 2026 års arrendeavgift. I avtalet anges att nedsättningen ska göras 2025, men eftersom avtalet inte hann beslutas under 2025 behöver avräkningen ske 2026. TFAB:s resultat kommer därmed att påverkas under år 2026 med motsvarande belopp.

För år 2026 är arrendenivån för Arninge golfklubb 792 807 kronor. Efter att nedsättningen är avdraget får TFAB in 562 715 kronor i arrendeavgift för år 2026.

Jenny Gibson
Verkställande direktör

Bilagor

- Avtal om tillfällig nedsättning av arrendeavgift

Expedieras

Mark- och exploateringschef Ulf Crichton för vidare expediering till parterna