



Tekniska nämnden

Omförhandling av befintligt arrendeavtal rörande Värpinge 17:26

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att omförhandla jordbruksarrende på fastighet del av Värpinge 17:26 enligt tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslås ges i uppdrag att omförhandla nuvarande arrendeavtal så att det blir ett tjugoårigt avtal på den av Lunds kommun ägda jordbruksmarken, rörande del av fastigheten Värpinge 17:26.

Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-11-26
- Gällande arrendeavtal

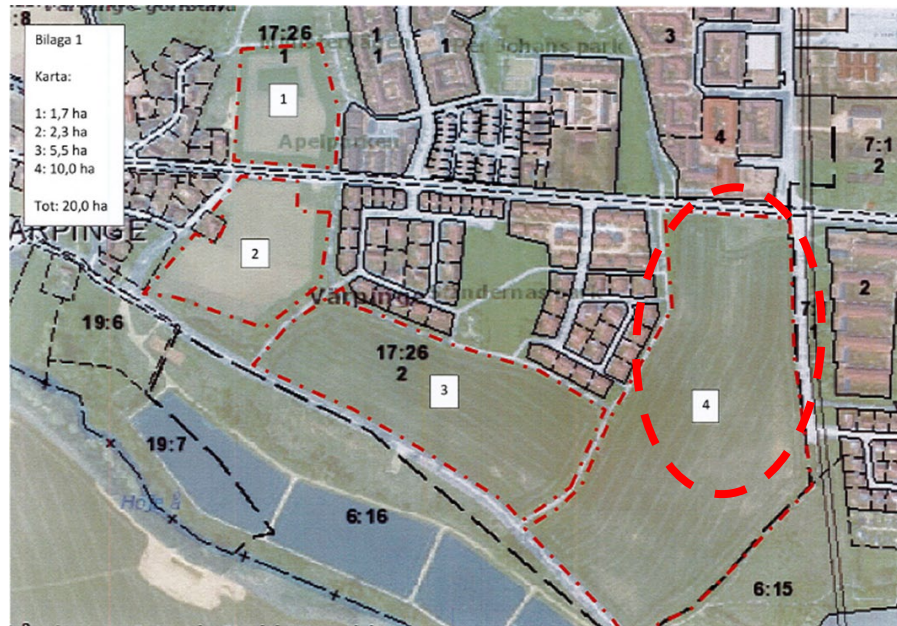
Ärendet

I den överenskommelse angående omfattning av naturreservat vid Höjeå och i Källbyområdet som tecknats mellan Lundakvintettens partier och Miljöpartiet har man avtalat att arrendet rörande den av Lunds kommun ägda fastigheten Värpinge 17:26, ska förlängas till ett tjugoårigt arrende. Förändringen rör den norra delen av område 4 på kartan nedan.

2021-11-26

Diarienummer

TN 2021/717



Nuvarande arrendeavtal. Det område där arrendet ska omförhandlas är den norra delen av område 4, markerat med röd ring

Förvaltningen ges nu i uppdrag att omförhandla nuvarande avtal så att det blir ett tjugoförårigt avtal på det aktuella området. Prissättningen av arrendet ska vara marknadsmässig utifrån markens förutsättningar, krav om ekodling samt längd på arrendet.

Området berörs av det pågående arbetet med Fördjupad översiktsplan för Källby (FÖP Källby). Intentionerna för FÖP Källby ska genom det nya arrendeavtalet inte motverkas.

Föredragning

Kommunen äger fastigheten Värpinge 17:26 som består av jordbruksmark. Marken är utarrenderad. Nuvarande jordbruksarrende på fastigheten är ett femårsavtal som löper från 14 mars 2018 till 13 mars 2023. Arrendestället är obebyggt. Jakträtt ingår och arrendatorn har även lov att upplåta mindre delar av arrendestället i andra hand för odling. Arrendatorn åtar sig även att odla marken ekologiskt, enligt KRAV:s regler.

Uppsägning eller begäran om villkorsändring skall göras senast ett år före arrendetidens utgång. Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt med en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Nuvarande avtal måste således sägas upp senast 13 mars 2022 för att inte förlängas med oförändrade villkor.

Stora delar av marken som arrendet omfattar berörs av den pågående naturreservatsbildningen för Höjeådal. I den samrådshandling som tekniska nämnden beslutade om 2021-04-21 föreslås föreskrifter som kommer att beröra jordbruksarrendet.

2021-11-26

Diarienummer

TN 2021/717



Förslag Naturresevarsområde Höjeåsdalen (TN 2021-04-21)

Reglerna om jordbruksarrende, i Jordabalken (1970:994), som reglerar förhållande mellan markägare och arrendator innebär att på arrendekontrakt längre än ett år får arrendator ett så kallat besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn i regel har rätt till förlängning. Det finns dock ett antal undantag som inte ger arrendatorn rätt till förlängning bland annat om jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska användas i enlighet med detaljplan.

Om arrendatorn inte har rätt till förlängning kan uppsägning ske. Uppsägningstiden varierar för olika arrenden.

Vid avtalets upphörande finns möjlighet till omförhandling av villkor, vilket skulle kunna ske i detta fall. Villkoren ska vara skäliga för att godkännas vid en eventuell prövning i arrendenämnden. Det är oklart hur arrendenämnden ställer sig till ett tjugoförårigt arrendeavtal. Det finns rättsfall där krav på odlingsinriktning inte anses vara skäliga.

I den av kommunfullmäktige tagna Markpolicyn, som är en del av Utbyggnadsstrategi 2025, anges att Åkermark som ligger tätortsnära och som kan komma att användas inom kommunal verksamhet inom kort tid arrenderas ut på ett tiomånaders arrendekontrakt. Mark som inte skall användas inom närtid arrenderas ut på ettårskontrakt. Detta för att undvika besittningsskydd som gäller på en arrendetid längre än ett år. I undantagsfall kan kommunen skriva längre arrendekontrakt med tidsintervall mellan två och fem år.

2021-11-26

Diarienummer

TN 2021/717

Upplåtelser för jordbruksarrenden på tjugo år är inte praxis men bedöms vara genomförbart. Om avtalet skulle löpa på tjugo år är emellertid huvudregeln att avtalet förlängs med fem år även då, om inte längre förlängningstid avtalats.

Eftersom ett tjugoårigt arrendeavtal inte är i enlighet med vad kommunfullmäktige beslutat i markpolicyn, behöver beslut om uppdrag att omförhandla arrendeavtalet fattas av kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Försvårad och försenad rådighet över kommunens åkermark kan bidra till att genomförande av kommunens utbyggnadsplaner försvåras och senareläggs. Det skulle kunna innebära senareläggning av möjliga framtida intäkter från markförsäljning. Hur det påverkar ekonomin är korrelerat till när kommunen har utgifter till följd av utbyggnaden.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Akten