



Moa Larsson

Tekniska nämnden

Återremiss - Ändring av arrendevillkoren för koloni- och odlingsverksamheten

Dnr 2018/0318

Sammanfattning

Vid årsskiftet 2019-2020 löper de gällande avtalen med kolonirörelsen ut och förvaltningen har aviserat om villkorsändring för samtliga avtal kopplade till kolonirörelsen. Även samtliga odlingslottssavtal har sagts upp för att kunna genomföra villkorsändringar.

Förvaltningen har under det senaste året träffat LKC (Lunds kolonisters centralförening) för att ta fram nya avtal. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om att det på sikt införs "föreningsavtal" för koloniverksamheten. Förslaget är att teckna avtal på 10 år, med möjlighet till förtida uppsägning tidigast 2025-01-01 år. En uppsägning föreslås villkoras av att det finns en lagakraftvunnen detaljplan som visar på en annan markanvändning samt att en ersättningslott motsvarande befintlig lotts kvalitet erbjuds. För detta krävs dock en dispens från arrendenämnden. Förslaget innefattar även en justering av arrendeavgiften.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 5 augusti 2019
Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 19 mars 2019
Tekniska nämndens beslut 10 april 2019
LKC:s skrivelse "Motbegäran arrendetider kolonilotter" 19 mars 2019
LKC:s skrivelse "Konsekvenser 5 åriga arrendeavtal" 3 maj 2019
LKC:s skrivelse "Bemötande av Tekniska förvaltningens förslag" 3 juni 2019
Delphis PM angående rättslig bedömning avseende möjlighet till förtida uppsägning av arrendeavtal 10 juli 2019

Barnets bästa

Ändring av arrendevillkoren för koloni- och odlingsverksamheten påverkar inte barn direkt. Generellt påverkas barn positivt av ökad tillgång till grönområden där koloni- och odlingsverksamheten ingår.

Ärendet

Tekniska förvaltningen har idag tre olika typer av avtal med kolonirörelsen: ett samarbetsavtal med LKC (Lunds kolonisters centralförening); ett arrendeavtal med respektive koloniförening för koloniområdets gemensamma ytor samt ett arrendeavtal med respektive kolonist för den enskilda lotten.

På odlingslottsområdena har förvaltningen arrendeavtal med respektive odlingslottsarrendator. Föreningar förekommer endast på ett fåtal områden men de arrenderar ingen mark. Under året kommer dock ett nytt upplägg prövas på Råbylunds odlingslottsområde, där ett avtal med föreningen kommer att tecknas.

Vid årsskiftet 2019-2020 löper de gällande avtalen med kolonirörelsen ut och förvaltningen har aviserat om villkorsändring för samtliga avtal kopplade till kolonirörelsen. Under våren har även samtliga odlingslottssavtal sagts upp för att kunna genomföra villkorsändringar.

Förvaltningen har under det senaste året träffat LKC för att förhandla om nya villkor. LKC representerar alla koloniföreningar i kommunen samt de odlingslottsföreningar som är anslutna. På de punkter där förvaltningen och LKC inte enats redovisas det i denna tjänsteskrivelse.

Ärendet behandlades på Tekniska nämndens sammanträde den 10 april 2019 och återremitterades till förvaltningen för att se över konsekvenserna av fem- respektive tioårsavtal, belysa konsekvenserna med olika löptid på avtalen samt titta på vilka kolonilotter som kan undantas från femårs arrendeavtal. Konsekvenserna beskrevs på TN Beredning den 7 maj 2019.

Avtalsmodell

Vid förra tillfället för villkorsändringar fattade tekniska nämnden ett inriktningsbeslut om att från och med 2020 teckna ett så kallat "föreningsavtal" med kolonirörelsen. Syftet var bland annat att sänka de administrativa kostnaderna kopplade till koloniområdena. Modellen med föreningsavtal innebär att koloniföreningen arrenderar hela koloniområdet av kommunen och därefter upplåter lottmarken till den enskilde kolonisten. Föreningsavtal är den avtalsform som återfunnits i samtliga kommuner där jämförelser gjorts. Modellen finns redan idag på Sankt Hans och Brevduvefarmen, där den fungerar väl.

Koloniföreningarna har genom LKC låtit meddela att formen med "föreningsavtal" inte är önskvärd då det innebär ett större ansvar som många små föreningar menar att de inte har möjlighet att ta,

t.ex. att ta in och hantera arrende- och medlemsavgifter. Förvaltningen har därför inte drivit frågan aktivt inför denna arrendeperiod. Dock föreslår förvaltningen att även denna gång ta ett inriktningsbeslut om att föreningsavtal ska tecknas från och med nästkommande avtalsperiod.

Anledningen till att föreningsavtal bör tecknas framöver är att det under processen framkommit att det juridiska förhållande som finns mellan koloniföreningen och den enskilde kolonilottsarrendatorn är svagt i dagens avtalsmodell. I dagens avtal mellan kommunen och kolonisten finns ett villkor om att kolonisten måste vara ansluten till områdets koloniförening. Huruvida villkoret ska finnas kan dock ifrågasättas. Ett utträde/uteslutning ur föreningen anses inte i dagsläget vara ett skäl till förverkande av arrendet, ett skäl som måste motiveras utifrån att vara av *synnerlig vikt* för jordägaren (kommunen). Om arrendatorn inte uppfyller villkoret resulterar detta inte i några konsekvenser i avtalsförhållandet mellan arrendehavaren och kommunen. Bestämmelserna om förverkande av arrenderätten finns i 8 kap. 23 - 25 §§ Jordabalken.

Ett avtal utan tvingande medlemskap är enligt LKC uteslutet då koloniföreningarna riskerar att tappa många medlemmar och därmed kan få svårt att genomföra det man avtalat med kommunen.

En anledning till att hävda att medlemskapet är av synnerlig vikt för kommunen är om kommunen på sikt har för avsikt att teckna föreningsavtal. Det obligatoriska medlemskapet säkerställer då att föreningarna har en fungerande organisation fram till dess att de tar över de delar som kommunen sköter i dag. Om kravet på medlemskap i föreningen tas bort finns det en risk att föreningarna försvagas och att föreningsavtal inte heller kan tecknas. Om en person utesluts eller utträder ur föreningen görs dock alltid en prövning i varje enskilt fall. Det är först om en förverkandegrund enligt jordabalken föreligger som arrendatorns arrende kan bli föremål för förverkande.

Genom att gå över till föreningsavtal löser man problemet med den juridiska kopplingen mellan koloniföreningen och kolonisten eftersom kolonisten då arrenderar direkt från koloniföreningen.

Arrendetid

Under processen har flera olika alternativ utretts och tekniska nämnden har fått information om konsekvenserna av olika alternativ. Förvaltningen har tidigare föreslagit avtalstider på fem år medan LKC har yrkat på minst tioåriga avtal alternativt avtal på 25 år som går att säga upp vart femte eller åttonde år.

Förvaltningen har därför undersökt möjligheten att skriva tioåriga avtal med möjlighet till förtida uppsägning efter fem år. Anledningen till att avtalet endast bör löpa på tio år, trots en möjlighet till förtida

uppsägning, är att det endast är i samband med att avtalet löper ut som kommunen kan ändra villkoren i arrendeavtalet, t.ex. öppethållande, skötsel eller arrendavgifter. Det är också först när avtalet går ut som det är möjligt att införa föreningsavtal.

Besittningsskydd

För kolonilottsarrendatorerna finns det ett väldigt starkt skydd, eftersom arrendeformen är ett bostadsarrende med besittningsskydd. Enligt huvudprincipen är det endast när avtalstiden gått ut som kommunen kan säga upp arrendet för annan markanvändning, och endast om det finns en besittningsbrytande grund. I annat fall har arrendatorn rätt till förlängning av avtalet. För att avvika från huvudprincipen krävs en dispens från arrendenämnden. Samtliga giltiga besittningsbrytande grunder finns i 10 kap. 5 § Jordabalken, där punkterna som blir aktuella ifall jordägaren ska använda marken för annat ändamål är punkt 4, 5 och 6. Skriver kommunen avtal på exempelvis tio år, kan uppsägning inte ske tidigare med hänvisning till besittningsbrytande grunder.

Behöver kommunen bryta besittningsskyddet när arrendeperioden gått ut får kolonilottsarrendatorn enligt gällande avtal en ersättning för bebyggelsen och i förslaget till nytt arrendeavtal utgår även en schablonsumma för odlad yta.

Förtida uppsägning

Förvaltningen har gett i uppdrag till advokatbyrån Delphi att utreda möjligheten att avtala om en rätt för kommunen att under vissa omständigheter säga upp avtalen i förtid. För ett sådant upplägg behövs det en dispens från arrendenämnden. Dispensen kan sökas först när avtalet har ingåtts. För att arrendenämnden ska bevilja dispens krävs att arrendatorn får någon typ av kompensation.

Förvaltningen föreslår att dispens sökes hos arrendenämnden för att kunna teckna tioåriga avtal med möjlighet till förtida uppsägning tidigast 2025-01-01 och med en uppsägningstid på 12 månader. De omständigheter som förvaltningen föreslår ska krävas för en förtida uppsägning ska vara möjlig är följande:

1. att detaljplan för arrendestället ska ha vunnit laga kraft.
2. att det finns ersättningslotter som kan jämföras i kvalitet med de som sägs upp i förtid.

En eventuell flytt bör bekostas av kommunen. I de fall arrendatorerna inte önskar flytta till en ny lott får arrendatorn samma ersättning som om avtalet skulle sägas upp inför att det löper ut.

Beviljas inte dispens av arrendenämnden blir hela avtalet i regel ogiltigt. Dock kan parterna avtala om att avtalet ska gälla i de delar

som inte omfattas av dispensen. Förvaltningen föreslår att nuvarande avtal löper vidare för ett år ifall dispensen inte beviljas.

Odlingslotter

För odlingslotterna föreslås att fortsatt teckna ettåriga avtal. För odlingslotterna finns inget besittningsskydd.

Arrendeavgift

Förvaltningen har utrett vilka nettokostnader som kommunen har för koloni- och odlingsverksamheten. Medelvärdet av utfallet mellan åren 2015-2018 är -767 000 kr. I summan inkluderas de administrativa kostnader förvaltningen har för koloni- och odlingsverksamheten som uppgår till ca 600 000 kr/ år.

Förvaltningen har tagit fram förslag på nya arrendeavgifter. Avgifterna skiljer sig utifrån den service som området har från kommunen. Arrendeavgifterna föreslås, precis som tidigare, räknas upp enligt konsumentprisindex. Arrendenivåer för 2019 redovisas i högerspalten.

Föreslagen arrendeavgift per kvm

	2020	2019
Kolonilott:	12,50	10,10
Kolonilott med föreningsavtal:	5,00	3,50
Odlingslott:	5,00	4,00

Med föreslagna arrendenivåer kommer förvaltningens kostnader för koloni- och odlingsverksamheten täckas.

Mycket av det arbete som kommunen utför på koloni- och odlingsområdena genomförs av personer i arbetsmarknadsåtgärder (KL-gruppen). Skulle de ersättas med en vanlig entreprenör skulle kommunen få betydligt högre kostnader.

Öppethållande

Förvaltningen och LKC har enats om att koloniområdena ska hållas öppna mellan klockan 8-20, från 1 april till och med 30 september, samt på lördagar och söndagar under mars och oktober. Detta innebär en avsevärd utökning av tillgängligheten från nuvarande avtalsperiod då områdena är öppna klockan 8-20 från maj till och med augusti. Däremot kommer förvaltningen inte kräva att koloniområdenas toaletter hålls tillgängliga för allmänheten.

Byggregler på koloniområdena

I samband med arbetet med att ta fram nya avtal har stadsbyggnadskontoret utrett huruvida dagens byggregler är giltiga. Utredningen visar att ett antal kolonilottsområden är bygglovsbefriade enligt detaljplan, då reglerna är en bilaga till detaljplanens bestämmelser. Dock krävs ändå en anmälan och

startbesked på dessa områden. På övriga områden fungerar reglerna som vägledande för byggnadsnämndens prövning. Bestämmelsen om att koloniområdets styrelse kan "godkänna" om- ny- eller tillbyggnad är inte är giltig.

Ordningsregler och miljöpolicy samt skötselplan

Förvaltningen och LKC har uppdaterat ordningsreglerna och miljöpolicyen för koloni- och odlingslottsområden samt skötselplanen för koloniområdena.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att ge förvaltningen i uppdrag att till nästa villkorsändring och i dialog med LKC, arbeta fram en modell där de individuella avtalen ersätts med föreningsavtal,
- att ge förvaltningen i uppdrag att teckna tioåriga avtal med kolonirörelsen med möjligheten till förtida uppsägning efter fem år villkorat att detaljplan för arrendestället vunnit laga kraft samt att det finns ersättningslotter i samma kvalitet som befintliga lotter,
- att ge förvaltningen i uppdrag att ansöka om dispens från arrendenämnden för upplägget ovan,
- att ge förvaltningen i uppdrag att förlänga nuvarande avtal ett år ifall dispensen inte beviljas,
- att ge förvaltningen i uppdrag att teckna ettåriga avtal med odlingslottsarrendatorer,
- att godkänna de arrendeavgifter som anges i tjänsteskrivelsen samt översända dem till kommunfullmäktige för beslut.

Heléne Öhrström
tf. Teknisk direktör

Karl-Oscar Seth
Stadsträdgårdsmästare

Beslut expedieras till:

Akten
LKC
Kommunstyrelsen