



Maria Sjögren  
maria.sjogren@lund.se

Tekniska nämnden

## Återföring från kommunstyrelsen - Ändring av arrendevillkoren för koloni- och odlingsverksamheten

Dnr 2018/0318

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har beslutat att återföra ärendet kring kolonilottsarrenden till tekniska nämnden för omprövning samt beslut av samtliga arrendevillkor i kommunfullmäktige. Tekniska förvaltningen föreslår att tekniska nämnden på nytt föreslår kommunfullmäktige att fastställa de föreslagna nya arrendeavgifterna för kolonilotterna, samt att även förslag på nytt arrendeavtal inkluderat samtliga villkor förs vidare till kommunfullmäktige för beslut.

### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 17 december 2019  
Förslag till nytt arrendeavtal daterat den 17 december 2019  
Kommunstyrelsens beslut den 6 november 2019  
Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 18 oktober 2019  
Tekniska nämndens beslut den 21 augusti 2019  
Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 5 augusti 2019  
Delphis PM angående rättslig bedömning avseende möjlighet till förtida uppsägning av arrendeavtal 10 juli 2019 (bifogas ej)  
LKC:s skrivelse "Konsekvenser 5-åriga arrendeavtal" 3 maj 2019 (bifogas ej)  
Tekniska nämndens beslut 10 april 2019 (bifogas ej)  
Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 19 mars 2019 (bifogas ej)  
LKC:s skrivelse "Motbegäran arrendetider kolonilotter" 19 mars 2019 (bifogas ej)  
ÖP 2018 markanvändning och hänsyn [https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf\\_infra/oversiktsplan/lunds-kommuns-oversiktsplan-del-2-markanvandning-och-hansyn-antagen.pdf](https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf_infra/oversiktsplan/lunds-kommuns-oversiktsplan-del-2-markanvandning-och-hansyn-antagen.pdf) (bifogas ej)  
ÖP 2010 förändringskarta, [https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf\\_infra/oversiktsplan/op2010/op-forandringsskarta-sbk.pdf](https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf_infra/oversiktsplan/op2010/op-forandringsskarta-sbk.pdf) (bifogas ej)

### 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

Vid årsskiftet 2019-2020 löper de gällande avtalen med kolonirörelsen ut och förvaltningen har aviserat om villkorsändring för samtliga avtal kopplade till kolonirörelsen.

Ärendet behandlades på tekniska nämndens sammanträde den 10 april 2019, där tekniska förvaltningen föreslog nämnden att teckna femåriga arrendeavtal med kolonirörelsen. Ärendet 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 femåriga arrendeavtal. Ärendet togs återigen upp av tekniska nämnden den 21 augusti 2019 då nämnden beslutade angående villkor för odlings- och kolonilottsärenden samt att skicka vidare föreslagna avgifter till kommunfullmäktige för fastställande.

Tekniska nämndens beslut från den 21 augusti 2019 lyder:

- att tioåriga arrendeavtal med 12 månaders uppsägningstid skall tecknas och möjlighet till uppsägning från jordägaren ska vara möjlig tidigast 1 januari 2028.
- att ersättningskolonilott skall erbjudas vilken motsvarar den befintliga kolonilotten i storlek och av arrendatorn godkänt avstånd, att kommunen bekostar flytt av bebyggelse och inventarier, samt att ersättning ska utgå för flerårig växtlighet som ej kan flyttas.
- att en detaljplan för arrendestället, som visar på annan användning än vad arrendeavtalet säger, skall ha vunnit laga kraft, samt att om arrendatorn ej är intresserad av ersättningskolonilott skall ekonomisk ersättning utgå för byggnadens värde samt för odlad yta, enligt belopp i det nya arrendeavtalet.
- 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 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 odlingslotsarrendatorer,
- att godkänna de arrendeavgifter som anges i tjänsteskrivelsen samt översända dem till kommunfullmäktige för beslut.

Ärendet togs upp i kommunstyrelsen den 6 november 2019, där det beslutades att ärendet skulle återföras till tekniska nämnden. Kommunstyrelsen ansåg att arrendevillkoren påverkar möjligheten för kommunen att växa och ta i anspråk kommunal mark och att arrendevillkoren därmed är av principiell beskaffenhet samt att beslut i ärendet bör fattas av fullmäktige.

Kommunstyrelsens beslut från 2019-11-06 lyder:

att återföra frågan om arrendevillkor för kolonilotter till tekniska nämnden i syfte att ompröva sitt beslut och föra frågan till kommunfullmäktige.

Tekniska nämnden har därmed i uppdrag att föreslå arrendevillkor som i sin tur beslutas av fullmäktige. I detta förslag bör särskild hänsyn tas till arrendevillkor i förhållande till kommunens utbyggnadsplaner.

### **Arrendevillkor kolonilotter**

I arrendeavtalen finns villkor för det avtal som ingås mellan arrendatorn/kolonilottsinnehavaren och jordägaren/Lunds kommun.

Lunds kommun har även avtal med respektive koloniförening samt med Lunds Kolonisters Centralförening.

Så som de nuvarande avtalen är skrivna berättigar de arrendatorn till en förlängning om tio år såvida avtalet ej är uppsagt senast ett år före avtalets utgång och nya avtal inte tecknats dessförinnan.

Lunds kommun har inte sagt upp befintliga avtal, utan aviserat om villkorsändring. Om det föreligger tvist angående villkoren ska dessa hänskjutas till arrendenämnden senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång (31 oktober 2019). Detta har Lunds kommun gjort då nya avtal inte varit ingångna vid denna tid. Kommunens hänskjutande av avtalen har dock avvisats av arrendenämnden på grund av att det i befintliga avtal saknas rättsfakta som stöder ett påstående om att avtalen är bostadsarrende. Detta innebär i praktiken att Lunds kommuns begäran av villkorsändring är utan verkan. Nya villkor kan i dagsläget endast åstadkommas genom frivillig överenskommelse med arrendatorerna.

### ***Arrendevillkor i förhållande till kommunens utbyggnadsplaner.***

Kommunstyrelsen har gjort gällande att de av tekniska nämnden beslutade arrendevillkoren kan stå i konflikt med kommunens utbyggnadsplaner.

I ÖP 2010, som är den nu gällande översiktsplanen, finns endast en potentiell konflikt mellan koloniområde och utbyggnadsplaner och detta gäller koloniområdet Örjan som ligger vid Öresundsvägen-Västerbro-området. I FÖP Öresundsvägen (Antagen av kommunfullmäktige 25 januari 2018) och Västerbroprogrammet (antaget av byggnadsnämnden 11 april 2019) finns dock inga utbyggnadsplaner inom koloniområdet.

I ÖP 2018, som är beslutad men ej har vunnit laga kraft, ligger förutom området Örjan även koloniområdet Källbytäppan inom område för ny, blandad bebyggelse. Koloniområden kan dock ingå i blandad bebyggelse så markanvändningskategorin innebär inte nödvändigtvis att området ska omvandlas till annan användning.

Källbytäppan har även, tillsammans med områdena Västra Sommarstaden, Högbo, Västhaga och Brevduvefarmen, tagits upp som möjlig för förändrad markanvändning i förtätningssalternativ 1 i samrådshandlingen för FÖP Källby i sydvästra Lund. Här finns dock inget politiskt beslut än.

I kommunens Utbyggnads- och boendestrategi finns både stadskärnan, Öresundsvägen och sydvästra Lund med som prioriterade utbyggnadsområden, dock nämns inget specifikt angående kolonilottsområden.

Sammantaget kan kolonilottsområden komma att påverkas av kommunens utbyggnadsplaner, men i dagsläget finns inget beslut som konkret visar om, hur, var och när detta kan komma att ske.

Formuleringen i tekniska nämndens beslut om ett eventuellt förtida upphörande ger dock arrendatorerna ett veto kring kommunens möjlighet till uppsägning/flytt av koloni även vid besittningsbrytande grund, vilket skulle göra en sådan klausul verkanslös. Det är heller inte tillåtet för en kommun att utge ersättning till enskilda personer om kommunen inte på någon särskild rättslig grund har skyldighet eller befogenhet att ge en sådan ersättning, exempelvis skadestånd.

Möjligheten till tecknande av avtal med möjlighet till förtida uppsägning är dock inte längre aktuell då arrendenämnden avvisat kommunens förfrågan om hänskjutning av villkorsändring. Arrendetiden är nu förlängd till och med 2029-12-31.

### **Ändring av arrendevillkoren**

Då arrendenämnden avvisat kommunens förfrågan om hänskjutning av villkorsändring är denna att anse som utan verkan och befintliga avtal med kolonilottsarrendatorer förlängs därför med tio år, vilket även gäller övriga villkor inklusive arrendeavgifterna. Detta avtal är civilrättsligt bindande och kan inte sägas upp i förtid. Nya villkor kan endast åstadkommas genom frivillig överenskommelse med arrendatorerna.

För förvaltningens del är arrendeavgiften det villkor som är mest angeläget att uppdatera. Förvaltningen har utrett vilka nettokostnader som kommunen har för koloni- och odlingsverksamheten. Medelvärdet av nettokostnaden under åren 2015-2018 är -767 000 kr/år, varav cirka 500 000 - 600 000 kr avser koloniverksamheten. Resterande del avser odlingsverksamheten.

Förvaltningen har, som presenterats i tidigare tjänsteskrivelser, tagit fram förslag på nya arrendeavgifter vilka baseras på 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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kolonilott:	12,50	10,10
Kolonilott med föreningsavtal:	5,00	3,50

Med föreslagna arrendenivåer kommer förvaltningens kostnader för koloniverksamheten att täckas, med befintliga arrendenivåer kommer kommunen att behöva tillskjuta medel för att bibehålla befintlig standard, alternativt justera servicen på kolonilottsområdena.

I befintliga arrendeavtal finns även skrivningar kring att en arrendator måste vara medlem i områdets koloniförening samt att utträde eller uteslut-

ning kan utgöra grund för uppsägning. Dessa skrivningar är utan rättslig verkan, uteslutning eller utträde ur förening utgör inte rättslig grund för uppsägning enligt jordabalken. Förvaltningen är dock angelägen om att arrendatorerna fortsatt ska vara anslutna till respektive koloniförening och arbetar för att vid nästa villkorsändringstillfälle teckna avtal med respektive koloniförening istället för avtal med respektive arrendator.

I befintligt avtal finns även skrivning kring flyttersättning där det stadgas att föreningen har rätt till flyttersättning om arrendet sägs upp på någon i 10 kap § 4-6 jordabalken angiven grund. Denna ospecificerade flyttersättning ska sedan utbetalas till den enskilda arrendatorn. Om kravet på medlemskap tas bort bör även en eventuell flyttersättning avtalas direkt mellan jordägare och arrendator. Enligt förslag ändras flyttersättning till att ersättningskolonilott skall erbjudas om arrendet sägs upp på någon i 10 kap § 4-6 jordabalken angiven grund. Ekonomisk ersättning från jordägare till arrendator vid uppsägning i enlighet med vad som stadgas i jordabalken eller annars avtalats står eventuellt i strid med kommunallagen. Ett eventuellt sådant beslut bör föregås av rättslig granskning.

### **Arrendeform**

Arrendeformen (bostadsarrende alternativt lägenhetsarrende) är i dagsläget oklart. Ändamålet i avtalen är formulerade enligt följande:

*Arrendestället skall användas som koloniträdgård.*

*Byggnad får uppföras på arrendelotten efter medgivande av upplåtaren.*

*Byggnadsnämnden utfärdar regler/råd för byggnadsverksamheten på koloniområden, bilägges.*

Lunds kommun har så länge förvaltningen känt till betraktat koloniarrenden som bostadsarrenden. Arrendenämndens avvisande av förvaltningens hänskjutande indikerar dock att befintliga avtal är att anse som lägenhetsarrenden. Om ändamålsformulering bibehålls i nuvarande formulering bör arrendeformen utredas och eventuellt även fastställas av domstol, för att ge förvaltningen besked om vilken lagstiftning som ska tillämpas.

Om nämnden önskar fastställa arrendeformen som bostadsarrende görs detta genom att ändamålet omformuleras till att även omfatta fritidsbostad. Förvaltningen tar ej ställning till vilken rättslig status gällande arrendeform som befintligt avtal har, men vill framhålla följande:

1. Lunds kommun har så länge förvaltningen känt till rubricerat koloniarrenden som bostadsarrenden och tillåtit att kolonistugor används som fritidsbostad under sommarhalvåret.
2. Enligt kommunallagen ska kommunens agerande ha ett allmänintresse och i det kravet ligger ett principiellt förbud mot att ge understöd åt enskilda såvida inte kommunen enligt särskild rättslig grund har skyldighet eller befogenhet att ge ett sådant understöd. Det är av stor vikt att en förändring av kolonilottsavtalens ändamål i syfte att fastslå dem som bostadsarrende föregås av en granskning av vad detta i praktiken innebär eller kan innebära för ekonomiska fördelar för den enskilda kolonisten (exempelvis vid inlösen).

Förvaltningens bedömning är att även om ingen kolonist kan tvingas att ingå ett nytt avtal ska ändå nya avtal med en ny arrendeavgift erbjudas. I gengäld erbjuds även rätt till ersättningslott om arrendet skulle sägas upp på någon i 10 kap 5 § 4-6 jordabalken angiven grund.

Vid överlåtelser av arrendeavtal (om kolonist vill sälja sin stuga samt överlåta arrendet) ska avtal enligt detta beslut erbjudas.

### **Avtal med föreningar samt centralföreningsavtal med LKC**

Tekniska förvaltningens arrendeavtal med koloniföreningarna har även dessa förlängts med tio år, centralföreningsavtalet är förlängt med fem år. Dessa kontrakt fortsätter att löpa utan förändring.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

#### ***Tekniska nämnden föreslås besluta***

- att angående arrendeavgift samt övriga arrendevillkor tillstyrka villkor enligt bifogat avtalsförslag.
- att översända ärendet samt förslaget arrendeavtal med arrendeavgifter till kommunfullmäktige för beslut.
- att ge förvaltningen i uppdrag att till nästa villkorsändring och i dialog med LKC, arbeta fram en modell där de individuella kolonilottsavtalen ersätts med föreningsavtal.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Karl-Oscar Seth  
Stadsträdgårdsmästare

*Beslut expedieras till:*

Akten  
LKC  
Kommunstyrelsen