

Handläggare  
Janine Österman

## Ändring av löptid för arrendeavtal för odlingslotter

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att ge förvaltningen i uppdrag att ändra löptiden för arrendeavtal för odlingslotter från tidsbegränsade (ettåriga) avtal till avtal som tecknas på obestämd tid (tillsvidare).

### Sammanfattning

Tekniska nämnden har som mål att skapa bättre odlingsmöjligheter för lundaborna. Vid sidan om att skapa fler odlingslotter i samband med att nya grönytor och bostadsområden byggs är det viktigt att de odlingslotter som redan finns sköts och brukas aktivt. Att odlingslotter som har en arrendator inte brukas aktivt eller sköts enligt avtalade ordningsregler och miljöpolicy är dock något som förekommer med jämna mellanrum på merparten av kommunens 18 odlingslotsområden.

I *Riktlinjer och handlingsplan för urban odling, 2024-2027*, som antogs av tekniska nämnden den 20 december 2023 § 190, föreslog förvaltningen en rad åtgärder för att förbättra situationen, varav ändring av löptiden för arrendeavtalen är en. Genom att ändra löptiden från tidsbegränsade avtal till avtal på obestämd tid (tillsvidare) kan kommunen i enlighet med Jordabalkens bestämmelser reglera uppsägningstiden och i förlängningen korta tiden från det att uppsägning sker till att en ny arrendator kan tillträda.

### Underlag för beslut

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-04-08
- Riktlinjer och handlingsplan för urban odling 2024-2027

## Ärendet

### Bakgrund

Anledningarna till att lotter står obrukade är många. Det kan handla om att en odlare blivit sjuk eller är bortrest under en längre tid, eller helt enkelt tappat intresset för sin odlingslott. Oavsett anledning så leder detta till att eftertraktad odlingsyta inte utnyttjas fullt ut. För att säkerställa att alla odlingslotter brukas aktivt och sköts enligt gällande ordningsregler & miljöpolicy utför Lunds kommun inspektioner på varje enskild odlingslott mellan mars och oktober månad (Undantag är odlingslotterna på odlingsområdet på Råbylund där föreningen själva ansvarar för detta förfarande). Om en odlare behöver vidta förbättringsåtgärder får denne ett bättringsbrev med specifikation på vad som behöver åtgärdas och till vilket datum. Därefter sker en återinspektion för att säkerställa att åtgärderna är vidtagna. Om åtgärder inte vidtas skickas en sista påminnelse till arrendatorn där kommunen förmedlar att uteblivna åtgärder leder till uppsägning.

De avtal som idag tecknas för odlingslotter är av typen tidsbegränsade lägenhetsarrenden. De löper på ett år och förnyas automatiskt vid årsskiftet om ingen av avtalsparterna säger upp avtalet innan årsskiftet. Så länge odlingslotten sköts enligt gällande Ordningsregler och Miljöpolicy är dessa avtal ändamålsenliga, men i de lägen avsteg sker och en uppsägning aktualiseras har denna typ av tidsbegränsade avtal visat vara problematiska. Enligt den för arrendeavtal tillämpliga Jordabalken kan kommunen nämligen inte återta odlingslotten under pågående avtalsperiod, utan behöver vänta till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, vilken inträffar den 14 mars. Detta innebär i praktiken att avtalet upphör att gälla som tidigast sex månader efter uppsägningen, och att uppsagda odlingslotter därför ofta står obrukade under lång tid, ibland över hela odlingssäsongen, eftersom kommunen inte har rätt att arrendera ut till nästa person innan fardagen passerat.

8 kap. 4 § st 2 Jordabalken:

*Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.*

Det är inte heller meningsfullt för kommunen att driva en uppsägning på förverkandegrund eftersom liknande förutsättningar då träder i kraft, enligt 8 kap. 4 § st 1 Jordabalken:

*Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.*

Ett annat problem med dagens tidsbegränsade avtal är att kommunen inte kan instifta en specifik uppsägningstid för arrendatorn. Det betyder att en arrendator kan säga upp sin odlingslott när som helst på året. Det ger förvaltningen dåliga förutsättningar för god framförhållning inom verksamheten, för att exempelvis avsätta tid för slutbesiktningar och att i det senare ledet, gå ut med erbjudande om lediga odlingslotter till odlingskön under en lämplig del av året.

### Föredragning

Genom att frånga tidsbegränsade avtal och i stället teckna avtal på obestämd tid kan kommunen förskriva en uppsägningstid där uppsägningen träder i kraft under pågående avtalsperiod. Detta eftersom det råder så kallad avtalsfrihet beträffande uppsägningstid för tillsvidareavtal, enligt 8 kap. 5 § i Jordabalken:

*Är vid lägenhetsarrende arrendetiden ej bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. Vad som sagts nu gäller ej, om uppsägningstid avtalats.*

Tekniska förvaltningen ser det därför som fördelaktigt att ändra avtalens löptid från tidsbegränsade till avtal på obestämd tid (tillsvidare).

### Beredning

Ärendet har beretts av park- och naturavdelningen vid tekniska förvaltningen tillsammans med kommunjuristerna.

Beslutet berör avtal för omkring 700 odlingslotter i kommunen. Förändringen bedöms inte ha någon negativ påverkan för den enskilda arrendatorn eftersom övriga villkor i avtalet består, liksom tillhörande ordningsregler och miljöpolicy.

Eftersom det inte finns någon besittningsrätt för lägenhetsarrenden, varken tidsbegränsade eller på obestämd tid påverkas inte heller detta.

#### **Barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser på kort sikt. På längre sikt bedöms förslaget innebära ekonomiskt positiva konsekvenser för Lunds kommun eftersom kostnaderna för återställning av obrukade och igenväxta odlingslotter i högre grad kan undvikas.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Karl-Oscar Seth  
Stadsträdgårdsmästare

#### **Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Tekniska förvaltningen

För kännedom:  
Brunnshögs odlarförening  
Källby mölla odlingsförening  
Källbytäppans odlingsförening  
Badarevägens odlingsförening  
Råbylunds odlingsförening