

Beslutad av natur- och byggnadsnämnden
2017-05-15, § 14

Revideringar 2018-01-09 med *kursiv stil* inför beslut i kommunstyrelsen.

RUTINBESKRIVNING FÖR UTHYRNING OCH FÖRVALTNING AV NATURVÅRDSFASTIGHETER (utom gårdsarrenden)



Innehåll

Sammanfattning

- 1 Bakgrund
- 2.1 Upplåtelseformer för byggnader
- 2.2 Bebyggda naturvårdsfastigheter - nuläge
- 3.1 Upplåtelseformer för jordbruksmark
- 3.2 Arrenden - nuläge
- 4.1 Uthyrningar allmänt
- 4.2 Hantering av intresseanmälningar
- 4.3 Tilldelning av avtal/hyreskontrakt
- 4.4 *Hyres- och arrendenivåer*
- 5 Kraven på förvaltningen

Sammanfattning

En rutinbeskrivning tas fram för att skapa en tydlig och transparent process för hanteringen av Huddinge kommuns naturvårdsfastigheter. Rutinbeskrivningen avser hyresavtal och arrenden (med undantag för gårdsarrenden).

Jordbruks- och skogsfastigheter samt byggnader inom naturreservat och skogsmark förvaltas av naturvårdsenheten vid natur- och byggnadsförvaltningen.

De upplåtelseformer av hyra och arrende som kan tillämpas beskrivs. I tabellform redovisas nuläget för dels bebyggda fastigheter och dels arrenden.

Nya rutiner för uthyrningar införs. De högre krav som ställs på uthyrningen och förvaltningen av objekten redovisas. Utgångspunkter som lyfts fram är bland annat en sund ekonomi, transparens och likabehandling, en god intern kontroll och uppföljning samt att risken för jäv och andra intressekonflikter ska uppmärksammas särskilt.

1 Bakgrund

Natur- och byggnadsnämnden ska – med beaktande av att kommunstyrelsen fullgör kommunens uppgifter som markägare – svara för byggnation, drift och underhåll av kommunens jordbruksfastigheter.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 november 2016, § 31, om uppdatering av kommunens förvaltning av fastighetsobjekt och bostadsrätter. Till beslutet finns en förteckning över de objekt som natur- och byggnadsförvaltningen har uppdrag att förvalta (naturvårdsfastigheter). Ansvaret gäller helheten: 1 de strategiska frågorna, 2 den ekonomiska förvaltningen samt 3 skötseln av objekten.

Jordbruks- och skogsfastigheter samt byggnader inom naturreservat och skogsmark förvaltas av naturvårdsenheten vid natur- och byggnadsförvaltningen. Det är objekt som bedöms vara av betydelse för förvaltningens verksamhet. Allmänna intressen som ska tillgodoses är att hävda jordbruksmarken, det rörliga frilutslivet, kulturmiljövården och den biologiska mångfalden. På grund av kopplingen till naturvårdsenhetens uppdrag krävs specialistkompetens vid förvaltningen av dem.

Huddinge kommun äger fem gårdar som är upplåtna som jordbruksarrenden där bostäder ingår. Det är Balingsholms gård, Björksättra gård, Lövsta gård, Kastellet's gård samt Lissma gård. För gårdsarrenden togs en särskild rutinbeskrivning fram 2015. Någon delegation från nämnden finns inte när det gäller beslut om gårdsarrenden.

Avsikten med den nu aktuella rutinbeskrivningen är att den ska tillämpas på objekt som benämns som naturvårdsfastigheter (utom gårdsarrenden). De kan vara bebyggda eller obebyggda. De kan upplåtas genom hyresavtal eller arrende. För dessa avtal är beslutanderätten delegerad till förvaltningsdirektören med avdelningschefen som ersättare.

Naturvårdsenheten upplåter även andra nyttjanderättsavtal som inte direkt omfattas av rutinbeskrivningen. Det kan gälla upplåtelser för beten, jakt och fiske. Två områden har upplåtits för nyttjande som bågskyttebanor. Särskilda rutiner för dessa avtal finns inte med undantag för betesavtalen där en rutin nyligen har tagits fram inom naturvårdsenheten.

Betesavtalen är en normalt avgiftsfri nyttjanderätt som används för att säkerställa att det finns tillgång till betesdjur för hävd av stängslade hagar. Djurägare efterfrågas genom att annonsering görs och väljs därefter ut efter lämplighet. Avtalen följs sedan upp varje år.

All jakträtt på kommunens mark är upplåten till Huddinge Jakt och Viltvårdsförening, med undantag för två områden som inom kort kommer att sägas upp för att införlivas i ett omförhandlat avtal med föreningen. Att en förening på detta sätt får ensamrätt underlättar kommunens planering och insyn i jakten och viltvården.

Merparten av fiskerätten i kommunens vatten är sedan lång tid upplåten till olika föreningar. Föreningarna sköter försäljningen av fiskekort och ansvarar för tillsynen över fisket. Några förändringar av detta är inte aktuellt i närtid.

Beslutanderätten för avtal om jakt och fiske är delegerad till förvaltningsdirektören med avdelningschefen som ersättare. Chefen för naturvårdsenheten har rätt att på delegation besluta om nyttjanderättsavtal som inte utgörs av hyra och arrende.

2.1 Upplåtelseformer för byggnader

Ett hus eller en del av ett hus upplåts genom ett hyresavtal. Det görs mot ersättning och avser en total nyttjanderätt. Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, är det ett hyresavtal om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Hyresavtal för bostäder avser lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som *bostad*. En lägenhet som inte är bostad benämns *lokal*. Regler om hyresavtal finns i 12 kap. jordabalken, JB. *Besittningsskydd* gäller för bostadshyresgäster såvida inte hyresnämnden godkänt ett förbehåll om undantag. *Besittningsskyddet för lokalhyresgäster är indirekt vilket innebär att hyresgästen är skyldig att flytta om avtalet sägs upp, men hyresvärden är normalt skyldig att betala skadestånd.*

2.2 Bebyggda naturvårdsfastigheter – nuläge

Objekt	Användning	Fastighet
Torpet Charlottendal	Föreningslokal	Balingsholm 2:1
Orlångens ridsällskap	Ridanläggning	Balingsta 8:1
Mörsjöns hästvänner	Ridanläggning	Balingsta 8:1
Torpet Lillstugan (outhyrt)	Fritidshus	Balingsta 8:1
Alléstugan (outhyrd)	Kontor	Balingsta 8:1
Magasinet	Verkstad m.m.	Balingsta 8:1
Väderkvarnen	För visningar	Balingsta 8:1
Smedjan	För visningar	Björksättra 1:2

Jaktstugan Stensättra	Föreningslokal	Gladö 1:3
Torpet Rävfarman	Föreningslokal	Gladö 1:3
Torpet Nytorp	Fritidshus	Gladö 1:3
Torpet Fullersta kvarn	Fritidshus	Glömsta 2:3
Lövsta gårds ridskola	Ridanläggning	Glömsta 2:56
Torpet Sumpen (outhyrt)	Ej bestämd	Lissma 4:245
Förrådet (outhyrt)	Ej bestämd	Lissma 4:3
En hobbylokal	Föreningslokal	Lissma 4:381
Torpet Ekbacken	Fritidshus	Lissma 4:381
Jaktstugan Smedstorp	Föreningslokal	Lissma 4:45
Friluftsgården Paradiset	Föreningslokal	Lissma 4:98
Torpet Lineaberg (outhyrt)	Ej bestämd	Lissma 4:98
Bastun Linatorp	Fritidsändamål	Länna 45:1
Torpet Bergholm	Fritidshus	Utsälje 1:93
Stallet Bergholm	Häststall	Utsälje 1:93

3.1 Upplåtelseformer för jordbruksmark

Arrende är en nyttjanderätt till fast egendom. Arrendatorn har den upplåtna egendomen i sin besittning och betalar ersättning för rätten att nyttja den. Alla former av arrenden förekommer i Huddinge, utom anläggningsarrende.

Jordbruksarrende har till syfte att jorden ska användas till jordbruk som näring. De viktigaste reglerna om jordbruksarrende återfinns i 7–9 kap. JB. Jordbruksarrenden indelas i gårdsarrenden och sidoarrenden. Skillnaden mellan gårdsarrende och sidoarrende är att vid gårdsarrende ingår även bostad för arrendatorn. En gårdsarrendator har ett starkt besittningsskydd. Utgångspunkten är därför att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendeavtalet vid arrendetidens utgång (normalt efter fem år). Sidoarrenden omfattar endast jordbruksmark och ibland även ekonomibyggnader. Vid ett sidoarrende har arrendatorn inget besittningsskydd om avtalstiden är högst ett år. Rutinbeskrivningen för naturvårdsfastigheter omfattar endast sidoarrenden eftersom det för gårdsarrenden gäller en annan rutinbeskrivning.

Bostadsarrende har till syfte att arrendatorn ska uppföra eller bibehålla ett bostadshus eller fritidshus på av annan ägd mark (på ofri grund). Bestämmelserna finns i 7, 8 och 10 kap. JB. Besittningsskydd gäller för arrendatorn såvida inte arrendenämnden godkänt ett förbehåll om undantag.

Anläggningsarrende föreligger när syftet är att för förvärvsverksamhet äga en byggnad på arrenderad mark. Bestämmelserna finns i 7, 8 och 11 kap. JB. Besittningsskyddet är indirekt vilket innebär att arrendatorn är skyldig att flytta om avtalet sägs upp, men jordägaren är normalt skyldig att betala skadestånd.

Lägenhetsarrende benämns övriga arrenden som inte hör till någon av de nyssnämnda tre kategorierna. Lägenhetsarrende regleras av 7 och 8 kap. JB. Exempel på lägenhetsarrenden är parkeringsplats på öppen mark utomhus, kolonilotter, lekplats, upplagsplats, plats för brygga eller båt samt föreningars klubbhus.
Lägenhetsarrendatorn har inte något besittningsskydd.

3.2 Arrenden – nuläge

Objekt/gård/fastighet	Avtalsform	Avtalstid
Dammtorpsvägen 1,5 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Ebbadal 1 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Eliseberg 4,5 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Gladö ridskola 5 ha	sidoarrende	fem år, förlängs
Fullersta kvarn 4 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Långängen 4 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Sundby ridskola 12 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Lissma 4:472 10 ha	sidoarrende	fem år, förlängs
Kolartorp 1:1 2 ha	sidoarrende	ett år, förlängs
Näset (A) 0,1 ha	bostadsarrende	fem år, förlängs
Näset (B) 0,1 ha	bostadsarrende	fem år, förlängs
Glömsta 2:12 0,2 ha	bostadsarrende	fem år, förlängs
Gladö 1:3 1,4 ha	lägenhetsarrende	2025-12-31
Holken 0,5 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Lissma 4:98 0,5 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Ådran 0,5 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Myrängen 1:12 0,1 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Balingsholm 3:1 0,1 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Gladö skjutbana 25 ha	lägenhetsarrende	fem år, förlängs
Visättra 1:6 1,3 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Skogås 1:13 0,7 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs
Källbrink 1:164 0,3 ha	lägenhetsarrende	ett år, förlängs

Jakträtter, fiskerätter och kolonilotter är inte medtagna i förteckningen.

4.1 Uthyrningar allmänt

Då uthyrningar ofta har ett allmänintresse krävs att uthyrningsprocessen är förtroendeingivande. Det finns inte någon allmän reglering som uttalar hur kommuner ska förfara när kommunen ska hyra ut sin egendom. Detta betyder att kommunen har

fri prövningsrätt. Dock får kommunen inte stödja företag om detta snedvrider konkurrensen på marknaden. Om särskilda skäl föreligger kan kommunen tillgodose ett enskilt företags behov för exempelvis idrottslig verksamhet.

Uthyrningar kan ske restriktivt då det inte ställs krav på att allt måste vara uthyrt. Alternativen till uthyrningar är att byggnaden står tom eller rivs, om så bedöms lämpligt. Naturvårdsfastigheterna ofta är känsliga för hur de används. Flertalet är belägna i något av våra naturreservat, med den hänsyn det kräver. Därför lämpar de sig generellt sett mindre väl för att kunna erbjudas på öppna marknaden.

Det grundläggande ansvarsförhållandet mellan hyresvärden/jordägaren och hyresgästen/arendatorn regleras i avtalet och genom bestämmelserna i JB. Så långt det är möjligt bör i avtalen finnas en fördelning av underhållsansvaret med en gränsdragningslista. Detta för att klargöra hur uppkomna kostnader ska fördelas. Det eftersträvas att hyresgäst/arendator ansvarar för så mycket av drift och underhåll som är rimligt, utan att objektets kvalité eftersätts.

Det bör alltid övervägas att begränsa antalet avtal som har besittningsskydd. Ett avstående från besittningsskyddet ska normalt godkännas av hyresnämnden. Besittningsskyddet innebär i vissa fall en skyldighet för hyresvärden att ordna en ersättningsbostad, vilket om möjligt bör undvikas.

4.2 Hantering av intresseanmälningar

Inkomna intresseanmälningar besvaras snarast möjligt. Något kösystem ska inte tillämpas då antalet lediga objekt normalt är mycket få. Att bygga upp ett trovärdigt kösystem tar resurser i anspråk som svårigen kan motiveras.

4.3 Tilldelning av avtal/hyreskontrakt

När en byggnad eller ett markområde blir ledigt ska det aktivt sökas efter lämpliga hyresgäster/arendatorer. Följande prioriteringsordning tillämpas som en vägledning.

1. När en befintlig hyresgäst behöver en evakueringsbostad/lokal.
2. För kommunens eget behov och för förvaltningens samarbetspartners som exempelvis arendatorer och jaktföreningen.
3. Lokalt föreningsliv eller annan allmännyttig verksamhet. Annonsering kan ske.
4. Om det bedöms att objektet är lämpligt för annonsering på öppna marknaden ska urvalskriterier anges i annonsen. Budgivning får användas. Om det finns flera likvärdiga intressenter tillämpas lottning.
5. Om annonsering inte sker görs en lämplighetsprövning utifrån objektet art i förening med intressentens förmåga att nyttja objektet i linje med

förvaltningens uppdrag. Om det finns flera likvärdiga intressenter tillämpas lottning.

Den ansvarige handläggaren dokumenterar först tillämplig prioritetsordning. Utvalda intressenters lämplighet prövas avseende betalningsförmåga, skötsamhet och *dennes förmåga att kunna sköta och väl vårda objektet utifrån det större ansvaret för skötsel och underhåll som åvilar hyresgäst/arrendator enligt avtalet.*

Därefter ger handläggaren ett förslag på ny hyresgäst/arrendator. Förslaget ska motiveras. Samråd ska ske med berörda chefer. Beslut om tilldelning av kontrakt tas genom att förvaltningsdirektören undertecknar avtalet enligt delegation från nämnden.

4.4 Hyres- och arrendenivåer

Vid upplåtelse till kommunal förvaltning ska en självkostnadsprincip tillämpas.

För lokaler gäller marknadsmässig hyra som prövas från fall till fall beroende på skick och användningsmöjligheter. En jämförelse görs med liknande objekt.

För torp för fritidsändamål (bostad) ska bruksvärdeshyra tillämpas. De omfattas inte av någon förhandlingsordning. Hyran är kallhyra och hyressättningen påverkas nedåt av den generellt enkla standarden och att särskilda krav kan ställas på hyresgästen.

För jordbruksmark ska avgiften vara marknadsmässig. Jordbruksverkets prisstatistik kan tillämpas.

En oberoende värdering av hyra/avgift bör ske för större eller svårbedömda objekt.

Underlaget för beräkningen av den hyra/avgift som avtalas ska alltid dokumenteras.

5 Kraven på förvaltningen

Uthyrningen och förvaltningen ska alltid hanteras med dessa utgångspunkter:

- förvaltningens värdegrund
- engagemang och professionalitet
- en sund ekonomi
- transparens och likabehandling
- tillförlitlig dokumentation
- god intern kontroll och uppföljning
- risken för jäv och andra intressekonflikter ska särskilt uppmärksammas
- nyuthyrning till *anställda och förtroendevalda i Huddinge kommun* ska inte få förekomma.

Vid tillträdet och vid avflyttning ska besiktningar ske och dokumenteras.

Vid kontraktstidens utgång ska en bedömning göras om avtalet ska sägas upp för villkorsändring. Det kan innebära en höjning av avgiften eller annan uppdatering.

Det ska finnas en årlig planering och treårsplaner av nödvändiga investeringar och underhåll, vilket integreras med enhetens arbetsplan.

Den samlade budgeten för naturvårdsfastigheterna redovisas årligen för natur- och byggnadsnämnden inom ramen för det ordinarie arbetet med mål och budget.

På sikt ska ett register inrättas för respektive fastighet/objekt där viktiga händelser ska dokumenterade med underlag.

Anna Avilov
Naturvårdschef

Stefan Törnqvist
Fastighetsansvarig