



Gäller fr o m
2024-02-15

Diarienummer
NSN-2023/725.112
Typ av styrdokument
Rutin

Beslutad av
Natur- och stadsmiljönämnden

Dokumentansvarig
Anna Sandklef

Senast reviderad
Beslutad 2015-10-13, § 13
Reviderad 2024-01-22

Intern rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns jordbruksarrenden



Innehållsförteckning

Intern rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns jordbruksarrenden	1
1. Bakgrund och syfte	4
2. Långsiktiga mål som berör jordbruksmark	4
2.1 Översiktsplaner	4
2.2 Miljöprogrammet	6
2.3 Lokala åtgärdsplaner- och program (LÅP) för sjöar och vattendrag	6
2.4 Naturreservatsföreskrifter	6
3. Upplåtelseformer	6
3.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark	6
3.2 Jordbruksarrende	8
3.2.1 Gårdsarrende	8
3.2.2 Sidoarrende	8
3.3 Vad innebär besittningsskydd	9
4. Checklista vid rekrytering av ny arrendator	10
4.1 Vad ska marken användas till?	10
4.2 Inriktningsbeslut och kravspecifikation inför rekrytering av arrendator	11
4.3 Natur- och stadsmiljönämndens godkännande	13
4.4 Annonsering	13
4.5 Utvärdering av anbud	13
4.6 Beslut om ingående jordbruksarrende	14
5. Rutiner för syn och avräkning vid jordbruksarrende	14
6. Avtalsvillkor i arrendeavtalet för jordbruksarrende	14
7. Principer för beräkning av arrendeavgiften	15
8. Hantering av jordbruksstöd inom arrendestället	16
9. Planering och budget för arrendegårdarna	17



1. Bakgrund och syfte

Denna rutinbeskrivning har tagits fram för att skapa en tydlig och transparent process för hanteringen av Huddinge kommuns jordbruksmark som upplåts med jordbruksarrende till extern aktör. Större delen av jordbruksmarken utgörs av följande gårdar:

- Balingsholms gård
- Lövsta gård
- Kassellets gård
- Lissma gård samt
- Björksättra gård.

Rutinerna omfattar hela processen från val av upplåtelseform, checklista för rekrytering av ny arrendator/nyttjanderättshavare, principer för beräkning av arrendeavgifter, utformning av arrendekontrakt, gränssnittet mellan jordägare och arrendator under arrendetiden samt planering och budget för arrendegårdarna. Rutinerna ska säkerställa en objektiv process med politisk förankring och samverkan mellan berörda förvaltningar inom kommunen.

Natur- och stadsmiljönämnden fullgör genom sin förvaltning jordägarens ansvar enligt ingångna avtal. Detta sker i samarbete med arrendatorerna/nyttjanderättshavarna.

Kommunen har höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård. Huddinge kommuns jordbruksmarker utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppet-hållandet av landskapet. Jordbrukslandskapet skapar värden för naturvården, kulturmiljövården och inte minst för friluftslivet. Odlingslandskapet visar våra rötter i historien och ger människor en upplevelse av god livskvalitet. Syftet är att bevara och utveckla jordbrukslandskapets olika värden, vilket även innefattar ekologiskt hållbarhet men också biologisk mångfald.

2. Långsiktiga mål som berör jordbruksmark

2.1 Översiktsplaner

I **Översiktsplan 2030**¹ anges följande fyra riktlinjer:

- Styra mot ett uthålligt och ekologiskt jordbruk på kommunens mark och verka för det på icke kommunalägd mark.
- Bevara och utveckla kulturlandskapets värden avseende natur, kultur och friluftsliv.
- Jordbruksmark bör ej bebyggas.

¹ Översiktsplanen 2030 gäller i skrivande stund.



- Skydda och vårda odlingslandskap med fornlämningar och gamla gårdsbildningar.

I **Översiktsplan 2050**² anges följande viktiga principer:

Genom inriktningen ”Välmående grönområden” bidrar vi framförallt till målet om ett Huddinge i samspel med naturen och två tillhörande delmål:

- Vi tar hand om och utvecklar Huddinges gröna områden, sjöar och vattendrag. Vi bevarar den biologiska mångfalden och förbättrar vattenkvaliteten. Vi förvaltar våra naturreservat och Natura 2000-områden enligt skötselplaner och områdena utvecklas i enlighet med gällande föreskrifter. Vi utvecklar odlingslandskapets värden genom att ta hänsyn till naturvårdens, kulturmiljövårdens och friluftslivets intressen. Vi bevarar jordbruksmark och utvecklar odlingslandskapets värden för livsmedelsförsörjning. Vi styr mot ett ekologiskt jordbruk med minsta möjliga klimat- och miljöpåverkan och främjar lokal livsmedelsförsörjning på kommunens mark samt verkar för det på icke kommunalägd mark.
- Vi bevarar skogsbruksmark och utvecklar, där det är möjligt, skogsbrukslandskapets värden avseende naturvårdens, kulturmiljövårdens och friluftslivets intressen. Vi verkar för att privata markägare bedriver kontinuitetsskogsbruk.

En kvalitet som Huddinge vill värna om är att vi fortfarande kan färdas genom en levande landsbygd med växande grödor och betande djur.

Jordbrukslandskapet skapar värden för naturvården, kulturmiljövården och inte minst för friluftslivet. Odlingslandskapet visar våra rötter i historien och ger människor en upplevelse av god livskvalitet. Barnen kan ges tillfälle att besöka några av gårdarna och få en förståelse för var mat kommer ifrån. När kommunen bidrar med resurser för att säkerställa att detta syfte nås, bör det ses som en god investering, idag och inför framtiden.

Kommunens jordbruksmark ligger till stor del inom naturreservaten. Det medför att naturreservatens föreskrifter och skötselplaner måste beaktas vid markanvändningen och vid upprättande av arrende- och nyttjanderättsavtal. Till detta kommer även miljöbalkens bestämmelser om markanvändning m.m. I Jordabalken (JB), som reglerar de olika upplåtelseformerna, finns tvingande regler som också måste beaktas vid upprättande av arrende- och nyttjanderättsavtal.

Vår utgångspunkt är att kommunen som offentlig markägare bör vara ett föredöme med höga ambitioner vad gäller friluftsliv, vattenvård och biologisk mångfald. En förutsättning är då att kommunen på upplåten mark ställer krav som ligger i linje med kommunens miljömål om marker öppna för friluftslivet, att gårdarna välkomnar besökande, en god vattenkvalitet och kulturmiljövård samt en hög biologisk mångfald.

² Översiktsplan 2050 är antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023, men är överklagad till förvaltningsrätten 4 juli 2023.



2.2 Miljöprogrammet

Enligt kommunens miljöprogram för 2022-2025 ska arealen naturbetesmark, hävdad ängsmark samt ekologiskt odlad jordbruksmark öka, för att bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Enligt miljöprogrammets **delmål 4.3** ska förvaltning av kommunägda natur- och jordbruksmarker bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

2.3 Lokala åtgärdsplaner- och program (LÅP) för sjöar och vattendrag

Det som står i de olika lokala åtgärdsplanerna- och programmen (LÅP) för kommunens sjöar och vattendrag som är relevant för jordbruksmark är bland annat följande:

Övergödning orsakas av för stora mängder av näringsämnena fosfor och kväve i våra vatten. Påverkan från fosfor på sjöarna i Tyresåns avrinningsområde kommer till ungefär 75 procent från dagvattnet, 9 procent från enskilda avlopp och 9 procent från jordbruk. Skog och öppen mark utgör tillsammans de återstående procenten.

Exempelvis står det i LÅP för Trehörningen:

Det som i tillsynen av jordbruken har bäring på fosfor är främst gödselhanteringen. Dels handlar det om att förvaringen av gödsel ska vara rätt dimensionerad och tät, dels handlar det om spridningen av gödsel.

För enskilda avlopp beskrivs att fastigheter ska ha godkända enskilda avlopp som motsvarar så kallad hög skyddsnivå.

2.4 Naturreservatsföreskrifter

Kommunens jordbruksmark ligger till stor del inom naturreservaten. Naturreservatens föreskrifter och skötselplaner måste alltid beaktas vid markanvändningen och vid upprättande av arrende- och nyttjanderättsavtal.

3. Upplåtelseformer

3.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

Det finns olika alternativa upplåtelseformer att välja mellan när mark och byggnader ska upplåtas. Jordabalken reglerar upplåtelseformerna och innehåller många tvingande bestämmelser att ta hänsyn till och som också avgör vilken upplåtelseform som är möjlig utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet.

Upplåtelser utan besittningsskydd bör eftersträvas för mer tätortsnära delar och där andra viktiga intressen planeras eller beräknas kunna uppstå inom överskådlig tid. Det bör också övervägas för områden som gränsar till detaljplanlagda områden samt för marker med höga naturvärden eller marker som är viktiga för exempelvis vattenvård. Därigenom kan rätt skötsel säkerställas av exempelvis



ängs- och hagmarker och ge kommunen rådighet när angelägna vattenvårdsprojekt behöver mark för ytkrävande anläggningar.

I arrendeavtal med besittningsskydd finns det i särskilda fall möjlighet att teckna avstående från besittningsskydd om det finns sakliga skäl, dock krävs för giltighet att avtalet ingivits till arrendenämnden inom en månad från avtalets tecknande med begäran om nämndens godkännande.

Alla nyttjanderättsavtal innebär att arrendatorn/nyttjanderättshavaren har en ensamrätt till upplåtet markområde och i förekommande fall byggnader på sätt som anges i avtalet. Ändringar av objektet eller villkoren för upplåtelsen kan som huvudregel inte tvingas igenom under avtalsperioden, men frivilliga överenskommelser kan göras. Vill kommunen genomföra ändrade villkor efter önskemål utifrån t.ex. naturvård såsom vattenvårdsprojekt eller renovering av byggnad så måste avtalet sägas upp för villkorsändring med beaktande av de tidsfrister som finns i arrendeavtalet (om inget annat avtalats i arrendeavtalet). I vissa fall kan dock ex. återtagandeförbehåll finnas i avtalet som öppnar upp möjligheter, dessa kräver dock att arrendenämnden godkänt villkoret och givit dispens.

Möjlighet finns att, under avtalstiden, träffa frivilliga uppgörelser med arrendatorn/nyttjanderättshavaren. Eventuella överenskommelser måste dokumenteras skriftligt och undertecknas av båda parter. Överenskommelserna utgör tilläggsavtal till arrende/nyttjanderättsavtalet.

De nyttjanderättsformer som är aktuella för jordbruksmark är följande:

Jordbruksarrende: När jord upplåtes genom skriftligt avtal för jordbruk mot vederlag. Som brukande av jorden räknas också ex. bete. Delas in i gårdsarrende respektive sidoarrende, se nedan. Regleras i 7, 8 och 9 kapitlet JB.

Bostadsarrende: När jord upplåtes genom skriftligt avtal mot vederlag för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla ett bostadshus. Arrendatorn har besittningsskydd. Regleras i 7, 8 och 10 kapitlet JB

Anläggningsarrende: När jord upplåtes genom skriftligt avtal mot vederlag för annat kommersiellt ändamål än jordbruk. Arrendatorn har ett s.k. indirekt besittningsskydd. Regleras i 7, 8 och 11 kapitlet JB.

Lägenhetsarrende: Jord upplåtes genom skriftligt avtal mot vederlag för annat ändamål som inte är jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Arrendatorn har inget besittningsskydd. Regleras i 7 och 8 kapitlet JB.

Betesavtal: Betesavtal är ingen juridiskt definierat avtal. Avtal som benämns betesavtal kan endera vara skötselavtal, sidoarrende eller annan nyttjanderätt beroende av vad som avtalats. Beroende på avtalsform och avtalstid kan besittningsskydd föreligga för djurhållaren.

Hyra: Avtal genom vilket hus eller del av hus upplåts till nyttjande mot vederlag. Är det fråga om bostadshyra så har hyresgästen ett besittningsskydd och är det fråga om lokalhyra så har hyresgästen ett s.k. indirekt besittningsskydd. Regleras i 7 och 12 kapitlet JB.



Övrig nyttjanderätt: Nyttjanderätt som inte uppfyller kraven på arrende och hyra ex. att vederlag inte utgår. Inget besittningsskydd för nyttjanderättshavaren. Regleras i 7 kapitlet JB.

Skötselavtal: Ett uppdragsavtal som innebär att kommunen ger i uppdrag åt annan att utföra skötsel på annans eller kommunens mark tex. inom naturreservatsområde.

Naturvårdsavtal: Skriftligt avtal där fastighetsägaren träffar överenskommelsen kommunen om naturvården (skötsel m.m.) inom ett visst område. Avtalet innebär att fastighetsägaren förbinder sig att tillåta eller tåla en inskränkning i sin markanvändning. Regleras i 7 kapitlet JB.

Följande rutin och planeringsprocess beskriver endast hanteringen av jordbruksarrenden.

3.2 Jordbruksarrende

3.2.1 Gårdsarrende

Gårdsarrende är ett jordbruksarrende där det förutom mark för brukande ingår en bostad för arrendatorn i upplåtelsen. Gårdsarrende kan enbart ingås med fysiska personer. Är det exempelvis fråga om en person som driver jordbruksverksamheten genom ett aktiebolag och aktiebolaget är arrendatorn så är det inte möjligt att upplåta ett gårdsarrende även om ägaren ska bo i bostaden. I sådant fall är det fråga om ett sidoarrende.

För Gårdsarrende finns många tvingade bestämmelser i JB. Bland annat bör man ta hänsyn till nedanstående:

Arrendetid: Minst fem år och maximalt 25 år.

Uppsägningstid: Minst ett år.

Uppsägning och begäran om villkorsändring: Ska vara skriftlig och delges arrendatorn senast ett år innan arrendeperiodens utgång om inte längre uppsägningstid avtalats. Bestämmelser finns om tidsfrister för hänskjutande av uppsägning respektive begäran om villkorsändring till arrendenämnden i de fall arrendatorn inte godtar uppsägningen respektive villkorsändringen inom rätt tid. Hänskjuter kommunen för sent till arrendenämnden så förlorar uppsägningen respektive villkorsändringen sin giltighet och avtalet löper vidare på oförändrade villkor. Träffar parterna en skriftlig överenskommelse innan tidsfristerna löpt ut behöver inte hänskjutande ske.

Besittningsskydd: Gäller alltid om inte besittningsskyddet avtalats bort i arrendeavtalet och arrendenämnden har godkänt detta (gett dispens). Flera förutsättningar måste föreligga för att arrendenämnden ska medge dispens b.la. att dispensansökan ska ha kommit in till arrendenämnden senast en månad efter det att avtalet undertecknades.

3.2.2 Sidoarrende

Jordbruksarrende där det inte ingår en bostad till arrendatorn och i samtliga fall där arrendatorn är en juridisk person. Detta gäller även om företrädaren för den juridiska personen bor i bostadshuset på arrendestället. Ekonomibyggnader kan



ingå i ett sidoarrende samt även bostadsbyggnader som inte är bostad åt arrendatorn.

Arrendetid: Inget krav på minsta arrendetid. Maximalt 25 år.

Uppsägningstider:

- Uppsägning behövs inte om arrendetid understiger ett år.
- Skriftlig uppsägning om arrendetiden är ett år eller längre.
- Om avtalet är träffat för mindre än fem år är uppsägningstid minst åtta månader innan arrendeperiodens utgång om inte längre uppsägningstid avtalats.
- Om avtalet är träffat för fem år eller mer är uppsägningstiden minst ett år innan arrendeperiodens utgång om inte längre uppsägningstid avtalats.

Uppsägning och begäran om villkorsändring: Ska vara skriftlig och delges arrendatorn senast innan arrendeperiodens utgång med beaktande av uppsägningstid. Bestämmelser finns om tidsfrister för hänskjutande av uppsägning respektive begäran om villkorsändring till arrendenämnden i de fall arrendatorn inte godtar uppsägningen respektive villkorsändringen inom rätt tid. Hänskjuter kommunen för sent till arrendenämnden så förlorar uppsägningen respektive villkorsändringen sin giltighet och avtalet löper vidare på oförändrade villkor. Träffar parterna en skriftlig överenskommelse innan tidsfristerna löpt ut behöver inte hänskjutande ske.

Besittningsskydd: Om arrendetiden uppgår till högst ett år har arrendatorn inte besittningsskydd. Överstiger arrendetiden ett år har arrendatorn besittningsskydd, om inte besittningsskyddet avtalats bort i arrendeavtalet och arrendenämnden har godkänt detta (gett dispens). Flera förutsättningar måste föreligga för att arrendenämnden ska medge dispens b.l.a. att dispensansökan ska ha kommit in till arrendenämnden senast en månad efter det att avtalet undertecknades.

3.3 Vad innebär besittningsskydd

Besittningsskydd innebär att arrendatorn har rätt till förläning av sitt arrendeavtal vid avtalstidens utgång. Godtar inte arrendatorn uppsägningen måste jordägaren (kommunen) vända sig till arrendenämnden för att få prövat om skälet för uppsägningen kan godtas. Försummar jordägaren (kommunen) detta blir uppsägningen efter en viss tid ogiltig. Utgångspunkten i arrendenämnden är att arrendatorn ska få arrendeavtalet förlängt. Detta är arrendatorns besittningsskydd. De skäl som jordägaren åberopar ska vara ett i lagen godkänt skäl (besittningsskyddsbrötande grund) för att besittningsskyddet ska brytas.

Om jordägaren vid ett gårdsarrende eller ett sidoarrende med besittningsskydd har sagt upp arrendeavtalet i sin helhet till upphörande vid arrendetidens utgång, har arrendatorn rätt till förlängning utom när det föreligger följande besittningsskyddsbrötande grunder:

1. Arrenderätten är förverkad.



2. Arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas.
3. Jordägaren (kommunen) gör sannolikt att jordägaren själv ska bruka arrendestället och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (intresseavvägning).
4. Jordägaren (kommunen) gör sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (intresseavvägning).
5. Jordägaren (kommunen) gör sannolikt att arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan.
6. Jordägaren (kommunen) i annat fall gör sannolikt, att arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör (intresseavvägning).

Om jordägarens (kommunens) intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn rätt till sådan förlängning.

Vid intresseavvägningar enligt ovan så har en gårdsarrendator ett starkare skydd i och med att gårdsarrendatorn har sin bostad på arrendestället.

Arrendeförhållandets längd är också av vikt för intresseavvägningen.

Intresseavvägningen görs av arrendenämnden. Hänskjuter inte kommunen uppsägningen till arrendenämndens prövning i rätt tid blir uppsägningen ogiltig och arrendeavtalet löper vidare på oförändrade villkor.

Vid arrendeavtalets ingående finns möjlighet att avtala om att besittningsskydd inte ska gälla i visst avseende t.ex. om rätt för jordägaren att återta arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång. Ett förbehåll om att besittningsskydd inte ska gälla gäller endast om det godkänns av arrendenämnden (dispens).

Ansökan måste göras därom till arrendenämnden (dispensansökan) inom en månad från arrendeavtalets tecknande.

4. Checklista vid rekrytering av ny arrendator

4.1 Vad ska marken användas till?

Vid vetskap om att en befintlig arrendator kommer att avträda sitt arrendeställe bör kommunen omgående överväga vad marken fortsättningsvis ska användas till när arrendeavtalet har upphört.

Hur rekryteringsprocessen ska gå till ser olika ut beroende på den framtida marksändningen och om hela det tidigare arrendestället ska arrenderas ut på motsvarande sätt eller om nya förutsättningar föreligger så att andra nyttjanderättsformer är aktuella för delar av marken.

En rekryteringsgrupp bestående av fastighetsförvaltare, ekolog m.fl. (enhetschef, avdelningschef) ska omgående tillsättas för att jobba med mark, byggnader m.m. inför rekrytering av ny arrendator eller flera nya arrendatorer/nyttjanderättshavare. Övriga kompetenser kallas in vid behov.

Bland annat ska övervägas om markerna ska ingå i en omarrondering med övriga arrendegårdar, om markerna har annan långsiktig planerad markanvändning,



såsom vattenskyddande åtgärder eller om det finns viktiga delar av intresse för naturvården, såsom naturbetesmarker i behov av hävd eller vattenvården som bör beaktas. Även byggnadernas beskaffenhet och skick tas med i beaktan för val av drifts- och/eller upplåtelseform (arrende/nyttjanderätt). Avstämning görs mot viktiga styrdokument, exempelvis översiktsplanen, naturreservatsbeslut, miljöprogram och lokala åtgärdsplaner- och program (LÅP) men även t.ex. dagvattenstrategi.

Möjligheter att bedriva ett livskraftigt jordbruk, såväl ekonomiskt som ekologiskt hållbart, tas i beaktning liksom reservatsföreskrifterna och tillgänglighet för friluftslivet och utifrån dessa görs en sammanvägd bedömning.

Val av upplåtelseform (gårdsarrende, sidoarrende, betesavtal, hyra m.m.), avtalstid och om kombinerade upplåtelseformer ska väljas är beroende av om kommunen inom överskådlig tid behöver säkerställa åtkomst av mark, särskilt i tätortsnära lägen eller där marken har särskilda naturvärden eller där vattenvårdsåtgärder planeras.

Vilken inriktning driftsformerna ska ha i framtiden (kött/mjölk) är en diskussion som alltid måste hållas aktuell. Om utgångspunkten är att ha ett välskött odlingslandskap krävs det betesdjur. Beträffande betesdjur är det bra att beakta att köttproduktion ger större flexibilitet att styra betesdjuren dit de gör störst naturvårdsnytta, medan mjölkproduktion vanligt kräver mer närhet till mjölkkningsanläggningen och det inte är lika lätt att flytta betesdjuren.

4.2 Inriktningsbeslut och kravspecifikation inför rekrytering av arrendator

Inför annonsering och urvalsprocess är det viktigt att bestämma vad kommunen som jordägare har för ambitioner och krav på gården (marken som ska upplåtas) och den nye arrendatorn. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna. Olika överväganden ska göras

En fråga som är prioriterad är att ställa krav på skyddszoner. Detta av flera skäl.

- Ger passager för friluftslivet
- Vattenvårdsskäl för ett minskat näringsläckage
- Minskar risken för läckage av bekämpningsmedel till vattenmiljön
- Minskar jorderosionen
- Underlättar skyddsjakt, särskilt vildsvin
- Gynnar flora och fauna. Exempelvis ökar antalet pollinerande insekter. Ger ökad förutsättning för fler rovinsekter som kan vara positiva även ur ett ekologiskt bekämpningshänseende.

Reningseffekten är bara en av flera skäl till skyddszoner. Vi vill betona att skyddszoner endast kommer vara aktuella längs större vattenförande vattendrag och sjöstränder. Storleken på den areal som berörs beror på vilken bredd och längs vilka vattendrag och sjöar dessa zoner ska tillämpas. Konsekvenserna av skyddszoner bör utredas särskilt för den aktuella gården i dess helhet (all mark



som ska upplåtas även om olika upplåtelseformer väljs för delar av marken). Eventuella skyddszoner ska skrivas in i arrendeavtalen/nyttjanderätsavtalen.

Områden där upplåtelseformer/arrendeformer utan besittningsskydd bör väljas, ex. sidoarrende med kortare upplåtelseperiod än ett år, är delar där det planeras anläggas våtmarker, fördröjningsdammar, områden med särskilda värden för biologisk mångfald till exempel naturbetesmarker/ängsmarker som kräver särskild skötsel. Detsamma gäller mark som gränsar till detaljplanerad mark eftersom det här kan uppkomma angelägna samhällsintressen, exempelvis GC-vägar, som inte alltid kan förutses. I dessa fall kan även, om det är lämpligt, övervägas gårdsarrende eller sidoarrende överstigande ett år med förbehåll om återtagande av mark, dvs dispens från besittningsskyddet avseende aktuella markområden som kan behöva återtas.

Med beaktande av ovanstående ska följande dokument tas fram av en rekryteringsgrupp med representanter från natur- och klimatavdelningen. Även andra avdelningar och förvaltningar bjuds in vid behov:

- Dokumenterad gemensam målbild och syfte/inriktning för marken tas fram av rekryteringsgruppen.
- Ett förslag till inriktningsbeslut för arrendestället med ett PM om driftsförutsättningarna för gården inklusive ett utkast till arrendeavtal (gårdsarrende eller om arrendatorn är en juridisk personsidoarrende) med fastställda riktlinjer med vilken inriktning gården ska drivas tas fram. En upprättad driftbeskrivning för gården samt en realistisk investerings- och driftkalkyl som visar en ekonomisk bärkraft under arrendeperioden ingår i förslag till beslut. I driftbeskrivning ska hänsyn tas till jordbruksstöd. I driftbeskrivningen ska inte tas med för arrendatorn "tillfälliga upplåtelser" såsom exempelvis betesavtal eller sidoarrenden med en avtalsperiod understigande ett år (utan besittningsskydd).
- En kravspecifikation gällande för arrendatorn med nivå avseende referenser, utbildning, erfarenhet, och ekonomi alternativt på företrädarna för juridisk person om juridisk person kan vara tänkbar som arrendator. Exempel på innehållet i en kravspecifikation:
 - Jordbruksutbildning på minst gymnasial nivå (naturbruksgymnasium, jordbrukslinjen) eller motsvarande kunskaper.
 - Praktisk erfarenhet av jordbruk, gärna i tätortsnära läge.
 - Ha en god social kompetens då gårdarna ligger inom välbesökta områden.
 - Referenser från fackfolk och/eller kollegor i branschen.
 - Att ha besökt gården och bildat sig en egen uppfattning om förutsättningarna för driften.
 - Andra meriter exempelvis maskinskötarutbildning eller motsvarande erfarenhet.
 - Det är meriterande om blivande arrendator haft uppdrag i skyddade områden.



4.3 Natur- och stadsmiljönämndens godkännande

Rekryteringsgruppens framtagna förslag till inriktningsbeslut för arrendestället med utkast till arrendeavtal och kravspecifikation för arrendatorn ska beslutas av natur- och stadsmiljönämnden.

4.4 Annonsering

Anbudsunderlaget sammanställs. Det ska tydligt framgå vilka krav som ställs på arrendatorn och att de i sitt anbud ska lämna anbud på arrendeavgiftens storlek.

Annonsering ska alltid ske på webbplatsen Huddinge.se.

Annonsering av arrendet ska därutöver ske enligt följande:

- **I tryckt media.** Förslagsvis Hushållningssällskapets tidning, Land Lantbruk eller/och Jordbrukets tidning ATL.
- **I sociala medier.** Beroende på objekt kan annonsering i sociala medier vara aktuellt. Förslagsvis Huddinge kommuns Facebook eller/och LinkedIn.

Svarstiden ska vara minst fyra veckor. På kommunens webbplats ska alla relevanta handlingar finnas under annonstiden.

4.5 Utvärdering av anbud

Rekryteringsgruppen arbetar tillsammans med utvärdering av de inkomna anbuderna. Anbuderna går igenom utifrån de krav som ställts i anbudsunderlaget.

Syftet med anbudsförfarandet är att det ska bli en tydlig och transparent process och att arrendeavgiften ska motsvara marknadsmässigt arrende för den mark som upplåts.

- Inlämnade ansökningar öppnas av rekryteringsgruppen. Öppningsförfarandet dokumenteras i ett protokoll. De sökande som uppfyller kravspecifikationen förs vidare i processen.
- Referenser och eventuella betalningsanmärkningar kontrolleras av rekryteringsgruppen.
- Intervjuer genomförs inledningsvis med de sökande som har lämnat de högsta anbuderna. Intervjun ska klargöra att alla villkor i ett arrendeavtal uppfattats korrekt från båda parter sida.
- Rekryteringsgruppen bedömer sökandenas lämplighet för arrendet och lämnar sitt förslag med motivering i ett protokoll. Om det finns flera sökande som bedöms lika lämpliga ska den som har lämnat det högsta anbudet föreslås tilldelas arrendet. Orealistiskt höga eller låga anbud förkastas.
- Slutförhandling sker med den föreslagna arrendatorn med syftet att komma överens om ett arrendeavtal.



4.6 Beslut om ingående jordbruksarrende

Ett tjänsteutlåtande upprättas. Ärendet anmäls för beslut i natur- och stadsmiljönämnden. Arrendeavtalet undertecknas av förvaltningschefen och arrendatorn. Gårdsarrenden ges rätt till inskrivning i fastighetsregistret, men kan avtalas bort.

5. Rutiner för syn och avräkning vid jordbruksarrende

Syn och avräkning ska göras enligt bestämmelserna i JB.

En syn ska göras såväl inför arrendatorns tillträde (tillträdessynen) som inför arrendatorns frånträde (avträdessynen).

Syn ska även ske under arrendetiden. Kommunens policy är att en ny syn ska utföras vart nionde år (mellansyn).

Synen ska utföras av två synemän som utses av kommunen och arrendatorn gemensamt. Synemännen ska vara opartiska, utbildade och auktoriserade av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har en förteckning över synemän. Kostnaden för deras arbete fördelas lika mellan jordägaren, dvs kommunen, och arrendatorn. Vid syn ska både byggnadsförvaltare och markförvaltare/ekolog/reservatsförvaltare delta från kommunens sida för att kommuns båda perspektiv ska företräddas. Synemännen utför dock syn självständigt och opartiskt.

Synemännen ska upprätta ett protokoll som ska översändas till bägge parter. Protokollet utgör en bristvärdering där varje brist på gården förtecknas och prissätts. Om detta protokoll inte överklagas inom en viss tid gäller det som laga syn, och utgör en för bägge parter bindande dokumentation över arrendeställets skick. Kommunen som jordägare respektive arrendatorn får klandra synen genom att väcka talan i tingsrätt inom en månad från det att denne fick delgivits protokollet från synen.

Avräkningens huvudsakliga syften är att reglera jordägarens och arrendatorns ersättningsanspråk som föranleds av förändringar av arrendestället mellan två syner. Har arrendatorn avhjälpt en brist i det tidigare syneprotokollet har arrendatorn rätt till ersättning från jordägaren för att arrendatorn har avhjälpt bristen. Jordägarens har rätt till ersättning om arrendatorn sedan det tidigare syneprotokollet exempelvis försummat sin underhållsskyldighet.

Om kommunen som jordägaren bekostat avhjälpan av brist som ålegat arrendatorn ska detta antecknas i ett tillägg till arrendekontraktet, som bevis på att jordägaren bekostat ett visst åtgärdande utöver vad som ålegat jordägaren.

6. Avtalsvillkor i arrendeavtalet för jordbruksarrende.

Det grundläggande ansvarsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn regleras i ett arrendekontrakt samt genom bestämmelser i JB.

Arrendeavtalet måste vara skriftligt och innehålla de villkor som ska gälla. Arrendeavtalet måste vara underskrivet av kommunen som jordägare och arrendatorn. När det gäller Huddinge kommuns tätortsnära jordbruksarrenden, som har en hög besöksfrekvens av friluftslivet samt stora naturvårdsåtaganden, är det förvaltningens erfarenhet att det oftast krävs ett mer omfattande avtal som



reglerar detta utöver vad som normalt brukar regleras mellan jordägare och arrendator. Vilka exakta avtalsvillkor som ska tas in i arrendeavtalet beror på förutsättningarna och omständigheterna i det enskilda fallet.

Avtalet ska reglera bland annat arrendemarkens omfattning och inriktning, byggnader, arrendetid, arrendeavgift, underhållsansvar, skötsel, syn, avräkning, ansvar för driftskostnader och vägar, samfälligheter, jakträttigheter, skyddsjakt, möjligheter till uthyrning, skatter och försäkringar. Där bör även framgå av avtalet vad som ska gälla för förbättringar och nybyggnationer inom arrendestället. Förutom vad som regleras i avtalet gäller 7 – 9 kap. JB.

I avtalet ska regleras att arrendatorn har underhålls- och skötselansvar. Underhållsansvaret innebär att arrendatorn är ansvarig för det löpande underhållet på byggnader, anläggningar och installationer på arrendestället. Arrendatorn ska även ha skötselansvaret för marken, vilket kan innefatta exempelvis röjning, dikning, dikesrensning, stängsling och rensning av brunnar. Arrendatorn har även en vårdnadsplikt över arrendestället. Vårdnadsplikten innebär att arrendatorn ska vidta sådana åtgärder som en ägare normalt ska göra för att förebygga skaderisker eller begränsa omfattningen av en skada som har ägt rum. I vårdnadsplikten ingår en skyldighet för arrendatorn att hålla jordägaren underrättad om en hotande eller inträffad skada som arrendatorn fått kännedom om.

Kommunen ska i avtalet åläggas att som jordägare ansvara för byggnadsskyldighet och ansvara för exempelvis ombyggnation av byggnader eller anläggningar som är uttjänta och inte går att underhålla. Möjlighet finns att undanta byggnader från byggnadsskyldigheten.

Det är också viktigt att i förekommande fall ta med eventuella villkor om återtagande av mark, avstående från besittningsskydd etc. som kräver dispens av arrendenämnden.

Det slutliga avtalet formuleras efter förhandling med arrendatorn.

7. Principer för beräkning av arrendeavgiften

Kommunens utgångspunkt är att arrendeavgiften ska vara skälig. Avgiften ska sättas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde. Hänsyn tas till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter.

Den rekryteringsmodell som valts innebär att den som ansöker om arrendet ska lägga ett anbud på med angivande av arrendeavgift. För att kunna bedöma om ett bud ligger inom en skälig och därmed godtagbar nivå ska kommunen själv, genom sakkunnig, göra en beräkning av en lägstanivå.

Nivån fastställs enligt en värderingsmodell vars syfte är att ge en ökad tydlighet och förutsägbarhet för kommunen och arrendatorerna. Avkastningsvärderingen ska utgå från arrendeställets normala avkastningsförmåga. Med det avses den avkastning som en normalt kunnig och duglig jordbrukare kan beräknas erhålla vid en driftsinriktning som är normal för orten. Normalt skall överslagsmässiga värdeberäkningar anses tillräckliga. Avgifter för jämförbara arrenden får beaktas. Arrendeställets kvalitéer och brister dokumenteras och värderas opartiskt.



Förutsättningarna är olika för gårdarna både vad gäller arealen för jordbruksmark, typ av jordbruksmark, storlek på ekonomibyggnader, bostadsbyggnader m.m. Endast Balingsholm kan liknas vid ett normalt jordbruksföretag.

Samtliga gårdar har speciella förutsättningar genom att en stor del av arealen är belägen inom naturreservat med särskilda föreskrifter.

På dessa grunder bedöms att det inte är realistiskt att utveckla en enda fullständig avgiftsmodell som klarar alla beståndsdelar för de olika gårdarna. Följande utgångspunkter gäller dock samtliga:

- Redovisa marknadsmässiga avgiftsnivåer för åker och bete.
- Redovisa generell marknadsmässig nivå för kallhyra för bostäder.
- Redovisa hur stor del av underhållet som avtalet lägger på arrendatorerna.
- Redovisa betydelsen av en ekologisk drift.
- Byggnader som inte krävs för gårdens drift men som får användas kommersiellt och kan en inkomst, exempelvis husvagnsuppställning, lagerlokaler, andrahandsupplåtelser av bostadsbyggnader och liknande.
- För de ekonomibyggnader och anläggningar som är direkt nödvändiga för gårdens drift bör en separat prövning göras då variationen och komplexiteten för den här typen av byggnader kan vara stor. Nyproducerade anläggningar bör initialt arrendesättas utifrån ett marknadsmässigt avkastningskrav på investerat kapital inklusive avskrivningar vilket pekar mot kring 5–7 %.
- Jordbruket är tätortsnära och mera påverkat av trafik, friluftsliv och andra störningar än normalt
- Jordägarens särskilda rätt att återta mark innebär en ökad risk för arrendatorn.
- Arrendet ligger inom naturreservat vilket ställer särskilda krav på biologisk mångfald och reservatsföreskrifterna men också eventuella vattenskyddande åtgärder.

8. Hantering av jordbruksstöd inom arrendestället

EU-stöd (jordbruksstöd) och andra stödformer för en arrendegård ska alltid sökas av och tillfalla arrendatorn. Detta är regel inom hela EU-området. Drivs en gård i jordägarens egen regi med en anställd brukare, ska stöden sökas av och tillfalla jordägaren.

I vissa fall kan stödbeloppen överstiga arrendebeloppets storlek och därmed uppfattas som uppseendeväckande. Men det går inte att bryta ut en enstaka intäktspost från sitt sammanhang, utan hänsyn måste tas till gårdens samlade ekonomi och resultat. EU-stödets storlek ska vägas in i arrendevärderingen av gårdarna. EU-stöden för mark som inte ingår i upplåtelsen hanteras av förvaltningen i och med att externa djurhållare får eller har betesavtal på marken.



9. Planering och budget för arrendegårdarna

Arrendegårdarna har en central roll i kommunens samlade arbete för naturvård och öppethållande av landskapet. En kontinuerlig dialog ska föras mellan arrendatorerna och förvaltningen beträffande verksamheternas inriktning. En gemensam planeringsprocess ska finnas. I planen bör syfte, åtgärder och åtaganden vara transparenta och tydliga. Överenskommelser ska dokumenteras skriftligt och undertecknas av båda parter.

Kommunen har upprättat underhållsplaner för byggnader inom arrendet. Dessa utgör vid sidan av syneprotokoll utgångspunkten för arrendatorns ansvar för underhållet av byggnader. Uppdatering av underhållsplanerna ska göras i samband med underhållsåtgärd. Det ska vara tydligt hur arrendatorns ekonomi påverkas av underhållsansvaret i förhållande till gårdens huvudverksamhet samt vilket ekonomiskt ansvar som vilar på kommunen.

Budgetbehoven för arrendegårdarna hanteras inom ramen för ordinarie budgetprocess.