



**HUDDINGE
KOMMUN**

**NATUR- OCH
BYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

PM

DATUM
18 maj 2015

DIARIENUMMER
NBN-2015/1841

SIDA
1 (21)

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 36414
stefan.tornqvist@huddinge.se

RUTINBESKRIVNING OCH PLANERINGSPROCESS FÖR HUDDINGE KOMMUNS ARRENDEGÅRDAR



Innehåll

1. Bakgrund
 - 2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark
 - 2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende
 - 2.3 Återtagande av arrendemark
 - 3.1 Checklista för stegen vid rekrytering av ny arrendator
 - 3.2 Val av driftsform
 - 3.3 Inriktningsbeslut och kravspecifikation inför rekrytering av arrendator
 - 3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande
 - 3.4 Annonsering
 - 3.5 Utvärdering av anbud
 - 3.6 Beslut om jordbruksarrende
 4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället
 - 5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften
 - 5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället
 6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator
 7. Planering och budget för arrendegårdarna
- Exempel på arrendekontrakt - gårdsarrende
- Exempel på gränsdragningslista för drift och underhåll

Sammanfattning

En rutinbeskrivning har tagits fram för att skapa en tydlig och transparent process för hanteringen av Huddinge kommuns fem arrendegårdar. Rutinerna omfattar hela processen från val av upplåtelseform, checklista för rekrytering av ny arrendator, principer för beräkning av arrendeavgifter, utformning av arrendekontrakt, gränssnittet mellan jordägare och arrendator under arrendetiden samt planering och budget för arrendegårdarna. Målsättningen är att rutinerna ska säkerställa en objektiv och transparent process med politisk förankring och samverkan mellan berörda förvaltningar inom kommunen.

Revisionsrapporterna från 2013 ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt fri-luftsliv och naturvård.

De fem gårdarna som är upplåtna som jordbruksarrenden utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet av landskapet. Natur- och byggnadsnämnden ska svara för byggnation, drift och underhåll av kommunens jordbruksfastigheter. Natur- och byggnadsförvaltningens naturvårdsavdelning fullgör jordägarans ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

Gårdsarrenden medför ett besittningsskydd vilket särskilt bör beaktas i tätortsnära lägen där samhällsintresset kan medföra behov av markåtkomst. En lösning kan vara en kombination av gårdsarrende och sidoarrende på de mer tätortsnära delarna. Det är viktigt vid rekrytering av ny arrendator att kommunen tar fram arrendeavtal som tydligt visar vilken inriktning arrendestället ska ha och vad som ingår i arrendatorns respektive jordägarans ansvar. För de nu gällande kontrakten bör inriktningen vara att en översyn görs i samförstånd med arrendatorerna.

1. Bakgrund

Huddinge kommun äger fem gårdar som är upplåtna som jordbruksarrenden. Det är Balingsholms gård, Björksättra gård, Lövsta gård, Kastellet's gård samt Lissma gård. Gårdarna utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet av landskapet. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

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

Natur- och byggnadsförvaltningen – genom naturvårdsavdelningen – fullgör jordägarens ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Detta sker i samförstånd med arrendatorerna. En ny tjänst som fastighetsansvarig har inrättats på förvaltningen.

Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens rutiner rörande arrendegårdarna granskades hösten 2013. En revisionsrapport "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" registrerades den 4 oktober 2013. Rapporten påvisade bristande rutiner och beslutsunderlag gällande kommunens hantering av arrendena. Förvaltningen beställde en fördjupad utredning i oktober 2013 med anledning av revisionsrapporten. Denna rapport "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" bekräftar bilden i den första rapporten, att det saknas nödvändiga rutiner och interna kontroller.

Revisionsrapporternas synpunkter ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

Det finns olika alternativ när mark och byggnader ska upplåtas. Jordabalken (JB) innehåller bestämmelser som delvis är tvingande för jordägare och arrendator.

Ett jordbruksarrende innebär att marken används för jordbruk som näring. Jordbruksarrenden brukar indelas i gårdsarrenden och sidoarrenden. Ett gårdsarrende utgör en samlad upplåtelse av jordbruksmark tillsammans med en bostad för arrendatorn.

Jordbruksarrende kan upplåtas både till fysiska och juridiska personer. Eftersom en juridisk person inte anses kunna ha en bostad, räknas en upplåtelse av ett gårdsarrende till en juridisk person som ett sidoarrende. Verksamheten på gården kan alltid drivas som ett företag.

Jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden benämns alltså sidoarrenden, vilka omfattar endast jordbruksmark och ibland även ekonomibyggnader. Viktigt att notera är att besittningsskyddet är avsevärt starkare för ett gårdsarrende än för ett sidoarrende. Grund för uppsägning av hela eller delar av ett gårdsarrende föreligger om arrendatorn inte betalar arrendeavgiften eller uppenbart vansköter egendomen. Utöver detta finns begränsade möjligheter till uppsägning. Ett sidoarrende kan däremot återtas betydligt enklare efter uppsägning.

För Huddinge kommun bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende alltid övervägas. En del av gårdens jordbruksmark utgörs då av gårdsarrende där man för överskådlig tid inte kan se någon annan markanvändning än jordbruk. För mer tätortsnära delar eller där andra viktiga intressen planeras eller kan uppstå bör sidoarrende väljas. Jordägaren har större rådighet att säga upp sidoarrenden och därigenom få markåtkomst. Sidoarrende bör alltid väljas för jordbruksmark som gränsar till detaljplanelagda områden. Ett annat exempel där sidoarrende bör väljas är marker med höga naturvärden eller marker som är viktiga för exempelvis vattenvård. Därigenom kan rätt skötsel säkerställas av exempelvis ängs- och hagmarker samt ger kommunen rådighet när angelägna vattenvårdsprojekt behöver mark för ytkrävande anläggningar.

2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende

Omfattar arrendet bostad för arrendatorn (gårdsarrende) ska arrendetiden utgöra minst fem år. Arrendenämnden kan ge dispens för ett avtal som löper på kortare bestämd tid än fem år. (9 kap. 2 § JB)

Om arrendet utgörs av jordbruksmark utan att bostad ingår (sidoarrende) ska arrendetiden vara bestämd, men det finns inget krav på minimitid.

Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år. Om arrendetiden inte understiger ett år, ska uppsägning ske senast åtta månader före arrendetidens utgång. Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. (9 kap. 3 § JB)

2.3 Återtagande av arrendemark

Ett förbehåll om rätt för jordägaren att återta arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet i sin helhet, har arrendatorn rätt till förlängning (besittningsskydd) utom när:

1. arrenderätten är förverkad
2. arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser
3. jordägaren själv ska bruka arrendestället
4. arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter
5. arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan
6. arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk

Om jordägarens 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. (9 kap. 8 § JB)

Arrendatorn har inget besittningsskydd om upplåtelsen är ett sidoarrende och avtalstiden är högst ett år.

3.1 Checklista för stegen vid rekrytering av ny arrendator

Vid vetskap om att en befintlig arrendator kommer att lämna sitt arrendeställe bör rekryteringsprocessen omgående startas. Uppsägningstiden är normalt ett år.

3.2 Val av driftsform

Ett ställningstagande görs om arrendestället är lämpligt för fortsatt gårdsarrende. Se ovan avsnitt 2.1. Bland annat ska övervägas om markerna ska ingå i en omarrondering med övriga arrendegårdar, om markerna har annan långsiktig planerad markanvändning eller om det finns viktiga delar av intresse för naturvården eller vattenvården som bör beaktas. Avstämning görs mot viktiga styrdokument, exempelvis översiktsplanen, naturreservatsbeslut och dagvattenstrategi.

Blir bedömningen att hela eller delar av jordbruksmarken ska arrenderas ut bör alltid en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. Detta för att kommunen ska säkerställa åtkomst av mark, särskilt i tätortsnära lägen eller där marken har särskilda naturvärden eller där vattenvårdsåtgärder planeras.

3.3 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 och den nye arrendatorn. Kommunens styrdokument ska implementeras i framtida arrenden. Arrendet kan delas upp i två eller flera avtal, ett gårdsarrende och ett eller flera sidoarrenden.

Exempel på krav som bör ingå är exempelvis anläggande av skyddszoner vid vattendrag för att minska närsaltläkage. Zoner bör undantas från plöjning längs åkerskiften för att underlätta för det rörliga friluftslivet, för att gynna biologisk mångfald samt för skyddsjakt på exempelvis vildsvin. Andra områden som bör vara sidoarrende, är delar där det planeras att anlägga fördröjningsdammar, områden med särskilda värden för biologisk mångfald till exempel naturbetesmarker/ängsmarker som kräver särskild skötsel. Mark som gränsar till detaljplanerad mark bör vara sidoarrenden eftersom det här kan uppkomma angelägna samhällsintressen, exempelvis GC-vägar, som inte alltid kan förutses.

Med anledning av ovanstående ska följande dokument tas fram av en rekryteringsgrupp med representanter från berörda förvaltningar:

- Ett inriktningsbeslut för arrendestället med ett PM om driftsförutsättningarna för gården.
- Ett utkast till arrendekontrakt (gårdsarrende och sidoarrende) med fastställda riktlinjer med vilken inriktning gården ska drivas.
- En kravspecifikation gällande för arrendatorn med nivå avseende referenser, utbildning, erfarenhet, och ekonomi.

Exempel på innehållet i en kravspecifikation:

- Jordbruksutbildning på minst gymnasial nivå (naturbruksgymnasium, jordbrukslinjen) eller motsvarande kunskaper.
- Praktisk erfarenhet av jordbruk, gärna i tätortsnära läge.
- En upprättad driftbeskrivning för gården samt en realistisk investerings- och driftskalkyl som visar en ekonomisk bärkraft under arrendeperioden.
- Ha en god social kompetens om gården ligger inom ett välbesökt område.
- 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.

3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande

Inriktningsbeslutet och kravspecifikationen ska godkännas av natur- och byggnadsnämnden.

3.4 Annonsering

Alla som uppfyller kravspecifikationen kan ge in en ansökan. Annonsering av arrendet ska ske genom minst tre mediekanaler, exempelvis:

- Jordbrukets tidning ATL, som utges av LRF i både pappers- och digital form. ATL har riksspridning och är den vanligaste publikationen bland lantbrukare och läses brett i branschen.
- Hushållningssällskapets tidning
- Land Lantbruk
- Lokaltidning (Mitt I)

Annonserna i tidningarna publiceras en till två gånger och den digitala upplagan av ATL medger en månads annonsering. Svarstiden ska vara minst fyra veckor. På kommunens webbplats ska alla relevanta handlingar finnas under annonstiden.

3.5 Utvärdering av anbud

- Sökanden som uppfyller kravspecifikationen ska även lämna anbud på arrendeavgiftens storlek. Ett anbudsförfarande medför att det blir en tydlig och transparent process. Det behöver inte heller ifrågasättas om arrendet motsvarar marknadens villkor.
- 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 anbudet. Intervjun ska klargöra att alla villkor i ett arrendavtal 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.
- Slutförhandling sker med den föreslagna arrendatorn med syftet att komma överens om ett arrendekontrakt.

3.6 Beslut om jordbruksarrende

Ett tjänsteutlåtandes upprättas. Ärendet anmäls för beslut i natur- och byggnadsnämnden. Arrendekontraktet undertecknas av förvaltningschefen, fastighetsansvarig och arrendatorn.

4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället

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

Vanliga arrendekontrakt är ofta ganska kortfattade och fyller sin uppgift för en gård ute på landet. När det gäller våra tätortsnära lantgårdar i Huddinge, som har en hög besöksfrekvens av friluftslivet samt stora naturvårdsåtaganden, är det förvaltningens erfarenhet att det krävs ett mer detaljerat arrendekontrakt.

Avtalet ska reglera arrendemarkens omfattning och inriktning, byggnader, arrendetid, arrendeavgift, underhållsansvar, syn (besiktning), avräkning, ansvar för driftskostnader och vägar, samfälligheter, skatter och försäkringar. Där bör även framgå vad som ska gälla för förbättringar och nybyggnationer inom arrendestället. För de frågor som inte regleras i avtalet ska 7 – 9 kap. JB gälla.

Huvudprincipen i ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn är att arrendatorn svarar för merparten av utförandet och kostnaderna för drift och underhåll av arrendestället. Jordägaren ansvarar för byggnadsunderhåll och fastighetsinstallationer. En mer detaljerad beskrivning om drift och underhåll ska finnas i en bilaga till arrendekontraktet.

Avtalet ska även reglera jordägarens respektive arrendatorns ansvar rörande exempelvis jakt, dikning, stängsling och röjning av åkerkanter. Det ska anges vem som ansvarar för skyddsjakt och vem som ansvarar för stängsling. Stängslingen är viktig att reglera.

5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften

En allmän regel anger 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 arrendenivån. För att kunna bedöma om ett bud ligger inom en skälig och därmed godtagbar nivå ska kommunen själv 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.

Av gårdsarrendena i Huddinge är bara Björksättra och Balingsholm som kan liknas vid normala jordbruksföretag. Även dessa har dock speciella förutsättningar genom att en stor del av arealen är belägen inom naturreservat med särskilda föreskrifter, samt att arrendena är förenade med en osäkerhetsfaktor genom rätten för jordägaren att återta mark. Kastellet framstår som enklast genom att det egentligen är en bostadsfastighet med 12 ha åker, i praktiken ett hobbyjordbruk utan ekonomisk avkastning. Lissma har en inriktning mot specialfoder som gör troligt att företaget har särskilda anläggningar för det men att ekonomibyggnaderna i övrigt inte kräver någon hög standard. Lövsta slutligen har ett ridhus och kommersiell uthyrning av boxplatser som väsentlig del i verksamheten.

På dessa grunder bedöms att det inte är realistiskt att utveckla en enda fullständig avgiftsmodell som klarar alla beståndsdelar för de fem gårdsarrendena. Men följande utgångspunkter kan anges:

- 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.
- Byggnader som inte krävs för gårdens drift men som används kommersiellt och ger en inkomst, exempelvis husvagnsuppställning, lagerlokaler och liknande, bör värderas individuellt utifrån den pågående verksamheten.
- 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 och andra störningar än normalt.
- Jordägens särskilda rätt att återta mark innebär en ökad risk för arrendatorn.

5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället

EU-stöd (jordbruksstöd) och andra stödformer för en arrendegård ska alltid sökas av och tillfalla brukaren. 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 enskild intäktspost från sitt sammanhang, utan hänsyn måste tas till gårdens samlade ekonomi och resultat. EU-stödets storlek ska vägas in i arrendevärderingen av gårdarna.

6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator

Det är viktigt för rättvisa och transparens att avräkning och syn görs enligt reglerna i JB. En formell besiktning av gårdens skick görs vid arrendatorns till- och frånträde samt vart femte år under arrendetiden. Opartiska synemän används, utbildade och auktoriserade av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har en förteckning över synemän. Kostnaden för deras arbete fördelas lika mellan jordägaren och arrendatorn.

Synemännen upprättar ett protokoll som översänds 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.

Arrendekontraktet är styrande för vem som ansvarar för bristen. Om bristen är jordägarens ansvar har arrendatorn möjligheten att avhjälpa bristen på jordägarens bekostnad. Om pengar utbetalas av jordägaren för avhjälpandet ska detta antecknas i ett tillägg till arrendekontraktet, för att vid nästa avräkning räknas jordägaren tillgodo.

7. Planering och budget för arrendegårdarna

Som tidigare nämnts har arrendegårdarna en central roll i kommunens samlade arbete för naturvård och öppethållande av landskapet. En kontinuerlig dialog ska föras mellan arrendatorerna och naturvårdsavdelningen beträffande verksamheternas inriktning. En gemensam planeringsprocess ska finnas. I planen ska syfte, åtgärder och åtaganden vara transparenta och tydliga.

För arrendegårdarna ska det finnas rullande treårsplaner och en årlig plan för varje arrendegård. Av planen ska framgå kommunens planerade underhåll respektive arrendatorns åtaganden avseende såväl verksamhet som ekonomi.

Det planerade underhållet ska dokumenteras vad gäller omfattning, kostnad och tidplan. Genomförandet och eventuella avvikelser ska följas upp och dokumenteras årligen. Planen och den samlade budgeten för arrendegårdarna redovisas årligen för natur- och byggnadsnämnden inom ramen för det ordinarie arbetet med Mål och budget.

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Stefan Törnqvist
fastighetsansvarig

Exempel på arrendekontrakt - gårdsarrende

Innehåller förslag på vad som ska övervägas i en avtalsskrivning. Det slutliga avtalet formuleras efter förhandling med arrendatorn.

§ 1 Arrendestället

Arrendet omfattar *dels* följande byggnader och anläggningar på gården:

Exempel; arrendatorsbostad om 6 r o k ca 140 kvm, lösdriktladugård, häst- och fårstall, loge, vagnhall, verkstad, brunn, trekammarbrunn med infiltration, tillfartsväg, gödselplatta med urinbrunn, brunn med hydrofor, båthus, och brygga osv. Byggnader i dåligt skick bör undantas från arrendet.

samt *dels* de åker- och betesmarker som markeras på karta.

§ 2 Ändamål

Jordbruk med naturvårdande inriktning.

§ 3 Naturreservat

Delar av området är av Huddinge kommun förklarat som naturreservat. Arrendatorn är skyldig att följa bestämmelser i naturreservatsbeslut och skötselplaner.

§ 4 Jakt och fiske

Jakträtt ingår inte i denna upplåtelse. Dock ges rätt för arrendatorn att bedriva skyddsjakt för att skydda grödan.

§ 5 Arrendetid

I tätortsnära lägen är fem år lämpligast.

§ 6 Uppsägning, villkorsändring

Uppsägning ska vara skriftlig och ska ske senast ett år före arrendetidens utgång. Om arrendet inte sägs upp så förlängs det ytterligare fem år.

§ 7 Arrendeavgift

Arrendeavgiften är xx kronor per år exklusive mervärdeskatt.

§ 8 Betalning

Betalning av arrendeavgiften jämte lagstadgad mervärdeskatt ska ske kvartalsvis i förskott.

§ 9 Index

Arrendeavgiften ska ett år efter tillträdesdagen indexregleras i enlighet med konsumentprisindex (KPI). Basmånad ska vara oktober månad år xx.

§ 10 Drift och underhåll

Arrendatorn ska sköta, vårda och underhålla arrendets byggnader, utrustning, anläggningar, vägar och mark väl.

Ansvarsfördelningen mellan arrendator och jordägare för tillsyn, skötsel, underhåll och utbyte av allt som hör till arrendeställets byggnader, utrustning, anläggning, vägar och mark inom gårdsytan vid byggnaderna är reglerad i särskild bilaga.

§ 11 Markens skötsel och drift (arrendatorns ansvar)

Betes- och slåttermarken ska hävdas väl. Det är av stor vikt att naturbetesmarkerna hävdas med tillräckligt betestryck, samt att slåttermarken skördas med upptag minst en gång per år under perioden 31 juli till 30 september.

Skyddszoner på minst 10 meters bredd ska anläggas som en vallbesådd zon eller remsa utmed alla vattenområden inom arrendestället. Ett vattenområde är vattendrag, diken (som är utmärkta på topografiska kartan), sjö, hav eller damm. Skyddszonen ska ligga på åkermark i direkt anslutning till vattenområdet. Skyddszonen ska lämnas fri från gödning, besprutning och plöjning. Den ska slås under perioden 15 juli till 30 september. Skyddszonerna ska även vara tillgängliga för det rörliga friluftslivet.

Täckta ledningar skall underhållas och tillhörande brunnar regelbundet rensas.

Öppna diken skall bevaras. Kulvertering och annan igenläggning är inte tillåten.

Småbiotoper i odlingslandskapet ska skötas.

Arrendatorn får tåla skidspår och skidleder över markerna vintertid.

Arrendatorn får tåla att markägaren reglerar vattenståndet i våtmarken vid xx.

§ 12 Landskaps- och naturvård

Jordägaren äger rätt att betesputsa naturbetesmarkerna vid xx efter den 15 juli.

Jordägaren ska informera arrendatorn senast tre månader innan åtgärd utförs.

Röjning av buskar får, om ej annat bestäms, ske inom fyra meter från den brukade åkerns kant. Röjning av bärande buskar och träd, (slån, nypon, hagtorn, rönn, oxel, apel, krikon) får dock endast ske efter samråd med jordägaren. Arrendatorn får ej utan kommunens medgivande fälla eller skada växande träd större än 10 cm diameter i brösthöjd.

Arrendatorn medger att jordägaren eller annan som har dennes tillstånd får utföra vattenvårdande åtgärder genom att återskapa och/eller utveckla våtmarker/dammar inom arrendestället. Arrendatorn medger också att jordägaren får anlägga gång- och ridvägar i xx. Jordägaren ska alltid informera arrendatorn senast tre månader innan åtgärder utförs.

§13 Värme, el, vatten och avlopp m.m.

Arrendatorn svarar för samtliga kostnader avseende fasta avgifter och förbrukningsavgifter för värme, sotning, el, vatten, avlopp och dylikt. Arrendatorn ska teckna egna abonnemang. Arrendatorn svarar för samtliga kostnader för avfallshantering och ska eget abonnemang.

§ 14 Jordens brukning, djurhållning

Markerna ska hävdas väl genom odling, slätter eller bete med nötkreatur, får och hästar. På gården får också hållas grisar, höns, ankor etc.

Kommentar: Här kan skrivas in att gården ska drivas ekologiskt.

Samtliga stödrätter innehas av jordägaren, men utlånas utan kostnad till arrendatorn. Arrendatorn söker och tillgodogör sig alla stöd. Vid arrendets upphörande återförs stödrätterna utan kostnad till jordägaren. Om arrendatorn på egen bekostnad tillfört arrendestället stödrätter, skall dessa vid arrendets upphörande lösas in av jordägaren.

Skogsbryn och hagmarker är ur naturvårdssynpunkt av stor betydelse, och ska underhållas väl genom röjning och betning.

Vid slutligt frånträde av arrendet ska 1/7 av all åkermark vara plöjd.

§ 15 Gödselvård

Arrendatorn är skyldig att iaktta god gödselvård. Uppsamling och hantering av gödsel, urin och pressaft skall ske på sådant sätt att läckage och spill inte förekommer.

§ 16 Dikning

Jordägaren bekostar istandsättning av befintliga diken i eller runt åkrarna. Underhåll av diken åvilar arrendatorn. Rensmassor ska utplaceras på åkern samt stubbar och stenar bortföras till en av jordägaren anvisad plats. Rensmassor får inte läggas i skogsbryn, naturbetesmarker, ängsmarker, åkerholmar, våtmarker etc.

§ 17 Stängsel

Jordägaren svarar för uppsättning av stängsel och grindar för betesdjur inom naturbetesmarker samt för uppsättande av självstängande grindar, skyltar m.m. för friluftslivets behov. Arrendatorn svarar för stängsel på kulturbetesmarker. Arrendatorn svarar även för tillfälliga stängsel, exempelvis. elstängsel.

Arrendatorn ska underhålla stängsel och grindar. Stängsel som inte längre erfordras för driften ska borttas av arrendatorn. Stängsel får inte förankras i träd eller buskar.

§ 18 Skogsavverkning och skötsel av naturmark

Jordägaren förbehåller sig rätten att inom arrendestället nyttja vägar och upplagsplatser för virke och annat material i samband med skogsavverkning och naturvårdsåtgärder på jordägarens mark. Arrendatorn har inte rätt att avverka skog eller nyttja skogsmark.

§ 19 Systematiskt brandskyddsarbete

Båda parter är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i byggnaderna och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas.

§ 20 Syn

Syn ska ske i samband med tillträde och avflyttning. Syn ska hållas vart femte år under arrendetiden, varefter avräkning mellan jordägaren och arrendatorn sker.

Försämras arrendestället genom att arrendatorn eftersätter vad som åligger honom har jordägaren rätt till ersättning.

Avhjälper arrendatorn brist som fanns vid tillträdet, har arrendatorn rätt till ersättning, under förutsättning att skriftlig överenskommelse härom träffats med markägaren.

§ 21 Skatter, försäkringar

Jordägaren svarar för skatter som belöper sig på arrendestället. Jordägaren ska hålla arrendeställets byggnader och anläggningar försäkrade mot brand, skada, skadeinsekter etc. Lös egendom skall arrendatorn ha försäkrad till fulla värdet.

§ 22 Ansvar

Hela arrendestället ska hållas i ett gott och vårdat skick. Arrendatorn ska förvara maskiner, redskap, materiel m.m. på avsedd plats under tak och inte uppställda på gårdsplaner eller på mark.

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga medgivande uppföra ny byggnad eller anläggning, inte heller flytta eller ändra befintlig byggnad.

Arrendatorn ska hålla god uppsikt över betesdjuren och se till att de inte skadar växande träd och buskar.

Arrendatorn ska ha en ansvarsförsäkring som skyddar tredje man mot eventuella skador, vilka kan drabba denne till följd av den verksamhet som bedrivs inom arrendestället.

§ 23. Intrång

Arrendatorn är skyldig att tåla intrång från besökande inom arrendekområdets marker.

§ 24 Miljölagstiftning

Arrendatorn svarar för att verksamheten bedrivs inom gällande miljölagstiftning.

§ 25 Upplåtelse

Arrendatorn får ej utan jordägarens skriftliga medgivande upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta.

§ 26 Ändring eller tillägg

Ändring eller tillägg till detta kontrakt skall ske skriftligen och undertecknas av båda parter och blir gällande efter beslut av natur- och byggnadsnämnden.

§ 28 Eventuell tvist

Eventuell tvist om tolkning av detta avtal skall avgöras enligt lagen om skiljemän. Som skiljenämnd skall länets arrendenämnd fungera.

Exempel på gränsdragningslista för drift och underhåll

Innehåller förslag på vad som ska övervägas i en avtalsskrivning. Den slutliga formuleringen görs efter förhandling med arrendatorn.

Gränsdragningslistan reglerar ansvaret mellan jordägaren och arrendatorn för tillsyn, drift och underhåll, utbyte av ytskikt, inredning, byggnadsdelar, utrustning, installationer för ventilation, kyla, värme, sanitet, el, tele, styr- och övervakning och liknande inom arrendeupplåtelsens byggnader och anläggningar. Ansvaret för utökad kapacitet, förbättrad funktion etc. ska avtalas mellan parterna.

DEFINITIONER

Tillsyn:

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel:

Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. I skötsel ingår även status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet.

Felavhjälpande underhåll:

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Planerat underhåll:

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

J = Jordägare

A = Arrendator

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för skötsel	Ansvarig för felavhjälpande underhåll	Ansvarig för planerat underhåll	Anmärkning
Mark						Markytan som omfattas i denna gränsdragningslista är begränsad till gårdsytan kring byggnaderna
Vägar/gångbanor/utvändiga trappor		A	A	A	A	
Staket/grindar		A	A	A	A	
Diverse fast utrustning på tomt	Papperskorgar, stolpar, skyltar	A	A	A	A	
Lös utrustning på tomt	T.ex. utemöbler	A	A	A	A	

Parkeringsytta av sten, asfalt, tegel och betongplattor	T.ex. uteplatser mm	A	A	A	A	
Gräsytor		A	A	A	A	
Träd, buskar, häckar och rabatter		A	A	A	A	
Blomlådor mm.		A	A	A	A	
Tak						
	Takbeläggning	A	A	A	J	
	Takbrunnar	A	A	A	J	
	Hängrännor	A	A	A	J	
	Stuprör	A	A	A	J	
Fasad						
Ytskikt		A	A	A	A	
Ljusarmatur	Belysning	A	A	A	J	På fasad och stolpbelysning
Dörrar (i fasad)	Dörr/parti	A	A	A	A	
	Låskista	A	A	A	A	
	Trycke	A	A	A	A	
	Glas	A	A	A	A	
	Kortläsare/kodlås	A	A	A	A	
	Motorlås/ elslutbleck	A	A	A	A	
	Cylinder	A	A	A	A	
Portar	Portar inkl. automatik	A	A	A	A	
Fönster (i fasad)	Karmar	A	A	A	A	
	Bågar	A	A	A	A	
	Ytterglas	A	A	A	A	
	Innerglass	A	A	A	A	
Solavskärmning	Persienner, markiser	A	A	A	A	
Lyftanordningar	Traverser, lyftbryggor mm.	A	A	A	A	
Utrymmen						
Driftrum för installationssystem		A	A	A	A	
Avfallsrum		A	A	A	A	
Övrigt invändigt						
Dörrar	Dörr/parti	A	A	A	A	
	Låskista	A	A	A	A	
	Trycke	A	A	A	A	
	Glas	A	A	A	A	
	Kortläsare/kodlås	A	A	A	A	
	Motorlås/ elslutbleck	A	A	A	A	
	Cylinder	A	A	A	A	
	Dörrstängare	A	A	A	A	

Golv	Plastmatta, linoleum, klinker, trägolv, betong mm	A	A	A	A
Väggar	Snickerier	A	A	A	A
	Väv/tapet	A	A	A	A
	Målning	A	A	A	A
	Kakel	A	A	A	A
	Träpanel	A	A	A	A
Innertak	Undertak	A	A	A	A
Vitvaror	Kyl/frys	A	A	A	A
	Spis	A	A	A	A
	Fläktkåpa	A	A	A	A
	Diskmaskin	A	A	A	A
	Lös köksutrustning	A	A	A	A
	Tvättmaskin	A	A	A	A
	Torkskåp	A	A	A	A
Inredning och utrustning	Skåpsinredning i pentry och kök	A	A	A	A
	Fasta bänkar mm.	A	A	A	A
	Säkerhetsskåp	A	A	A	A
	Inredning och utrustning i städutrymmen och förråd	A	A	A	A
	Övrig fast inredning och utrustning	A	A	A	A
VVS					
Ventilation	Luftbehandlingsaggregat	A	A	A	J
	Luftfilter	A	A	A	A
	Ventilationskanaler	A	A	A	J
	Luftspjäll	A	A	A	A
	Luftdon	A	A	A	A
Värmeproduktions- installationer	värmepannor, värmeväxlare, värmepumpar och apparater i värmecentraler	A	A	A	J
Värmedistributions- installationer	Givare, mätare, apparater, styr & övervakning, shuntgrupper, pumpar och rörsystem inkl. ventiler	A	A	A	J
Värmare	Radiatorer inkl. kopplingsledningar och ventiler	A	A	A	J
Tappvatten	Dusch	A	A	A	A
	Blandare, vattenutkastare	A	A	A	A
	Vattenledningar	A	A	A	J

	Pumpar, hydroforer	A	A	A	A	
Sanitet	WC stol	A	A	A	A	
	Handfat	A	A	A	A	
	Invändig brunn	A	A	A	A	
	Avloppssystem	A	A	A	J	
	Utvändig brunn	A	A	A	J	Två- /trekammarbrunn, urinbrunn
	Infiltration	A	A	A	J	
	Fettavskiljare	A	A	A	J	
	Olje- & slamavskiljare	A	A	A	J	
Brandsläckning	Sprinkler	A	A	A	J	
	Brandpostsystem	A	A	A	J	
	Släckutrustning (såsom handbrandsläckare)	A	A	A	A	
Kyla	Kylkompressor, kondensorer, rörsystem, köldbärare, pumpar, styrutrustning, givare, pumpar	A	A	A	J	
	Fläktluftkylare	A	A	A	J	
EL-installationer						
	Huvud- och fördelningscentraler	A	A	A	J	
	Huvudledningar	A	A	A	J	
	Elcentral, gruppcentral	A	A	A	J	
	Gruppledningar	A	A	A	J	
	Elkanalisation	A	A	A	J	
	Belysningsarmatur	A	A	A	A	
	Ljusregleringssystem	A	A	A	J	
	Värmekabel i takbrunnar, till VA-ledningar	A	A	A	J	
Tele- och datasystem						
	Telefonsystem	A	A	A	A	
	Datakommunikations-system	A	A	A	A	
	System för ljud- och bildöverföring	A	A	A	A	
Säkerhet						
	Brandlarm	A	A	A	J	
	Utrymningslarm	A	A	A	J	
	Passagesystem	A	A	A	A	
	Inbrottslarm	A	A	A	A	
	Nödbelysningsanläggning	A	A	A	A	

Styr- och övervakningssystem	Utrymningstavlor	A	A	A	A	
	Styrsystem för fastighetsdrift och processinstallationer	A	A	A	J	
Övriga byggnadsdelar	Gödselplatta	A	A	A	A	
	Ridhusbotten	A	A	A	A	
	Foderhäckar	A	A	A	A	
	Kreatursbox	A	A	A	A	
Verksamhets- utrustning						
	Mjölkrobot	A	A	A	A	

Vänliga hälsningar,

Victoria Hofslagare
Arkivarie, Huvudregistrator
08-535 365 20

HUDDINGE KOMMUN
141 85 Huddinge
Natur- och byggnadsförvaltningen
Staben
www.huddinge.se

Tänk på miljön! Behöver du skriva ut det här meddelandet?

Vänliga hälsningar,

Victoria Hofslagare
Arkivarie, Huvudregistrator
08-535 365 20

HUDDINGE KOMMUN
141 85 Huddinge
Natur- och byggnadsförvaltningen
Staben
www.huddinge.se<<http://www.huddinge.se/>>

Tänk på miljön! Behöver du skriva ut det här meddelandet?

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 364 14
stefan.tornqvist@huddinge.se

Natur- och byggnadsnämnden

Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar samt översyn av upplåtelser på jord- och skogsbruksfastigheter

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter.

Sammanfattning

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten lämnades ett antal rekommendationer om åtgärder som bör vidtas. En checklista bör upprättas för processen kring rekrytering av arrendator. Bedömningar och beslut som ligger till grund för valet bör dokumenteras. Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas. Det bör finnas dokumentation och nämndbeslut när kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal. Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen utarbetat ett PM. Dokumentet bör även ses som ett strategiskt ställningstagande vad gäller jordbruksmarken. Detta som ett komplement till översiktsplanen och andra styrdokument.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande kontrakt. En konsult har tagit fram förslag till nya avtal och samtliga gårdar har besiktigats av en oberoende syneman. Målsättningen är att om ändringar krävs, så ska det göras i samförstånd med arrendatorerna. Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" (nr 10/2013) lämnades ett antal rekommendationer enligt följande.

- En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftspecifika.
- De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.
- Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas eftersom det saknades helt.
- Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndbeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen dokumenteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beställde därefter en fördjupad granskning "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" (EY 2014-01-15) som bekräftar att det funnits brister i hanteringen.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen utarbetat ett PM "Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar", se bilaga 1. Dokumentet bör även ses som ett strategiskt ställningstagande vad gäller jordbruksmarken. Detta som ett komplement till översiktsplanen och andra styrdokument.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande kontrakt. Vid en genomgång av dessa har otydligheter uppmärksamats som motiverar att tillägg görs till befintliga kontrakt. Exempelvis så framstår gränsdragningen mellan jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns underhållsskyldighet som oklar. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut.

Naturvårdsavdelningen har gett en konsult uppdrag att ta fram förslag till nya avtal med de fem gårdsarrendatorerna. Samtliga gårdar har besiktigats av en oberoende syneman. Arrendatorerna har haft möjlighet att medverka. Det kommer att finnas ett gediget underlag för det fortsatta arbetet med

översynen. Det bör betonas att arrendatorerna kan förlita sig på gällande kontrakt respekteras. Målsättningen är att om ändringar krävs, så ska det göras i samförstånd.

Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Anders Lindelöf
tf. teknisk direktör

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Bilaga

1. PM 2015-05-05 Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar

Ärendetext

Förslag till beslut

Sammanfattning

Förslag till beslut

Överläggning

Propositioner

Reservationer

Protokollsanteckningar

Suppleantyttrande

Beslutet delges

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 364 14
stefan.tornqvist@huddinge.se

Natur- och byggnadsnämnden

Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar samt översyn av upplåtelser på jord- och skogsbruksfastigheter

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter.

Sammanfattning

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten lämnades ett antal rekommendationer om åtgärder som bör vidtas. En checklista bör upprättas för processen kring rekrytering av arrendator. Bedömningar och beslut som ligger till grund för valet bör dokumenteras. Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas. Det bör finnas dokumentation och nämndbeslut när kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal. Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen utarbetat ett PM. Dokumentet bör även ses som ett strategiskt ställningstagande vad gäller jordbruksmarken. Detta som ett komplement till översiktsplanen och andra styrdokument.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande kontrakt. En konsult har tagit fram förslag till nya avtal och samtliga gårdar har besiktigats av en oberoende syneman. Målsättningen är att om ändringar krävs, så ska det göras i samförstånd med arrendatorerna. Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" (nr 10/2013) lämnades ett antal rekommendationer enligt följande.

- En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftspecifika.
- De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.
- Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas eftersom det saknades helt.
- Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndbeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen dokumenteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beställde därefter en fördjupad granskning "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" (EY 2014-01-15) som bekräftar att det funnits brister i hanteringen.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen utarbetat ett PM "Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar", se bilaga 1. Dokumentet bör även ses som ett strategiskt ställningstagande vad gäller jordbruksmarken. Detta som ett komplement till översiktsplanen och andra styrdokument.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande kontrakt. Vid en genomgång av dessa har otydligheter uppmärksamrats som motiverar att tillägg görs till befintliga kontrakt. Exempelvis så framstår gränsdragningen mellan jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns underhållsskyldighet som oklar. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut.

Naturvårdsavdelningen har gett en konsult uppdrag att ta fram förslag till nya avtal med de fem gårdsarrendatorerna. Samtliga gårdar har besiktigats av en oberoende syneman. Arrendatorerna har haft möjlighet att medverka. Det kommer att finnas ett gediget underlag för det fortsatta arbetet med

översynen. Det bör betonas att arrendatorerna kan förlita sig på gällande kontrakt respekteras. Målsättningen är att om ändringar krävs, så ska det göras i samförstånd.

Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Anders Lindelöf
tf. teknisk direktör

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Bilaga

1. PM 2015-08-31 Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 364 14
stefan.tornqvist@huddinge.se

Natur- och byggnadsnämnden

Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar samt översyn av upplåtelser på jord- och skogsbruksfastigheter

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter.

Sammanfattning

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten lämnades ett antal rekommendationer om åtgärder som bör vidtas. En checklista bör upprättas för processen kring rekrytering av arrendator. Bedömningar och beslut som ligger till grund för valet bör dokumenteras. Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas. Det bör finnas dokumentation och nämndbeslut när kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal. Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen utarbetat ett PM. Dokumentet bör även ses som ett strategiskt ställningstagande vad gäller jordbruksmarken. Detta som ett komplement till översiktsplanen och andra styrdokument.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande kontrakt. En konsult har tagit fram förslag till nya avtal och samtliga gårdar har besiktigats av en oberoende syneman. Målsättningen är att om ändringar krävs, så ska det göras i samförstånd med arrendatorerna. Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" (nr 10/2013) lämnades ett antal rekommendationer enligt följande.

- En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftspecifika.
- De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.
- Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas eftersom det saknades helt.
- Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndbeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen dokumenteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beställde därefter en fördjupad granskning "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" (EY 2014-01-15) som bekräftar att det funnits brister i hanteringen.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen utarbetat ett PM "Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar", se bilaga 1. Dokumentet bör även ses som ett strategiskt ställningstagande vad gäller jordbruksmarken. Detta som ett komplement till översiktsplanen och andra styrdokument.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande kontrakt. Vid en genomgång av dessa har otydligheter uppmärksamrats som motiverar att tillägg görs till befintliga kontrakt. Exempelvis så framstår gränsdragningen mellan jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns underhållsskyldighet som oklar. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut.

Naturvårdsavdelningen har gett en konsult uppdrag att ta fram förslag till nya avtal med de fem gårdsarrendatorerna. Samtliga gårdar har besiktigats av en oberoende syneman. Arrendatorerna har haft möjlighet att medverka. Det kommer att finnas ett gediget underlag för det fortsatta arbetet med

översynen. Det bör betonas att arrendatorerna kan förlita sig på gällande kontrakt respekteras. Målsättningen är att om ändringar krävs, så ska det göras i samförstånd.

Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag göra en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Anders Lindelöf
tf. teknisk direktör

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Bilaga

1. PM 2015-08-31 Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar



HUDDINGE
KOMMUN

NATUR- OCH
BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

PM

DATUM
31 augusti 2015

DIARIENUMMER
NBN-2015/1841

SIDA
1 (13)

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 36414
stefan.tornqvist@huddinge.se

RUTINBESKRIVNING OCH PLANERINGSPROCESS FÖR HUDDINGE KOMMUNS ARRENDEGÅRDAR



Innehåll

- 1.1 Bakgrund
- 1.2 Långsiktiga mål
- 2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark
- 2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende
- 2.3 Återtagande av arrendemark
- 3.1 Checklista vid rekrytering av ny arrendator
- 3.2 Val av driftsform
- 3.3 Inriktningsbeslut och kravspecifikation inför rekrytering av arrendator
- 3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande
- 3.4 Annonsering
- 3.5 Utvärdering av anbud
- 3.6 Beslut om jordbruksarrende
- 4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället
- 5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften
- 5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället
- 6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator
- 7. Planering och budget för arrendegårdarna

Sammanfattning

En rutinbeskrivning har tagits fram för att skapa en tydlig och transparent process för hanteringen av Huddinge kommuns fem arrendegårdar. Rutinerna omfattar hela processen från val av upplåtelseform, checklista för rekrytering av ny arrendator, 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.

Revisionsrapporterna från 2013 ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

De fem gårdarna som är upplåtna som jordbruksarrenden utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet 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 alltså att bevara och utveckla jordbrukslandskapets olika värden, vilket även innefattar ekologiskt hållbarhet.

Natur- och byggnadsnämnden ska svara för byggnation, drift och underhåll av kommunens jordbruksfastigheter. Natur- och byggnadsförvaltningens naturvårdsavdelning fullgör jordägarans ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

Gårdsarrenden medför ett besittningsskydd vilket särskilt bör beaktas i tätortsnära lägen där samhällsintresset kan medföra behov av markåtkomst. En lösning kan vara en kombination av gårdsarrende och sidoarrende på de mer tätortsnära delarna. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna. Det är viktigt vid rekrytering av ny arrendator att kommunen tar fram arrendeavtal som tydligt visar vilken inriktning arrendestället ska ha och vad som ingår i arrendatorns respektive jordägarans ansvar.

1.1 Bakgrund

Huddinge kommun äger fem gårdar som är upplåtna som jordbruksarrenden. Det är Balingsholms gård, Björksättra gård, Lövsta gård, Kastlelets gård samt Lissma gård. Gårdarna utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet av landskapet. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

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

Natur- och byggnadsförvaltningen – genom naturvårdsavdelningen – fullgör jordägarens ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Detta sker i samförstånd med arrendatorerna. En ny tjänst som fastighetsansvarig har inrättats på förvaltningen.

Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens rutiner rörande arrendegårdarna granskades hösten 2013. En revisionsrapport "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" registrerades den 4 oktober 2013. Rapporten påvisade bristande rutiner och beslutsunderlag gällande kommunens hantering av arrendena. Förvaltningen beställde en fördjupad utredning i oktober 2013 med anledning av revisionsrapporten. Denna rapport "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" bekräftar bilden i den första rapporten, att det saknas nödvändiga rutiner och interna kontroller.

Revisionsrapporternas synpunkter ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

1.2 Långsiktiga mål

Kommunfullmäktige antog den 31 oktober 1994 ett jord- och skogsbruksprogram. Som mål för driften av kommunens jordbruk angavs följande inriktning:

- Styra mot ett uthållit s.k. ekologiskt jordbruk.
- Bevara, men även där så är möjligt, utveckla jordbrukslandskapets värden avseende naturvårdens, kulturmiljövårdens och friluftslivets intressen.
- Förvalta jordbruksegendomarna så att en för jordbruksföretagen långsiktig utveckling och överlevnad säkras.

En kvalité som Huddinge vill värna om är att vi kan fortfarande kan färdas genom en levande landsbygd med växande grödor och betande djur. Björksättra och Balingsholm bedriver huvudsakligen mjölkproduktion och är självbärande enheter. Andra mindre jordbruksföretag finns med bland annat köttdjur, höproduktion och hästhållning. Betesmark upplåts för betande får. Ett annat påtagligt inslag är de omkring tio ridanläggningarna, varav några bedriver ridskolor.

Jordbrukslandskapet skapar värden för naturvärden, kulturmiljövärden 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.

Vilken inriktning våra gårdar 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. Köttproduktion bör då övervägas eftersom det ges större flexibilitet att styra betesdjuren dit de gör störst naturvårdsnytta. Mjölkproduktion kräver mer närhet till mjölkkningsanläggningen.

Vår bedömning är att det inte är frågan om det ska finnas skyddszoner eller inte som kommer avgöra framtida driftsformer. Då är förlusten av odlingsmarken i Glömstadalen en betydligt viktigare faktor, vilket belyses i en färsk analys. Där försvinner närmare 50 hektar odlingsmark jämfört med något enstaka hektar som skyddszoner skulle innebära. Syftet med skyddszoner förklaras i avsnitt 3.3.

Kommunens jordbruksmark ligger till stor del inom naturreservaten. Det medför att föreskrifter och skötselplaner måste beaktas vid markanvändningen.

Vår utgångspunkt 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 utarrenderad mark ställer krav som ligger i linje med kommunens miljömål om marker öppna för friluftslivet, en god vattenkvalitet och kulturmiljövård samt en hög biologisk mångfald. Skyddszoner är en grundpelare i detta.

2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

Det finns olika alternativ när mark och byggnader ska upplåtas. Jordabalken (JB) innehåller bestämmelser som delvis är tvingande för jordägare och arrendator.

Ett jordbruksarrende innebär att marken används för jordbruk som näring. Jordbruksarrenden brukar indelas i gårdsarrenden och sidoarrenden. Ett gårdsarrende utgör en samlad upplåtelse av jordbruksmark tillsammans med en bostad för arrendatorn.

Jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden benämns alltså sidoarrenden, vilka omfattar endast jordbruksmark och ibland även ekonomibyggnader. Viktigt att notera är att besittningsskyddet är starkare för ett gårdsarrende än för ett sidoarrende. Grund för uppsägning av hela eller delar av ett gårdsarrende föreligger om arrendatorn inte betalar arrendeavgiften eller uppenbart vansköter egendomen. Utöver detta finns begränsade möjligheter till uppsägning. Ett sidoarrende kan däremot återtas betydligt enklare efter uppsägning.

För Huddinge kommun bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. En del av gårdens jordbruksmark utgörs då av gårdsarrende där man för överskådlig tid inte kan se någon annan markanvändning än jordbruk. För mer tätortsnära delar eller där andra viktiga intressen planeras eller kan uppstå bör sidoarrende väljas. Sidoarrende bör väljas för jordbruksmark som gränsar till detaljplanelagda områden. Ett annat exempel där sidoarrende bör väljas är marker med höga naturvärden eller marker som är viktiga för exempelvis vattenvård. Därigenom kan rätt skötsel säkerställas av exempelvis ängs- och hagmarker samt ge kommunen rådighet när angelägna vattenvårdsprojekt behöver mark för ytkrävande anläggningar.

2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende

Omfattar arrendet bostad för arrendatorn (gårdsarrende) ska arrendetiden utgöra minst fem år. Arrendenämnden kan ge dispens för ett avtal som löper på kortare bestämd tid än fem år. (9 kap. 2 § JB)

Om arrendet utgörs av jordbruksmark utan att bostad ingår (sidoarrende) ska arrendetiden vara bestämd, men det finns inget krav på minimitid.

Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år. Om arrendetiden inte understiger ett år, ska uppsägning ske senast åtta månader före arrendetidens utgång. Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. (9 kap. 3 § JB)

2.3 Återtagande av arrendemark

Ett förbehåll om rätt för jordägaren att återta arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Om jordägaren har sagt upp arrendeaftalet i sin helhet, har arrendatorn rätt till förlängning (besittningsskydd) utom när:

1. Arrenderätten är förverkad
2. Arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser
3. Jordägaren själv ska bruka arrendestället
4. Arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter
5. Arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan
6. Arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk

Om jordägarens 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. (9 kap. 8 § JB)

Arrendatorn har inget besittningsskydd om upplåtelsen är ett sidoarrende och avtalstiden är högst ett år.

3.1 Checklista vid rekrytering av ny arrendator

Vid vetskap om att en befintlig arrendator kommer att lämna sitt arrendeställe bör rekryteringsprocessen omgående startas. Uppsägningstiden är normalt ett år.

3.2 Val av driftsform

Ett ställningstagande görs om arrendestället är lämpligt för fortsatt gårdsarrende. Se ovan avsnitt 2.1. Bland annat ska övervägas om markerna ska ingå i en omarrondering med övriga arrendegårdar, om markerna har annan långsiktig planerad markanvändning eller om det finns viktiga delar av intresse för naturvärden eller vattenvärden som bör beaktas. Avstämning görs mot viktiga styrdokument, exempelvis översiktsplanen, naturreservatsbeslut och dagvattenstrategi.

Blir bedömningen att hela eller delar av jordbruksmarken ska arrenderas ut bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. Detta för att kommunen ska säkerställa åtkomst av mark, särskilt i tätortsnära lägen eller där marken har särskilda naturvärden eller där vattenvårdsåtgärder planeras.

3.3 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 och den nye arrendatorn. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna.

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

- Ger passage 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 alltså bara en av flera skäl till skyddszoner. Vi vill betona att skyddszoner endast kommer vara aktuella längs större vattenförande vattendrag och sjöstränder. För Lövsta gård och Lissma gård finns redan skyddszoner implementerade i driften. För gårdarna Balingsholm och Björksättra är det aktuellt att göra tillägg. Storleken på den areal som berörs beror på vilken bredd och längs vilka vattendrag och sjöar dessa zoner ska tillämpas. Detta kommer att utredas för respektive gård. Vår bedömning är att det är förhållandevis små arealer som berörs. Upplägget förekommer hos andra offentliga markägare, exempelvis hos Skärgårdsstiftelsen och Tyrestastiftelsen.

Områden som bör vara sidoarrenden, är delar där det planeras anläggas våtmarker, fördröjningsdammar, områden med särskilda värden för biologisk mångfald till exempel naturbetesmarker/ängsmarker som kräver särskild skötsel. Mark som gränsar till detaljplanerad mark bör vara sidoarrenden eftersom det här kan uppkomma angelägna samhällsintressen, exempelvis GC-vägar, som inte alltid kan förutses.

Med beaktande av ovanstående ska följande dokument tas fram av en rekryteringsgrupp med representanter från berörda förvaltningar:

- Ett inriktningsbeslut för arrendestället med ett PM om driftsförutsättningarna för gården.
- Ett utkast till arrendekontrakt (gårdsarrende och sidoarrende) med fastställda riktlinjer med vilken inriktning gården ska drivas.
- En kravspecifikation gällande för arrendatorn med nivå avseende referenser, utbildning, erfarenhet, och ekonomi.

Exempel på innehållet i en kravspecifikation:

- Jordbruksutbildning på minst gymnasial nivå (naturbruksgymnasium, jordbrukslinjen) eller motsvarande kunskaper.
- Praktisk erfarenhet av jordbruk, gärna i tätortsnära läge.
- En upprättad driftbeskrivning för gården samt en realistisk investerings- och driftskalkyl som visar en ekonomisk bärkraft under arrendeperioden.
- 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.

3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande

Inriktningsbeslutet och kravspecifikationen ska godkännas av natur- och byggnadsnämnden.

3.4 Annonsering

Alla som uppfyller kravspecifikationen kan ge in en ansökan. Annonsering av arrendet ska ske genom minst tre mediekanaler, exempelvis:

- Jordbrukets tidning ATL, som utges av LRF i både pappers- och digital form. ATL har riksspridning och är den vanligaste publikationen bland lantbrukare och läses brett i branschen.
- Hushållningssällskapets tidning
- Land Lantbruk
- Lokaltidning (Mitt I)

Annonserna i tidningarna publiceras en till två gånger och den digitala upplagan av ATL medger en månads annonsering. Svarstiden ska vara minst fyra veckor. På kommunens webbplats ska alla relevanta handlingar finnas under annonstiden.

3.5 Utvärdering av anbud

- Sökanden som uppfyller kravspecifikationen ska även lämna anbud på arrendeavgiftens storlek. Ett anbudsförfarande medför att det blir en tydlig och transparent process. Det behöver inte heller ifrågasättas om arrendet motsvarar marknadens villkor.
- 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 anbudena. 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.
- Slutförhandling sker med den föreslagna arrendatorn med syftet att komma överens om ett arrendekontrakt.

3.6 Beslut om jordbruksarrende

Ett tjänsteutlåtande upprättas. Ärendet anmäls för beslut i natur- och byggnadsnämnden. Arrendekontraktet undertecknas av förvaltningschefen, fastighetsansvarig och arrendatorn. Gårdsarrenden ges rätt till inskrivning i fastighetsregistret.

4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället

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

Arrendekontrakt är vanligen ganska kortfattade och fyller sin uppgift för en gård ute på landet. När det gäller våra tätortsnära lantgårdar i Huddinge, som har en hög besöksfrekvens av friluftslivet samt stora naturvårdsåtaganden, är det förvaltningens erfarenhet att det krävs ett mer detaljerat arrendekontrakt.

Avtalet ska reglera arrendemarkens omfattning och inriktning, byggnader, arrendetid, arrendeavgift, underhållsansvar, syn (besiktning), avräkning, ansvar för driftskostnader och vägar, samfälligheter, skatter och försäkringar. Där bör även framgå vad som ska gälla för förbättringar och nybyggnationer inom arrendestället. För de frågor som inte regleras i avtalet ska 7 – 9 kap. JB gälla.

Huvudprincipen i ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn är att arrendatorn svarar för merparten av utförandet och kostnaderna för drift och underhåll av arrendestället. Jordägaren ansvarar för byggnadsunderhåll och fastighetsinstallationer. En mer detaljerad beskrivning om drift och underhåll ska finnas i en bilaga till arrendekontraktet.

Avtalet ska även reglera jordägarens respektive arrendatorns ansvar rörande exempelvis jakt, dikning, stängsling och röjning av åkerkanter. Det ska anges vem som ansvarar för skyddsjakt och vem som ansvarar för stängsling. Stängslingen är viktig att reglera.

Förvaltningen har tagit fram exempel på arrendekontrakt som innehåller förslag på vad som ska övervägas i en avtalsskrivning. Det slutliga avtalet formuleras efter förhandling med arrendatorn.

5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften

En allmän regel anger 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 arrendenivån. För att kunna bedöma om ett bud ligger inom en skälig och därmed godtagbar nivå ska kommunen själv 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.

Av gårdsarrendena i Huddinge är bara Björksättra och Balingsholm som kan liknas vid normala jordbruksföretag. Även dessa har dock speciella förutsättningar genom att en stor del av arealen är belägen inom naturreservat med särskilda föreskrifter, samt att arrendena är förenade med en osäkerhetsfaktor genom rätten för jordägaren att återta mark. Kastellet framstår som enklast genom att det egentligen är en bostadsfastighet med 12 ha åker, i praktiken ett hobbyjordbruk utan ekonomisk avkastning. Lissma har en inriktning mot specialfoder som gör troligt att företaget har särskilda anläggningar för det men att ekonomibyggnaderna i övrigt inte kräver någon hög standard. Lövsta slutligen har ett ridhus och kommersiell uthyrning av boxplatser som väsentlig del i verksamheten.

På dessa grunder bedöms att det inte är realistiskt att utveckla en enda fullständig avgiftsmodell som klarar alla beståndsdelar för de fem gårdsarrendena. Men följande utgångspunkter kan anges:

- 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.
- Byggnader som inte krävs för gårdens drift men som används kommersiellt och ger en inkomst, exempelvis husvagnsuppställning, lagerlokaler och liknande, bör värderas individuellt utifrån den pågående verksamheten.
- 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.

5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället

EU-stöd (jordbruksstöd) och andra stödformer för en arrendegård ska alltid sökas av och tillfalla brukaren. 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.

6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator

Det är viktigt för rättvisa och transparens att avräkning och syn görs enligt reglerna i JB. En formell besiktning av gårdens skick görs vid arrendatorns till- och frånträde samt vart femte år under arrendetiden. Opartiska synemän används, utbildade och auktoriserade av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har en förteckning över synemän. Kostnaden för deras arbete fördelas lika mellan jordägaren och arrendatorn.

Synemännen upprättar ett protokoll som översänds 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.

Arrendekontraktet är styrande för vem som ansvarar för bristen. Om bristen är jordägarens ansvar har arrendatorn möjligheten att avhjälpa bristen på jordägarens bekostnad. Om pengar utbetalas av jordägaren för avhjälpanDET ska detta antecknas i ett tillägg till arrendekontraktet, för att vid nästa avräkning räknas jordägaren tillgodo.

7. Planering och budget för arrendegårdarna

Som tidigare nämnts har arrendegårdarna en central roll i kommunens samlade arbete för naturvård och öppethållande av landskapet. En kontinuerlig dialog ska föras mellan arrendatorerna och naturvårdsavdelningen beträffande verksamheternas inriktning. En

gemensam planeringsprocess ska finnas. I planen ska syfte, åtgärder och åtaganden vara transparenta och tydliga.

För arrendegårdarna ska det finnas rullande treårsplaner och en årlig plan för varje arrendegård. Av planen ska framgå kommunens planerade underhåll respektive arrendatorns åtaganden avseende såväl verksamhet som ekonomi.

Det planerade underhållet ska dokumenteras vad gäller omfattning, kostnad och tidplan. Genomförandet och eventuella avvikelser ska följas upp och dokumenteras årligen. Planen och den samlade budgeten för arrendegårdarna redovisas årligen för natur- och byggnadsnämnden inom ramen för det ordinarie arbetet med Mål och budget.

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Stefan Törnqvist
fastighetsansvarig



**HUDDINGE
KOMMUN**

NATUR- OCH
BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

DATUM
22 september 2015

DIARIENUMMER
NBN-2015/1841

SIDA
1 (13)

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 36414
stefan.tornqvist@huddinge.se

RUTINBESKRIVNING OCH PLANERINGSPROCESS FÖR HUDDINGE KOMMUNS ARRENDEGÅRDAR



Innehåll

Sammanfattning

1.1 Bakgrund

1.2 Långsiktiga mål

2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende

2.3 Återtagande av arrendemark

3.1 Checklista vid rekrytering av ny arrendator

3.2 Val av driftsform

3.3 Inriktningsbeslut och kravspecifikation inför rekrytering av arrendator

3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande

3.4 Annonsering

3.5 Utvärdering av anbud

3.6 Beslut om jordbruksarrende

4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället

5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften

5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället

6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator

7. Planering och budget för arrendegårdarna

Sammanfattning

En rutinbeskrivning har tagits fram för att skapa en tydlig och transparent process för hanteringen av Huddinge kommuns fem arrendegårdar. Rutinerna omfattar hela processen från val av upplåtelseform, checklista för rekrytering av ny arrendator, 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.

Revisionsrapporterna från 2013 ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

De fem gårdarna som är upplåtna som jordbruksarrenden utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet 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 alltså att bevara och utveckla jordbrukslandskapets olika värden, vilket även innefattar ekologiskt hållbarhet.

Natur- och byggnadsnämnden ska svara för byggnation, drift och underhåll av kommunens jordbruksfastigheter. Natur- och byggnadsförvaltningens naturvårdsavdelning fullgör jordägarans ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

Gårdsarrenden medför ett besittningsskydd vilket särskilt bör beaktas i tätortsnära lägen där samhällsintresset kan medföra behov av markåtkomst. En lösning kan vara en kombination av gårdsarrende och sidoarrende på de mer tätortsnära delarna. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna. Det är viktigt vid rekrytering av ny arrendator att kommunen tar fram arrendeavtal som tydligt visar vilken inriktning arrendestället ska ha och vad som ingår i arrendatorns respektive jordägarans ansvar.

1.1 Bakgrund

Huddinge kommun äger fem gårdar som är upplåtna som jordbruksarrenden. Det är Balingsholms gård, Björksättra gård, Lövsta gård, Kastelets gård samt Lissma gård. Gårdarna utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet av landskapet. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

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

Natur- och byggnadsförvaltningen – genom naturvårdsavdelningen – fullgör jordägarens ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Detta sker i samförstånd med arrendatorerna. En ny tjänst som fastighetsansvarig har inrättats på förvaltningen.

Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens rutiner rörande arrendegårdarna granskades hösten 2013. En revisionsrapport "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" registrerades den 4 oktober 2013. Rapporten påvisade bristande rutiner och beslutsunderlag gällande kommunens hantering av arrendena. Förvaltningen beställde en fördjupad utredning i oktober 2013 med anledning av revisionsrapporten. Denna rapport "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" bekräftar bilden i den första rapporten, att det saknas nödvändiga rutiner och interna kontroller.

Revisionsrapporternas synpunkter ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

1.2 Långsiktiga mål

Kommunfullmäktige antog den 31 oktober 1994 ett jord- och skogsbruksprogram. Som mål för driften av kommunens jordbruk angavs följande inriktning:

- Styra mot ett uthållit s.k. ekologiskt jordbruk.
- Bevara, men även där så är möjligt, utveckla jordbrukslandskapets värden avseende naturvårdens, kulturmiljövårdens och friluftslivets intressen.
- Förvalta jordbruksegendomarna så att en för jordbruksföretagen långsiktig utveckling och överlevnad säkras.

I Översiktsplan 2030 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.
- Skydda och vårda odlingslandskap med fornlämningar och gamla gårdsbildningar.

En kvalité som Huddinge vill värna om är att vi kan fortfarande kan färdas genom en levande landsbygd med växande grödor och betande djur. Björksättra och Balingsholm bedriver huvudsakligen mjölkproduktion och är självbärande enheter. Andra mindre jordbruksföretag finns med bland annat köttdjur, höproduktion och hästhållning. Betesmark upplåts för betande får. Ett annat påtagligt inslag är de omkring tio ridanläggningarna, varav några bedriver ridskolor.

Jordbrukslandskapet skapar värden för naturvärden, kulturmiljövärden 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.

Vilken inriktning våra gårdar 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. Köttproduktion bör då övervägas eftersom det ges större flexibilitet att styra betesdjuren dit de gör störst naturvårdsnytta. Mjölkproduktion kräver mer närhet till mjölkkningsanläggningen.

Kommunens jordbruksmark ligger till stor del inom naturreservaten. Det medför att föreskrifter och skötselplaner måste beaktas vid markanvändningen.

Vår utgångspunkt 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 utarrenderad 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.

2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

Det finns olika alternativ när mark och byggnader ska upplåtas. Jordabalken (JB) innehåller bestämmelser som delvis är tvingande för jordägare och arrendator.

Ett jordbruksarrende innebär att marken används för jordbruk som näring. Jordbruksarrenden brukar indelas i gårdsarrenden och sidoarrenden. Ett gårdsarrende

utgör en samlad upplåtelse av jordbruksmark tillsammans med en bostad för arrendatorn.

Jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden benämns alltså sidoarrenden, vilka omfattar endast jordbruksmark och ibland även ekonomibyggnader. Viktigt att notera är att besittningsskyddet är starkare för ett gårdsarrende än för ett sidoarrende. Grund för uppsägning av hela eller delar av ett gårdsarrende föreligger om arrendatorn inte betalar arrendeavgiften eller uppenbart vansköter egendomen. Utöver detta finns begränsade möjligheter till uppsägning. Ett sidoarrende kan däremot återtas betydligt enklare efter uppsägning.

För Huddinge kommun bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. En del av gårdens jordbruksmark utgörs då av gårdsarrende där man för överskådlig tid inte kan se någon annan markanvändning än jordbruk. För mer tätortsnära delar eller där andra viktiga intressen planeras eller kan uppstå bör sidoarrende väljas. Sidoarrende bör väljas för jordbruksmark som gränsar till detaljplanelagda områden. Ett annat exempel där sidoarrende bör väljas är marker med höga naturvärden eller marker som är viktiga för exempelvis vattenvård. Därigenom kan rätt skötsel säkerställas av exempelvis ängs- och hagmarker samt ge kommunen rådighet när angelägna vattenvårdsprojekt behöver mark för ytkrävande anläggningar.

2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende

Omfattar arrendet bostad för arrendatorn (gårdsarrende) ska arrendetiden utgöra minst fem år. Arrendenämnden kan ge dispens för ett avtal som löper på kortare bestämd tid än fem år. (9 kap. 2 § JB)

Om arrendet utgörs av jordbruksmark utan att bostad ingår (sidoarrende) ska arrendetiden vara bestämd, men det finns inget krav på minimitid.

Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år. Om arrendetiden inte understiger ett år, ska uppsägning ske senast åtta månader före arrendetidens utgång. Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. (9 kap. 3 § JB)

2.3 Återtagande av arrendemark

Ett förbehåll om rätt för jordägaren att återta arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet i sin helhet, har arrendatorn rätt till

förlängning (besittningsskydd) utom när:

1. Arrenderätten är förverkad
2. Arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser
3. Jordägaren själv ska bruka arrendestället
4. Arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter
5. Arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan
6. Arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk

Om jordägarens 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. (9 kap. 8 § JB)

Arrendatorn har inget besittningsskydd om upplåtelsen är ett sidoarrende och avtalstiden är högst ett år.

3.1 Checklista vid rekrytering av ny arrendator

Vid vetskap om att en befintlig arrendator kommer att lämna sitt arrendeställe bör rekryteringsprocessen omgående startas. Uppsägningstiden är normalt ett år.

3.2 Val av driftsform

Ett ställningstagande görs om arrendestället är lämpligt för fortsatt gårdsarrende. Se ovan avsnitt 2.1. Bland annat ska övervägas om markerna ska ingå i en omarrondering med övriga arrendegårdar, om markerna har annan långsiktig planerad markanvändning eller om det finns viktiga delar av intresse för naturvården eller vattenvården som bör beaktas. Avstämning görs mot viktiga styrdokument, exempelvis översiktsplanen, naturreservatsbeslut och dagvattenstrategi.

Blir bedömningen att hela eller delar av jordbruksmarken ska arrenderas ut bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. Detta för att kommunen ska säkerställa åtkomst av mark, särskilt i tätortsnära lägen eller där marken har särskilda naturvärden eller där vattenvårdsåtgärder planeras.

3.3 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 och den nye arrendatorn. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna.

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.

Reiningseffekten är alltså bara en av flera skäl till skyddszoner. Vi vill betona att skyddszoner endast kommer vara aktuella längs större vattenförande vattendrag och sjöstränder. För Lövsta gård och Lissma gård finns redan skyddszoner implementerade i driften. Storleken på den areal som berörs beror på vilken bredd och längs vilka vattendrag och sjöar dessa zoner ska tillämpas. Vår bedömning är att det är förhållandevis små arealer som berörs. Konsekvenserna av skyddszoner bör utredas särskilt för respektive gård.

Områden som bör vara sidoarrenden, är delar där det planeras anläggas våtmarker, fördröjningsdammar, områden med särskilda värden för biologisk mångfald till exempel naturbetesmarker/ängsmarker som kräver särskild skötsel. Mark som gränsar till detaljplanerad mark bör vara sidoarrenden eftersom det här kan uppkomma angelägna samhällsintressen, exempelvis GC-vägar, som inte alltid kan förutses.

Med beaktande av ovanstående ska följande dokument tas fram av en rekryteringsgrupp med representanter från berörda förvaltningar:

- Ett inriktningsbeslut för arrendestället med ett PM om driftsförutsättningarna för gården med ett utkast till arrendeavtal (gårdsarrende och sidoarrende) med fastställda riktlinjer med vilken inriktning gården ska drivas.
- En kravspecifikation gällande för arrendatorn med nivå avseende referenser, utbildning, erfarenhet, och ekonomi.

Exempel på innehållet i en kravspecifikation:

- Jordbruksutbildning på minst gymnasial nivå (naturbruksgymnasium, jordbrukslinjen) eller motsvarande kunskaper.
- Praktisk erfarenhet av jordbruk, gärna i tätortsnära läge.
- En upprättad driftbeskrivning för gården samt en realistisk investerings- och driftskalkyl som visar en ekonomisk bärkraft under arrendeperioden.
- 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.

3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande

Rekryteringsgruppens framtagna inriktningsbeslut för arrendestället med utkast till arrendeavtal och den fastställda kravspecifikationen för arrendatorn ska godkännas av natur- och byggnadsnämnden.

3.4 Annonsering

Alla som uppfyller kravspecifikationen kan ge in en ansökan. Annonsering av arrendet ska ske genom minst tre mediekanaler, exempelvis:

- Jordbrukets tidning ATL, som utges av LRF i både pappers- och digital form. ATL har riksspridning och är den vanligaste publikationen bland lantbrukare och läses brett i branschen.
- Hushållningssällskapets tidning
- Land Lantbruk
- Lokaltidning (Mitt I)

Annonserna i tidningarna publiceras en till två gånger och den digitala upplagan av ATL medger en månads annonsering. Svarstiden ska vara minst fyra veckor. På kommunens webbplats ska alla relevanta handlingar finnas under annonstiden.

3.5 Utvärdering av anbud

- Sökanden som uppfyller kravspecifikationen ska även lämna anbud på arrendeavgiftens storlek. Ett anbudsförfarande medför att det blir en tydlig och transparent process. Det behöver inte heller ifrågasättas om arrendet motsvarar marknadens villkor.
- 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 anbudena. 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.
- Slutförhandling sker med den föreslagna arrendatorn med syftet att komma överens om ett arrendeavtal.

3.6 Beslut om jordbruksarrende

Ett tjänsteutlåtande upprättas. Ärendet anmäls för beslut i natur- och byggnadsnämnden. Arrendeavtalet undertecknas av förvaltningschefen,

fastighetsansvarig och arrendatorn. Gårdsarrenden ges rätt till inskrivning i fastighetsregistret.

4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället

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

Arrendeavtal är vanligen ganska kortfattade och fyller sin uppgift för en gård ute på landet. När det gäller våra tätortsnära lantgårdar i Huddinge, som har en hög besöksfrekvens av friluftslivet samt stora naturvårdsåtaganden, är det förvaltningens erfarenhet att det krävs ett mer detaljerat arrendekontrakt.

Avtalet ska reglera arrendemarkens omfattning och inriktning, byggnader, arrendetid, arrendeavgift, underhållsansvar, syn (besiktning), avräkning, ansvar för driftskostnader och vägar, samfälligheter, skatter och försäkringar. Där bör även framgå vad som ska gälla för förbättringar och nybyggnationer inom arrendestället. För de frågor som inte regleras i avtalet ska 7 – 9 kap. JB gälla.

Huvudprincipen i ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn är att arrendatorn svarar för merparten av utförandet och kostnaderna för drift och underhåll av arrendestället. Jordägaren ansvarar för byggnadsunderhåll och fastighetsinstallationer. En mer detaljerad beskrivning om drift och underhåll ska finnas i en bilaga till arrendekontraktet.

Avtalet ska även reglera jordägarens respektive arrendatorns ansvar rörande exempelvis jakt, dikning, stängsling och röjning av åkerkanter. Det ska anges vem som ansvarar för skyddsjakt och vem som ansvarar för stängsling. Stängslingen är viktig att reglera.

Förvaltningen har tagit fram exempel på arrendeavtal som innehåller förslag på vad som ska övervägas i en avtalsskrivning. Det slutliga avtalet formuleras efter förhandling med arrendatorn.

5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften

En allmän regel anger 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 arrendenivån. För att kunna bedöma om ett bud ligger inom en skälig och därmed godtagbar nivå ska kommunen själv 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.

Av gårdsarrendena i Huddinge är bara Björksättra och Balingsholm som kan liknas vid normala jordbruksföretag. Även dessa har dock speciella förutsättningar genom att en stor del av arealen är belägen inom naturreservat med särskilda föreskrifter, samt att arrendena är förenade med en osäkerhetsfaktor genom rätten för jordägaren att återta mark. Kastellet framstår som enklast genom att det egentligen är en bostadsfastighet med 12 ha åker, i praktiken ett hobbyjordbruk utan ekonomisk avkastning. Lissma har en inriktning mot specialfoder som gör troligt att företaget har särskilda anläggningar för det men att ekonomibyggnaderna i övrigt inte kräver någon hög standard. Lövsta slutligen har ett ridhus och kommersiell uthyrning av boxplatser som väsentlig del i verksamheten.

På dessa grunder bedöms att det inte är realistiskt att utveckla en enda fullständig avgiftsmodell som klarar alla beståndsdelar för de fem gårdsarrendena. Men följande utgångspunkter kan anges:

- 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.
- Byggnader som inte krävs för gårdens drift men som används kommersiellt och ger en inkomst, exempelvis husvagnsuppställning, lagerlokaler och liknande, bör värderas individuellt utifrån den pågående verksamheten.
- 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.
- Jordägens särskilda rätt att återta mark innebär en ökad risk för arrendatorn.

5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället

EU-stöd (jordbruksstöd) och andra stödformer för en arrendegård ska alltid sökas av och tillfalla brukaren. 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 enskild intäktspost från sitt sammanhang, utan hänsyn måste tas till gårdens samlade ekonomi och resultat. EU-stödets storlek ska vägas in i arrendevärderingen av gårdarna.

6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator

Det är viktigt för rättvisa och transparens att avräkning och syn görs enligt reglerna i JB. En formell besiktning av gårdens skick görs vid arrendatorns till- och frånträde samt vart femte år under arrendetiden. Opartiska synemän används, utbildade och auktoriserade av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har en förteckning över synemän. Kostnaden för deras arbete fördelas lika mellan jordägaren och arrendatorn.

Synemännen upprättar ett protokoll som översänds 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.

Arrendekontraktet är styrande för vem som ansvarar för bristen. Om bristen är jordägarens ansvar har arrendatorn möjligheten att avhjälpa bristen på jordägarens bekostnad. Om pengar utbetalas av jordägaren för avhjälpandet ska detta antecknas i ett tillägg till arrendekontraktet, för att vid nästa avräkning räknas jordägaren tillgodo.

7. Planering och budget för arrendegårdarna

Som tidigare nämnts har arrendegårdarna en central roll i kommunens samlade arbete för naturvård och öppethållande av landskapet. En kontinuerlig dialog ska föras mellan arrendatorerna och naturvårdsavdelningen beträffande verksamheternas inriktning. En gemensam planeringsprocess ska finnas. I planen ska syfte, åtgärder och åtaganden vara transparenta och tydliga.

För arrendegårdarna ska det finnas rullande treårsplaner och en årlig plan för varje arrendegård. Av planen ska framgå kommunens planerade underhåll respektive arrendatorns åtaganden avseende såväl verksamhet som ekonomi.

Det planerade underhållet ska dokumenteras vad gäller omfattning, kostnad och tidplan. Genomförandet och eventuella avvikelser ska följas upp och dokumenteras årligen. Planen och den samlade budgeten för arrendegårdarna redovisas årligen för natur- och byggnadsnämnden inom ramen för det ordinarie arbetet med Mål och budget.

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Stefan Törnqvist
fastighetsansvarig

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 364 14
stefan.tornqvist@huddinge.se

Natur- och byggnadsnämnden

Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar samt uppdrag gällande jord- och skogsbruksfastigheter

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att senast den 31 mars 2016 redovisa en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter, vilken ska omfatta utformningen av skyddszoner.
3. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att senast den 30 oktober 2016 redovisa en aktualisering av jord- och skogsbruksprogrammet för Huddinge kommun antaget 1994-10-31.

Sammanfattning

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten lämnades ett antal rekommendationer om åtgärder som bör vidtas. En checklista bör upprättas för processen kring rekrytering av arrendator. Bedömningar och beslut som ligger till grund för valet bör dokumenteras. Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas. Det bör finnas dokumentation och nämndbeslut när kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal. Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske. För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen tagit fram ett förslag till riktlinjer.

Förvaltningen ser ett behov av att göra en översyn av gällande avtal. Otydligheter har uppmärksammats som motiverar att tillägg görs till befintliga avtal. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut, särskilt eftersom två av avtalen måste omförhandlas. Översynen bör omfatta utformningen av skyddszoner på jordbruksmark.

Förvaltningen har även övervägt vilka strategiska ställningstaganden som kan vara aktuella vad gäller jordbruksmarken. Vi bedömer att det finns ett behov av en aktualisering av jord- och skogsbruksprogrammet från 1994.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" (nr 10/2013) lämnades ett antal rekommendationer enligt följande.

- En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftspecifika.
- De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.
- Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas eftersom det saknades helt.
- Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndebeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen dokumenteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beställde därefter en fördjupad granskning "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" (EY 2014-01-15) som bekräftar att det funnits brister i hanteringen.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har natur- och byggnadsförvaltningen tagit fram ett dokument "Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar", se bilaga 1.

När en ny arrendator ska väljas utser förvaltningen en rekryteringsgrupp. Ett inriktningsbeslut för arrendestället med utkast till arrendeavtal tas fram. En kravspecifikation för arrendatorn fastställs. Dokumenten ska därefter godkännas av natur- och byggnadsnämnden liksom det slutliga arrendeavtalet.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande avtal. Vid en genomgång av dessa har otydligheter uppmärksamrats som motiverar att tillägg görs till befintliga avtal. Exempelvis så framstår gränsdragningen mellan jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns underhållsskyldighet som oklar. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut, särskilt eftersom två av avtalen måste omförhandlas.

Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag att göra en generell översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. En fråga som bör utredas närmare är utformningen av skyddszoner på jordbruksmark. Behovet behöver förklaras och förankras ytterligare. De konsekvenser av skyddszoner som uppstår för arrendatorerna vid brukandet av jordbruksmarken behöver belysas i samverkan med arrendatorerna.

Förvaltningen har även övervägt vilka strategiska ställningstaganden som kan vara aktuella vad gäller jordbruksmarken. Huddinge kommuns "Översiktsplan 2013" ger viss ledning för frågor om jordbruksmarken i de riktlinjer som anges (ÖP s. 34). Det gällande skogs- och jordbruksprogrammet är från 1994. Vår bedömning är att förslaget till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar inte står i konflikt med vare sig ÖP eller det nämnda programmet. Däremot bedömer vi det finns ett behov av en aktualisering av jord- och skogsbruksprogrammet. Resultatet kommer att redovisas för nämnden.

Anders Lindelöf
teknisk direktör

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Bilaga

1. Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar, daterat 2015-09-22

Sammanfattning

Förslag till beslut

Överläggning

Propositioner

Reservationer

Protokollsanteckningar

Suppleantyttrande

Beslutet delges

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 364 14
stefan.tornqvist@huddinge.se

Natur- och byggnadsnämnden

Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar samt uppdrag gällande jord- och skogsbruksfastigheter

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att senast den 31 mars 2016 redovisa en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter, vilken ska omfatta utformningen av skyddszoner.
3. Nämnden föreslår kommunstyrelsen att ge natur- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att göra ett förslag till revidering av jord- och skogsbruksprogrammet för Huddinge kommun antaget 1994-10-31.

Sammanfattning

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten lämnades ett antal rekommendationer om åtgärder som bör vidtas. En checklista bör upprättas för processen kring rekrytering av arrendator. Bedömningar och beslut som ligger till grund för valet bör dokumenteras. Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas. Det bör finnas dokumentation och nämndbeslut när kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal. Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske. För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen tagit fram ett förslag till riktlinjer.

Förvaltningen ser ett behov av att göra en översyn av gällande avtal. Otydligheter har uppmärksammats som motiverar att tillägg görs till befintliga avtal. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut, särskilt eftersom två av avtalen måste omförhandlas. Översynen bör omfatta utformningen av skyddszoner på jordbruksmark.

Förvaltningen har även övervägt vilka strategiska ställningstaganden som kan vara aktuella vad gäller jordbruksmarken. Vi bedömer att det finns ett behov av en revidering av jord- och skogsbruksprogrammet från 1994.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" (nr 10/2013) lämnades ett antal rekommendationer enligt följande.

- En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftspecifika.
- De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.
- Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas eftersom det saknades helt.
- Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndebeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen dokumenteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beställde därefter en fördjupad granskning "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" (EY 2014-01-15) som bekräftar att det funnits brister i hanteringen.

För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har natur- och byggnadsförvaltningen tagit fram ett dokument "Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar", se bilaga 1.

När en ny arrendator ska väljas utser förvaltningen en rekryteringsgrupp. Ett inriktningsbeslut för arrendestället med utkast till arrendeavtal tas fram. En kravspecifikation för arrendatorn fastställs. Dokumenten ska därefter godkännas av natur- och byggnadsnämnden liksom det slutliga arrendeavtalet.

Förvaltningen ser även ett behov av att göra en översyn av gällande avtal. Vid en genomgång av dessa har otydligheter uppmärksamrats som motiverar att tillägg görs till befintliga avtal. Exempelvis så framstår gränsdragningen mellan jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns underhållsskyldighet som oklar. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut, särskilt eftersom två av avtalen måste omförhandlas.

Förvaltningen ser det som angeläget att nämnden ger förvaltningen uppdrag att göra en generell översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter. En fråga som bör utredas närmare är utformningen av skyddszoner på jordbruksmark. Behovet behöver förklaras och förankras ytterligare. De konsekvenser av skyddszoner som uppstår för arrendatorerna vid brukandet av jordbruksmarken behöver belysas i samverkan med arrendatorerna.

Förvaltningen har även övervägt vilka strategiska ställningstaganden som kan vara aktuella vad gäller jordbruksmarken. Huddinge kommuns "Översiktsplan 2013" ger viss ledning för frågor om jordbruksmarken i de riktlinjer som anges (ÖP s. 34). Det gällande skogs- och jordbruksprogrammet är från 1994. Vår bedömning är att förslaget till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar inte står i konflikt med vare sig ÖP eller det nämnda programmet. Däremot bedömer vi det finns ett behov av en revidering av jord- och skogsbruksprogrammet. Ett sådant uppdrag bör ges till natur- och byggnadsförvaltningen.

Anders Lindelöf
teknisk direktör

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Bilaga

1. Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar, daterat 2015-09-22
2. Revisionsrapport nr 10/2013



**HUDDINGE
KOMMUN**

NATUR- OCH
BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

DATUM
29 september 2015

DIARIENUMMER
NBN-2015/1841

SIDA
1 (13)

HANDLÄGGARE
Stefan Törnqvist
08-535 36414
stefan.tornqvist@huddinge.se

RUTINBESKRIVNING OCH PLANERINGSPROCESS FÖR HUDDINGE KOMMUNS ARRENDEGÅRDAR



Innehåll

Sammanfattning

1.1 Bakgrund

1.2 Långsiktiga mål

2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende

2.3 Återtagande av arrendemark

3.1 Checklista vid rekrytering av ny arrendator

3.2 Val av driftsform

3.3 Inriktningsbeslut och kravspecifikation inför rekrytering av arrendator

3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande

3.5 Annonsering

3.6 Utvärdering av anbud

3.7 Beslut om jordbruksarrende

4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället

5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften

5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället

6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator

7. Planering och budget för arrendegårdarna

Sammanfattning

En rutinbeskrivning har tagits fram för att skapa en tydlig och transparent process för hanteringen av Huddinge kommuns fem arrendegårdar. Rutinerna omfattar hela processen från val av upplåtelseform, checklista för rekrytering av ny arrendator, 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.

Revisionsrapporterna från 2013 ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

De fem gårdarna som är upplåtna som jordbruksarrenden utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet 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 alltså att bevara och utveckla jordbrukslandskapets olika värden, vilket även innefattar ekologiskt hållbarhet.

Natur- och byggnadsnämnden ska svara för byggnation, drift och underhåll av kommunens jordbruksfastigheter. Natur- och byggnadsförvaltningens naturvårdsavdelning fullgör jordägarans ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

Gårdsarrenden medför ett besittningsskydd vilket särskilt bör beaktas i tätortsnära lägen där samhällsintresset kan medföra behov av markåtkomst. En lösning kan vara en kombination av gårdsarrende och sidoarrende på de mer tätortsnära delarna. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna. Det är viktigt vid rekrytering av ny arrendator att kommunen tar fram arrendeavtal som tydligt visar vilken inriktning arrendestället ska ha och vad som ingår i arrendatorns respektive jordägarans ansvar.

1.1 Bakgrund

Huddinge kommun äger fem gårdar som är upplåtna som jordbruksarrenden. Det är Balingsholms gård, Björksättra gård, Lövsta gård, Kastlelets gård samt Lissma gård. Gårdarna utgör en viktig del av kommunens arbete för naturvården och öppethållandet av landskapet. Arrendatorerna bör ses som viktiga medaktörer.

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

Natur- och byggnadsförvaltningen – genom naturvårdsavdelningen – fullgör jordägarens ansvar för den löpande förvaltningen av gårdarna. Detta sker i samförstånd med arrendatorerna. En ny tjänst som fastighetsansvarig har inrättats på förvaltningen.

Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens rutiner rörande arrendegårdarna granskades hösten 2013. En revisionsrapport "Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden" registrerades den 4 oktober 2013. Rapporten påvisade bristande rutiner och beslutsunderlag gällande kommunens hantering av arrendena. Förvaltningen beställde en fördjupad utredning i oktober 2013 med anledning av revisionsrapporten. Denna rapport "Arrendegårdar och övriga arrenden på naturmark" bekräftar bilden i den första rapporten, att det saknas nödvändiga rutiner och interna kontroller.

Revisionsrapporternas synpunkter ligger till grund för de nu föreslagna rutinerna. Rutinerna har tagits fram med kompetensstöd inom fastighetsförvaltning och förvaltning av arrendegårdar i tätortsnära lägen, med höga ambitioner rörande rörligt friluftsliv och naturvård.

1.2 Långsiktiga mål

Kommunfullmäktige antog den 31 oktober 1994 ett jord- och skogsbruksprogram. Som mål för driften av kommunens jordbruk angavs följande inriktning:

- Styra mot ett uthållit s.k. ekologiskt jordbruk.
- Bevara, men även där så är möjligt, utveckla jordbrukslandskapets värden avseende naturvårdens, kulturmiljövårdens och friluftslivets intressen.
- Förvalta jordbruksegendomarna så att en för jordbruksföretagen långsiktig utveckling och överlevnad säkras.

I Översiktsplan 2030 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.
- Skydda och vårda odlingslandskap med fornlämningar och gamla gårdsbildningar.

En kvalité som Huddinge vill värna om är att vi kan fortfarande kan färdas genom en levande landsbygd med växande grödor och betande djur. Björksättra och Balingsholm bedriver huvudsakligen mjölkproduktion och är självbärande enheter. Andra mindre jordbruksföretag finns med bland annat köttdjur, höproduktion och hästhållning. Betesmark upplåts för betande får. Ett annat påtagligt inslag är de omkring tio ridanläggningarna, varav några bedriver ridskolor.

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.

Vilken inriktning våra gårdar 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. Köttproduktion bör då övervägas eftersom det ges större flexibilitet att styra betesdjuren dit de gör störst naturvårdsnytta. Mjölkproduktion kräver mer närhet till mjölkkningsanläggningen.

Kommunens jordbruksmark ligger till stor del inom naturreservaten. Det medför att föreskrifter och skötselplaner måste beaktas vid markanvändningen.

Vår utgångspunkt 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 utarrenderad 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.

2.1 Principer för val av upplåtelseform för jordbruksmark

Det finns olika alternativ när mark och byggnader ska upplåtas. Jordabalken (JB) innehåller bestämmelser som delvis är tvingande för jordägare och arrendator.

Ett jordbruksarrende innebär att marken används för jordbruk som näring. Jordbruksarrenden brukar indelas i gårdsarrenden och sidoarrenden. Ett gårdsarrende

utgör en samlad upplåtelse av jordbruksmark tillsammans med en bostad för arrendatorn.

Jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden benämns alltså sidoarrenden, vilka omfattar endast jordbruksmark och ibland även ekonomibyggnader. Viktigt att notera är att besittningsskyddet är starkare för ett gårdsarrende än för ett sidoarrende. Grund för uppsägning av hela eller delar av ett gårdsarrende föreligger om arrendatorn inte betalar arrendeavgiften eller uppenbart vansköter egendomen. Utöver detta finns begränsade möjligheter till uppsägning. Ett sidoarrende kan däremot återtas betydligt enklare efter uppsägning.

För Huddinge kommun bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. En del av gårdens jordbruksmark utgörs då av gårdsarrende där man för överskådlig tid inte kan se någon annan markanvändning än jordbruk. För mer tätortsnära delar eller där andra viktiga intressen planeras eller kan uppstå bör sidoarrende väljas. Sidoarrende bör väljas för jordbruksmark som gränsar till detaljplanelagda områden. Ett annat exempel där sidoarrende bör väljas är marker med höga naturvärden eller marker som är viktiga för exempelvis vattenvård. Därigenom kan rätt skötsel säkerställas av exempelvis ängs- och hagmarker samt ge kommunen rådighet när angelägna vattenvårdsprojekt behöver mark för ytkrävande anläggningar.

2.2 Uppsägningstider för gårdsarrende respektive sidoarrende

Omfattar arrendet bostad för arrendatorn (gårdsarrende) ska arrendetiden utgöra minst fem år. Arrendenämnden kan ge dispens för ett avtal som löper på kortare bestämd tid än fem år. (9 kap. 2 § JB)

Om arrendet utgörs av jordbruksmark utan att bostad ingår (sidoarrende) ska arrendetiden vara bestämd, men det finns inget krav på minimitid.

Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år. Om arrendetiden inte understiger ett år, ska uppsägning ske senast åtta månader före arrendetidens utgång. Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. (9 kap. 3 § JB)

2.3 Återtagande av arrendemark

Ett förbehåll om rätt för jordägaren att återta arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet i sin helhet, har arrendatorn rätt till

förlängning (besittningsskydd) utom när:

1. Arrenderätten är förverkad
2. Arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser
3. Jordägaren själv ska bruka arrendestället
4. Arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter
5. Arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan
6. Arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk

Om jordägarens 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. (9 kap. 8 § JB)

Arrendatorn har inget besittningsskydd om upplåtelsen är ett sidoarrende och avtalstiden är högst ett år.

3.1 Checklista vid rekrytering av ny arrendator

Vid vetskap om att en befintlig arrendator kommer att lämna sitt arrendeställe bör rekryteringsprocessen omgående startas. Uppsägningstiden är normalt ett år.

3.2 Val av driftsform

Ett ställningstagande görs om arrendestället är lämpligt för fortsatt gårdsarrende. Se ovan avsnitt 2.1. Bland annat ska övervägas om markerna ska ingå i en omarrondering med övriga arrendegårdar, om markerna har annan långsiktig planerad markanvändning eller om det finns viktiga delar av intresse för naturvården eller vattenvården som bör beaktas. Avstämning görs mot viktiga styrdokument, exempelvis översiktsplanen, naturreservatsbeslut och dagvattenstrategi.

Blir bedömningen att hela eller delar av jordbruksmarken ska arrenderas ut bör en kombination av gårdsarrende och sidoarrende övervägas. Detta för att kommunen ska säkerställa åtkomst av mark, särskilt i tätortsnära lägen eller där marken har särskilda naturvärden eller där vattenvårdsåtgärder planeras.

3.3 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 och den nye arrendatorn. Det är ett krav att det finns areella förutsättningar för jordbruksproduktion på gårdarna.

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 alltså bara en av flera skäl till skyddszoner. Vi vill betona att skyddszoner endast kommer vara aktuella längs större vattenförande vattendrag och sjöstränder. För Lövsta gård och Lissma gård finns redan skyddszoner implementerade i driften. Storleken på den areal som berörs beror på vilken bredd och längs vilka vattendrag och sjöar dessa zoner ska tillämpas. Vår bedömning är att det är förhållandevis små arealer som berörs. Konsekvenserna av skyddszoner bör utredas särskilt för respektive gård.

Områden som bör vara sidoarrenden, är delar där det planeras anläggas våtmarker, fördröjningsdammar, områden med särskilda värden för biologisk mångfald till exempel naturbetesmarker/ängsmarker som kräver särskild skötsel. Mark som gränsar till detaljplanerad mark bör vara sidoarrenden eftersom det här kan uppkomma angelägna samhällsintressen, exempelvis GC-vägar, som inte alltid kan förutses.

Med beaktande av ovanstående ska följande dokument tas fram av en rekryteringsgrupp med representanter från berörda förvaltningar:

- Ett inriktningsbeslut för arrendestället med ett PM om driftsförutsättningarna för gården med ett utkast till arrendeavtal (gårdsarrende och sidoarrende) med fastställda riktlinjer med vilken inriktning gården ska drivas.
- En kravspecifikation gällande för arrendatorn med nivå avseende referenser, utbildning, erfarenhet, och ekonomi.

Exempel på innehållet i en kravspecifikation:

- Jordbruksutbildning på minst gymnasial nivå (naturbruksgymnasium, jordbrukslinjen) eller motsvarande kunskaper.
- Praktisk erfarenhet av jordbruk, gärna i tätortsnära läge.
- En upprättad driftbeskrivning för gården samt en realistisk investerings- och driftskalkyl som visar en ekonomisk bärkraft under arrendeperioden.
- 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.

3.4 Natur- och byggnadsnämndens godkännande

Rekryteringsgruppens framtagna inriktningsbeslut för arrendestället med utkast till arrendeavtal och den fastställda kravspecifikationen för arrendatorn ska godkännas av natur- och byggnadsnämnden.

3.5 Annonsering

Alla som uppfyller kravspecifikationen kan ge in en ansökan. Annonsering av arrendet ska ske genom minst tre mediekanaler, exempelvis:

- Jordbrukets tidning ATL, som utges av LRF i både pappers- och digital form. ATL har riksspridning och är den vanligaste publikationen bland lantbrukare och läses brett i branschen.
- Hushållningssällskapets tidning
- Land Lantbruk
- Lokaltidning

Annonserna i tidningarna publiceras en till två gånger och den digitala upplagan av ATL medger en månads annonsering. Svarstiden ska vara minst fyra veckor. På kommunens webbplats ska alla relevanta handlingar finnas under annonstiden.

3.6 Utvärdering av anbud

- Sökanden som uppfyller kravspecifikationen ska även lämna anbud på arrendeavgiftens storlek. Ett anbudsförfarande medför att det blir en tydlig och transparent process. Det behöver inte heller ifrågasättas om arrendet motsvarar marknadens villkor.
- 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 anbudena. 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.
- Slutförhandling sker med den föreslagna arrendatorn med syftet att komma överens om ett arrendeavtal.

3.7 Beslut om jordbruksarrende

Ett tjänsteutlåtande upprättas. Ärendet anmäls för beslut i natur- och byggnadsnämnden. Arrendeavtalet undertecknas av förvaltningschefen,

fastighetsansvarig och arrendatorn. Gårdsarrenden ges rätt till inskrivning i fastighetsregistret.

4. Arrendatorns respektive jordägarens ansvar inom arrendestället

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

Arrendeavtal är vanligen ganska kortfattade och fyller sin uppgift för en gård ute på landet. När det gäller våra tätortsnära lantgårdar i Huddinge, som har en hög besöksfrekvens av friluftslivet samt stora naturvårdsåtaganden, är det förvaltningens erfarenhet att det krävs ett mer detaljerat arrendekontrakt.

Avtalet ska reglera arrendemarkens omfattning och inriktning, byggnader, arrendetid, arrendeavgift, underhållsansvar, syn (besiktning), avräkning, ansvar för driftskostnader och vägar, samfälligheter, skatter och försäkringar. Där bör även framgå vad som ska gälla för förbättringar och nybyggnationer inom arrendestället. För de frågor som inte regleras i avtalet ska 7 – 9 kap. JB gälla.

Huvudprincipen i ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn är att arrendatorn svarar för merparten av utförandet och kostnaderna för drift och underhåll av arrendestället. Jordägaren ansvarar för byggnadsunderhåll och fastighetsinstallationer. En mer detaljerad beskrivning om drift och underhåll ska finnas i en bilaga till arrendekontraktet.

Avtalet ska även reglera jordägarens respektive arrendatorns ansvar rörande exempelvis jakt, dikning, stängsling och röjning av åkerkanter. Det ska anges vem som ansvarar för skyddsjakt och vem som ansvarar för stängsling. Stängslingen är viktig att reglera.

Förvaltningen har tagit fram exempel på arrendeavtal som innehåller förslag på vad som ska övervägas i en avtalsskrivning. Det slutliga avtalet formuleras efter förhandling med arrendatorn.

5.1 Principer för beräkning av arrendeavgiften

En allmän regel anger 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 arrendenivån. För att kunna bedöma om ett bud ligger inom en skälig och därmed godtagbar nivå ska kommunen själv 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.

Av gårdsarrendena i Huddinge är bara Björksättra och Balingsholm som kan liknas vid normala jordbruksföretag. Även dessa har dock speciella förutsättningar genom att en stor del av arealen är belägen inom naturreservat med särskilda föreskrifter, samt att arrendena är förenade med en osäkerhetsfaktor genom rätten för jordägaren att återta mark. Kastellet framstår som enklast genom att det egentligen är en bostadsfastighet med 12 ha åker, i praktiken ett hobbyjordbruk utan ekonomisk avkastning. Lissma har en inriktning mot specialfoder som gör troligt att företaget har särskilda anläggningar för det men att ekonomibyggnaderna i övrigt inte kräver någon hög standard. Lövsta slutligen har ett ridhus och kommersiell uthyrning av boxplatser som väsentlig del i verksamheten.

På dessa grunder bedöms att det inte är realistiskt att utveckla en enda fullständig avgiftsmodell som klarar alla beståndsdelar för de fem gårdsarrendena. Men följande utgångspunkter kan anges:

- 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 används kommersiellt och ger en inkomst, exempelvis husvagnsuppställning, lagerlokaler och liknande, bör värderas individuellt utifrån den pågående verksamheten.
- 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.

5.2 Hantering av EU-stöd inom arrendestället

EU-stöd (jordbruksstöd) och andra stödformer för en arrendegård ska alltid sökas av och tillfalla brukaren. 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 enskild intäktspost från sitt sammanhang, utan hänsyn måste tas till gårdens samlade ekonomi och resultat. EU-stödets storlek ska vägas in i arrendevärderingen av gårdarna.

6. Rutiner för besiktning i samband med byte av arrendator

Det är viktigt för rättvisa och transparens att avräkning och syn görs enligt reglerna i JB. En formell besiktning av gårdens skick görs vid arrendatorns till- och frånträde samt vart femte år under arrendetiden. Opartiska synmän används, utbildade och auktoriserade av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har en förteckning över synmän. Kostnaden för deras arbete fördelas lika mellan jordägaren och arrendatorn.

Synmännen upprättar ett protokoll som översänds 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.

Arrendekontraktet är styrande för vem som ansvarar för bristen. Om bristen är jordägarens ansvar har arrendatorn möjligheten att avhjälpa bristen på jordägarens bekostnad. Om pengar utbetalas av jordägaren för avhjälpandet ska detta antecknas i ett tillägg till arrendekontraktet, för att vid nästa avräkning räknas jordägaren tillgodo.

7. Planering och budget för arrendegårdarna

Som tidigare nämnts har arrendegårdarna en central roll i kommunens samlade arbete för naturvård och öppethållande av landskapet. En kontinuerlig dialog ska föras mellan arrendatorerna och naturvårdsavdelningen beträffande verksamheternas inriktning. En gemensam planeringsprocess ska finnas. I planen ska syfte, åtgärder och åtaganden vara transparenta och tydliga.

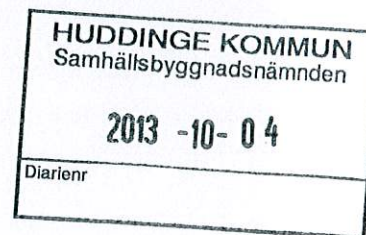
För arrendegårdarna ska det finnas rullande treårsplaner och en årlig plan för varje arrendegård. Av planen ska framgå kommunens planerade underhåll respektive arrendatorns åtaganden avseende såväl verksamhet som ekonomi.

Det planerade underhållet ska dokumenteras vad gäller omfattning, kostnad och tidplan. Genomförandet och eventuella avvikelser ska följas upp och dokumenteras årligen. Planen och den samlade budgeten för arrendegårdarna redovisas årligen för natur- och byggnadsnämnden inom ramen för det ordinarie arbetet med Mål och budget.

Thomas Strid
tf. naturvårdschef

Stefan Törnqvist
fastighetsansvarig

Till Samhällsbyggnadsnämnden



Granskning av samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden

Ernst & Young har på uppdrag av oss granskat samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden med anledning av att det under våren 2013 inkom material till Huddinge kommuns revisorer med avsikt att påvisa att oegentligheter ägt rum avseende Lövsta gårds arrende. EY fick initialt i uppdrag att genomföra en intervjubaserad förstudie för att se om det fanns indikationer på allvarigare fel som korruption eller liknande. Den information som inhämtats i förstudien tyder inte på att det skulle föreligga några oegentligheter.

Granskningen visar att det inte finns några dokumenterade rutiner vid rekrytering av arrendatorer. Detta förklaras av att rekrytering av nya arrendatorer sker i mycket begränsad omfattning. För att ändå få kontinuitet och transparens i processen är det enligt vår bedömning önskvärt att en checklista tas fram som anger vilka krav förutom de gårdsspecifika som måste beaktas vid val av ny arrendator. Det är viktigt att dokumentera de ställningstaganden som görs i samband med att en ny arrendator tillsätts.

Vid genomförd granskning har det framkommit att kommunen har belastats med kostnader för framförallt fastighetsunderhåll som enligt avtal borde belastat arrendatorn, vilket även framgår av den stickprovsgranskning vi gjort av redovisade kostnader. Vår bedömning är att det är angeläget att det finns tydliga beslutsunderlag när nämnden belastas med kostnader utöver vad som avtalats med arrendatorn samt att dessa beslut fattas i behörig ordning. Är kostnaderna väsentliga är det rimligt att beslut fattas av nämnden.

Den granskning som gjorts visar att intäkterna motsvarar avtalade arrendeavgifter. För de större investeringarna i nytt ridhus samt mjölkrobot för Balingsholm finns separata investeringsbeslut. Övriga investeringar finns inte särredovisade i investeringsuppföljningen utan ingår i den totala uppföljningen som sker i samband med bokslut.

Det saknas kalkyler/underlag för fastställande av arrendeavgift. Enligt uppgift från naturvårdschefen är arrendatorns möjlighet att erlägga avgiften en parameter som beaktas när arrendeavgiften fastställs. Vi bedömer att det bör finnas dokumenterade underlag som beskriver principerna för hur arrendeavgiften fastställs.

I avtalen med arrendatorerna står att besiktning ska hållas för bestämmande av arrendeställets skick vid till- och frånträdet och ska utgöra grund för avräkning. Om arrendestället bedöms vara eftersatts på grund av att arrendatorn inte gjort vad som åligger honom har jordägaren rätt till ersättning. Besiktning sker inte enligt avtal.

Med utgångspunkt i genomförd granskning anser revisorerna att hanteringen av arrenden bör förbättras inom följande områden:

- En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftsspecifika.
- De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.

- ▶ Principer för beräkning av arrendeavgifter bör dokumenteras.
- ▶ Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndsbeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- ▶ Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen bör dokumenteras.

Revisionsrapporten överlämnas härmed. Revisionen önskar erhålla nämndernas svar på rapporten senast den 16 november 2013.

Revisionen ser det angeläget att lyfta de frågeställningar som rapporten behandlar och önskar komma till samhällsbyggnadsnämnden och föredra rapporten.

För Huddinge kommuns revisorer



Kurt Karlsson
Ordförande

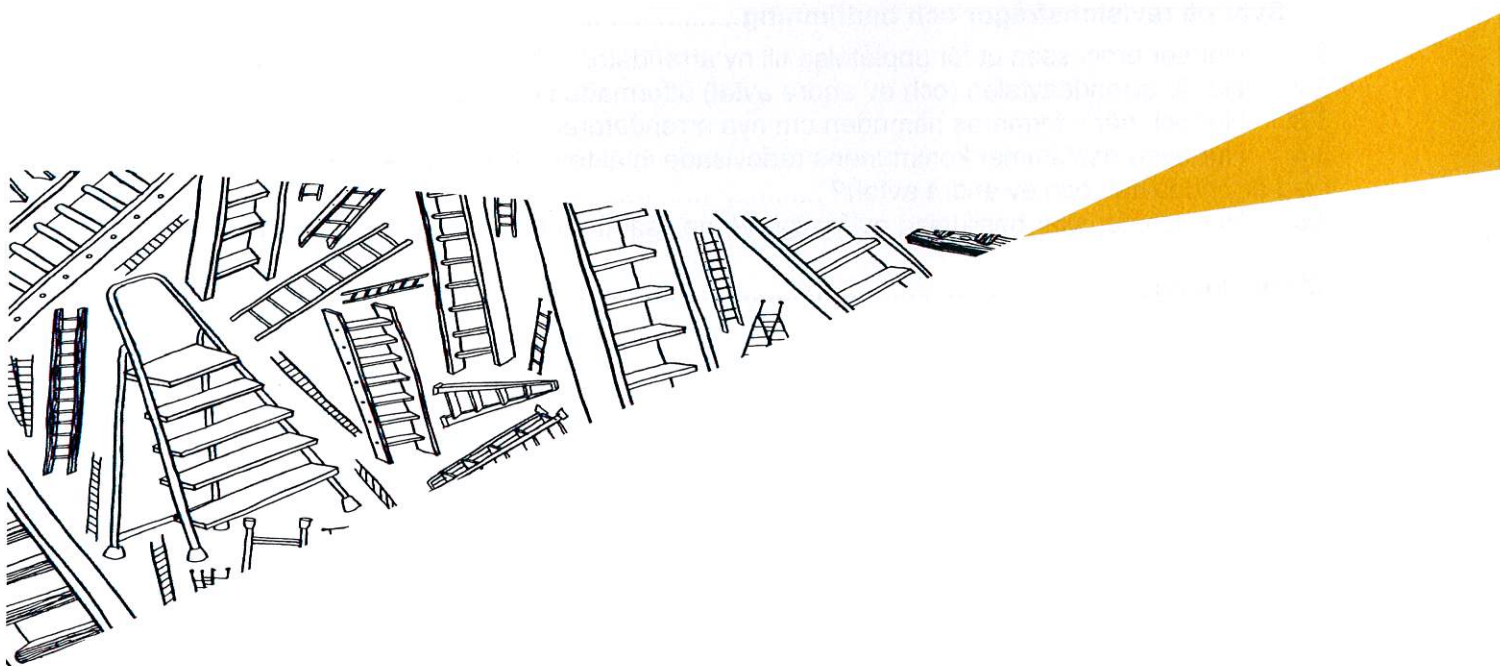


Laszlo Dagsberg
Vice ordförande

För kännedom Kommunfullmäktiges presidium

Huddinge kommun

Granskning av Samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden



Innehåll

1. Sammanfattning och rekommendationer.....	3
2. Inledning.....	5
2.1. Bakgrund	5
2.2. Syfte och avgränsning	5
2.3. Revisionsfrågor.....	5
2.4. Revisionskriterier	5
2.5. Metod.....	5
2.6. Introduktion till arrendets olika former	5
3. Svar på revisionsfrågor och bedömning.....	6
3.1. Hur ser processen ut för upplåtelse till ny arrendator och hur dokumenteras den? ..	6
3.2. Hur är arrendeavtalen (och ev andra avtal) utformade och kvalitetssäkrade?	7
3.3. Hur och när informeras nämnden om nya arrendatorer?.....	9
3.4. Hur överensstämmer kommunens redovisade intäkter och kostnader för arrende med arrendeavtal (och ev andra avtal)?	9
3.5. Hur och när sker besiktning av fastigheterna i samband med byte av arrendator? ..	11
Källförteckning.....	13

1. Sammanfattning och rekommendationer

Under 2013 har material inkommit till Huddinge kommuns revisorer med avsikt att påvisa att oegentligheter ägt rum avseende Lövsta gårds arrende. EY fick initialt i uppdrag att genomföra en intervjubaserad förstudie för att se om det fanns indikationer på allvarigare fel som korruption eller liknande. Den information som inhämtats i förstudien tyder inte på att det skulle föreligga några oegentligheter. De förtroendevalda revisorerna i Huddinge kommun såg det ändå som angeläget att granska samhällsbyggnadens hantering och dokumentation av processen kring arrenden med utgångspunkt i Lövsta gårds arrende. Granskningen omfattar enbart gårdsarrenden.

Granskningen visar att det inte finns några dokumenterade rutiner vid rekrytering av arrendatorer. Detta förklaras av att rekrytering av nya arrendatorer sker i mycket begränsad omfattning. Av de fem arrendatorer som finns har tre bytts de senaste åren. Rekryteringen har skett via annonser i Hushållssällskapets tidning i två av fallen. I samband med den senaste rekryteringen av arrendator till Lövsta gård annonserades bland annat i tidningen Mitt i Huddinge. Annonsen baserades på ett utarbetat prospekt. Vid tidigare rekryteringar har detta skett via kontakter och släktled. Berörda vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det viktigaste vid rekrytering av nya arrendatorer är att hitta en arrendator som kan fortsätta att driva arrendet enligt den inriktning som finns för gården. Arrendator tillsätts av förvaltningschef på delegation från samhällsbyggnadsnämnden. För att ändå få kontinuitet och transparens i processen är det enligt vår bedömning önskvärt att en checklista tas fram som anger vilka krav förutom de gårdsspecifika som måste beaktas vid val av ny arrendator. Rutinen kan omfatta kontroll av förekomst av betalningsanmärkningar eller tidigare konkurser förutom att säkerställa att rätt kompetens finns. Det är viktigt att dokumentera de ställningstaganden som görs i samband med att en ny arrendator tillsätts.

Arrendeavtalen kvalitetssäkras inte per automatik. Vid den senaste rekryteringen av arrendator till Lövsta gård kvalitetssäkrades avtalet av kommunens jurist samt LRF konsult. Av avtalen framgår hur arrendeavgiften fastställs, hur kostnader ska fördelas mellan arrendator och kommunen samt hur besiktning ska ske i samband med att arrendator frånträder arrendet. Vid intervjuerna har det framkommit att kommunen har belastats med kostnader för framförallt fastighetsunderhåll som enligt avtal borde belastat arrendatorn, vilket även framgår av den stickprovsgranskning vi gjort av redovisade kostnader. Detta har skett med motiveringen att gårdarna besöks av många av kommunens invånare och det därför är viktigt att de är välskötta. Det betonas även att det är viktigt att ha en god relation med arrendatorn, varför det kan vara rimligt att vissa kostnader utöver avtal belastar kommunen. Vår bedömning är att det är angeläget att det finns tydliga beslutsunderlag när nämnden belastas med kostnader utöver vad som avtalats med arrendatorn samt att dessa beslut fattas i behörig ordning. Är kostnaderna väsentliga är det rimligt att beslut fattas av nämnden. För närvarande finns det inte någon systematisk uppföljning av de totala kostnaderna för naturvården.

Det saknas kalkyler/underlag för fastställande av arrendeavgift. Enligt uppgift från naturvårdschefen är arrendatorns möjlighet att erlagga avgiften en parameter som beaktas när arrendeavgiften fastställs. Vi bedömer att det bör finnas dokumenterade underlag som beskriver principerna för hur arrendeavgiften fastställs.

Nämnden får inte löpande information om nya arrendatorer. Avtal tecknas av förvaltningschef på delegation. Vid rekryteringen av arrendator till Lövsta gård fick nämnden muntlig underhandsinformation med anledning av den diskussion som fanns kring arrendet. Vår uppfattning är att nämnden inte löpande behöver information om ny arrendator tillsätts under

förutsättning att processen löper smidigt. Det är däremot viktigt att nämnden tar del av den kravspecifikation som arbetas fram inför rekrytering av ny arrendator för att säkerställa en transparent process samt att nämndens mål beaktas.

Den granskning som gjorts visar att intäkterna motsvarar avtalade arrendeavgifter. För de större investeringarna i nytt ridhus samt mjölkrobot för Balingsholm finns separata investeringsbeslut. Övriga investeringar finns inte särredovisade i investeringsuppföljningen utan ingår i den totala uppföljningen som sker i samband med bokslut.

I avtalen med arrendatorerna står att besiktning ska hållas för bestämmande av arrendeställets skick vid till- och frånträdet och ska utgöra grund för avräkning. Om arrendestället bedöms vara eftersatts på grund av att arrendatorn inte gjort vad som åligger honom har jordägaren rätt till ersättning. För närvarande sker inte besiktning i samband med byte av arrendator enligt formulering i avtalen. Ingen besiktning sker vid frånträde utöver den inspektion tillträdande arrendator gör att bostadshuset är tillfredsställande städat. Naturvårdschefen motiverar detta med att den process med synmän som tidigare tillämpats inte fungerar tillfredsställande när kommunen löpande sköter delar av fastighetsunderhållet. Vår bedömning är att besiktning bör ske enligt avtal samt att besiktningen bör dokumenteras.

Med utgångspunkt i genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer:

- ▶ En checklista bör upprättas för att säkerställa kontinuitet i processen kring rekrytering av arrendator. Av checklistan bör även framgå vilka krav som ställs på arrendatorn förutom de driftsspecifika.
- ▶ De bedömningar och beslut som ligger till grund för val av arrendator vid nyrekrytering bör dokumenteras.
- ▶ Principer för beräkning av arrendeavgifter bör dokumenteras.
- ▶ Det bör finnas dokumentation och vid väsentliga kostnader även nämndsbeslut vid de tillfällen kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal.
- ▶ Besiktning i samband med byte av arrendator bör ske enligt avtal. Besiktningen bör dokumenteras.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Under våren 2013 har material inkommit till Huddinge kommuns revisorer i avsikt att visa att oegentligheter ägt rum avseende Lövsta gårds arrende. En intervjubaserad förstudie har genomförts av EY. Den information som inhämtats i förstudien indikerar inte att det finns allvarigare fel som korruption och dylikt. Det har dock framkommit att brister i dokumentationen inte kan uteslutas. Revisionen ser det därför som angeläget att granska samhällsbyggnadsnämndens hantering och dokumentation av arrenden med utgångspunkt i Lövsta gårds arrende.

2.2. Syfte och avgränsning

Syftet med granskningen har varit att bedöma samhällsbyggnadsnämndens rutiner och dokumentation av arrenden. Granskningen omfattar enbart gårdsarrenden.

2.3. Revisionsfrågor

Följande revisionsfrågor besvarades i granskningen:

- ▶ Hur ser processen ut för upplåtelse till ny arrendator och hur dokumenteras den?
- ▶ Hur är arrendeavtalen (och ev andra avtal) utformade och kvalitetssäkrade?
- ▶ Hur och när informeras nämnden om nya arrendatorer?
- ▶ Hur överensstämmer kommunens redovisade intäkter och kostnader för arrende med arrendeavtal (och ev andra avtal)?
- ▶ Hur och när sker besiktning av fastigheterna i samband med byte av arrendator?

2.4. Revisionskriterier

Granskningen har utgått från följande revisionskriterier:

- ▶ Jordabalken
- ▶ Kommunallagen
- ▶ Aktuella styrdokument inom Huddinge kommun.

2.5. Metod

Granskningen har baserats på intervjuer med förvaltningschef, naturvårdschef, ekonomichef, ekolog och förvaltningens jurist. Kommunens ekonomiska redovisning för samtliga arrendegårdar har granskats. Granskade dokument framgår av källförteckningen. Samtliga intervjuade har beretts tillfälle att faktagranska rapporten.

2.6. Introduktion till arrendets olika former

I jordabalken, JB, omnämns fyra olika arrenden; jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Arrende är, på samma vis som hyra, en total

nyttjanderätt. Det är nyttjanderättshavaren som har den upplåtna egendomen i sin besittning. Arrende grundar sig på avtal som måste vara skriftligt utom vad avser lägenhetsarrende.

Jordbruksarrende innebär att jorden ska användas för jordbruksändamål och inte för något annat nyttjande. Jordbruksarrenden delas in i gårdsarrende och sidoarrende. Gårdsarrende är ett jordbruksarrende som omfattar bostad för arrendatorn. Endast fysisk person kan vara gårdsarrendator, om arrendatorn är en juridisk person föreligger sidoarrende eftersom en juridisk person inte anses kunna ha bostad någonstans. Jordbruksarrenden som inte är gårdsarrenden är sidoarrenden.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtits för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt avtal har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus på det upplåtna området. Det vanligaste exemplet på bostadsarrende är upplåtelse av tomt för fritidshus.

Anläggningsarrenden är upplåtelse av jord för annat ändamål än jordbruk. Arrendatorn har rätt att uppföra en eller flera byggnader/anläggningar avsedda för förvärvsverksamhet. Arrenden som inte uppfyller någon av tidigare beskrivna arrendeformer är lägenhetsarrenden, exempelvis upplåtelse av fotbollsplan och tältplats.

I Huddinge kommun finns samtliga arrendeformer.

3. Svar på revisionsfrågor och bedömning

3.1. Hur ser processen ut för upplåtelse till ny arrendator och hur dokumenteras den?

Det finns fem gårdsarrenden i kommunen, Balingsholms gård, Björksätra gård, Kastellet, Lissma gård och Lövsta gård. Upplåtelse till ny arrendator sker sällan. Två av fem arrendatorer har arrenderat mark i över 15 år, övriga tre gårdar har bytt arrendator de senaste sex åren. Eftersom byte av arrendator förekommer i begränsad omfattning har ingen tydlig, dokumenterad process över hur detta ska genomföras utformats. Det har inte bedömts finnas något behov. Byte av arrendator sker i princip enbart vid pensionering eller om driften inte sköts tillfredsställande.

Det, viktigaste vid byte av arrendator, enligt förvaltningschefens och naturvårdschefens uppfattning, är att den driftinriktning som finns för arrendegården efterlevs. Exempelvis är Balingsholm och Björksätra gårdar mjölkproducenter medan Lövsta gård bland annat ska tillhandahålla stallplatser och ridskoleverksamhet. Syftet med arrendegårdarna är i första hand inte att arrendatorn ska maximera intäkten utan att kunna leverera den naturvård som krävs. I avtalen med arrendatorerna framgår vad som ska levereras i form av naturvård. Gårdsarrendena är ett sätt för kommunen att sköta naturvården. De krav som ställs på en arrendator inför en nyrekrytering framgår av en kravspecifikation som arbetas fram av förvaltningens tjänstemän baserat på det uppdrag som nämnden lämnar.

När nya arrendatorer till Björksätra gård och Balingsholms gård rekryterades 2007 respektive 2009 skedde detta via annons i Hushållssällskapets tidning. Uppdraget var att hitta mjölkproducenter till respektive gård. Vid dessa tillfällen fanns åtta sökanden varav två utmärkte sig positivt i förhållande till övriga. Förstahandsvalet övertog arrendet på Björksätra gård och andrahandsvalet arrendet på Balingsholmsgård några år senare. Tidigare har rekrytering skett via känningar, kontakter eller släktled, dvs arrendet har ärvts. Detta var inte möjligt vid rekryteringen av de senaste tre arrendatorerna. Generellt sett är det, enligt naturvårdschefen, svårt att rekrytera arrendatorer. Det är få sökande med rätt kompetens.

Vid byte av arrendator ska de sökande lämna referenser som kontrolleras av förvaltningen. Rutinen för hur detta genomförts varierar. Inga utdrag ur register från Skatteverket eller Bolagsverket inhämtas för att bedöma hur eventuella tidigare näringsverksamheter bedrivits.

Uppdraget vid rekrytering av arrendator till Lövsta gård var mycket tydligt från kommunfullmäktige och innebar ett tillägg jämfört med tidigare inriktning. Den nya arrendatorn skulle tillhandahålla ridskoleverksamhet och stallplatser utöver grunduppdraget om naturvård. Det fanns två ridföreningar med olika inriktning i området som var i behov av stallplatser. Den ändrade inriktningen för gården baseras på kommunfullmäktiges formuleringar som ligger till grund för prospektet. Bakom fullmäktiges formuleringar ligger en 10 år gammal utredning som Hushållssällskapet gjorde om stallplatser åt 24 hästar.

Lövsta gård hade under en period 2010-2012 hyresgäster med ett vanligt, tillfälligt, hyresavtal i väntan på att ny arrendator skulle rekryteras. Det avtal som tecknats avsåg inte bostad utan enbart lösdriftstall vilket godkändes hos länsstyrelsen. Det var uttalat att när nya arrendatorn rekryterats skulle hyresavtalet upphöra. När detta skedde ville hyresgästen inte flytta. Den dåvarande hyresgästen var en av de sökande till arrendet.

Vid rekryteringen av arrendatorn till Lövsta gård arbetades ett prospekt fram baserat på den inriktning kommunfullmäktige fastställt. Annonsering skedde i tidningen Mitt i Huddinge, ALT och på internet. I valet av arrendator för Lövsta gård har naturvårdschefen haft en grupp bestående av fyra personer, kommunkolog, arbetsledare, naturvårdschef och representant från mark och exploatering till hjälp. Gruppen genomförde gemensamt intervjuerna med de 19 sökande. Under processen genomfördes avstämningar med förvaltningschef och nämnd. Referenstagning skedde för den arrendator som utsågs. Tidigare beslut om arrendatorer har fattats av naturvårdschefen själv. Vid rekryteringarna 2007 och 2009 diskuterades frågan med förvaltningschefen.

Inom de närmsta fem åren kommer kommunen sannolikt behöva rekrytera ytterligare en arrendator till en av gårdarna. Det kommer att bli ett naturreservat i det aktuella området, vilket kommer att styra inriktningen på arrendet och de krav som kommer att ställas på den blivande arrendatorn.

Bedömning

Rekrytering av nya arrendatorer till gårdsarrendena sker relativt sällan vilket innebär att förutsättningarna sannolikt förändras mellan rekryteringstillfällena. En allt för detaljerad processbeskrivning fyller därför ingen funktion. För att ändå få kontinuitet och transparens i processen är det enligt vår bedömning önskvärt att en checklista tas fram som anger vilka krav förutom de gårdsspecifika som måste beaktas vid val av ny arrendator. Rutinen kan omfatta kontroll av förekomst av betalningsanmärkningar eller tidigare konkurser förutom att säkerställa att rätt kompetens finns. Det är viktigt att dokumentera de ställningstaganden som görs i samband med att en ny arrendator tillsätts.

3.2. Hur är arrendeavtalen (och ev andra avtal) utformade och kvalitetssäkrade?

Den delvis reviderade mall för arrendeavtal som används av Huddinge kommun är gammal och har använts under de senaste 25 åren. Det har tidigare inte funnits någon rutin för att kvalitetssäkra avtalen. Det sista arrendeavtalet som tecknades för Lövsta gård har dock kvalitetssäkrats av LRF Konsult och kommunens jurist. Enligt naturvårdschefen är de avtal kommunen använder mer omfattande än vad många andra kommuner har. Huddinge kommun har valt mer omfattande avtal för att säkerställa ansvarsfördelningen mellan arrendatorn och kommunen.

Av avtalen framgår arrendets omfattning och inriktning, arrendetid, arrendeavgift, underhåll och avräkning, ansvar för driftkostnader och vägar samt skatter och försäkringar. Där framgår även i vilken omfattning förbättringar på arrendestället och nybyggnation är tillåtna samt hur kostnaderna ska fördelas. För de frågor som inte regleras i avtalet ska 7-9 kap JB gälla. Grund för uppsägning föreligger om arrendatorn inte betalar arrenden eller vansköter marken. Utöver det finns få grunder för uppsägning. Kommunen strävar efter långsiktiga arrenden.

Arrenden fastställs var femte år, fastpris utan indexreglering, enligt rekommendation från LRF konsult. I äldre avtal följde arrendet jordbruksindex. Möjligheten finns att säga upp avtalet i samband med villkorsändring. Det finns äldre arrendeavtal som årligen justeras med KPI. Det finns inget krav på lönsamhet kopplat till arrendegårdarna.

I avtalen framgår hur olika kostnader ska fördelas mellan kommunen och arrendatorn. Kostnader för det som är fastmonterat står jordägaren, dvs kommunen, för. Samtliga driftkostnader liksom kostnader för vägunderhåll och vinterväghållning för eget behov av arrendeställets ägo och utfartsvägar bekostas av arrendatorn. Om arrendatorn avhjälpas brister som finns vid tillträdet har arrendatorn rätt till ersättning. Om arrendatorn anlägger markväg, eller gör annan sådan fristående förbättring, som framgår av 9 kap, 21§ andra stycket JB har arrendatorn rätt till ersättning för detta endast om skriftlig överenskommelse träffats med jordägaren. För täckdikning, nybyggnation samt investeringar påfordrade av myndighet finns särskilda regler i JB. Före investeringen ska parterna träffa frivillig överenskommelse eller så ska arrendatorn ha erhållit arrendenämndens godkännande.

Kommunen har vid flera tillfällen belastats med kostnader utöver avtal, framförallt gällande fastighetsunderhållet. Naturvårdschefens uppfattning är att om det är en hård ton i relation med arrendatorn leder detta till att gården förfaller mer och underhållet blir mer eftersatt, vilket gör att det är motiverat att kommunen bekostar mer underhåll än vad som framgår av avtalen. Arrendegårdarna är dessutom platser där många kommuninvånare vistas och det måste se trevligt ut vilket ställer krav på fastighetsunderhållet. Det är kommuns ansvar att hålla gårdarna i så gott skick som möjligt och ha en långsiktig planering i sitt underhållsarbete. Kommunens Arbetscentrum har också under lång tid haft lantegendomarna som bas för lämplig sysselsättning och rehabilitering.

Lissma gård har haft en snickare anställd i 10-15 år, kommunen bekostade material och arrendatorn betalade för snickarens tid.

Av avtalen framgår att marken ska hävdas väl. Uppföljning av detta görs av naturvårdsavdelningen via okulära besiktningar. Dessa dokumenteras inte. Möjligheten finns för arrendatorerna att söka statliga arealstöd, det statliga gårdsstödet samt det extra miljöstödet. Uppföljning att gårdarna lever upp till de krav som ställs för att erhålla de statliga stöden görs av Länsstyrelsen. Detta system är i första hand styrande för lantbrukare och utgör även Huddinge kommuns ambitionsnivå för naturvården.

Bedömning:

Kommunen har vid ett antal tillfällen bekostat fastighetsunderhåll utöver vad som är avtalat med arrendatorerna. Detta har, enligt naturvårdschefen, skett för att säkerställa att gårdarna är i gott skick och för att upprätthålla en god relation med arrendatorn. Det saknas dokumenterade beslutsunderlag för stora delar av detta extra underhåll. Vår bedömning är att det är angeläget att det finns tydliga beslutsunderlag när nämnden belastas med kostnader utöver vad som avtalats med arrendatorn samt att dessa beslut fattas i behörig ordning. Är kostnaderna väsentliga är det rimligt att beslut fattas av nämnden.

3.3. Hur och när informeras nämnden om nya arrendatorer?

Ingen systematisk återrapportering om nya gårdsarrendatorer sker till samhällsbyggnadsnämnden. Det har inte funnits något behov av återrapportering kring val av arrendator. Avtal tecknas av förvaltningschef via delegation, beslut efter delegation anmäls i samhällsbyggnadsnämnden. Det är förvaltningschefen som har ansvaret att säkerställa att de eventuella krav som nämnden ställer på arrendegårdens inriktning tillgodoses i valet av arrendator. Under processen att rekrytera en arrendator till Lövsta gård har både nämnd och kommunfullmäktigepresidiet fått löpande, översiktlig, muntlig information. Detta med anledning av de diskussioner som förekom kopplat till arrendet

Bedömning:

Vår uppfattning är att nämnden inte löpande behöver information om ny arrendator tillsätts under förutsättning att processen löper smidigt. Det är däremot viktigt att nämnden tar del av den kravspecifikation som arbetas fram inför rekrytering av ny arrendator för att säkerställa en transparent process samt att nämndens mål beaktas.

3.4. Hur överensstämmer kommunens redovisade intäkter och kostnader för arrende med arrendeavtal (och ev andra avtal)?

I arrendeavtalen framgår fastställd arrendeavgift samt hur framtida regleringar av avgiften ska ske. Där framgår även vilka åtaganden arrendatorn har gentemot kommunen. Avtalet reglerar däremot inte vilka åtaganden kommunen har gentemot arrendatorn. Det framgår till exempel inte i vilken omfattning kommunen har ansvar för investeringar och underhåll i gårdarna. För frågor som inte regleras i avtalet gäller 7-9 kap JB.

Enligt arrendeavtalen ska samtliga kostnader för arrendestället drift erläggas av arrendatorn. I avtalet med Lövsta gårds arrendator finns tillägget att även kostnader för reservdelar och reparationer av stallinredning, ridhusbelysning mm ska erläggas av arrendatorn. Av JB 9 kap 18§ framgår att om en anläggning utan arrendatorns vållande skadats eller förslitits så att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny ska jordägaren, kommunen, utföra arbetet.

I den ekonomiska redovisningen särredovisas arrendegårdarna vilket gör att det går att utläsa intäkter och kostnader för respektive gård. Detta sker genom att en individuell frikod för respektive arrendegård används. Utgifterna för gårdarna avser dels investeringar och dels reparations- och underhållskostnader. Investeringarna fördelas på olika investeringsprojekt som separeras i redovisningen med hjälp av projektkoder.

Budgetering sker inte per gård utan finns enbart för hela naturvårdsavdelningen. Vid uppföljning mot budget sker detta därför enbart för hela naturvårdsavdelningen. Endast avvikelser i förhållande till budget analyseras och återrapporteras till förvaltningsledning och nämnd. Av verksamhetsberättelserna för år 2011 och 2012 framgår att naturvårdsavdelningen för 2011 redovisade ett underskott om 8 tkr av avdelningens totala utfall om 12 982 tkr. 2012 redovisades en positiv avvikelse uppgående till 50 tkr av totala utfallet om 14 006 tkr. Utfallet per sista juli 2013 visar på en positiv budgetavvikelse om 134 tkr. Driftbudgetarna räknas upp med ca 3 procent per år. Driftkostnaderna för arrendegårdarna utgör 7,7 respektive 3,4 procent av avdelningens totala driftkostnader

De intäkter kommunen har för gårdsarrenden är arrendeavgifterna som debiteras kvartalsvis. Avgiftens storlek regleras i avtalen. Det finns inga dokumenterade underlag över hur arrendeavgiften räknats fram. Enligt naturvårdschef beaktas arrendatorns möjligheter att betala arrendet genom med den näringsverksamhet som bedrivs på gården. Om arrendatorn inte betalar arrendet i tid registreras detta på en restlista. Tidigare fanns möjlighet till uppskov

och avbetalningsplan vid dessa tillfällen. De senaste åren har det inte funnits några sena betalningar. Redovisade intäkter överensstämmer med avtalen.

Medel för investeringar i arrendegårdarna äskas enligt kommunens ordinarie rutiner vilket innebär att det för större investeringar ska finnas separata äskanden. Utöver detta finns ett generellt äskande för samhällsbyggnadsinvesteringar. För år 2013 finns 51 600 tkr äskat avseende samhällsbyggnadsinvesteringar för hela miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Hur summan fördelas mellan olika investeringar beslutas ytterst av förvaltningschefen baserat på avdelningarnas investeringsunderlag. Av 2013 års investeringsram avser 1 700 tkr ospecificerade investeringar i arrendegårdarna. Summan är oförändrad mot tidigare år. Förvaltningschefen har rätt att under året, inom budgetram omfördela investeringsmedel för området samhällsbyggnadsinvesteringar.

En stickprovsvis genomgång av investeringskostnader har gjorts. Poster över 50 tkr under perioden 2011-2013 har stämts av mot faktura. För samtliga gårdar har ett antal investeringsprojekt genomförts. De större investeringarna avser stall Lövsta gård 13,5 Mkr, utökad lagringskapacitet för flytgödsel Björksätra gård 232 tkr, mjölkrobotar till Björksätra gård och Balingsholms gård. Dessutom finns kostnader för reparation och underhåll som belastar kommunen. Dessa kostnader kan delvis uppstå som en konsekvens av att investeringar görs eftersom alla delar i en om- eller tillbyggnad inte klassificeras som investering. Granskningen har inte visat på några oegentligheter. Arrendeavgifterna har inte justerats efter genomförda investeringar.

	2011		2012		2013	
	Intäkter	Driftkostnader	Intäkter	Driftkostnader	Intäkter	Driftkostnader
Lissma	96 623	10 000	99 120	1 467	49 740	0
Kastellet	52 296	0	53 652	156 529	26 826	2 654
Björksätra	79 998	106 636	159 996	19 815	79 998	94 808
Balingsholm	194 959	913 661	159 996	203 681	79 998	18 730
Lövsta	0	89 295	0	99 771	75 000	228 253
Summa	423 876	1 119 592	472 764	481 263	311 562	344 445

Sammanställningarna visar arrendeavgifter, investeringar och driftkostnader per gård för perioden 2011-2013. Uppgifterna för 2013 avser perioden januari till juni liksom intäkterna för Björksätra 2011. Uppföljning mot budget är inte möjlig att göra för arrendegårdarna eftersom budgetering inte sker på den detaljnivån.

Intäkterna för de olika arrendegårdarna understiger de årliga kostnaderna. År 2011 avviker kraftigast beroende på reparationer och underhåll av Balingsholms gård. För Lövsta gård redovisas inga intäkter eftersom det inte fanns någon arrendator detta år. Hyresintäkterna som erhöles redovisas på annat konto.

	2011	2012	2013
	Investeringar	Investeringar	Investeringar
Lissma	839	1 467	0
Kastellet	12 169	156 529	2 694
Björksätra	2 515 669	3 447 260	172 003
Balingsholm	7 568 725	713 718	21 979
Lövsta	1 884 749	13 547 003	372 740
Summa	11 982 151	17 865 977	569 416

Investeringarna varierar kraftigt mellan de olika gårdarna. I samband med byte av arrendator har större investeringar skett.

Bedömning:

Den granskning som gjorts visar att intäkterna motsvarar avtalade arrendavgifter. Det saknas dock dokumenterade kalkyler/underlag som visar principerna vid fastställandet av arrendavgifterna. Vi bedömer att detta bör finnas för att möjliggöra en tillfredsställande ekonomisk styrning. Nämnden bör kunna ta ställning till vilka kostnader som finns förknippade med arrendegårdarna och sätta det i relation till den naturvård som erhålls. För närvarande bedömer vi inte att detta är möjligt fullt ut.

För de större investeringarna i nytt ridhus samt mjölkrobot för Balingsholm finns separata investeringsbeslut. Övriga investeringar finns inte särredovisade i investeringsuppföljningen utan ingår i den totala uppföljningen som sker i samband med bokslut. Granskningen visar att kommunen har bekostat investeringar samt reparationer och underhåll, benämns i redovisningen som driftkostnader, i arrendegårdarna utöver avtal. Det finns ingen systematisk återrapportering till förvaltningsledning eller nämnd om omfattningen av de kostnader som belastat kommunen avseende gårdsarrendena. Omfattningen av kommunens åtaganden framgår inte heller av avtalen. Avseende tolkningen av JB bedömer naturvårdschefen att de har en generösare tolkning än lagtexten. Vi instämmer i den bedömningen som naturvårdschefen gör.

En sammanställning och uppföljning av de totala kostnaderna för naturvård i form av gårdsarrenden bör tas fram och löpande följas upp för att synliggöra de verkliga kostnaderna. Återrapportering till nämnd bör ske löpande. Driftkostnaderna för arrendegårdarna utgör dock en stor andel av den totala budgeten för avdelningen.

3.5. Hur och när sker besiktning av fastigheterna i samband med byte av arrendator?

I avtalen med arrendatorerna står att besiktning ska hållas för bestämmande av arrendeställets skick vid till- och frånträdet och ska utgöra grund för avräkning. Om arrendestället bedöms vara eftersatts på grund av att arrendatorn inte gjort vad som åligger honom har jordägaren rätt till ersättning. Det har tidigare funnits ett system med syneförrättning med synemän utsedda av Länsstyrelsen i samband med byte av arrendator. Detta innebar en strukturerad process där opartiska synemän genomförde en besiktning av arrendestället och jämförde fastighetens skick med det vid tillträdet. Vid syneförrättningar har arrendatorn möjlighet att avhjälpa identifierade brister mot ersättning. Naturvårdschefens uppfattning är att processen med syneförrättningar inte fungerar tillfredsställande eftersom kommunen i stor utsträckning sköter fastighetsunderhåll löpande. Syneförrättningar skulle leda till ökat förfall av gårdarna enligt hans mening. Kommunen valde att upphöra med detta när de stora naturreservaten bildades eftersom gårdens roll ändrades. För närvarande sker ingen besiktning av arrendeställena i samband med byte av arrendator. När en arrendator lämnar gården är det endast uppgörelse mellan avgående och tillträdande arrendator att det är tillräckligt väl städat.

Vid Lövsta gård fördes en diskussion med nya arrendatorn om investeringsbehov efter som den frånträdande arrendatorn inte bedömdes ha skött gården tillfredsställande. Från dessa diskussioner finns inga protokoll eller minnesanteckningar.

Bedömning

För närvarande följs inte gårdsarrendeavtalen avseende besiktning i samband med byte av arrendator. Vår bedömning är att den skrivning som finns i avtalet avseende besiktning är tydlig och ska följas. Den besiktning som görs bör dokumenteras.

Stockholm den 23 september 2013


Rebecka Hansson
Auktoriserad revisor

Källförteckning

Arrendeavtal Lövsta gård, Balingsholms gård, Björksätra gård och Lissma gård

Prospekt Lövsta gård

Delegation Lövsta gård

Ekonomisk redovisning åren 2011-2013 för Lövsta gård, Balingsholms gård, Björksätra gård, Lissma gård och Kastellet.



Natur- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

13 oktober 2015

Paragraf

§ 13

Diarienummer NBN-2015/1841.820

Rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.

Natur- och byggnadsnämndens beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att senast den 31 mars 2016 redovisa en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter, vilken ska omfatta utformningen av skyddszoner.
3. Nämnden föreslår kommunstyrelsen att ge natur- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att göra ett förslag till revidering av jord- och skogsbruksprogrammet för Huddinge kommun antaget 1994-10-31.

Arbetsutskottets förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns arrendegårdar.
2. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att senast den 31 mars 2016 redovisa en översyn av gällande arrende- och upplåtelseavtal på jord- och skogsbruksfastigheter, vilken ska omfatta utformningen av skyddszoner.
3. Nämnden föreslår kommunstyrelsen att ge natur- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att göra ett förslag till revidering av jord- och skogsbruksprogrammet för Huddinge kommun antaget 1994-10-31.

Sammanfattning

Dåvarande samhällsbyggnadsnämndens hantering av arrenden har granskats på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer. I revisionsrapporten lämnades ett antal rekommendationer om åtgärder som bör vidtas. En checklista bör upprättas för processen kring rekrytering av arrendator. Bedömningar och beslut som ligger till grund för valet bör dokumenteras. Principer för beräkning av arrendeavgifter bör upprättas. Det bör finnas dokumentation och nämndbeslut när kommunen ska belastas med kostnader utöver vad som framgår av avtal. Besiktning i samband med



HUDDINGE
KOMMUN

Natur- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

13 oktober 2015

Paragraf

§ 13 forts.

Diarienummer NBN-2015/1841.820

Sammanfattning forts.

byte av arrendator bör ske. För att åtgärda de påtalade bristerna enligt givna rekommendationer har nu förvaltningen tagit fram ett förslag till riktlinjer.

Förvaltningen ser ett behov av att göra en översyn av gällande avtal. Otydligheter har uppmärksamrats som motiverar att tillägg görs till befintliga avtal. Det måste vara till fördel för båda parter att detta reds ut, särskilt eftersom två av avtalen måste omförhandlas. Översynen bör omfatta utformningen av skyddszoner på jordbruksmark.

Förvaltningen har även övervägt vilka strategiska ställningstaganden som kan vara aktuella vad gäller jordbruksmarken. Vi bedömer att det finns ett behov av en revidering av jord- och skogsbruksprogrammet från 1994.

Beslutet delges

Akten