



Kontaktperson
Ralf Österberg
Avdelning Fastigheter
Telefon: 08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-11-23

Arrendenivåer på fjärrkoloni på fastigheten Ekerö- Nibbla 1:1, Ekerö

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kontoret kan hantera arrendefrågorna för Nibbla Koloniträdgårdsförening enligt förslaget i tjänsteutlåtandet.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Nibbla fjärrkoloni på Ekerö anlades i mitten av 1950-talet, och består av 125 kolonilotter. Arrendeavtalen är individuella, och upplåtelse-tiderna varierar mellan 5 år och livstid. Arrendavgifterna varierar mellan 90 kr per år och 6 136 kr per år. Avgäldsreglering har inte kunnat göras sedan upplåtelse-tidpunkten för livstidavtalen.

Kontorets avsikt är att åstadkomma likformiga upplåtelsevillkor för lotterna inom området, så att avgiftsskillnaderna jämnas ut och att avtalen på sikt får samma löptid så att de sedan kan omförhandlas samtidigt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Nibbla fjärrkoloni på Ekerö anlades i mitten av 1950-talet, och är belägen i närheten av Ekerö kyrka. Antalet upplåtelser (kolonilotter) uppgår till 125 stycken, med i genomsnitt en area om 448 kvm per lott. Byggrätten är en stuga om ca 30 kvm.

Arrendeavtal

De ursprungliga arrendeavtalen (lägenhetsarrende), som tecknades från 1954 och några år framåt, löpte på innehavarens livstid. Arrendebeloppet var ca 100 kr per år, utan möjlighet till höjning så länge lotten innehades av den ursprungliga arrendatorn.

I kontrakten angavs att, vid arrendatorns frånfalle, efterlevande make hade företrädesrätt till nytt arrende på de villkor som fastighetsnämnden tillämpade vid den aktuella tidpunkten.

Detta överlåtelsevillkor kom senare i konflikt med förändrad arrendelagstiftning. Bostadsarrende skall gälla för denna typ av upplåtelser, och då har efterlevande make rätt att inträda på oförändrade villkor, dvs med oförändrad arrendeavgift. Ett mindre antal arrendekontrakt har även överlåtits till utomstående (här avses även barn till ursprunglig arrendator) utan att arrendevillkoren ändrats.

Nuvarande arrendeavgifter uppvisar en mycket stor spridning, vilket väcker undran hos speciellt nyinträdna arrendatorer, vilka köpt stugorna till marknadspris. Kontoret har fått förfrågningar om vilket regelverk som gäller för arrendeavgifterna, och gjorde en utredning i frågan för ett par år sedan.

Tidigare beslut om avgäldsregleringar

Beslut rörande arrendejusteringar har tagits av dåvarande fastighetsnämnden och förvaltningsdelegerade enligt nedan.

Upplåtelsevillkoren beslutades av *FsN 1954-07-02* (§ 30), varvid arrendet bestämdes till 25 öre per kvm tomtarea. Detta medförde en genomsnittlig nivå på 115 kr per lott och år.

Beslut om avgäldsreglering togs av *förvaltningsdelegerade 1965-02-08*, varvid arrendet höjdes till 40 öre per kvm. Den nya nivån, som alltså bara gällde vid överlåtelse, blev i snitt 180 kr per lott och år.

Arrendeavgälderna behandlades åter av *FsN 1980-08-26* (§ 28). Nivån sattes till 3:50 kr per kvm, vilket för genomsnittslotten på 448 kvm blev 1 568 kr per år.

En ny prövning av arrendeavgälderna gjordes i *FsN 1983-04-19* (§ 22), varvid beslutades för Nibblas del att undanta koloniområdet från indexuppräkning tom september 1990.

Det stora antalet upplåtelsekontrakt för fjärrkolonierna var betungande för kontoret, varför en ny översyn av arrendeåtgärderna gjordes i *FsN 1985-03-26*

(§ 25). Beslut togs att kontoret skulle försöka ersätta de individuella kontrakten med ett upplåtelseavtal direkt med respektive koloniförening. Tanken var att föreningarna sedan skulle vidareupplåta lotterna till sina medlemmar.

Förslaget ”sockrades” med bl a en 25-årig upplåtelse i en första omgång, med 5 års förlängning varje gång arrendetiden sedan löpte ut. Föreningarna i Nibbla och Ekedal i Huddinge vägrade dock att överge sina individuella kontrakt, så frågan föll.

Koloniträdgårdsverksamhetens ekonomi behandlades åter i *FsN 1991-11-19* (§ 41). Kommunstyrelsen hade ålagt fastighetskontoret att göra besparingar inom koloniträdgårdsverksamheten. Det årliga anslaget från fullmäktige till föreningen Stor-Stockholms koloniträdgårdar på 200 000 kronor skulle trappas ned för att helt upphöra, och avgälderna höjdes för alla typer av koloniuupplåtelser. Fritidsträdgårdar utan byggrätt fick en höjning till 1 krona per kvm, koloniträdgårdar med stuga fick en höjning till 4 kronor per kvm och för de fyra fjärrkolonierna (Nibbla, Ekedal, Granby och Gålö) räknade man med en avgäldsnivå på ca 5 000 kr per år.

För fjärrkolonierna beslutade nämnden sammanfattningsvis att

- upplåtelsevillkoren skulle likformas för samtliga koloniområden
- årsarrendena skulle marknadsanpassas och indexregleras
- en upplåtelseperiod på 25 år borde tillämpas med möjlighet till avgäldsreglering var 5:e år

Nuvarande avgälder för Nibbla koloniområde

Av skäl som kontoret vid sin utredning inte lyckats utröna har nämndens beslut 1991 inte till fullo tillämpats och i viss mån feltolkats.

Nya arrendevillkor kan löpande bara införas vid överlåtelse, dvs då en stuga försäljs på öppna marknaden, och köparen skall överta arrendet med staden.

Marknadsanpassning har skett till 1991 års nivå genom att alla överlåtelser från och med 1992 har fått basavgälden 5 000 kronor. De har fått ny 25-årig upplåtelse, men klausul om avgäldsreglering var 5:e år har inte införts i någon av dessa överlåtelser.

Indextidpunkten har vid överlåtelserna satts till året före respektive överlåtelse. Detta medför att indextilläggen varierar från 0 till ca 1100 kronor. Det är en feltolkning av nämndens beslut, eftersom likformiga upplåtelsevillkor skulle införas.

Arrendeavgälderna i Nibbla koloniområde har följande fördelning:

35 lotter har avgäldsnivå mellan	90 –	653 kronor per år	
19 lotter	”-	1 288 – 2 240	”-
71 lotter	”-	5 000 – 6 136	”-

47 lotter har fortfarande livstidskontrakt som hittills omöjliggjort en uppjustering av arrendenivån. Prisnivån vid överlåtelse av stugorna följer marknadsvärdet och ligger för närvarande på ca 525 000 kronor.

Kontorets intäkter från upplåtelseerna i Nibblaområdet uppgår till ca 432 000 kr per år. Kontoret har kostnader för områdets infrastruktur på ca 50 000 kronor per år.

Förutsättningar vid omförhandling av arrendenivån

Kontoret har aktualiserat ärendet eftersom arrendavgifterna i Nibbla har sådan spridning, och hanteringen av arrendena är väldigt tidskrävande.

Arrendeavtalen i Nibbla är individuella, och upplåtelseperioderna varierar mellan 5 år och livstid. Vid varje överlåtelse har 25-årig upplåtelseperiod införts enligt nämndbeslutet 1991. Eftersom överlåtelser sker vid olika tillfällen medför det att arrendetidens slut är olika för i stort sett alla 125 upplåtelseerna.

Fjärrkolonin Ekedal i Huddinge har också individuella arrendeavtal, men dessa har samma löptid och kan därför omförhandlas vid samma tidpunkt.

I fjärrkolonin Granby, också belägen i Huddinge, har koloniföreningen ett upplåtelseavtal med staden, och vidareupplåter lotterna till sina medlemmar. En omförhandling i Granby är därför också relativt smidig.

Kontorets målsättning för Nibbla koloniområde är att avgiftsskillnaderna skall jämnas ut så snart det är möjligt med hänsyn till kontraktsvillkor och lagstiftning. Målet är också att alla kontrakt på sikt skall få samma löptid så att de kan omförhandlas gemensamt vid varje arrendeperiods utgång.

Kontorets förslag

Kontorets förslag är att dåvarande fastighetsnämndens beslut från 1991 skall tillämpas så som avsikten egentligen var.

För att upplåtelsevillkoren skall kunna likformas behöver dock arrendetiderna vid överlåtelse och eventuell omförhandling kortas ned, så att inget kontrakt gäller längre än till oktober 2030. Möjlighet till avgäldsreglering var 5:e år skall införas i arrendeavtalen.

Indexvillkoren skall justeras så att alla lotter på sikt får samma arrendavgift. Kontoret kommer också att införa mer tidsenliga arrendeavtal.

SLUT