



§164

KS2025/32

Genomlysning av Åsastugorna

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ger uppdrag till kommunstyrelsen att arrendera ut marken för campingändamål.

Kommunfullmäktige anser uppdrag som gavs 2025-03-20 angående reglemente och andra relevanta styrdokument genomfört.

Ärendet

Kommunstyrelsen har 2025-03-20 fått uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram förslag på reglemente och andra relevanta styrdokument för fortsatt drift av Åsastugorna i intern drift. På kommunfullmäktige 2025-06-05 gjordes en delrapportering där teknik- och servicenämndens reglemente kompletterades med att nämnden ansvarar för Åsastugorna. Kommunfullmäktige gav vid samma sammanträde även ett tilläggsuppdrag så att även möjligheten att arrendera ut marken utreds.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det mest fördelaktiga för kommunen är att arrendera ut marken utifrån såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga perspektiv. En fristående aktör har betydligt bättre förutsättningar än kommunen att forma verksamheten utifrån de önskemål som de Bollebygdsbor som nyttjar campingen har.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Ekonomiska förutsättningar

Åsastugorna har bedrivits som en verksamhet inom teknik- och servicenämnden och har i praktiken fungerat som en fristående resultatenhet där över-/underskott har förts över mellan åren. Verksamheten har bedrivits med ett stort ideellt engagemang och är en uppskattad campingplats för såväl säsongsplatsgäster som stuggäster. Mycket tack vare det ideella engagemanget har verksamheten bedrivits med överskott och det aggregerade överskottet uppgår till ca 650 tkr efter 2024 och prognosen för 2025 pekar på ett överskott på ca 100 tkr. Intäkterna uppgår till ca 360 tkr där merparten kommer från uthyrning av säsongplatser. Fasta driftskostnader exkl. ev. kommunal arrendavgift uppgår till strax över 200 tkr, vilket innebär att utrymmet för överskott och kostnader av engångskaraktär (t.ex. underhåll och mindre förbättringar) uppgår till ca 150 tkr. Av PM Juridiska förutsättningar framgår dock att verksamheten ej har belastats för vissa kostnader vilket innebär att det i praktiken varit viss skattefinansiering.

Kommunfullmäktige har beviljat investeringsmedel för nybyggnation av servicebostad vilket beräknas innebära en kostnadsökning på ca 280 tkr. Om marken arrenderas ut till marknadsvärde innebär det en intäkt för kommunen på ca 100 tkr om ny servicebyggnad inte byggs och ca 325 tkr om servicebyggnad byggs. Dock kommer befintliga kapitalkostnader samt skatt ingå i den arrendavgiften, vilket innebär ett totalt överskott på ca 50 tkr om servicebyggnad inte byggs och runt 0 om servicebyggnad byggs.

Kommunstyrelseförvaltningen har utrett ärendet i flera delar, i bilagda handlingar framgår risker utifrån ett juridiskt perspektiv i ett eget PM. Då ett tilläggsuppdrag gavs om att istället för att driva vidare Åsastugorna i intern drift arrendera ut

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

marken behöver arrendefrågan avgöras först eftersom reglementet enbart kan gälla för fortsatt intern drift.

Arrende

Ett arrende är upplåtelse av jord mot betalning, i detta fall handlar det om upplåtelse av mark för campingändamål. Standardförfarandet vid alla former av avtal är att alla avtalet ska upphandlas, för flera markrelaterade avtal finns dock det s.k. hyresundantaget som innebär att bl.a. förvärv av fastighet, arrenden och in/uthyrning av lokaler och bostäder inte omfattas av upphandlingsreglerna (3 kap. 19 § lag (2016:1145) om offentlig upphandling ([LOU](#))). För att undantaget ska gälla ställs en hel del krav och undantaget har varit föremål för flera domstolsprövningar. Avsikten med denna tjänsteskrivelse är inte att djupdyka i den juridiken men kortfattat kan sägas att för att det ska vara fråga om ett arrende som omfattas av undantagsregeln kan kommunen inte ställa särskilt mycket krav. Ju fler krav som ställs desto högre är sannolikheten att undantaget inte är tillämpligt vilket kan leda till skadestånd och upphandlingsskadeavgift. Förvaltningens bedömning är att arrendeavtalet bör utformas som ett rent arrendeavtal där det enbart ställs krav på grundläggande saker såsom att det ska bedrivas campingverksamhet, att arrendatorn ska följa lagar och hålla byggnader i välvårdat skick samt krav på återställande vid kontraktsslut. Eventuella krav på hur verksamheten ska bedrivas bör undvikas helt för att säkerställa att det ses som ett arrendeavtal i lagens mening så att undantaget från upphandling kan nyttjas.

Om hyresundantaget används innebär det alltså att kommunen kan bestämma själv vem som ska få arrendet utan att genomföra en offentlig upphandling. Arrendet måste dock ske till marknadsvärde för att det inte ska ses som ett otillåtet statsstöd. Det finns två sätt att avgöra marknadsvärdet. Det ena är

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



genom en anbudstävlan där kommunen annonserar ut arrendet och olika intressenter får möjlighet att lämna anbud i konkurrens. Det bästa anbudet anses motsvara marknadsvärdet och på så sätt anses inget statsstöd föreligga. Ett annat sätt att avgöra marknadsvärdet är att göra en värdering av oberoende värderingsman och därefter teckna avtal med arrendator utan föregående annonsering.

En värdering av arrendet är genomförd under september 2025 och indikerar ett marknadsvärde på 100 tkr per år exkl. ny servicebyggnad och 325 tkr inkl. ny servicebyggnad. Det finns intresse från nuvarande verksamhet att bilda en från kommunen helt fristående förening och arrendera marken för campingändamål.

Intern drift

Om verksamheten ska bedrivas i intern drift behöver riskerna i PM juridiska förutsättningar hanteras. Det finns inget givet svar utan är något som behöver utvecklas i samverkan mellan de som nyttjar campingen och ansvarig nämnd. Däremot behöver kommunfullmäktige fastställa några viktiga principer och besluta om en organisation för att skapa förutsättningar för att hantera de identifierade riskerna. Två huvudsakliga alternativ på organisation har tagits fram av förvaltningen som syftar dels till att hantera risker utifrån PM juridiska förutsättningar samt de risker som identifierades i den särskilda granskningen av hanteringen av ny servicebyggnad på Åsastugornas område.

- **Alternativ 1**, Styrelsen för Åsastugorna görs om till en egen nämnd med ansvar för området och verksamheten. Nämnden består av förtroendevalda som ej hyr ställplats på området. Nämnden bedriver verksamheten genom antingen egna anställda, ideellt arbete eller köper tjänster av kommunens övriga nämnder eller genom en kombination av alternativen.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



- **Alternativ 2,** Styrelsen upphör och verksamheten införlivas som en integrerad del i teknik- och servicenämndens ordinarie verksamhet. Styrelsens arbete skulle kunna utföras av anställda i förvaltningen, förtroendevalda i nämnden eller genom ett utskott eller råd.

Gemensamt för båda alternativen är:

- Verksamheten ska bedrivas i enlighet med Gustav Werners testamente.
- Verksamheten bedrivs utan tillskott av skattemedel, verksamhetens samtliga kostnader finansieras genom intäkter.
- Beslut om avgifter tas av kommunfullmäktige på förslag av ansvarig nämnd baserat på en självkostnadskalkyl.
- En balansfond inrättas där verksamhetens samlade över/underskott redovisas och förs över mellan åren.
- Överskottskapacitet kan även fortsatt säljas till icke kommunmedlemmar men då till marknadspris.

Ansvarig nämnd får i uppdrag att i övrigt ta fram riktlinjer och rutiner för att säkerställa efterlevnad till lagar med PM juridiska förutsättningar som grund samt kommunens egna styrdokument där fokus främst behöver vara på tydlig ansvarsfördelning, befogenheter, öppenhet och dokumentation.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ger uppdrag till kommunstyrelsen att arrendera ut marken för campingändamål. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser uppdrag som gavs 2025-03-20 angående reglemente och andra relevanta

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

styrdokument genomfört.

Arbetsutskottets förslag bifalls av Stefan Hederdal (M).

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

- § 127 KSAU Genomlysning av Åsastugorna
- § 23 Kf Uppdrag om upprättande av reglemente för Åsastugorna
- PM juridiska förutsättningar

Skickas till

Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande