



Svenska lantbrukares tillämpning av arrendelagstiftningen

En undersökande studie om hur
arrendelagstiftningen praktiseras i dagens
lantbruk

Alva Hökbåghe & Beatrice Möller

Examensarbete/Självständigt arbete • 15 hp

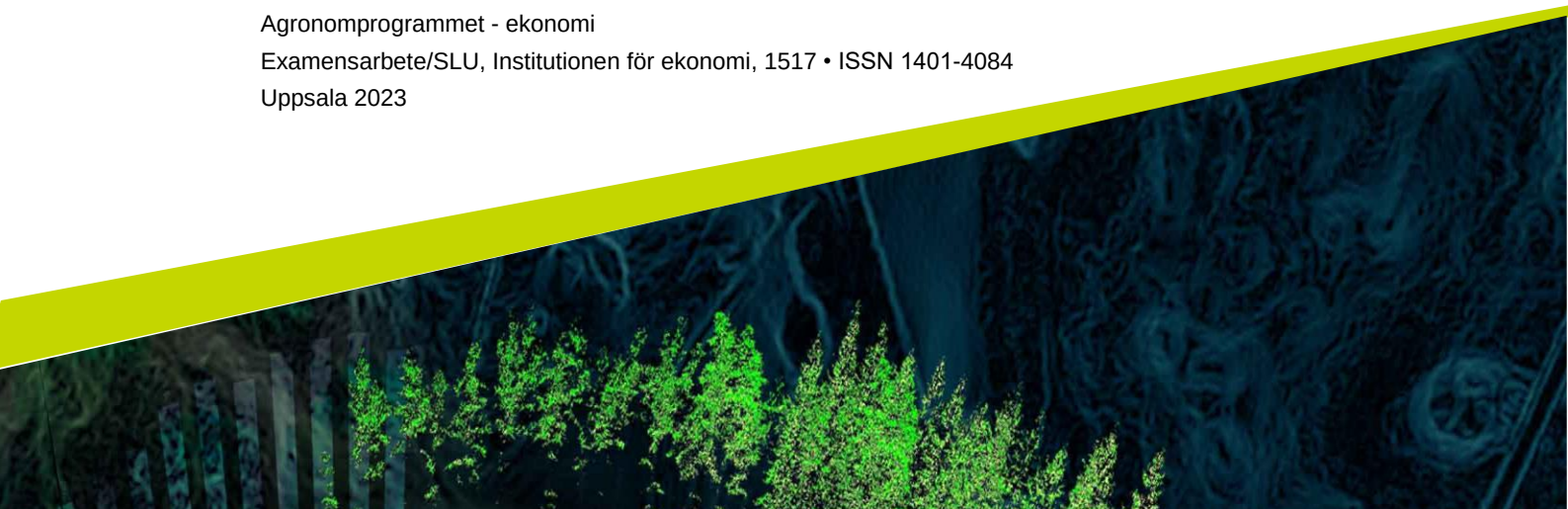
Sveriges lantbruksuniversitet, SLU

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap/Institutionen för ekonomi

Agronomprogrammet - ekonomi

Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi, 1517 • ISSN 1401-4084

Uppsala 2023



Svenska lantbrukares tillämpning av arrendelagstiftningen. En undersökande studie om hur arrendelagstiftningen praktiseras i dagens lantbruk

Alva Hökbåghe & Beatrice Möller

Handledare: Karin Hakelius, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi

Examinator: Per-Anders Langendahl, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå, G2E

Kurstitel: Självständigt arbete i Företagsekonomi

Kurskod: EX0902

Program/utbildning: Agronomprogrammet - ekonomi

Kursansvarig inst.: Institutionen för ekonomi

Utgivningsort: Uppsala

Utgivningsår: 2023

Upphovsrätt: Alla bilder används med upphovspersonens tillstånd.

Serietitel: Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi

Delnummer i serien: 1517

ISSN: 1401-4084

Nyckelord: jordbruksarrende, beslutsteori, arrendelagstiftning, lantbruk, jordägare, arrendator

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap

Institutionen för ekonomi

Sammanfattning

Jordbruksarrende spelar idag en betydande roll för det svenska lantbruket genom att skapa en alternativ möjlighet att bruka mark och tillhörande byggnader. Den höga medelåldern hos lantbrukare idag ger en indikation på att det inom en snar framtid kommer ske ett större skifte av ägarstrukturen inom branschen. Därmed är arrendelagstiftningen, arrendeavtalet och dess tillämpning aktuella ur ett forskningsperspektiv. Arrendelagstiftningen är i dessa sammanhang det som ligger till grund för det avtal som skrivs mellan avtalets berörda parter, det vill säga, arrendatorn och jordägaren. Avtalet kräver i många fall förhandlingar både innan och efter en kontraktsskrivning vilket antingen kan leda till en utdragen konflikt eller till en lyckad överenskommelse.

Syftet med studien är att skapa en större förståelse för hur praktiserandet av den nuvarande arrendelagstiftningen påverkar arrendatorer och jordägare i ett arrendeavtal. Med hjälp av uppsatsen vill författarna bidra till en klarare definition av de konflikter som många gånger uppstår mellan parterna i ett jordbruksarrendeavtal. Genom att applicera teoretiska verktyg ska empirin analyseras och ge en förklaring till varför oenighet vid just denna typ av avtal är oundviklig i många fall. Uppsatsen har utgått från en kvalitativ forskningsstrategi där empirin har skett genom intervjuer med både jordägare och arrendatorer.

Studien visar att det mellan arrendatorer och jordägare finns en förståelse för arrendelagstiftningen och vilka rättigheter och skyldigheter som medföljer vid en arrendesituation samt hur deras agerande påverkas av yttre faktorer. Vidare visar studien att arrendeförhållandet mellan arrendator och jordägare ger utrymme för anpassning hos parterna utefter deras egna förutsättningar och möjligheter. Studien pekar på att både arrendator och jordägare lägger stor vikt vid att skapa och bibehålla god kommunikation, förståelse och acceptans för varandra. Eftersom de båda står i beroendeställning till varandra finns det en till viss nivå en önskan om att vilja lösa eventuella konflikter. Dock finns det en generell uppfattning om att de upplevda utmaningarna med att praktisera av arrende och dess lagstiftning är något som påverkar deras roll som arrendator och jordägare.

Nyckelord: jordbruksarrende, beslutsteori, arrendelagstiftning, lantbruk, jordägare, arrendator

Abstract

Agricultural leases currently play a significant role in Swedish agriculture by creating an alternative opportunity to use land and associated buildings. The high average age of farmers today indicates that in the near future there will be a major shift in the ownership structure in the industry. Thus, leasehold legislation, the lease agreement and its practice are relevant from a research perspective. In this context, leasehold legislation is the basis for the agreement that is written between the parties involved in the agreement, the lessee and the landowner. In many cases, the agreement requires negotiations both before and after signing the contract, which can either lead to a protracted conflict or to a successful agreement.

The purpose of the study is to create a greater understanding of how the practice of the current tenancy law in lease agreements affects tenants and landowners. With the help of the paper, the authors want to contribute to a clearer definition of the conflicts that arise between the parties in an agricultural lease agreement. Through the application of theoretical tools, the empirical data will be analysed and provide an explanation of why disagreement in this particular type of agreement is inevitable in many cases. The paper has been based on a qualitative research strategy where the empirical data has been collected through interviews with both landowners and tenants.

The study shows that between tenants and landowners there is an understanding of the tenancy legislation and the rights and obligations that come with a tenancy situation and how their actions are affected by external factors. Furthermore, the study shows that the tenancy relationship between tenant farmers and landowners provides room for adaptation by the parties according to their own conditions and opportunities. The study indicates that both tenant farmers and landowners attach great importance to creating and maintaining good communication, understanding and acceptance towards each other. Since they are both in a dependent position, there will be a certain level of desire to resolve any conflicts. However, there is a general perception that the perceived challenges with the practice of tenancy and its legislation is something that affects their role as tenant and landowner.

Keywords: agricultural tenancy, decision theory, tenancy law, agriculture, landowner, tenant farmer

Innehållsförteckning

Figurförteckning	8
1. Inledning	9
1.1 Jordbruksarrende	9
1.2 Arrendelagstiftningen förr och idag	10
1.3 Besittningsskyddet	12
1.4 Undantag från besittningsskyddet	12
1.5 Psykologiska faktorer	13
1.5 Problembeskrivning	13
1.5.1 SLU:s rapport om uppdrag att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen	14
1.5.2 Empiriskt problem	14
1.5.3 Teoretiskt problem	15
1.6 Syfte och forskningsfrågor	15
1.7 Avgränsningar	16
1.8 Disposition	16
2. Teori	17
2.1 Beslutsteori	17
2.1.1 Beslutsprocessen i lantbruksföretag	18
2.1.2 Beslutsteorins fyra faser hos lantbrukaren	19
2.2 Agentteorin	20
2.3 Teoretisk syntes	21
3. Metod	23
3.1 Forskningsstrategi	23
3.2 Litteraturgenomgång	23
3.3 Empiriinsamling	24
3.4 Metoddiskussion	24
4. Empiriskt material	26
4.1 Presentation av respondenter	26
4.1.1 Arrendator 1	26
4.1.2 Jordägare 1	27

4.1.3 Arrendator 2	27
4.1.5 Arrendator 3	28
4.1 Vilka beslut ligger till grund för hur lantbrukarnas arrendesituation ser ut idag?	29
4.4 Vilka utmaningar har uppstått till följd av praktiserandet av arrendelagstiftningen? ...	31
5. Analys och diskussion	32
5.1 Beslutsteori och agentteori - allmän uppfattning om respondenternas arrendesituation	32
5.2 Utmaningar till följd av arrendelagstiftningen	34
6. Slutsatser	36
6.1 Slutsatser	36
6.2 Fortsatta studier	37
Referenser.....	38
Tack	41
Bilaga 1-Intervjufrågor	42

Figurförteckning

Figur 1. Rapportens struktur	16
Figur 2. Modell av beslutsteorins fyra faser	19
Figur 3. Modell över teoretisk syntes	22

1. Inledning

I detta kapitel ger författarna en bakgrund och en övergripande genomgång av jordbruksarrende, den nuvarande lagstiftningen och besittningsskyddet. Vidare följs detta av studiens problemformulering, syfte och forskningsfrågor samt avgränsningar och disposition.

1.1 Jordbruksarrende

Upplåtelse av jord med syfte att bruka åkermark eller upplåtelse av betesmark är att anse som ett jordbruksarrende (Larsson & Synnergren 2007:119). Man brukar dela upp jordbruksarrende i två former, *gårdsarrende* och *sidoarrende*. Skillnaden mellan ett gårdsarrende och sidoarrende är att det vid ett gårdsarrende finns ett krav på att arrendatorn ska bo på den arrenderade gården. Vid ett sidoarrende behöver arrendatorn inte ha tillgång till bostad för ett gällande arrendeavtal (Larsson & Synnergren 2007:125). När ett avtal om jordbruksarrende upprättas ska ett skriftligt avtal mellan arrendator och jordägare undertecknas, upplåtelsen ska vara avsedd för ändamål som rör jordbruk och en ersättning ska utgå ifrån arrendatorn till jordägaren. I upplåtelsen mellan parterna ska arrendeställets omfattning och storlek framgå, och i de fall en väg till upplåtet område måste användas av arrendatorn ska detta också nedtecknas i avtalet. Ett jordbruksarrende gör det möjligt för en markägare att upplåta nyttjande av mark till en aktiv jordbrukare (LRF 2023). Av den andelen jordbruksmark som finns idag brukas ca 40 procent av den som arrende (ibid.) Den som brukar arrendet kallas arrendator och ska sköta och bruka jorden enligt överenskommet arrendeavtal mellan jordägare och arrendator. För unga lantbrukare är ett arrendeavtal fördelaktigt eftersom det kräver mindre kapital vid investering i jordbruksmark. Vidare är ett arrende även en möjlighet för en redan väletablerad lantbrukare att utöka och rationalisera sin verksamhet och driva vidare sin produktion (ibid.).

Som tidigare nämnts delas jordbruksarrenden in i två delar, gårdsarrenden och sidoarrenden. Ett gårdsarrende innefattar bostad för den som är arrendator och där denne är en fysisk person. En juridisk person, till exempel dödsbon eller aktiebolag, har inte möjlighet att inneha ett gårdsarrende eftersom de inte fysiskt kan bosätta sig i någon bostad på den upplåtna marken. Underhållsskyldigheten av byggnader ska undantas från arrendatorn om jordägaren inte anser att de ingående byggnaderna har ett värde att bevara (Larsson & Synnergren 2007:126). Ett sidoarrende innebär inga krav på att arrendatorn ska bo i en bostad, om en sådan finns tillgänglig. Det ger arrendatorn möjlighet att ha flera sidoarrenden i sitt

innehav. I arrendeavtalet ska arrendeställets areal vara tydlig och preciserad i avtalet på en karta eller som en uppgift om antalet hektar. Jordägaren har en marginal för avvikelse på fem procent i den arealuppgifter som anges (Larsson & Synnergren 2007:125).

1.2 Arrendelagstiftningen förr och idag

Fenomenet att hyra jordbruksmark finns det spår av redan från medeltiden. De lagar som styrde den dåvarande nyttjanderätten av fast egendom ligger till grund för den lagstiftning som appliceras idag. Det var dock under 1900-talet som den nuvarande arrendelagstiftningen tydliggjordes i den nyutvecklade jordabalken. Den största lagförändringen, som haft stor betydelse för hur arrendatorer och jordägare förhåller sig till varandra, skedde år 1968 (Arrendelagskommittén 1978). Det var under denna reform de fyra arrendeformerna jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende definierades i lagstiftningen. Stora jordbruksförändringar under denna period var orsaken till reformen.

Den nuvarande arrendelagstiftningen som behandlar jordbruk i Sverige styrs genom Jordabalkens nionde kapitel. Enligt lagstiftningen definieras arrende som upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag (8 kap. 1§ Jordabalk). Detta innebär att jord tillåts användas av någon annan än jordägaren själv mot betalning. I Jordabalken framgår att enbart ersättning med en bestämd summa räknas som arrendeersättning och kan användas vid en arrendeupplåtelse. Det innebär att arrendeavtalet anses som ogiltigt om något annat än en specifik summa tagits emot som ersättning. Definierat i Jordabalken finns det fyra typer av arrende: *jordbruksarrende*, *bostadsarrende*, *anläggningsarrende* och *lägenhetsarrende*. Jordbruksarrende förklaras i tidigare avsnitt och enligt Sveriges Domstolar definieras ett bostadsarrende som nyttjanderätt av mark med inkluderad bostad, vanligtvis i form av bostadshus. Anläggningsarrende innebär att jordägaren upplåter mark till en arrendator med syfte att bedriva näringsverksamhet där antingen byggnader ingår eller tillåts byggas. Upplåtelse av mark som varken definieras som jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende benämns som lägenhetsarrende. I normalfall gäller detta arrendeupplåtelser som till exempel parkeringsplats, kolonilott eller golfbana (Sveriges Domstolar 2023). När det gäller jordbruksarrende rör nyttjanderätten vanligtvis åkermark, betesmark eller jordbruksbyggnader. Det som enligt lag avgränsar vad som tillhör ett jordbruksarrende, är att syftet med upplåtelsen ska vara att bedriva jordbruksverksamhet.

Arrendeavtalet för jordbruk ska alltid vara skriftligt och ett muntligt avtal anses därmed som ogiltigt. Eftersom syftet med lagreglerna är att utforma ett skydd för arrendatorn är dessa tvingande för både arrendatorn och jordägaren om inget annat anges. Det innebär att arrendatorn har valmöjligheten att antingen rätta sig efter lagbestämmelserna eller de avtalsvillkor som upprättats. Dock ska jordägaren följa lagbestämmelserna. I vissa situationer kan en avvikelse från tvingande lagregel godkännas av arrendenämnden om båda parter är överens. Arrendenämnden har i uppgift att handlägga eventuella tvister i förhållandet mellan arrendatorer och jordägare (Sveriges Domstolar 2023).

Ett av kraven vid ett skriftligt arrendeavtal är att nyttjandet ska vara tidsbestämt (Naturvårdsverket 2019). Vid ett gårdsarrende där bostad ingår uppgår upplåtelse-tiden till minst fem år om arrendenämnden inte ger dispens för annan avtalad tid. Även om båda parter är överens om att avtalet ska gälla tillsvidare så kommer det enligt lagen och arrendenämnden att klassificeras som ett arrendeavtal på fem år. Upplåtelse av sidoarrende har inget minimikrav som styr längden på avtalet. Jordbruksarrende är ett nyttjanderättsavtal som maximalt kan uppgå till 25 år, vilket innebär att efter dessa 25 år kan både arrendatorn och jordägaren säga upp avtalet.

Den avgift som jordägaren kan ta ut för arrendet ska vara i form av pengar och dessutom vara skälig (Sveriges Domstolar 2023). Generellt sett ska arrendeavgiften uppgå till en summa som är relaterad till arrendets beräknade avkastning, vad som ingår i avtalet samt eventuella övriga omständigheter. I Jordabalken finns lagstiftningen som reglerar arrendeavgiften och det är tidigare nämnda krav som styr hur stor den skäliga avgiften får vara. Utöver detta så har parterna avtalsfrihet beträffande arrendeavgiftens storlek. Arrendeavgiftens storlek kan enbart ändras under tiden som avtalet pågår om både jordägaren och arrendatorn är överens om den nya avgiften. Annars har jordägaren enbart möjlighet att höja eller sänka avgiften vid avtalets uppsägning. Om det uppstår konflikt vid förhandling av ny arrendeavgift är det arrendenämnden som hanterar och avgör en eventuell omförhandling. I fall där arrendenämnden godkänner en avgift som arrendatorn inte kan acceptera har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter beslutet (Sveriges Domstolar 2023). Vanligtvis utgår jordägare från konsumentprisindex (KPI) vid uppskattningen för att nå en rimlig storlek på arrendets avgift. KPI mäts en gång i månaden av Statistiska centralbyrån (SCB) och mätningen visar på prisutvecklingen för privata inhemska konsumtionsvaror (SCB). Jordbruksverket redovisar varje år statistik för hur arrendepris på jordbruksmark utvecklas och det är sedan denna statistik som både jordägare och arrendatorer kan förhålla sig till.

År 2022 var det generella arrendepriiset för jordbruksmark i Sverige 1 794 kronor per hektar (Jordbruksverket 2022). Enligt Jordbruksverkets arrendepreisundersökning som genomförs vartannat år har arrendepriiset varit relativt oförändrat mellan åren 2011 och 2022.

1.3 Besittningsskyddet

En arrendators besittningsskydd innebär att denne har rätt till den arrenderade marken utom vid vissa specifika skäl. Ett arrendeavtal som är tecknat på mindre än ett år innefattar inget besittningsskydd till arrendatorns fördel. Det innebär att avtalet inte behöver sägas upp av parterna, utan det avslutas automatiskt när tidsperioden är utgången (Naturvårdsverket 2019). Ett avtal som är tecknat på ett till fem år måste sägas upp senast åtta månader innan avtalets slut. Vid ett avtal som är längre än fem år gäller i stället uppsägning ett år innan avtalets slut. Om avtalet inte avslutas korrekt från jordägarens sida, alltså att avtalet sägs upp för sent, så uppstår ett direkt besittningsskydd för arrendatorn. Det medför att om avtalet inte sägs upp skriftligt så fortsätter det att gälla minst en avtalsperiod till, vilket benämns *automatisk förlängning*. Även om jordägaren beslutar sig för att säga upp arrendeavtalet inom rätt tid så kan arrendatorn ha rätt till förlängning av avtalet. Detta tack vare arrendatorns genomgripande besittningsskydd vars syfte är att utgöra en säkerhet för arrendatorns verksamhet kopplat till den arrenderade marken. I denna typ av avtal anses arrendatorn vara den svagare parten vilket innebär att lagstiftningen är utformad till dennes fördel (Naturvårdsverket 2019).

1.4 Undantag från besittningsskyddet

Det finns ett flertal undantag där man kan bortse från besittningsskyddet. Ett urval av dessa följer nedan (Naturvårdsverket 2019):

- Sidoarrende med en avtalstid på mindre än ett år
- Om arrendatorn inte har följt arrendeavtalets villkor och därmed förverkat arrenderätten
- Om arrendatorns säkerhet som ställts på jordägarens önskemål vid tecknande av arrendeavtal försämrats. Detta utan att arrendatorn hittat någon annan typ av säkerhet med samma värde.
- Arrendatorn och jordägaren kan ha förhandlat bort förlängningsrätten i avtalet, vilket alltid ska godkännas av arrendenämnden för att vara gällande.

- Om jordägaren vill bruka marken själv, ett så kallat *självinträde*, kan avtalet sägas upp om jordägaren kan visa att övertaget inte är orimligt gentemot arrendatorn.

1.5 Psykologiska faktorer

År 2014 genomfördes en statlig utredning om arrende (SOU: 2014:32) som bland annat innehåller en enkätundersökning genomförd av SCB. Undersökningen visade att ungefär hälften av alla Sveriges lantbruksföretag har någon typ av arrenderad jordbruksmark som brukas. När enkäten besvarades fanns cirka 2,6 miljoner hektar brukad åkermark i Sverige och uppskattningsvis är 1 miljon av dessa hektar brukad inom någon form av arrendeavtal. Det fanns cirka 90 000 sidoarrendeavtal varav 50 000 skriftliga, och av dem cirka 10 000 som är upplåtna under en tidsbestämd period på ett år (Jordbruksverket 2017). Arrendelagstiftningen såsom den ser ut idag syftar till att stärka den svagaste parten i avtalsförhållandet, vilket i det här fallet är arrendatorn. Som följd av detta blir arrendeavtal på över ett år mest fördelaktiga för arrendatorn och inte jordägaren. Besittningsskyddet träder i kraft vid avtal över ett år vilket kan ses som ett stort hinder för jordägaren. Utifrån jordägarens perspektiv finns därmed incitament för att enbart arrendera ut sin mark på kontrakt under ett år. Om man i stället ser till arrendatorns vilja och förmåga att ingå avtal med den osäkerhet som kommer med att arrendera åkermark årsvis, finns det också tydliga motsättningar mot dessa korta avtal. I praktiken innebär ett arrendeavtal på mindre än ett år att arrendatorn kan bli uppsagd av jordägaren under årets gång utan någon möjlighet att, med lagen på sin sida, förlänga avtalet. Om arrendatorn upplever en ovisshet kring avtalets förlängning finns det troligtvis inga större incitament för att investera tid och kapital i marken och den verksamhet som bedrivs.

1.5 Problembeskrivning

I problembeskrivningen kommer studiens empiriska och teoretiska problem att presenteras med avsikt att stödja uppsatsens syfte. År 2011 gav Regeringskansliet SLU i uppdrag att analysera vad jordförvärvs- och arrendelagen har haft för effekter på skogsbruket och jordbruket. I detta kapitel redogörs även för rapporten som blev resultatet av uppdraget.

1.5.1 SLU:s rapport om uppdrag att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen

År 2011 togs beslut av regeringen att tillsätta en särskild utredning med syfte att utreda vissa frågor med avseende på tomträtts- och arrendefrågor. Vidare tillsattes en särskild utredare och uppdraget kom till att utvidgas ytterligare med frågor rörande jordbruksarrenden. I rapporten presenteras de överväganden och förslag som utredningens resultat kom fram till. De huvudområden som redovisas är bland annat förslaget om möjligheten till en resultatbaserad avgift där fokuset är ett utökat utrymme för indexreglering av arrendeavgiften. Enligt den nuvarande lagstiftningen i 9 kap. 29 § i Jordabalken ska avgiften för den upplåtta marken vara en bestämd summa vilket inte i alla avseenden är representativt för arrendejordbrukets resultat. Vidare presenterar även utredarna sina förslag på eventuella förändringar av bestämmelserna om sidoarrendatorns besittningsskydd, där de förslagna åtgärderna är starkt förknippade med den problematik som presenteras av författarna i denna studie. Det kan finnas ett egenintresse hos jordägaren att endast arrendera ut sin mark under kortare tid än ett år i syfte att kringgå besittningsskyddets eventuella utfall hos arrendatorn. Därav föreslår utredarna i rapporten ”att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd” (SOU 2014:14) för att undvika ett eventuellt egenintresse hos jordägaren.

1.5.2 Empiriskt problem

En del av framgångarna för att kunna ha ett fortsatt produktivt och resurseffektivt lantbruk har sin grund i möjligheten att kunna arrendera jordbruksmark eller välja att arrendera ut marken till en arrendator. Med dagens arrendelagstiftning skapas ett gemensamt hinder hos de aktiva lantbrukarna och markägarna. Problematiken återfinns hos båda parterna där markägarna vill undvika risken att förlora möjligheten till att själva bruka marken de äger, och konsekvenserna för arrendatorn blir en begränsad möjlighet att planera och nyttja sitt arrende på lång sikt. Detta skapar en ekonomisk osäkerhet hos arrendatorn eftersom markägarna i en del fall väljer ett ettårigt arrendeavtal utan besittningsskydd för arrendatorn, framför ett femårigt avtal där skydd för arrendatorn är lagstadgat. Med dessa partsspecifika problem förbises det gemensamma intresset att bruka den produktiva jordbruksmarken på ett effektivt sätt (Rosencrantz et al 2022). Vidare försvåras beslutet om arrende för jordägaren och arrendatorn eftersom det är fler intressen och viljor att väga in och ta hänsyn till, vilket kan leda till utdragna processer och konflikter mellan parterna.

Inom lantbruket är idag mer än var tredje jordbruksföretagare 65 år eller äldre och antalet under 50 år är knappt en fjärdedel (Statens jordbruksverk 2022; ATL 2023). Många av jordbruksföretagen drivs som enskild firma och mot bakgrund av den statistiken kan man förutse att det inom en snar framtid kommer att ske ett större

skifte av ägandet inom aktiva lantbruksföretag. Andelen arrenden kommer därmed troligtvis att öka och yngre lantbrukare kommer sannolikt se en möjlighet att kunna ta sig in i branschen utan att behöva ta ett större lån av kapital för att köpa jordbruksmark (ATL 2021). Det finns därför ett behov av att inom en snar framtid belysa och analysera arrendelagstiftningens tillämpning, sett ur de berörda parternas respektive perspektiv.

1.5.3 Teoretiskt problem

Det finns tidigare forskning inom det valda huvudområdet för denna studie. SLU genomförde bland annat på uppdrag av regeringen en omfattande rapport gällande arrende, jordbruksarrende och tomträttsfrågor (SOU 2014:32). Det finns även studier kring risktagande hos lantbrukarens val av strategier och beslutsfattande (Iyer et al 2020). Vidare finns det även studier med fokus på fördelarna med ett långvarigt arrende och hur det påverkar Sveriges kapacitet att producera livsmedel på ett hållbart sätt (Adenuga, Jack, & McCarry 2021). Det saknas dock tidigare forskning om hur tillämpningen av den nuvarande svenska arrendelagstiftningen, gällande besittningsskyddet, påverkar och upplevs av de berörda parterna - arrendatorn och jordägaren. Därför hade det varit intressant att specifikt undersöka jordägarens och arrendatorns agerande under beslutsprocessen vid jordbruksarrende, och vilka avgörande faktorer som påverkar parternas förhållanden gentemot varandra när de ingår ett arrendeavtal.

1.6 Syfte och forskningsfrågor

Syftet med denna studie är att skapa en större förståelse för hur praktiserandet av den nuvarande arrendelagstiftningen påverkar arrendatorer och jordägare i ett arrendeavtal. Med hjälp av uppsatsen vill vi bidra till en klarare definition av de konflikter som uppstår mellan parterna i ett jordbruksarrendeavtal. Genom att applicera teoretiska verktyg ska empirin analyseras och ge en förklaring till varför oenighet vid just denna typ av avtal är oundviklig i många fall. I relation till detta ämnar studien besvara nedan formulerade frågeställningar:

1. Hur har jordägare och arrendatorers erfarenheter av jordbruksarrenden påverkat deras inställning till arrende som produktionsalternativ i sin helhet?
2. Vilka utmaningar kan uppstå för jordägare och arrendatorer till följd av praktiserandet av arrendelagstiftningen?

1.7 Avgränsningar

Studien avgränsas till att enbart redogöra för arrenden som klassificeras som jordbruksarrenden. Anledningen till detta förklaras av att studien relaterar till jordbruk och därmed finns det ingen relevans i att undersöka andra arrendeformer. Detta innebär att det är relationen mellan jordägare och arrendatorer i lantbruks-situationer som kommer att behandlas. I Sveriges arrendelagstiftning är det enbart skriftliga arrendeavtal som är giltiga. Med anledning av detta så behandlar studien de giltiga avtalen och därmed inte de muntliga. Avgränsningarna som gjorts syftar till att göra studien rimlig i hänseende till omfattning, samt ge en tydlig ram för vad studien ämnar behandla.

Den teoretiska ramen för uppsatsen syftar till att både förklara vald teori och hur den kan relatera till arrende, och då mer specifikt inom jordbruk. Beslutsteorin avgränsas till att ge en djupare förståelse för de beslut som fattas kring arrendeavtal både från jordägaren och arrendatorns sida. För att avgränsa ytterligare redovisas hur beslutsprocessen kan gå till i den mer specifika jordbruksbranschen utifrån etablerad teori och litteratur. Agentteorin avgränsas mot att endast ge en breddare förståelse för avtalsförhållandet avseende jordbruksarrenden mellan arrendator och jordägare.

1.8 Disposition

Uppsatsen är uppdelad i sex huvudkapitel. Figur 1 nedan har som syfte att ge läsaren en överblick och en förståelse för studiens tillvägagångssätt. Första kapitlet behandlar bakgrunden till problemet och därefter presenteras syfte med efterföljande frågeställningar. I kapitel två presenteras det teoretiska ramverket samt den teoretiska syntesen som ligger till grund för analysen av det empiriska materialet. I kapitel tre behandlas uppbyggnaden av uppsatsen och utförandet av studien att behandlas. Därefter presenteras insamlad empiriska data med efterföljande diskussion samt författarnas avslutande slutsats av studiens resultat.



Figur 1. Rapportens struktur (egen bearbetning)

2. Teori

I detta kapitel presenteras det teoretiska ramverk som ligger till grund för studien. Syftet med teorigenomgången är att ge en djupare förståelse för vilka teoretiska processer som påverkar arrendesituationen idag. Det förväntas ge en tydligare förståelse för jordägare och arrendatorers agerande gentemot varandra och vilka konsekvenser det medför. Teorikapitlet avslutas med en teoretisk syntes där teorierna sammankopplas med varandra, samt en beskrivning av studiens syfte.

2.1 Beslutsteori

Beslutsteori används i denna studie för att förklara beslutsfattandet hos båda parter i ett arrendeförhållande. Det är aktuellt att genom det teoretiska ramverket för beslutsfattande definiera hur beslutsprocessen ser ut både för jordägaren och arrendatorn. Hur skiljer sig beslutsfattandet åt och är det stor skillnad i vad som tas hänsyn till vid varje beslut? Eftersom de befinner sig i ett avtalsförhållande där de är starka motparter till varandra är det oundvikligt att konflikt uppstår. Det kan därför vara till fördel att genom teori förstå bakgrunden till deras resonemang och hur beslutsprocessen går till för båda sidor av avtalet.

När två eller fler handlingsalternativ uppstår kan det vara troligt att de står i motsats till varandra. Ett beslut definieras enligt Kaufmann och Kaufmann (2016) som det val som görs av de olika alternativ som finns att tillgå. I situationer där ett beslut måste fattas finns det normalt sett ett optimalt resultat som beslutsfattaren vill uppnå. Därmed kan det optimala beslutet utarbetas genom att följa de normativa processer som orsakar ett beslut att uppnå det önskvärda resultatet (ibid.). Den klassiska beslutsteorin, som Kaufmann och Kaufmann (2016, s. 235) definierar enligt ”teori om vad den ideala rationaliteten består i”, kan även beskrivas som en *normativ teori*. Kortfattat innebär den normativa beslutsteorin att det finns en standard som tydliggör hur beslut ska fattas vid verklighetstroga förutsättningar. I denna beslutsteori finns det en bild av människan som *economic man*, en idealiserad individ som besitter full information och därmed fattar rationella beslut utifrån den önskade nyttan. Till skillnad från den normativa teorin så belyser den *beskrivande beslutsteorin* att människan inte har förmågan att fatta beslut som ger en maximal

nytta. I stället ser man på människan från ett mer realistiskt perspektiv för att analysera beslutsfattarens tillvägagångssätt (Kaufmann & Kaufmann 2016).

Enligt Harrison och Pelletier (2000) är beslutsfattande den mest betydelsefulla handling som en företagare bör prioritera. Det är hur effektiv och väletablerad beslutsprocessen hos företagaren är som kommer att avgöra graden av framgång för ledaren och organisationen. Vid en analys av hur beslutsfattande går till läggs fokus på minst en av de tre nedan nämna kategorierna.

1. Själva beslutsprocessen
2. Beslutsfattaren
3. Beslutet som ska fattas

När analysprocessen specificeras genom koncentrerat på en kategori kan det tydligare framgå vilka faktorer som leder till ett framgångsrikt beslut. Genom att strukturera beslutsprocessen efter beslutsfattarens styrkor och förmågor leder det till att processen individualiseras och anpassas med en tydlig målbild. Den här typen av analys är viktig vid en diskussion med syfte att förbättra och utveckla företagarens beslutsfattande (Harrison & Pelletier 2000).

2.1.1 Beslutsprocessen i lantbruksföretag

Lantbruksföretag fungerar i många avseenden på liknande sätt som företag inom andra branscher. Det finns dock ett flertal faktorer där skillnader gör att både processen och resultatet ser annorlunda ut. Lantbruksbranschen är specifik och opererar tydligt med andra förutsättningar än exempelvis en marknadsföringsbyrå. En marknadsföringsbyrå har generellt sett inga betydande fysiska anläggningstillgångar som kan komma att påverkas av oförutsägbara händelser. Ett lantbruksföretag kapital är vanligen bundet i form av lager och omsättningstillgångar vilket gör det känsligt för yttre omständigheter, exempelvis väderförhållanden och världsmarknaden.

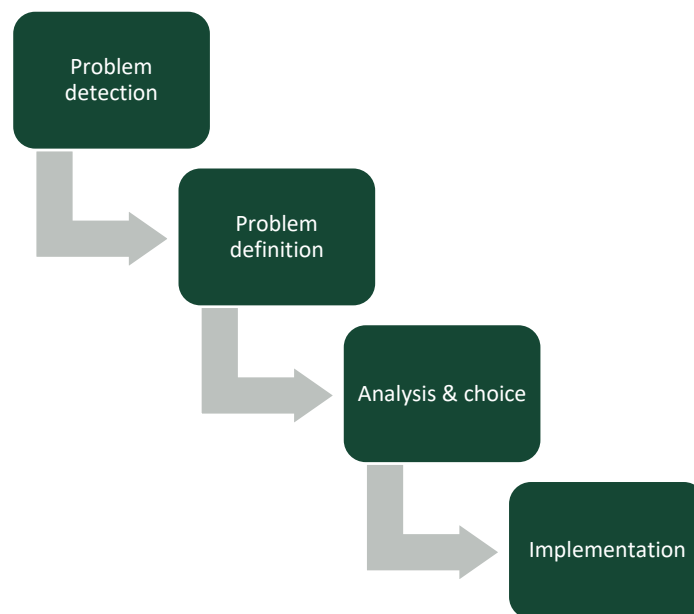
Lunneryd och Öhlmer (2009) har undersökt hur värdering av betydelsefulla faktorer såsom utvärdering, hantering av data och anpassning till tilldelad information påverkar beslutsfattande hos lantbrukare. Studien visar att dessa faktorer spelar en avgörande roll i antalet handlingsalternativ som möjliggörs för lantbrukaren. Vidare påverkar det även lantbrukarens implementering av beslutsfattandet relaterat till vilken information de besitter.

Enligt Berry (1980) fattas många jordbruksbeslut utan fullständig information om vad beslutet kommer att resultera i. Det förväntade "slutliga resultatet" av en handling uttrycks i stället i ett flertal möjliga resultat. De möjliga resultaten är framtagna och beräknade utifrån tidigare beslutsfattande situationer med liknande

utgångsläge. Berry (1980) förklarar att beslutsfattare inom lantbruksbranschen agerar utifrån en maximering av den subjektiva nyttan. Nyttan beror på varje lantbrukares egen förväntning av resultatet av deras handlande.

2.1.2 Beslutsteorins fyra faser hos lantbrukaren

För att ytterligare beskriva beslutsprocessen hos lantbrukare kan den delas in i fyra faser. De fyra faserna ska tillsammans utgöra de vitala processer och utvecklande faktorer som beslutsfattaren tar sig igenom i situationer där beslut ska fattas (Öhlmér, Olson & Brehmer 1998). Den första fasen definieras som *problem detection* och i denna fas granskas den tillgängliga informationen som sedan går igenom en konsekvensutvärdering. I den andra fasen *problem definition*, definieras det eventuella problemet som upptäckts i den tidigare fasen. Tredje fasen *analysis & choice*, resulterar i en analys av valmöjligheterna samt det slutgiltiga beslutet. Den sista fasen *implementation* visar eventuella korregeringsmöjligheter av resultatet. Lunneryd och Öhlmér (2009) menar att lantbrukare inte är intresserade av utvärdering av deras handlande om det slutgiltiga resultatet inte längre går att påverka. Sammanfattningsvis visar modellen nedan hur en beslutsfattare steg för steg måste utvärdera och definiera beslutssituationen för att nå ett önskat resultat.



Figur 2. Modell av beslutsteorins fyra faser (egen bearbetning)

2.2 Agentteorin

Valet av agentteorin har sin grund i att försöka bidra med förståelse för strukturen och situationen kring arrendeavtals berörda parter: arrendatorn och jordägaren. När ett arrendeavtal tecknas mellan jordägaren och arrendatorn får parterna både skyldigheter och rättigheter att förhålla sig gentemot varandra. Avtalet är en skriftlig överenskommelse mellan jordägare och arrendator, men därmed är det inte omöjligt att en intressekonflikt kan uppstå och bidra till en utdragen kamp om arrendeavtalets fortsatta gällande. Dessa konflikter kan till exempel vara relaterade till jordägarens missnöje med hur arrendatorn väljer att bruka den upplåtta marken, och därmed leda till jordägarens beslut om att vilja ta tillbaka marken. Hur och varför dessa konflikter uppstår och hur dessa eventuellt skulle kunna undvikas är en av de huvudsakliga anledningarna till valet av teori.

Enligt Braun och Gustan (2003) är teorins huvudsakliga mål att förklara situationer där en person (agenten) blir delegerad av en annan person (principalen) att utföra uppdrag åt honom eller henne och därefter analysera vilka konsekvenser som uppstår. Den konflikt som agentteorin ämnar synliggöra handlar om antagandet att agenten alltid kommer att agera opportunistiskt i de fallen någon form av tillsyn eller kontroll uteblir. Det uppstår därav en intern intressekonflikt mellan parterna i sammanhanget eftersom olika mål och nyttor av att utföra uppdraget står emot varandra. Vidare menar Braun och Gustan (2003) att teorin kan förklara uppkomsten av kontrakt och hur principalen, genom kontraktet, kan styra samt kontrollera agenten att utföra uppdrag åt principalen och därmed undvika agentens egen intresse.

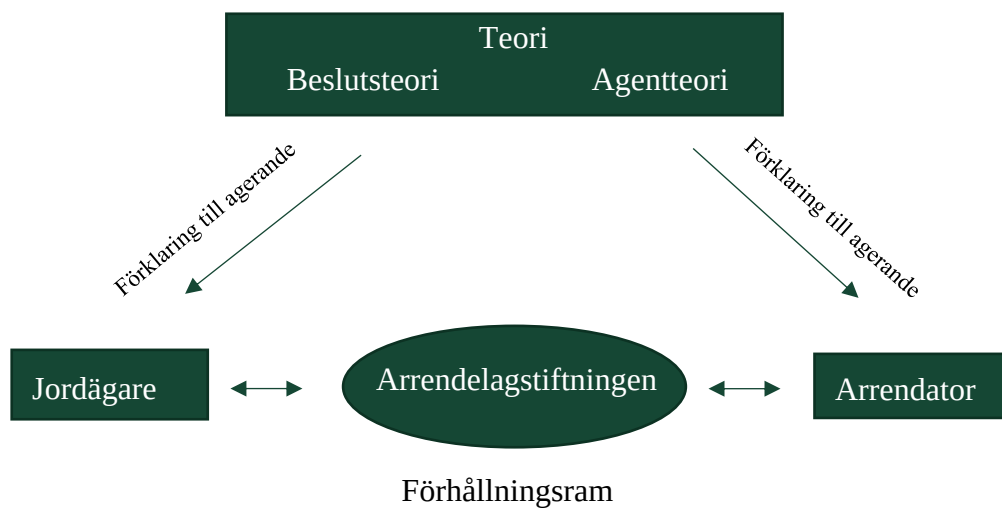
Marks-Bielska (2021) menar att det vid utformandet av avtalsförhållandet mellan agenten och principalen kan uppstå minst två problem. Ett dilemma uppkommer av den målkonflikt som skapas mellan parterna och principalens oförmåga att fullt ut kontrollera agentens fullföljande av kontraktet. Avtalet bygger på ett förtroende och är skapat för att minimera transaktionskostnader med avseende på tillsyn och kontroll av agentens handlingar. Det finns två typer av transaktionskostnader som enligt Williamson (1985) beskrivs som dels alla de kostnader som uppkommer innan ett skrivet kontrakt, dels de som uppkommer efter att kontrakt är påskrivet. Ett exempel på en transaktionskostnad är till exempel övervakning och upprätthållande av kontrakt mellan två parter (ibid). Det andra problemet är kopplat till parternas syn på risk gällande agentens och principalens position i förhållande till avtalet.

2.3 Teoretisk syntes

Syftet med det teoretiska kapitlet är att de redovisade teorierna ska bidra till en djupare förståelse och förklaring till den empiriska data som insamlats. Den teori som presenterats appliceras i uppsatsens femte kapitel där beslutsprocessen, agentteorin och de psykologiska faktorerna relateras till varandra samt empirin.

Beslutsteorin hjälper till att förklara orsaken till att beslutsprocessen ser ut som den gör i entreprenöriella sammanhang. Harrison och Pelletier (2000) beskriver beslutsfattande som en essentiell handling där effektivitet, genomförande och resultat visar på entreprenörens förmåga att optimera beslutsprocessen. Enligt agentteorin kommer agenten, i det här fallet arrendatorn, alltid agera till fördel för sig själv när omständigheterna tillåter det (Braun & Gustan 2003). Om agentteorin appliceras på arrendeavtalets parter styr lagstiftningen samt bestämmelser i arrendeavtalet vilka omständigheter som de behöver anpassa sig till. Ytterligare förklarat så kommer arrendatorn fatta beslut om den mark som arrenderas utifrån den maximala nytta som verksamheten kan ge arrendatorn själv. Arrendatorn kommer därmed inte engagera sig i aktiviteter som resulterar i en ökad nyttja efter avtalskontraktets slut. Detta kan ge konsekvenser för jordägaren, principalen, då jordägaren och arrendatorn i de flesta fall kommer att sträva mot olika mål och använda sig av tillvägagångssätt som inte alltid kan samverka. De psykologiska aspekter som redogjorts för tidigare i kapitlet visar följaktligen hur attityd och omständigheter kan få stor inverkan på agenten och principalen.

Den framtagna teorin ger en bakgrund och förklaring till avtalsparternas agerande mot varandra anpassat till det utrymme som besittningsskyddet och arrendelagstiftningen ger. Arrendatorn och jordägaren måste adaptera en beslutsprocess som tar i beaktning den relation och de förutsättningar som besittningsskyddet begränsar.



Figur 3. Modell över teoretisk syntes (egen bearbetning)

3. Metod

I följande kapitel kommer studiens genomförandeprocess presenteras. Metodkapitlet ämnar diskutera författarnas val av metod med avseende på forskningsfilosofi, möjliga konsekvenser, trovärdighet samt äkthet och etiska aspekter.

3.1 Forskningsstrategi

Kvalitativ forskningsmetod karaktäriseras enligt Bryman och Bell (2017) som ”En kunskapsteoretisk ståndpunkt som brukar beskrivas som tolkningsinriktad eller interpretativ”. Med andra ord lägger den kvalitativa metoden stor vikt på uppfattning och analys av forskningsobjektet i sin naturliga omgivning. Det skapas en tolkning eller förståelse för företeelser utifrån den situation och de förutsättningar som människor ger dem (Alvesson & Skoldberg 2008). En kvantitativ forskningsmetod utgår i stället från ett naturvetenskapligt synsätt där stort fokus ligger på insamling av numeriska data (Bryman & Bell 2017). Det finns även tre olika ansatser som kan anpassas i både kvalitativ och kvantitativ forskningsmetod. Den *induktiva ansatsen* utgår från framtagen empiriska data som omfattar en större mängd utfall eller liknande förekomster. Genom att analysera den empiriska datan skapas sedan generaliseringar inom en teoretisk referensram. En *deduktiv ansats* innebär i stället att, genom redan befintlig teori och modell, formulera en uppskattning av ett förväntat resultat. Denna form av hypotes ställs sedan mot observationer och annat forskningsmaterial. Det finns även en sista ansats, *abduktiv ansats*, som generellt sett innebär att den induktiva och deduktiva metoden kombineras. I praktiken innefattar denna typ av tillvägagångssätt att teori bearbetas och justeras efterhand samtidigt som ytterligare empiriinsamling anpassas till den redan genomförda (Alvesson & Skoldberg 2008). Denna uppsats utgår från en kvalitativ forskningsmetod tack vare att det ger större utrymme för anpassning och flexibilitet kring tolkning och generalisering av resultat. En induktiv ansats har tillämpats med syfte att bidra med ytterligare litteratur och teori till den redan existerande inom ämnet. Vidare ska detta genomföras genom generaliseringar av framtagna observationer.

3.2 Litteraturgenomgång

För att ge en tydlig bild av det nuvarande teoretiska ramverket har en litteraturgenomgång genomförts av författarna där tidigare forskning inom studiens huvudområde har behandlats. Uppsatsens litteraturstudie är baserad på framför allt vetenskapliga publikationer och artiklar, offentliga rapporter, publikationer av

myndigheter, examensarbeten samt kursböcker. Vidare har även författarna använt sig av andra böcker relaterade till uppsatsens huvudområde. Litteraturgenomgången har delvis skett genom SLU:s databaser såsom Google Scholar och Primo, och vid litteratursökningen har sökord som *jordbruksarrende*, *beslutsprocesser*, *agency theory*, *beslutsprocesser i lantbruksföretag*, *agriculture land-leasing*, *besittningsskydd*, *security of tenure in agriculture landleasing*, *arrendator*, *jordägare* använts. Utöver det har även semistrukturerade intervjuer genomförts med personer av relevans för uppsatsens syfte och forskningsfrågor. I uppsatsen har en *narrativ litteraturgenomgång* använts med argumentet att kunna bredda studiens angreppssätt i eftersökandet av litteratur (Bryman & Bell 2017). Enligt Sandberg & Alvesson (2011) ges författaren genom en narrativ litteraturgenomgång en möjlighet att överblicka de nuvarande teorierna som finns inom valt område och därigenom kunna identifiera och framföra de luckor som sedan studiens resultat och slutsats ska fylla ut. För att upprätta trovärdigheten i uppsatsens litteratursamling har urvalet skett utefter relevans inom valt forskningsområde och artiklarnas publikationsdatum. Därutöver har författarna valt att använda sig av övervägande primärkällor i uppsatsen med argumentet att det finns en risk att författaren till källan tillämpar subjektiva värderingar vid användandet av sekundärkällor vilket försämrar uppsatsens validitet (Bryman & Bell 2017).

3.3 Empiriinsamling

Den empiri som använts i studien består av semistrukturerade intervjuer med ett urval av respondenter från södra och mellersta Sverige samt diskussion. Respondenturvalet består av tre arrendatorer och en jordägare som befinner sig i ett pågående eller nyligen avslutat arrendekontrakt. För att arrendeavtalet ska vara relevant för studien behandlas enbart avtal som antingen klassificeras som sidoarrende eller gårdsarrende inom jordbrukssektorn. Detta för att göra det tydligt att studien enbart berör jordbruksarrenden som avtalats genom korrekt användande av formkravet för jordbruksarrenden. Syftet med att använda empiri från intervju med aktiva och tidigare verksamma lantbrukare är att bidra med ett branschperspektiv med fokus på hur praktiserandet av arrendelagstiftningen ser ut. Följaktligen tillför ett branschperspektiv en betydelsefull inblick i arbetet med det praktiska stöd som erbjuds vid arrendeavtal.

3.4 Metoddiskussion

Det finns en del kritik mot den kvalitativa metoden. Bland annat argumenterar kritiker för att den tydligt kan präglas av subjektiva element där forskarens åsikter och tolkningar förväxlas med teori. Dessutom kritiseras den slutsats som

producerats av en generalisering utifrån ett specifikt och kontextuellt resultat. En del kvantitativa forskare har även uttryckt en svårighet med att replikera kvalitativa undersökningar, samt att de ovannämnda punkterna försvåras ytterligare (Bryman & Bell 2017). Vid genomförandet av studien har stort fokus lagts på att agera medvetet kring den kvalitativa metodens kritik. I relation till studiens innehåll och forskningsobjekt finns det en viss relevans i att se problematiken ur en subjektiv synvinkel. Den problematik som undersöks behandlar attityd och beslutsfattande vilket i hög grad har en tydlig individuell och partisk prägel.

3.4.1 Trovärdighet och äkthet

I uppsatsen har författarna lagt stor vikt vid trovärdigheten och äktheten i den insamlade empirin. För bedömning av kvalitativa undersökning menar Bryman & Bell (2017) att det finns två grundläggande kriterier, *trovärdighet* och *äkthet*. Det finns också fyra delkriterier inom trovärdigheten, *tillförlitlighet*, *överförbarhet*, *pålitlighet* och *konfirmering* och dessa har en motsvarighet inom den kvantitativa forskningsmodellen. Tillförlitlighet kallas också för respondentvalidering och innebär att skapa tillförlitlighet till resultatet genom säkerställande av utförandet enligt de regler som finns. Vidare innebär det att personen som deltar med sin reflektion av den sociala verkligheten också ska bekräfta att författaren har uppfattat respondentens sociala verklighet på ett korrekt sätt. Konfirmering inom kvalitativa undersökningar innebär en insikt i att författarna inte medvetet ska låta egna personliga åsikter och värderingar påverka studiens resultat och slutsats.

3.4.2 Etiska aspekter

Vid forskning inom det företagsekonomiska området är det av betydande värde att ta hänsyn till de etiska aspekterna i forskningsprocessen (Bryman & Bell 2017). För att säkerställa att intervjuerna har skett under samma villkor har författarna valt att tillämpa de etiska principerna gällande krav på information, konfidentialitet, anonymitet och samtycke. Informationskravet innebär att ge inblandade personer i undersökningen information om syftet med studien. Konfidentialitets- och anonymitetskravet innebär att de uppgifter som respondenterna delar med sig av i samband med intervjun ska hanteras med aktsamhet, och inte sprids till obehöriga utanför studien (Bryman & Bell 2017). Vid genomförandet av intervjuerna har respondenterna gett sitt samtycke efter att de blivit informerade om vad deras medverkan i studien innebär, och hur deras uppgifter kommer att behandlas. Bryman & Bell (2017) menar vidare att det går att kategorisera författare inom forskningen för samhälle. I denna studie har författarna valt ett universalistiskt förhållningsätt som innebär att inga etiska regler får brytas i något avseende.

4. Empiriskt material

I detta kapitel kommer studiens insamlade empiri att presenteras. Kapitlet inleds med en kort presentation av arrendatorerna och jordägaren. Vidare presenteras empirin utifrån arrendatorerna och jordägarens inställning till arrende, vilka beslut som ligger till grund för deras arrendesituation och vilka utmaningar som uppstått kring praktiserandet av arrendelagstiftningen.

4.1 Presentation av respondenter

I denna studie har fyra semistrukturerade intervjuer genomförts med respondenter ifrån södra och mellersta Sverige. Tre av dessa respondenter befinner sig i ett arrendeavtal där de agerar arrendatorer och en av dem agerar jordägare. För att inkludera ett flertal olika synsätt relaterat till praktiserandet av arrendelagstiftningen har respondenter med olika erfarenheter av arrende bearbetats.

4.1.1 Arrendator 1

Arrendator 1 bedriver sedan 2018 en verksamhet med växtodling och en mindre dikobesättning i Vagnhärad, Södermanlands län tillsammans med sin sambo. På gården brukas för tillfället 250 hektar åkermark och 30 hektar betesmark. Gården med tillhörande mark arrenderas som gårdsarrende. I detta fall står Statens fastighetsverk som jordägare. Nuvarande arrendekontrakt skrevs i början på detta år (2023) och är ett femårigt gårdsarrende där numera även grannens gårdsarrende tillhör arrendator 1 med tillhörande byggnader med bland annat stall till köttdjur.

Inställning till arrende

Arrendator 1:s generella uppfattning om arrende och arrendelagstiftningen är begränsad eftersom denne och dennes sambo är relativt unga och nya inom lantbruksbranschen. Arrendator 1 menar dock att han redan har bra insyn i det han upplever att han behöver ha kunskap om, och han är medveten om arrendatorns starka position i lagstiftningen. På frågan om hur relationen till jordägaren ser ut idag responderar arrendatorn att han är glad och känner en trygghet i att ha Statens Fastighetsverk som jordägare i stället för en privat person. Vidare menar han att det finns både för- och nackdelar med den typen av jordägare. Baserat på vad arrendator

1 hört av kollegor, med egna erfarenheter av arrendekontrakt med privat person, har han fått uppfattningen att det vid sådana arrendeavtal är större risk att känslor blir inblandade. På frågan om det uppstått konflikter i samband med arrendet svarar arrendator 1 att det i princip inte har förekommit. Arrendator 1 menar att eftersom de är unga företagare med stor drivkraft att starta upp sitt lantbruksföretag men med begränsad erfarenhet av arrende, hade de vid kontraktsskrivningen och i sin position gentemot jordägaren, inte ambition och möjlighet att ställa för stora krav vid kontraktsskrivningen. Vid uppstarten av deras verksamhet var det aldrig något alternativ att köpa en egen gård med tillhörande mark, då ett sådant köp kräver ett mycket stort eget kapital. Det finns dock en ambition och önskan hos arrendatorn att i framtiden äga egen mark, men i nuläget är ett gårdsarrende en bra möjlighet att kunna driva upp en relativt stor verksamhet under en kortare tidsperiod.

4.1.2 Jordägare 1

Jordägare 1 arrenderar idag ut sin gård i ett gårdsarrende på 112 hektar norr om Uppsala. Han har tidigare arrenderat cirka 50 hektar av en privat jordägare, men när marken blev uppköpt av Uppsala universitet avslutades arrendet. Gården har varit arrenderad av ett flertal arrendatorer under åren. Den 14:e mars 2023 skrev jordägare 1 på ett femårigt arrendeavtal med en ny arrendator som förhoppningsvis ska inneha arrendet långsiktigt.

Inställning till arrende

Jordägare 1 uttrycker att han lägger stor vikt vid att åkermarken ska brukas på ett korrekt och hållbart sätt. Uppsala universitet äger en större del av den kvalitativa marken i området vilket jordägare 1 menar har en negativ påverkan på förvaltningen av jorden. I stället har han valt att vara selektiv med arrendatorer till sin mark och prioriterar enbart jordbrukare som ser värdet i att använda anpassad teknik och skonsamma metoder. Följaktligen har jordägare 1 även valt att ingå i arrendeavtal med arrendatorer som söker efter ett långsiktigt samarbete. Anledningen till detta förklarar han är att han har kommit i kontakt med för många lantbrukare som enbart prioriterar hög produktion utan att se konsekvenserna av det intensiva brukandet. Detta förstärks även när många jordägare väljer att arrendera ut mark på ettåriga avtal. Då saknar arrendatorn incitament att hävda jorden vilket troligtvis orsakas av osäkerheten kring ett förnyat arrendeavtal på ännu ett år.

4.1.3 Arrendator 2

Idag bedriver arrendator 2 en medelstor växtodlingsproduktion nordöst om Lund. Samma arrendator har tidigare haft en medelstor mjölkproduktion på gården men har idag ställt om helt på grund av hälsoskäl. Arrendatorn äger och brukar själv cirka 220 hektar åkermark och arrenderar idag 24 hektar åkermark från tre olika

jordägare. Jordägarna är i det här fallet privata näringsidkare inom lantbruksbranschen. Syftet med sidoarrendena, enligt arrendatorn själv, är att addera tillskottsmark till den redan befintliga produktionen. De nuvarande tre sidoarrendena är avtalade på fem år, vilket arrendatorn säger sig vara nöjd med.

Inställning till arrende

Arrendator 2 är generellt sett nöjd med den erfarenhet av arrende som han har fått efter att varit verksam i många år som lantbrukare. Han uttrycker att arrendesituationen hos lantbrukare alltid är individuell. Det med anledning av att alla jordägare och arrendatorer själva skapar och bidrar till den relation som uppstår i ett arrendeavtal. Arrendator 2 har inte stått i något större beroendeförhållande till en jordägare, då han alltid ägt större delen av den mark som han har brukat. Han menar därför att det inte funnits något skäl att antingen arrendera mer mark, eller förhandla hårdare med de jordägare han redan befinner sig i ett avtal med.

“Jag har inget behov eller vilja att bjuda mer på den mark som jag arrenderar, vill han (jordägaren) ha någon annan så får han ta dem” - Arrendator 2

Arrendator 2 har från kontakter och egna erfarenheter uppfattat att många lantbrukare är rädda för att skriva på arrendeavtal som varar längre än ett år. Han drar själv slutsatsen att det troligtvis beror på det starka besittningsskydd som arrendatorer har. Arrendator 2 formulerar själv att det är högst osannolikt att marken sköts på ett korrekt sätt vid ettårsavtal. Som ägare av åkermark är det viktigt med en planerad växtföljd som håller uppe markvärdet. Arrendator 2 menar att detta inte kan åstadkommas om en brukare enbart har tillgång till marken i ett år. Det finns ingen trygghet, för varken jordägaren eller arrendatorn, att åkermarken nyttjas till sin fulla potential. På frågan om han har någon erfarenhet av att arrendelagstiftningen har haft någon betydande påverkan på praktiserandet av arrende, berättar han om en bekant som upplevde problem med att betala arrendeavgiften under torkan 2018. Situationen som uppstod då var att hans bekanta till följd av dålig skörd inte fick tillräckliga inkomster för att kunna betala sin arrendeavgift. I detta fall hade arrendatorn tur och hans jordägare valde att ge honom uppskov med betalningen. Arrendator menar med det här exemplet att det kan uppstå konflikter som orsakas av yttre omständigheter, och som därmed kan vara svåra att förbereda sig på.

4.1.5 Arrendator 3

Arrendator 3 bedriver idag ett lantbruk med inriktning mot växtodling i centrala Skåne. All åkermark som han brukar för tillfället är arrenderad mark och uppgår till cirka 200 hektar och där egendomsnämnden på Lunds stift är jordägare. Utöver

detta har han även ett arrende på cirka 50 hektar där jordägaren är en privatperson. Båda arrendekontrakten är tecknade på fem år och det ingår också byggnader i arrendena. Jorden som arrenderas är en klass 6 jord och det odlas framför allt spannmål, raps och sockerbetor.

Inställning till arrende

Arrendator 3 har sedan han tog över gården och lantbruket haft femåriga arrendekontrakt. En del av byggnaderna som tillhör arrendet har uppförts under hans arrendeperiod, och en del har tillkommit under tiden hans far hade arrendet. Arrendator 3 har i vissa fall själv fått bekosta en del av investeringen, eller varit med om att markägaren i stället höjt arrendet. Vidare har det förts diskussioner med markägaren vid Lunds stift om vem som ska bekosta en eventuell investering i att dränera åkermarken. Arrendator 3 menar att eftersom han skrivit under ett avtal om att förvalta en åkermark som är i gott skick med god dränering, ska markägaren betala den investeringen. Markägaren tycker i det här fallet att är arrendatorn som ska betala eftersom han innehar arrendet. En annan konflikt som uppstod mellan arrendator 3 och jordägaren Lunds stift, gällde en höjning av arrendeavgiften. Jordägaren ansåg att arrendator 3:s arrendeavgift var för låg i jämförelse med andra arrendatorer hos dem, och därmed var en höjning motiverad. Arrendator 3 tog kontakt med arrendenämnden och lyckades få ner jordägarens anbud och de kom till slut överens. På frågan om relationen med den privata jordägaren är annorlunda i jämförelse med Lunds stift, svarar arrendator 3 att hans egen uppfattning är att den privata jordägaren visar större uppskattning för det han gör. Relationen mellan honom och den privata jordägaren är enligt honom själv väldigt bra. Hans uppfattning är att jordägaren är väldigt tacksam och nöjd med hur åkermarken förvaltas. Idag är hans relation med Lunds stift bra och arrendator 3 sammanfattar sina relationer, med de båda jordägarna, att i en god relation ska ingen vara oense med den andre.

4.1 Vilka beslut ligger till grund för hur lantbrukarnas arrendesituation ser ut idag?

De fyra respondenterna har valts mot bakgrund av deras olika arrendesituationer. För att bidra till studien med en bred och djupgående analys har det lagts stor vikt vid ett differentierat respondenturval. Respondenterna blev i början av intervjun informerade om att samtalet kommer användas i ett analyserande syfte där deras inställning och erfarenhet av arrendelagstiftningens tillämpning ligger i fokus.

Arrendator 1 befinner sig i ett arrendeavtal med en offentlig myndighet, Statens fastighetsverk, vilket ger arrendatorn andra förutsättningar vid förhandlingar och avtalsskrivning än när jordägaren är en privat aktör. Arrendator 1 upplever att det finns en stor fördel med en offentlig myndighet som motpart i ett arrendeavtal. Statens fastighetsverk har själva inget personligt intresse i att eventuellt ta tillbaka marken för eget bruk, eller har några mer ingående åsikter om hur arrendatorn borde bruka marken. I det här fallet har arrendatorn tagit ett aktivt beslut att ingå i ett arrendeavtal med en jordägare som han känner tilltro till. Han prioriterar en bra dialog samt en arrenderelation som till största delen kan frikopplas från känslor och personliga element. Denna trygghet, enligt arrendator 1, ger honom utrymme att prioritera expansion och utveckling av sitt företag.

Respondenterna befinner sig som tidigare nämnts i olika arrendesituationer. En faktor som skiljer arrendator 1 och 2 åt avsevärt är anledningen till att de befinner sig i ett arrende. Arrendator 1 innehar ett helt gårdsarrende med anledning av att denna arrendeform ger honom möjlighet att bedriva en växtodlingsproduktion utan att sedan tidigare inneha det ekonomiska kapital som krävs för att investera i egen gård och mark. Det blir tydligt att arrendator 1 är bunden till jordägaren och i betydande omfattning beroende av arrendeavtalet. Utan det nuvarande arrendekontraktet hade verksamheten i stort sett varit obefintlig då den i hög grad är knuten till gården och dess fysiska samt sociala miljö. Arrendator 2 befinner sig i en helt annan situation. De små arealer som han arrenderar har en betydligt mindre påverkan på den totala produktionen och det är troligt att han inte skulle drabbas avsevärt om arrendet avslutades. Arrendator 3 befinner sig i en liknande situation som arrendator 1. Även han innehar ett gårdsarrende men i detta fall ägs arrendet av en svenska kyrkan, närmare bestämt Lunds stift. Det var hans far som påbörjade arrendet och arrendator 3 förvaltar det än idag. Detta har alltså varit ett arrende som pågått under en längre period genom ett långsiktigt samarbete. Arrendator 3 tog över arrendet från sin far och samtidigt gården och tillhörande verksamhet. Verksamheten har därmed varit etablerad i det specifika arrendet och på den geografiska platsen i två generationer vilket också i det här fallet visar på ett starkt beroendeförhållande till jordägaren.

Jordägare 1 har arrenderat ut sin familjegård till ett flertal olika arrendatorer. Han visar tydligt hur han eftersöker en arrendator med samma uppfattning om hur jord ska förvaltas på ett långsiktigt och hållbart sätt. Genom att vara selektiv och noggrann i sitt beslutsfattande relaterat till val av arrendator, säkerställer jordägaren att hans förväntade nytta kommer att uppnås.

4.4 Vilka utmaningar har uppstått till följd av praktiserandet av arrendelagstiftningen?

Arrendator 1 har i nuläget ingen stor erfarenhet av arrende eftersom han och hans sambo endast varit aktiva lantbrukare under en kortare period. Åsikterna om, och erfarenheterna av, arrendelagstiftningens eventuella utmaningar är därav begränsade. Han är dock väl medveten om arrendatorns starka position i arrendelagstiftningen, och vilka rättigheter den positionen medför som skulle kunna vara till fördel för honom i förhållandet gentemot jordägaren. Arrendator 2 har i jämförelse med arrendator 1 längre erfarenhet av att inneha arrendekontrakt, men delar samma begränsande mängd upplevelser kring utmaningar med arrendelagstiftningen. Som tidigare nämnts har arrendator 2 alltid ägt en större del av den mark han brukat och har därmed inte haft incitament att förhandla hårdare med jordägaren vilket kan vara en av anledningarna till att konflikter har uteblivit. Arrendator 2 responderar på frågan om han hade velat ändra något i den nuvarande arrendelagstiftningen, att den brukade marken borde ha ett större fokus i arrendelagstiftningen. Han menar vidare att till exempel en avgörande faktor som bra täckdikning av åkermarken borde vara en självklarhet och inte ska behöva förhandlas fram vid en kontraktsskrivning.

Jordägare 1 har tidigare arrenderat mark av en privatperson där marken sedan blev uppköpt av Uppsala universitet. Han uttrycker stark misstro till att Uppsala universitet egentligen hade rätt att avsluta det pågående arrendekontraktet. Eftersom universitetet inte förvaltar jord så kan de enligt jordägare 1 inte heller ta tillbaka marken genom ett självinträde, vilket de hävdade att de hade rätt till. Universitetet ska ha argumenterat för att den utarrenderade jorden skulle omfördelas i en storleksexpansion till universitetets större arrendatorer. Jordägare 1 uttrycker en viss ånger för att han inte tog ärendet vidare till arrendenämnden. Detta inte beroende på att han blev missnöjd över att inte längre kunna bruka marken, utan för att han hyser en stark uppfattning om att universitetets arrendatorer enbart prioriterar produktion med hög avkastning. Som nämnts tidigare är jordbevarande en viktig faktor för jordägare 1 vilket han belyser genom att berätta om sina erfarenheter av arrendatorer. Vissa uttrycker ”Man kör billigt och betalar bra” på frågan om hur de lyckas upprätthålla produktionen vid snabb storleksexpansion. Detta är något som jordägare 1 blir upprörd av att höra. Arrendatorer med denna inställning vill köra det billigaste gödningsmedlet och tar ut så mycket som går av marken menar jordägare 1.

5. Analys och diskussion

I detta kapitel kommer den presenterade empirin analyseras och diskuteras utifrån de teoretiska verktyg som tidigare redogjorts för i uppsatsen. Detta för att skapa en förståelse för, och definition av relationen mellan arrendelagstiftningens praktiserande och hur teoretiska ramverk kan användas för att bidra till ytterligare kunskap inom området.

5.1 Beslutsteori och agentteori - allmän uppfattning om respondenternas arrendesituation

Respondenternas svar på intervjufrågorna indikerar att de är väl medvetna om fördelarna samt nackdelarna av med arrendesituationer de befinner sig i. Det som avgör vilket handlingsalternativ som de i slutändan väljer, relaterar till vilket resultat och nytta de vill uppnå. Gemensamt för arrendator 1 och 3 är att de tydligt har fattat beslut som gör att de är beroende av deras jordägares handlingar. Så länge en god relation upprätthålls finns det inga större incitament för jordägaren att agera på ett sätt som kommer orsaka arrendatorerna problem i framtiden, men risken finns alltid där.

Enligt agentteorin kommer agenten alltid agera opportunistiskt, vilket stämmer överens med arrendeförhållandet som uppstått (Braun & Gusten 2003). Jordägaren (principalen) har i det här fallet givit uppdraget att förvalta mark åt arrendatorn (agenten). Utifrån teorin bör jordägaren alltid agera medvetet om att arrendatorn kommer utnyttja situationen till dennes fördel när en möjlighet uppstår. Arrendatorn lägger fokus på att maximera den egna nyttan av produktionen utan större förbehåll för den nytta som jordägaren föredrar i detta fall. Genom att tolka och analysera den erfarenhet jordägare 1 upplevt av arrendatorer blir det tydligt i praktiken att vissa arrendatorer utnyttjar detta förhållande till fullo. Om tydliga riktlinjer för hur marken ska förvaltas inte konkretiseras i avtalet, finns det för arrendatorn inga incitament att inte använda det till dennes fördel.

Jordägare 1 har många års erfarenhet av arrendeavtal och har därmed valt att skydda sig själv mot arrendatorns möjlighet att optimera sitt eget resultat, men med

betydande konsekvenser för jordägaren. Detta har han åstadkommit genom två viktiga faktorer. Det konkreta beslutet han har fattat för att uppnå detta är att avtala bort arrendatorns möjlighet att missbruka jorden genom att tydligt redogöra för vad han som jordägare definierar som ett långsiktigt hållbart brukande. Han har dessutom valt att enbart välja arrendatorer som från början delar hans egen uppfattning om hur ett lantbruk ska skötas. Tillsammans har detta gjort att både principalen och agenten delar en målbild för hur deras avtalsförhållande ska fungera. Det noggrant utformade avtalet mellan jordägare 1 och hans arrendator minimerar risken för att någon av parterna blir missnöjd, eller att deras gemensamma målbild inte uppnås. Enligt Marks-Bielska (2021) är det just denna målbild som kan komma att utgöra en konflikt mellan agenten och principalen. Detta genom att principalen inte har förmåga att helt och hållet kontrollera att agenten fullföljer den överenskommelse som de båda gått med på. Risken att detta uppstår i just jordägare 1:s arrendeavtal finns alltid, men risken minimeras betydligt tack vare av klausulen i arrendeavtalet.

Gemensamt för samtliga arrendatorer och jordägaren är att de alla skrivit femåriga arrendekontrakt i samband med förhandlingarna. Grunden till varje enskild arrendators och jordägares beslut om arrendetiden tenderar dock att skilja sig åt beroende på vilken situation de befinner sig i. Enligt Berry (1980) tas det inga jordbruksbeslut grundade på fullständig information om vad beslutet kommer resultera i. Oavsett om du är arrendator eller jordägare av ett jordbruksarrende kommer du alltid vara i en känslig situation där yttre faktorer såsom väderförhållanden eller världsmarknadspriser kan påverka. För samtliga respondenter var en del av beslutet kring ett femårigt arrende motiverat av en vilja att förvalta den upplåtna jorden på bästa möjliga sätt. För arrendator 1 var det framför allt en möjlighet att kunna starta upp en egen lantbruksverksamhet utan att behöva ta lån för att köpa en gård med tillhörande mark. Respondenterna var även eniga om att ett femårigt arrende i större utsträckning bidrar till ett bättre nyttjande av åkermarken och skapar förutsättningar för ett effektivare lantbruk. Vid beslut om arrende är det dock omöjligt att veta vad som är det optimala sättet att bruka den jord man arrenderar, eller utarrenderar med hänsyn till de yttre faktorerna, även om en del av det uttrycks i ett skrivna kontraktet. Därav blir det beslut som tas aldrig ett rationellt beslut med fullständig information (Kaufmann och Kaufmann 2016). Beslutet kommer i stället grunda sig i vad varje enskild arrendator och jordägare har för förutsättningar, vilken situation beslutsfattaren befinner sig och vad tidigare beslut i samma utgångsläge har resulterat i. För arrendator 1 och 3 blir det tydligt att deras beslut är starkt kopplat till deras position som gårdsarrendatorer till skillnad från arrendator 2 som endast innehar sidoarrenden. Detta kan bero på att det, vid gårdsarrende, finns en större beroendeställning i form av att arrendatorn innehar bostad och byggnader. I intervjun nämner arrendator 2 att han inte längre

är beroende av den arrenderade marken i samma utsträckning som tidigare, och därför är hans beslut inte motiverat av att vara i en beroendeställning likt arrendator 1 och 3. Jordägarens beslut är i det här fallet framför allt motiverat av det ovan nämnda motivet att vilja ha en arrendator som kan förvalta jorden och nyttja dess förutsättningar på bästa sätt. Enligt Berry (1980) är de beslut som tas inom lantbruksbranschen grundade i en maximering av den subjektiva nyttan. Hur arrendet ska skötas och vad för resultat jordägaren förväntar sig av sin arrendator grundar sig framför allt i vad jordägaren anser är det mest optimala. En betydande förutsättning för de beslut som tas är att jordägarens uppfattning delas av arrendatorn.

5.2 Utmaningar till följd av arrendelagstiftningen

Samtliga respondenter har uttryckt ett begränsat intresse för arrendelagstiftningen som helhet. De har dock varit pålästa och välinformerade om de lagar som direkt påverkar dem, eller har en tvingande indirekt effekt på deras agerande. Det faktum att arrendelagstiftningen är utformad till fördel för den svagare parten i avtalsförhållandet, nämligen arrendatorn, blir även tydligt i jordägare 1:s arrendesituation.

Arrendator 1:s situation visar även hur individuellt varje arrendekontrakt är i verkligheten. De säger sig vara nöjda med arrendeavtalet med Statens fastighetsverk tack vare att risken för känslomässigt agerande är mycket låg. En nackdel som de förklarar kommer av både deras brist på erfarenhet av arrende, och att statens fastighetsverk är en så pass stor offentlig aktör, är att möjligheten att ställa krav vid kontraktsskrivningen är liten. En betydande faktor i detta fall är dock att arrendelagstiftningen inte syftar till att ge arrendatorn möjlighet att lättare få sin vilja igenom. Den är utformad för att skydda arrendatorn i situationer där jordägaren har en betydligt större makt och fler resurser. Följaktligen är det naturligt att den större parten (jordägaren i detta fall), har större inflytande i kontraktsskrivningen och arrendeförhållandet så länge det inte bryter mot lagstiftningen på något sätt.

Arrendeavgiften kan enligt Sveriges domstolar (2023) enbart höjas eller sänkas på begäran av jordägaren om båda parter är överens om den nya avgiften. Om en överenskommelse inte kan göras sinsemellan parterna är det arrendenämnden som fattar ett beslut. Enligt arrendator 2 finns det en viss problematik med att det kan bli en omfattande och långdragen process att anpassa arrendeavgiften efter marknadsutvecklingen. På fem år kan marknaden hinna förändras avsevärt och speciellt inom lantbrukssektorn som är starkt beroende av väderförhållanden.

Arrendator 2 förklarar hur torkan 2018 medförde att vissa arrendatorer påverkades så pass mycket av dåliga resultat att de inte kunde betala arrendeavgiften till sin jordägare. Detta kan leda till stora utmaningar för både jordägare och arrendatorer. Om jordägaren bedriver annan verksamhet inom lantbrukssektorn kan dennes produktion ha blivit lika negativt påverkad som arrendatorns. Följaktligen innebär detta att jordägaren kan vara lika beroende av inkomsten från arrendet som arrendatorn blir beroende av ett uppskov av betalningen för att klara sig. Utifrån Kaufmann och Kaufmanns (2016) definition av den beskrivande beslutsteorin, blir det tydligt att arrendatorn och jordägarens handlingsalternativ i det här fallet inte kan ge full nytta åt någon av parterna. Den beskrivande beslutsteorin utgår från att se på människan från ett realistiskt perspektiv där den inte kan fatta beslut som helt och hållet når en maximerad nytta (Kaufmann & Kaufmann 2016). Detta är något som alla respondenter på något sätt uttrycker.

6. Slutsatser

Syftet med studien var att skapa en större förståelse för hur praktiserandet av den nuvarande arrendelagstiftningen vid arrendeavtal påverkar arrendatorer och jordägare. Studien ämnar även att undersöka om svenska arrendatorer och lantbrukare anser att arrendera mark eller gård i syfte att bedriva jordbruksproduktion är ett alternativt sätt att utöva jordbruksverksamhet på. Slutsatsen avgör om syftet med uppsatsen uppnåtts samt ämnar besvara de ställda forskningsfrågorna.

6.1 Slutsatser

Genom att analysera den praktiska appliceringen av arrendelagstiftningen relaterat till jordbruk finns det ett flertal slutsatser att dra. Studien visar att det finns en förståelse för relationen mellan de tvingande bestämmelserna i lagstiftningen, samt vilka yttre påverkande faktorer som har betydelse för lantbrukares möjlighet att agera. Arrendatorerna samt jordägarna är medvetna om arrendelagstiftningens konsekvenser och de utmaningar som uppstår till följd av detta. Studien har dock visat att detta inte hindrar parterna i arrendeförhållandet från att utöva just denna form av alternativ markanvändning. I stället har de valt att anpassa omständigheterna kring arrendesituationen efter deras egna förutsättningar och möjligheter. Även om ett arrendeavtal regleras genom lagstiftningen finns det utrymme för applicering utifrån den specifika situationen och de individuella prioriteringarna av arrendatorn eller jordägaren.

Vidare har studien indikerat att beslutsfattandet har sett olika ut beroende på vilken nytta som har applicerats i målsättningen. Eftersom nyttan knyts till den individuella beslutsfattaren blir det komplicerat att dra en generell slutsats som gäller för alla lantbrukare. Ännu en faktor som spelar stor roll i lantbrukssektorn är yttre omständigheter som till exempel marknadspriser och klimat som kan ha en stor inverkan på vilka beslut som kan fattas och när.

Generellt sett har de intervjuade arrendatorerna och jordägarna visat tydliga tecken på att vara nöjda med den arrendesituation de befinner sig i nuläget. Eftersom de

berörda parterna i arrendeavtalet alltid kommer att befinna sig i en beroendeposition gentemot den andre är god kommunikation och förtroende av stor betydelse. De belyser även att en lyckad arrenderelation handlar om förståelse och acceptans för arrendelagstiftningen. Trots detta finns det en tydlig uppfattning om att det finns vissa utmaningar med lagstiftningen och dess utformning.

Studien har i sin helhet belyst arrendatorers och jordägars inställning till arrende och hur brukandet av ett jordbruksarrende bidrar till den enskildes lantbruksverksamhet men också till det svenska lantbruket. Ett jordbruksarrende skapar möjlighet för den enskilde lantbrukaren och markägaren att fortsätta förvalta och driva en jordbruksverksamhet. Arrende som ett alternativt val av brukande spelar en avgörande roll i en del av det nyttjande och resurseffektiva jordbruk som bedrivs idag och i framtiden.

6.2 Fortsatta studier

I denna studie har författarna valt att fokusera på arrendatorer och jordägars inställning till arrende och deras upplevda utmaningar med arrendelagstiftningens praktiserande i det svenska lantbruket. Det betydande ekonomiska kapital som idag krävs för att kunna starta upp ett lantbruk kan ses som ett hinder för unga personer att ta sig in i lantbruksbranschen. Därmed skulle det vara intressant att vidare undersöka arrende som en inträdesmöjlighet för unga lantbrukare med målet att vilja starta upp en egen lantbruksverksamhet.

För vidare forskning skulle det även vara intressant att göra en jämförande studie av två länders praktiserande av det egna landets arrendelagstiftning och undersöka om de utmaningar som upplevs är av samma karaktär eller skiljer sig från varandra.

Referenser

Böcker

- Alvesson, M & Sköldbberg, K. (2008). *Tolkning och reflektion: vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur
- Bryman, A & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3 uppl., Stockholm: Liber
- Barlett F, P. (1980). *Agricultural Decision Making, Anthrological Contributions to Rural Development*. Sara S. Berry. Chapter 13 – Decision Making and Policymaking in Rural Development. Department of Anthropology, Emory University, Atlanta, Georgia: Academic Press, Inc. <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-078882-8.50018-0>
- Kaufmann, G & Kaufmann, A. (2016). *Psykologi i organisation och ledning*. 4 uppl., Lund: Studentlitteratur
- Larsson, N & Synnergren, S. (2007). *Arrende – och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*. 2 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB

Digitala källor

- Arrendelagskommittén. (1978). *Arrenderätt betänkande. 1 Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m.m.* Tillgänglig: <file:///C:/Users/alvah/Downloads/urn-nbn-se-kb-digark-3396296.pdf> [2023-04-24]
- ATL. (2023). *Återväxten hotade om trenden håller i sig*. Tillgänglig: <https://www.atl.nu/atervaxten-hotad-om-trenden-haller-i-sig> [2023-05-05]
- ATL. (2021). *Unga lantbrukare ville bygga eget kostall – valde arrende*. Tillgänglig: <https://www.atl.nu/unga-lantbrukare-ville-bygga-eget-kostall-valde-arrende> [2023-04-29]
- LRF. (2023). *Arrende- LRF*. Tillgänglig: <https://www.lrf.se/vara-omraden/arrende/#intro> [2023-04-01]
- Naturvårdsverket. (2019). *Jordbruksarrende*. Tillgänglig: <https://www.naturvardsverket.se/4aacea/contentassets/5022268b942e4ccaa3ec99dc23faabf0/fastighet-jordbruksarrende.pdf> [2023-04-25]
- Jordbruksverket. (2022). *Arrendepriiser på jordbruksmark 2022*. Tillgänglig: <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2023-02-28-arrendepriiser-pa-jordbruksmark-2022> [2023-04-25]

- Jordbruksverket. (2017). *Vem äger Sveriges jordbruksmark?* Tillgänglig:
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2017/03/12/vem-ager-sveriges-jordbruksmark/> [2023-04-23]
- Jordbruksverket. (2022). *Jordbruksföretag och företagare*. Tillgänglig:
[Jordbruksföretag och företagare 2022 - Jordbruksverket.se](https://jordbruksverket.se/jordbruksfretag-och-fretagare-2022) [2023-04-22]
- Statistiska Centralbyrån. (2023). *Konsumentprisindex (KPI)*. Tillgänglig:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/> [2023-04-25]
- Sveriges Domstolar. (2023). *Avtal, tid och avgift vid jordbruksarrende*. Tillgänglig:
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/jordbruksarrende/avtal-tid-och-avgift-vid-jordbruksarrende/>
 [2023-04-27]
- Sveriges Domstolar. (2023). *Besittningsskydd*. Tillgänglig:
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/jordbruksarrende/besittningsskydd/> [2023-04-27]

Vetenskapliga artiklar och rapporter

- Adenuga H. A, Jack, C & McCarry, R. (2021). *The Case for Long-Term Land Leasing: A Review of the Empirical Literature*. Vol 10 (3), 238.
<https://doi.org/10.3390/land10030238> Economics Research Branch, Agri-Food and Biosciences Institute, 18a Newforge Lane, Belfast BT9 5PX, UK
- Sandberg, J. Alvesson, M. (2011). *Ways of constructing research questions: gap-spotting or problematization*. Sage Journal of organization. 18 (1), 23-44.
<https://doi.org/10.1177/1350508410372151>
- Braun, D & Guston H, D. (2003). *Principal – agent theory and research policy: An introduction*. Vol 30. Issue 5. S. 302-308.
<https://doi.org/10.3152/147154303781780290> . Science and Public Policy. Beech Tree Publishing, 10 Watford Close, Guildford, Surrey GU1 2EP, England
- Harrison, E.F. & Pelletier, M.A. (2000). *The essence of management decision*. Vol. 38 nr 7, s. 462-470. <https://doi.org/10.1108/00251740010373476> College of Business, San Francisco State University, San Francisco, California, USA
- Iyer, P. Bozzola, M. Hirsch, S. Meraner, M. Finger, R. (2020). *Measuring farmer risk preferences in Europe: a systematic review*. Journal of Agricultural Economics. 71:1, s 3-26.
- Lunneryd, D. & Öhlmér, B. (2009). *The influence of values on strategic choices: The choice of organic milk production by Swedish farmers*. Acta Agriculturae Scandinavica, Section C – Food Economics, 6:1, 1-20.
<https://doi.org/10.1080/16507540903178415>
- Marks-Bielska, R. (2021). *Conditions underlying agricultural land lease in Poland, in the context of the agency theory*. Vol. 102. Department of Economic Policy, Faculty of Economic Science, University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Oczapowskiego 4/203, 10-719 Olsztyn, Poland
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105251>

- Ringholm, F. (2016). *Besittningsskydd vid jordbruksarrenden*. Juridiska Intuitionen, Uppsala Universitet, Uppsala. [Besittningsskydd vid jordbruksarrenden.pdf \(diva-portal.org\)](https://portal.org/Besittningsskydd%20vid%20jordbruksarrenden.pdf)
- Rosencrantz, J., Widegren, J., Lund Kopparklint, M & Malmberg, B. (2022). *Ett starkt svenskt jordbruk – en blomstrande landsbygd*. Sveriges Riksdag. [Motion-2021-22-3437-Ett-starkt-svenskt-jordbruk---en-blomstrande-landsbygd.pdf \(svensktorv.se\)](https://www.svensktorv.se/Motion-2021-22-3437-Ett-starkt-svenskt-jordbruk---en-blomstrande-landsbygd.pdf)
- Williamson O.E. Riordan, M.H. (1985). *Asset specificity and economic organization*. International Journal of Industrial Organization. 3 (4), 365- 378. [https://doi.org/10.1016/0167-7187\(85\)90030-X](https://doi.org/10.1016/0167-7187(85)90030-X)
- Öhlmér, B., Olson, K. & Brehmer, B. (1998). *Understanding farmers' decision making processes and improving managerial assistance*. Agricultural Economics, vol 18, s 273-290. [https://doi.org/10.1016/S0169-5150\(97\)00052-2](https://doi.org/10.1016/S0169-5150(97)00052-2)

Lagar

SFS 1970:994. 8 kap. *Arrende i allmänhet*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1970:994. 9 kap. *Jordbruksarrende*. Stockholm: Justitiedepartementet

Tomträtts- och arrendeutredningen. (2014). *Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd*. (SOU 2014:32). Stockholm: Fritzes

Personlig kommunikation

Arrendator 1 – Gårdsarrende. Lantbrukare med mindre produktion i Vagnhärad, Södermanlands län.

Arrendator 2 – Sidoarrende. Lantbrukare med medelstor växtodlingsproduktion nordöst om Lund.

Arrendator 3 – Gårdsarrende. Lantbrukare med medelstor växtodlingsproduktion i mitten av Skåne.

Jordägare 1 – Gårdsarrende. Lantbrukare som arrenderar ut sin gård på 112 ha norr om Uppsala.

Tack

Vi vill rikta ett tack till vår handledare Karin Hakelius, universitetslektor vid Sveriges Lantbruksuniversitet, för de tips och den konstruktiva kritik vi fått under uppsatsens skrivandeprocess.

Vi vill även tacka våra respondenter för att de tog sig tiden att medverka i vår studie. Även tack till de personer som hjälpt oss med förmedling av kontakter till studiens genomförandeprocess.

Uppsala, juni 2023

Bilaga 1-Intervjufrågor

Generella och etiska frågor:

Får vi lov att spela in intervjun och anteckna det som sägs?

Vill du som respondent vara anonym?

Är du medveten om studiens syfte och hur vi kommer behandla den information som ges?

Om verksamheten och respondentens nuvarande arrendesituationen:

Kan du berätta lite kort om din arrendesituation?

Hur påverkar det dig som lantbrukare och hur påverkar det ditt företag?

Arrendelagstiftningen:

Vad baseras arrendeavgiften på?

Anser du att du har bra koll på hur den nuvarande arrendelagstiftningen påverkar din arrendesituation? Om inte, varför?

Upplever du att besittningsskyddet har haft någon påverkan inför ditt beslut att antingen arrendera/arrendera ut?

Har du någon erfarenhet av en situation där besittningsskyddet applicerats?

Hade du velat ändra något med arrendelagstiftningen så som den ser ut idag? I vilken grad skulle en förändring påverka dig?

Beslutprocess hos arrendator och jordägare:

Var ni direkt överens om arrendetiden? Hade du föredragit om tiden var längre/kortare?

Av vilken anledning har du valt att arrendera mark? Hade du föredragit att äga marken själv?

Avtalsrelationen mellan arrendator och jordägare:

Har du bra kontakt/relation med den andra parten i ditt arrendeavtal?

Har det uppstått några konflikter under arrendeförhandlingarna?

Om du skrev ett nytt arrendekontrakt idag, hur hade processen sett ut?

Anser du att det finns begränsad avtalsfrihet när arrendekontrakt skrivs idag? Om ja, hur skulle du vilja att man gjorde i stället?

Avslutande:

Är det något mer du vill tillägga?

Publicering och arkivering

Godkända självständiga arbeten (examensarbeten) vid SLU publiceras elektroniskt. Som student äger du upphovsrätten till ditt arbete och behöver godkänna publiceringen. Om du kryssar i **JA**, så kommer fulltexten (pdf-filen) och metadata bli synliga och sökbara på internet. Om du kryssar i **NEJ**, kommer endast metadata och sammanfattning bli synliga och sökbara. Även om du inte publicerar fulltexten kommer den arkiveras digitalt. Om fler än en person har skrivit arbetet gäller krysset för samtliga författare. Du hittar en länk till SLU:s publiceringsavtal på den här sidan:

- <https://libanswers.slu.se/sv/faq/228316>.

☒ JA, jag/vi ger härmed min/vår tillåtelse till att föreliggande arbete publiceras enligt SLU:s avtal om överlåtelse av rätt att publicera verk.

☐ NEJ, jag/vi ger inte min/vår tillåtelse att publicera fulltexten av föreliggande arbete. Arbetet laddas dock upp för arkivering och metadata och sammanfattning blir synliga och sökbara.