

Arrendeavtal för solkraftsprojekt – detaljer att beakta för markägaren

Patrik Majabacka, energirådgivare
Österbottens Svenska Lantbrukssällskap

I takt med exploateringen av solkraftsparker uppstår frågor kring markägarnas rättigheter och skyldigheter. Vi lyfter här fram viktiga detaljer som man borde tänka på ifall en solkraftspark blir aktuell på egna marker. Man bör tänka på att varje solkraftsprojekt är unikt vad gäller förutsättningar och avtalsinnehåll, så denna vägledning ska beaktas som riktigande.

Gå noggrant igenom utkastet till avtalet

Eftersom ett arrendeavtal för en solkraftspark påverkar markägarens möjligheter till användning och bruk av sin mark under en lång tid, är det av ytterst vikt att man går igenom utkastet till arrendeavtalet omsorgsfullt och gärna anlitar en expert för bedömningen av avtalets konsekvenser. Det finns olika avtalsbottnar att tillgå som modeller och bl.a. Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund r.f. (SLC) har en modell för sina medlemmar.



Till skillnad från vindkraftsprojekt kommer de projektvisa avtalen inom solkraftproduktionen sannolikt att omfatta ett färre antal markägare eftersom endast den mark där solkraftverken står fysiskt berörs, förutom då underhållsvägar och ellinjer. Därtill kan ägostrukturen vara annorlunda då solkraftverken sannolikt planeras på odlingsmark, ur bruk tagna områden för

pålsfarmer och torvtäktområden som är tagna ur bruk.

Här behandlas en del av de punkter som kan ingå i ett markarrendeavtal.

Avtalsparter

Avtalsparterna utgörs vanligen av arrendatorn som kan vara en projektör eller det företag som kommer att äga

solkraftsparken samt markägaren d.v.s. arrendegivaren som är den som besitter marken som är föremål för projektet och det arrendeavtal som uppgörs.

Inom sol- och vindkraftsprojekt förekommer det att en projektör är part i arrendeavtalen och denna säljer vidare rättigheterna att anlägga och bedriva verksamheten för en solkraftspark.

Avtalets bakgrund och syfte

Det kan vara bra att i avtalet återge en allmän beskrivning av ändamålet för markarrendekontraktet. I beskrivningen kan man nämna detaljer om vilken typ av byggnader och utrustning som kommer att uppföras på arrendeområdet samt vilken typ av infrastruktur som krävs.

Arrendeområde och arrendets omfattning

Placeringen av solkraftsparken utgörs vanligen av det område som är fördelaktigast ur arrendatorns synvinkel. Arrendeområdet ska specificeras i avtalet som förtydligande även med kartbilagor. Man bör vara förberedd på att ändringar kan ske under projekterings tiden.

I avtalets bilagor illustreras projekteringsområdet och dess areal uppges. Tydliga avgränsningar ska anges både vad beträffar projekteringsområdet och det slutgiltiga området där solkraftsparken byggs. Finns det delområden inom projekteringsområdet som behöver undantas ska dessa markeras tydligt i kartbilagorna. Man bör komma ihåg att arrendatorn har rätt att inom markägarens fastighet och i samråd med denna anlägga nödvändiga el- och kommunikationskablar.

Arrendatorn har rätt att inom arrendeplatsen fritt avverka skog men markägaren ska först ges möjligheten att avverka skogen själv samt ha rätt att behålla intäkterna för virket vid försäljning. Det kan också vara nödvändigt att nämna om eller hur arrendet påverkar jakt och fiske vid arrendeområdet eller dess närhet.

- Informera arrendatorn skriftligt om uppgifter som inte framgår i fastighetsuppgiftsregistret, t.ex. rättigheter som innehas av tredje part.
- Arrendegivaren ska ha rätt att ta del av byggnadsplanerna och även ge synpunkter vid behov.

Arrendetid

Arrendetiden eller upplåtelse tiden anges med startdatum och slutdatum samt arrendetiden i antalet år. Arrendetiden kan variera från fall till fall, men det är inte ovanligt att den kan vara upp till 40 år, eller till och med ännu längre. Lokaliseringen av solkraftsparken är bunden till det ingångna avtalet. Ifall arrendatorn vill ändra eller förstora lokaliseringen för solkraftsparken krävs ett nytt avtal. Man ska räkna med att projekteringstiden räcker flera år och det bör nämnas i avtalet ifall arrendeavgiften avviker under projekteringstidens olika faser. Det är också viktigt



Markägaren ska ges möjligheten att avverka skogen själv samt ha rätt att behålla intäkterna för virket vid försäljning.