

Avtal om jordens bördighet och skäligt arrende

Nora Lindroos

Greppa Avtalen- seminarium

Nagu

11.2.2025

ProAgria
Finska Hushållningssällskapet



Avtal om jordens bördighet

- Det är skäl att sköta om jordens bördighet på samma sätt som om övrig egendom.
- Både arrendatorn och arrendegivaren drar nytta av att förbättra jordens bördighet.
- Arrendatorn kan få högre skördar på den arrenderade åkern, och odlingsmarken som arrendegivaren äger behåller sitt värde eller kan till och med gå upp i värde.
- Dessutom tål åkerskiften med god bördighet bättre extrema väderförhållanden såsom långvarig torka eller regniga perioder.

Avtal om jordens bördighet forts.

- Det lönar sig att sträva efter en möjligast lång arrendetid så att arrendatorn i så stor utsträckning som möjligt kan dra nytta av sina investeringar i förbättrandet och upprätthållandet av jordens struktur.
- Att förbättra jordens bördighet är ett långsiktigt arbete och alla effekter går inte att märka på kort sikt.
- En arrendetid på exempelvis 10 år motiverar odlaren att ta hand om jordens bördighet.
- Att man tagit hand om åkerjordens bördighet är en bra motivering för att förlänga arrendeavtalet.

Avtal om jordens bördighet forts.

- NTM-centralen har gjort ett modellavtal om jordens bördighet i samarbete med flera intressegrupper.
- En **frivillig** bilaga till ett arrendeavtal
- Som tar upp åtgärder för att förbättra och upprätthålla jordens bördighet och vattenhushållning.
- Syftet med denna bilaga är att fungera som hjälpmedel och minneslista i förhandlingar mellan odlaren och markägaren då markarrendeavtal görs upp.

Tyngdpunkter i avtalet om jordens bördighet

Avtalet hittas på
NTM-centralens
hemsida under
Aktuellt →
Nyheter 2024

Kalkning

Gips,
strukturkalk och
träfiber

Tillförsel av
organiskt
material

Odling av vall,
mångfalsremsor
och skyddszoner

Istandsättning
av kantdiken

Täckdikning,
kompletterande
täckdikning och
skötsel av
täckdikena

Rapportering
och förlängning
av arrendeavtal

Vad behöver arrendatorn tänka på vid arrendeavtal?

- Hur långt ifrån gårdscentra ligger skiftet?
Blir det långa körsträckor med maskinerna?
- Lämpar sig marken för den odling du har?
- Hur mycket ökar dina maskinkostnader?
- Räcker den maskinpark du har eller behövs större maskiner?
- Skiftets form och storlek



Finska Hushållningssällskapet



Vad tänka på vid förhandling av arrendepreis?

- Vem som ansvarar för istandsättnings- och grundförbättringsåtgärder
- Vanlig praxis är att arrendatorn ansvarar för underhållningsåtgärder
- En bra princip är att om arrendeavtalet är 5 år eller mera betalar arrendatorn småskaliga grundförb.åtgärder medan om avtalet är kort kan kostnaderna t.ex. delas på hälften.



Finska Hushållningssällskapet

Vad är åkerns grundförbättring och vem ansvarar för den vid arrendeavtal?

Åkerns grundförbättring

- Skötsel av åkerns vattenhushållning
- Kalkning
- Bekämpning av flyghavre och övriga problemogräs (hönshirs)

Detta är till fördel för båda parter att avtala om åkerns grundförbättring. För arrendatorn är det viktigt med bra skördar och för ägaren att skiftena håller sin goda kondition.



Finska Hushållningssällskapet



Vad är då skäligt arrende?

- Ett arrende som är rimligt och rättvist utifrån marknadens förhållande och avtalets villkor
- Även rättvist för både ägaren och arrendatorn
- Skäligt arrende tar även hänsyn till
 - markens värde och produktivitet
 - markens läge och skick
 - arrendets längd och villkor

Vad är då skäligt arrende forts...

- Viktigt att ta hänsyn till markens avkastning och den lokala marknaden
- Viktigt att jämföra priser på mark i området – kolla upp vad andra betalar
- Ta hjälp av en expert inom området

Ett skäligt arrende är alltså en balans mellan markens värde och det specifika omständigheterna som gäller just det området

Faktorer som påverkar skäligt arrende

Markens värde och produktivitet

- markens användning
- markens skick

Markens läge

- geografiskt läge
- närhet till vägar och service

Arrendets längd och villkor

- kort/lång arrendetid
- uppsägningstid och villkor

Markanvändningens intensitet

- Intensiv / extensiv användning
- Miljö- eller naturskydd

Markens historik och tidigare arrende

- tidigare arrendeavtal
- jämförbara arrenden

Markägare & arrendatorns förhållande

- Förhandlingsstyrka
- Personliga förhållande

Inflation och marknadsläge

- ekonomiska förhållanden

Avtalets specifika villkor

- förmåner och rättigheter

Värdering av marken

- Oberoende värdering

Jordbruksstöd

Arrendepriiser på jordbruksmark

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arrendepreis	HELA LANDET	..	..	223	229	235	242	248	233	231	233
	Helsingfors-Nyland	..	..	237	243	245	268	267	264	266	261
	Södra Finland	..	..	280	293	299	316	305	257	232	240
	Västra Finland	..	..	240	251	261	265	278	280	281	287
	Norra och Östra Finland	..	..	152	139	143	138	154	148	151	153
	Åland	..	..	272	269	278	287	290	..	..	266
Köp pris	HELA LANDET	8 090	8 138	8 326	8 718	8 380	8 686	8 524	9 009	9 099	8 877
	Helsingfors-Nyland	8 793	10 785	11 065	9 544	9 508	9 630	10 651	8 876	9 466	10 296
	Södra Finland	10 099	10 013	9 934	10 252	9 467	9 989	9 697	10 348	9 875	10 366
	Västra Finland	9 152	8 935	9 467	10 116	9 488	10 187	9 621	10 212	10 504	10 019
	Norra och Östra Finland	4 528	4 596	4 980	5 668	5 987	5 696	5 502	6 244	6 488	5 686
	Åland	..	..	..	..	..	..	12 063	..	..	..



Finska Hushållningssällskapet

<https://taloustohtori.luke.fi/sv/jordbruks-och-tradgardsproduktion/period/akerarenden-per-h>

BSAG - Arrendeåkrarna i skick

Informationsförmedlingsprojektet Arrendeåkrarna i skick ökar kunskapen bland jordägare om vikten av att sköta om odlingsmarkernas skick för att förbättra värdet av dem, och för att uppnå miljönyttor.

Projektets mål är även att öka och fördjupa växelverkan mellan arrendegivare och arrendator.

<https://www.bsag.fi/sv/projekt/arrende-akrarna-i-skick/>

ProAgria

Finska Hushållningssällskapet



TACK!

Följ oss även på



#vilyckastillsammans

www.fhs.fi

ProAgria

Finska Hushållningssällskapet

