MARKNADSPLATS FÖR SKOGSARRENDE

- att hyra eller hyra ut skog

PILOTRAPPORT

EUROOPAN UNIONI
Interreg Botnia-Atlantica
Euroopan aluekehitysrahasto
Rikare skog
Diversifiering genom Inkludering och Specialisering

INNEHÅLL

FÖRORD 1

INTRODUKTION 3

Bakgrund 3

Syfte och avgränsning 3

METOD OCH GENOMFÖRANDE 3

RESULTAT 5

Skogsägaren 5

Juridisk genomgång och dokument 5

Försäkringsaspekter och koldioxid 5

Marknadsplatsen 6

Transaktioner 10

SLUTSATSER 10

Bilaga 1. Norrlandsadvokaterna - Nyttjanderätt till skog 12

Bilaga 2. Arrendeavtal jordägare 17

Bilaga 3. Arrendeavtal arrendator 21

Bilaga 4. Certifikat av arrende till jordägare 25

Bilaga 5. Certifikat av arrende till arrendator 26

FIGURER

Figur 1 - Kostnad och villkor för försäkring **6**

Figur 2 - Prototypens kart- och urvalsfunktion **7**

Figur 4 - Exempel på utformning av skogsbeskrivning **8**

Figur 5 - Grundläggande information kring motiven för att arrendera ut skog **9**

Figur 6 - Kontaktformulär för skogsägare **9**

Figur 7 - Kostnader för transaktioner **10**

FÖRORD

Rikare skog är ett projekt finansierat av Botnia Atlantica programmet (Interreg) tillsammans med Region Västerbotten, Region Västernorrland Österbottens kommunförbund och medverkande partnerorganisationer. Projektet pågår från augusti 2018 till slutet av 2021 och sker i samverkan mellan Sveriges lantbruksuniversitet och Skogsstyrelsen i Sverige och Ruralia institutet och Skogscentralen i Finland. Projektets syfte är att undersöka förutsättningar för nya typer av skoglig tjänsteutveckling som potentiellt kan attrahera ett bredare spektrum av skogsägare och därigenom bidra till en ökad lönsamhet och konkurrenskraft för de företag som är, eller önskar vara, verksamma på denna skogliga marknad. Med hjälp av ny kunskap identifierar projektet hinder och möjligheter i skoglig tjänsteutveckling vilket i sin tur stärker sektorns innovationsförmåga. En väl utvecklad tjänstemarknad anses avgörande för ett resurseffektivt och hållbart nyttjande av skogsresursen i de regioner som projektet är verksam i; Västerbotten, Västernorrland och Österbotten.

Projektet är uppdelat i tre huvudaktiviteter. Först identifieras behovet av ny kunskap och nya tjänstekoncept som motsvarar skogsägares behov av skoglig service (WP1). Den kunskapen utgör grunden är den andra huvudaktiviteten (WP2), där förutsättningar och potentialen i ett antal nya relevanta tjänstekoncept undersöks och utvecklas i form av så kallade piloter. Kunskapen och erfarenheterna från dessa aktiviteter omvandlas och överförs sedan till olika typer av lärandemoment (WP3).

I denna rapport presenteras ett resultat inom den andra projektaktiviteten (WP2) där ett specifikt tjänstekoncept eller affärsmodell undersökt i form av en pilot. Då fokus ligger på att studera innovativa möjligheter i nya, eller vidareutveckling befintliga, tjänstekoncept så kan en pilot också förstås som en pilotstudie i ett konkret och praktiskt genomförande. Det övergripande syftet för projektets samtliga piloter är att få en djupare

förståelse för tjänstemarknaden i stort liksom vilken utvecklingspotential som finns för nya tjänster. Genom piloterna utvecklar projektet kunskap om specifika och enskilda tjänster – som sammantaget utgör pusselbitar i den större bilden och förståelsen. Dessutom kommer erfarenheter från de svenska respektive finska projektområdena att bidra med en jämförande analys i relation till de två olika länderna.

Den nu redovisade piloten är resultatet av ett identifierat behov av en ny typ av marknadsplats för utbyte av olika skogsbaserade tjänster. För genomförandet har Sara Nilsson, Forestars AB i Lycksele svarat. Rapporten har skrivits av Sara Nilsson tillsammans med projektarbetsgruppen vid Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Umeå.

För att lära dig mer om projektet, dess övriga piloter och resultat, besök:

www.slu.se/rikareskog

INTRODUKTION

Bakgrund

Intresset att äga skog och skogsmark har ökat de senaste decennierna. Priserna på skog och skogsmark stiger alltjämt, vilket visar på en fortsatt hög efterfrågan. Både privatpersoner och företag är intresserade av att förfoga över skog. Dock har inte alla möjligheten att köpa skog. Dels kan det bero just på att priserna har stigit, dels kan det bero på förvärvstillståndslagen. Intresset att vara ute i naturen och i skogen ökar också - och detta både bland privatpersoner och för företag. Coronapandemin har gjort att detta intresse har ökat markant under år 2020. Ytterligare en faktor att beakta är att skogsägare är intresserade av att skapa intäkter från skogen utöver försäljning av virke. Utifrån ovan förutsättningar skulle möjlighet att arrendera/arrendera ut skog vara till nytta för flera intressenter.

För att skapa möjligheten att arrendera/arrendera ut skog behöver skogsägare och skogsintresserade, med olika motiv och drivkraft, mötas. Därtill behöver det skapas former för parterna att tillgodose dessa motiv och komma till en affärsöverenskommelse. En avgörande aspekt för detta är de juridiska förutsättningarna för att arrendera/arrendera ut skog. Denna pilot undersöker därför dessa möjligheter samt hur en marknadsplats för detta syfte skulle kunna se ut.

Syfte och avgränsning

Pilotens syfte är att undersöka såväl de juridiska som praktiska möjligheterna att arrendera/arrendera ut skog. Formerna för en affärsuppgörelse mellan skogsägare och arrendator kommer därför att studeras och exemplifieras med hjälp av en digital/virtuell marknadsplatsens som i prototypform studeras med avseende på funktionalitet.

Arbetet omfattar ett begränsat antal segment av kund- och affärsrelationer samt två typer av skog; yngre och äldre. Dessa avgränsningar gjordes utifrån workshopar och andra aktiviteter som genomförts i projektets inledande arbetspaket (se den sammanfattande rapporten för WP1 mer information). Sett till intresse, efterfrågan och potentiell bredd har dessa identifierats som mest relevanta och inriktar sig främst på rekreation, koldioxidupptag och bevarande (till exempel sett till biologisk mångfald).

METOD OCH GENOMFÖRANDE

Arbetet började med att planera och strukturera upp vilka delar som behövs för att fullgöra syftet. Denna planering definierade ett antal externa kompetenser som var

nödvändiga att inkludera i pilotens arbetsprocess. Detta rörde sig främst om juridisk kompetens samt teknisk kompetens för att bygga prototypen av en marknadsplats. Norrlandsadvokaterna AB hade den juridiska kompetensen och rätt geografiska belägenhet utifrån projektets krav. Linjalen tre.noll hade den tekniska kompetensen samt även här rätt geografiska belägenhet för projektets syfte. När dessa kompetenser var identifierade började arbetet med att kontakta skogsägare. Skogsägarkontakternas mål var att identifiera skogsägare som var intresserade av att arrendera ut skog samt att i samtal med dessa fånga upp idéer och åsikter till nytta för det fortsatta arbetet. Inför den juridiska analysen preciserades affärsupplägget och den planerade avtalsstrukturen. Delvis utifrån den juridiska genomgången och delvis utifrån dialoger med skogsägare kom försäkringsfrågan att uppmärksammas. Detta ledde till en utredning om försäkringsnivå, premier och försäkringsvillkor. Hur beräkning av skogens CO2 -upptag ska göras utifrån det aktuella fallet diskuterades med sakkunniga. Under arbetes gång fortlöpte dialogerna med skogsägare. Skogar som är aktuella att arrendera ut under rubriken Gammelskogar eller Yngre skogar besöktes och fotograferades.

För att materialisera och illustrera denna kunskap utarbetades en instruktion för uppbyggnad av marknadsplatsprototypen. Byggnationen tog fart och utkast och idéer testades tills en prototyp fanns på plats. Marknadsplatsen byggdes i Wordpress. Valet att använda Wordpress utgick från användarvänligheten i detta program samt enkelheten att korrigera många gången under processen. Hur en transaktion bör gå till vid en affär utreddes.

RESULTAT

Skogsägaren

Skogsägare som är intresserade av att arrendera ut skog var lätt att få kontakt med. Innan avtal vill man se hur arrendeavtalet ser ut och få en förklaring vad det innebär att arrendera ut skogen.

Juridisk genomgång och dokument

Norrlandsadvokaterna AB:s juridiska genomgången finns i deras utredning i bilaga 1 Promemoria (PM). I pm:et fastslås att det rör sig om ett lägenhetsarrende. Pm:et går även igenom vilka risker som finns för skogsägaren respektive markandsplatsinnehavaren. Här kommer de fram till att marknadsplatsinnehavaren bör beakta risken att ha kontrakterat en skogsarrendator som inte sköter sig. Då kan marknadsplatsen få stå för arrendet till skogsägaren. Mallar för arrendeavtal mellan skogsägare och arrendator respektive mellan arrendegivare och arrendator finns i bilaga 2 respektive 3. Dessa arrendeavtal är formulerade för att var inkludera alla eventualiteter samtidigt som de ska vara läsbara för den som inte arbetar med större texter till vardags. Viktigt att notera är att bilagorna inta ska betraktas som färdiga avtalsmallar, utan kommer vanligtvis behöva anpassas ytterligare av de ingående avtalsparterna utifrån rådande förhållanden och individuella önskemål. Således ska innehållet inte heller betraktas som juridisk rådgivning från projektets sida, utan de undertecknande avtalsparterna bär det fulla ansvaret för de eventuella överenskommelser som träffas med utgångspunkt i dessa. Certifikat till skogsägare respektive arrendator finns i bilaga 4 respektive 5. Dessa certifikat är till för att befästa att skogsägaren har arrenderat ut skog respektive att arrendatorn har ett arrende på en viss skog under en viss tid. Certifikaten är utformade på en sida för att vara möjliga att skriva ut och rama in (se bilaga 4 och 5).

Försäkringsaspekter och koldioxid

Alla företag och organisationer bör ha en försäkring. Försäkringen ska skydda företaget om någonting går fel som har en negativ påverkan på annan part. Dessutom ska försäkringen skydda företaget om någon anser att något är fel och stämmer företaget. Den rättsliga processen har vanligen en större kostnad förknippad med sig och här är det av stor vikt att en försäkring kan täcka kostnaderna. Risken är annars att företaget får ekonomiska problem, vilket i förlängningen kan leda till obestånd. Vid förfrågan till olika försäkringsbolag fanns en tveksamhet att försäkra denna typ av verksamhet. Anledningen var att verksamheten var ny i sitt slag samt att risken att någon part tycker

att utfästelser om skogens förmåga till CO_2 -upptag är osäker eller överskattad. Att exakt beräkna detta är som bekant komplicerat. Förutom att företaget bör ha försäkring så är det dels av vikt att skogsägaren har skogen försäkrad dels av vikt att avtalen mellan skogsägare och arrendator är tydliga och korrekta.

Gällande CO_2 i skogen ledde detta till en diskussion om hur detta ska beaktas. I diskussionen togs hjälp av flera kompetenser inom SLU. Diskussionen landade i att beräkning av CO_2 – lagring i en viss skog inte kan säkerställas enbart via de data som insamlas vid ett skogsbruksplaneliknande förfarande. Beräkningen behöver mer data och djupare förklaring för att beskriva förhållandena kring lagring. Att växande skog tar upp CO_2 under tillväxten är mindre diskutabelt. Därför bör den yngre skogen för arrende beskrivas med CO_2-bindning, inte lagring, under en definierad tid och i en definierad skog. En utveckling av arrendeprodukten skulle kunna vara att definiera hur mycket CO_2 som en viss skog lagrar. Utifrån osäkerheten i dessa beräkningar utlämnades dessa ställningstagande och definitioner från piloten. Detta är dock viktiga faktorer generellt för att ett avtalsförfarande ska vara precist. En sammanställning över resultatet av försäkringsförfrågningarna framgår av Figur 1.

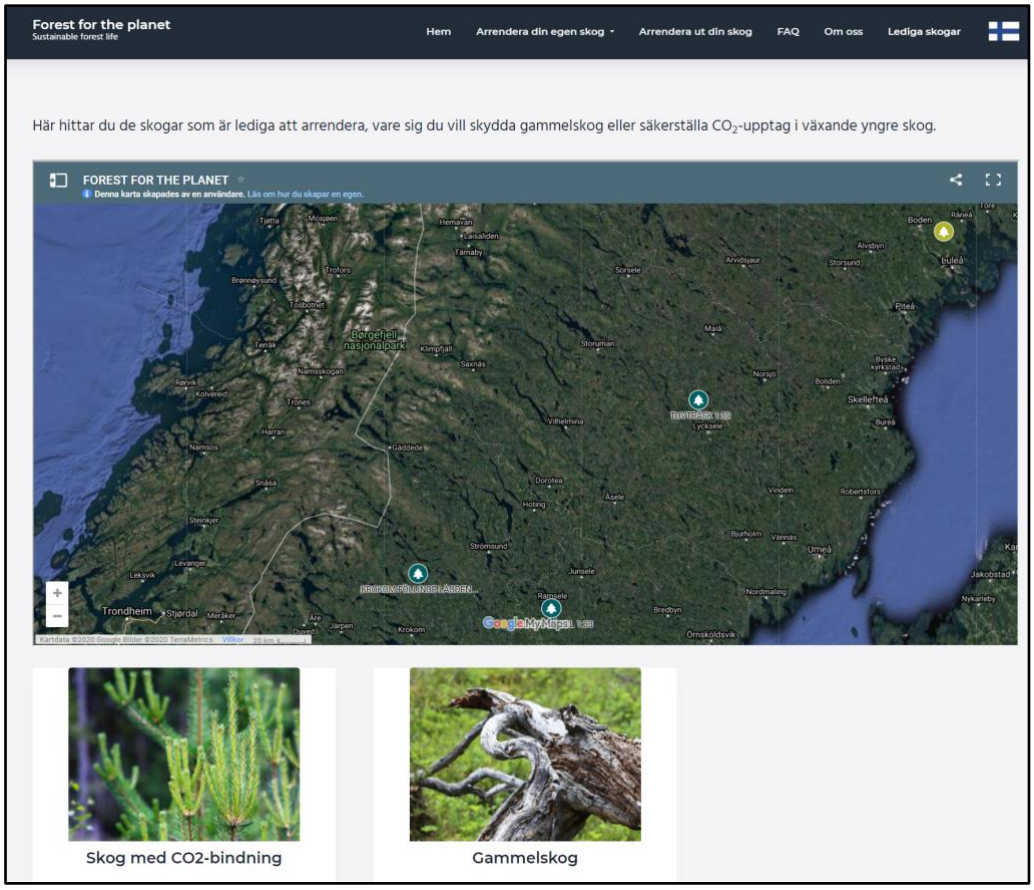
Försäkring				
Organisation	Internationellt gångbar vid stämning fr annat land	Årspremie	Självrisk	Tackat nej
IF	Ja, skriva i avtalet att Svensk lag gäller.	34 980	1/2 pbb + 10 %	
Trygg Hansa	Ja, skriva i avtalet att Svensk lag gäller.	44 556	1/2 pbb + 10 % vid belopp över 200 tkr	
Svedea	Ja, skriva i avtalet att Svensk lag gäller.	33 648	2 pbb	
Dina				X
Folksam				X
Gjensidige				X

Syftet med försäkringen är att skydda "företaget" när part anser att part inte fått rätt tjänst och följdefekterna därav som part åberopar.
Omsättning om 1 800 000 kr/år är uppgivet i förfrågan.
Outrett om förskring gäller vid arrende av skog i annat land.
pbb = prisbasbelopp = 47 300kr (2020)

Figur 1 Kostnad och villkor för försäkring

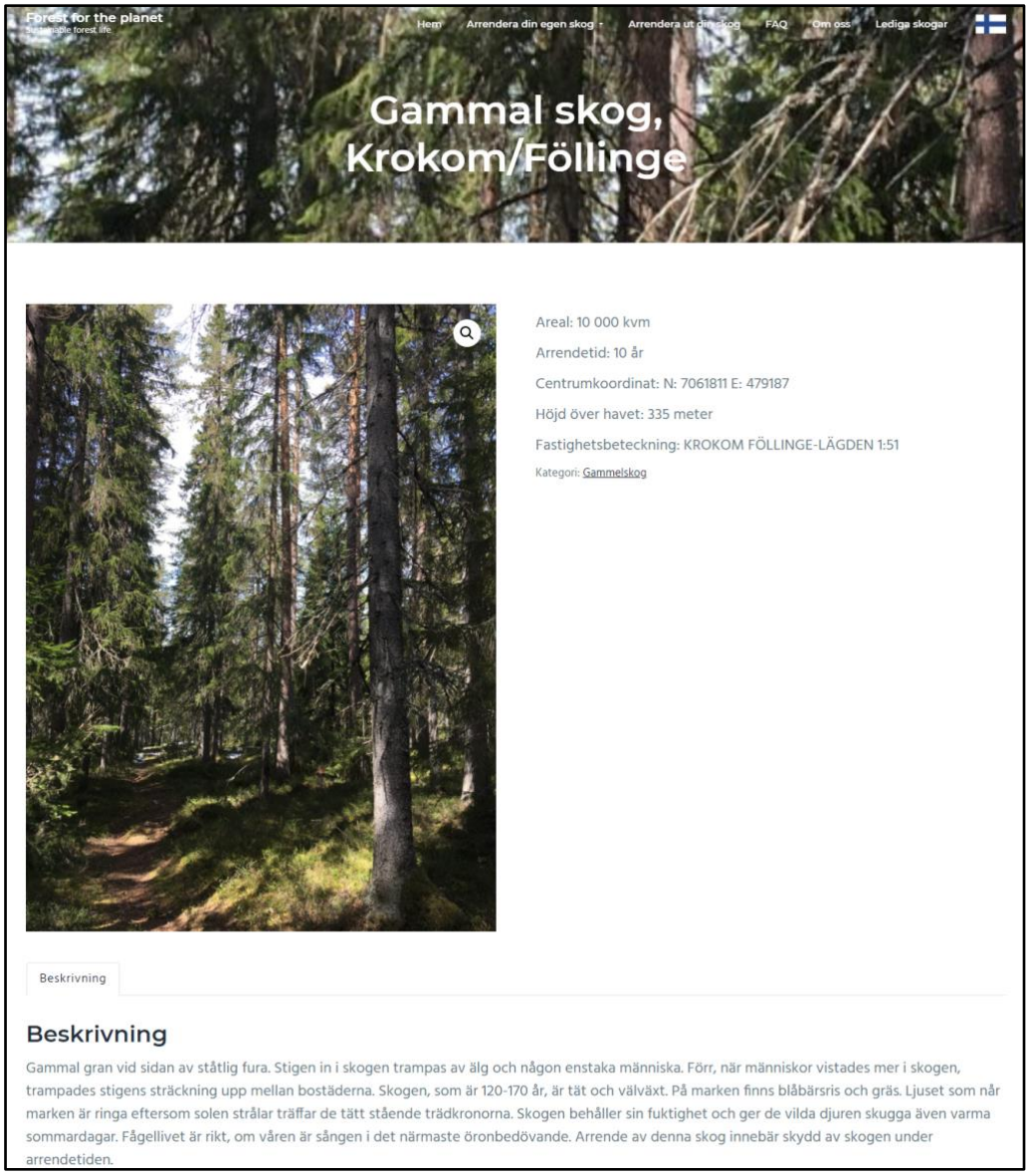
Marknadsplatsen

Marknadsplatsens tekniska konstruktion gjordes av *Linjalen tre.noll*. Platsen byggdes i Wordpress. Grundläggande är en kartfunktion för att hitta en skogsfastighet utifrån specifika sökkriterier (Figur 2). Att kombinera kartfunktion med rörliga delar, rörliga på så sätt att en markerad skog ska kunna läggas till eller tas bort samt zoomas till olika kartskala, visade sig vara ett större arbete.



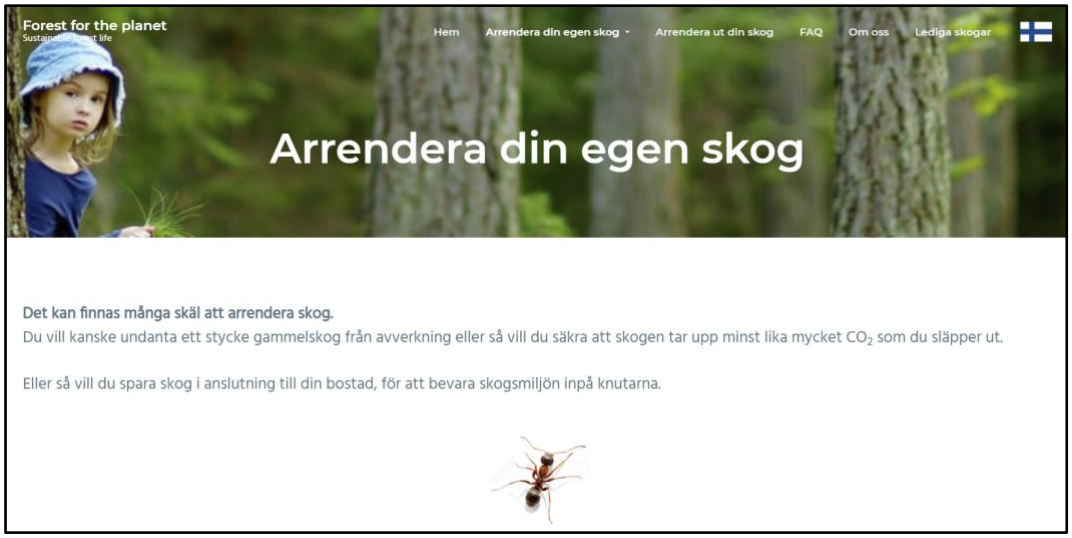
Figur 2 Prototypens kart- och urvalsfunktion

Varje skog som kan arrenderas presenteras enligt strukturen nedan. Beskrivningen bör vara informativ men kortfattad för att intressenten snabbt och översiktligt ska få den grundläggande informationen om den aktuella skogen. Motsvarande en fastighetsannons kan en löpande text beskriva objektet i kombination med bland annat foton och karta medan punktformad information ger data såsom arrendetid och areal (Figur 3). Detta är naturligtvis bara ett förslag på hur en utformning skulle kunna se ut. Har skogen hög biologisk mångfald, som ekosystem, är det av vikt att beskriva detta utan att gå in på detaljer i fråga om arter. Risken finns att den dag skogen arrenderas ut har förutsättningarna förändrats och arten finns inte på platsen. Ett annat scenario är att artdefinitionen är felaktig vilket då ger en felaktig bild av skogen i fråga. Det tänkta syftet är att ge en översiktlig bild av skogen samt kanske locka intressenten att besöka skogen för att uppleva den själv. Detta går att anpassa efter olika intressen och målgrupper.



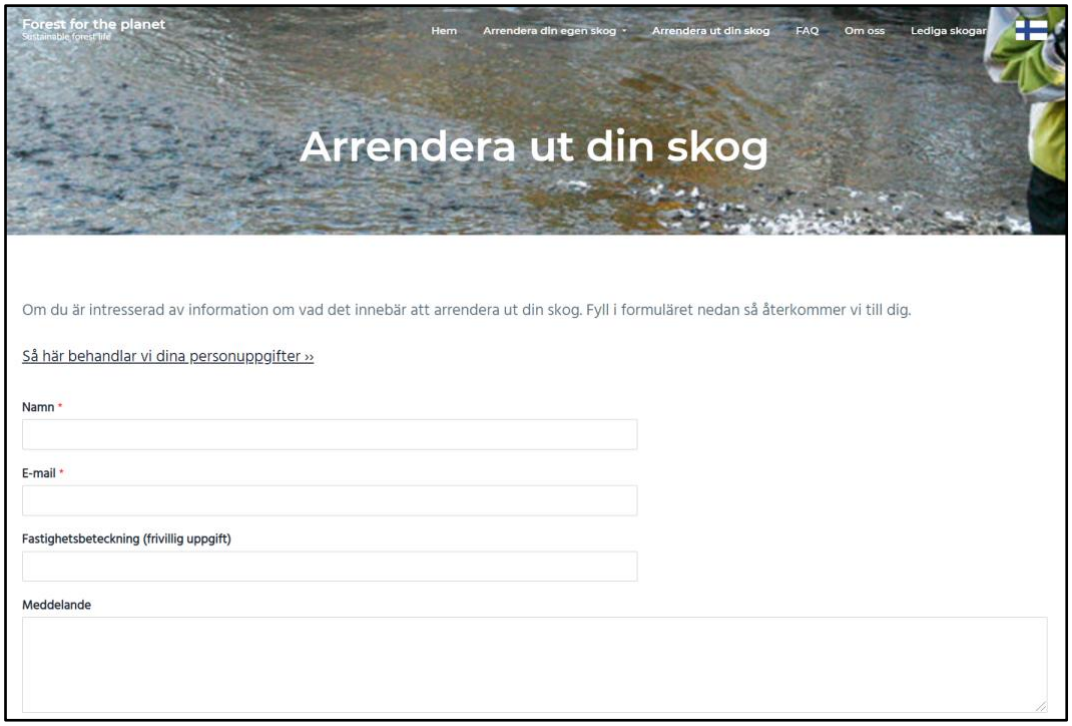
Figur 3 Exempel på utformning av skogsbeskrivning

Marknadsplatsen har ingång både för den som är intresserad av att arrendera skog och för den som har skog att arrendera ut. Nedan är ingången för den som har skog att arrendera ut (Figur 4). Denna ingång innebär, utifrån upplägget i prototypen, att skogsägaren gör en förfrågan om kontakt och att skogsägaren gärna fyller i vilken fastighet det rör sig om och någon övrig information om skogen.



Figur 4 Grundläggande information kring motiven för att arrendera ut skog

Nedan finns kontaktformuläret för den som är intresserad av att arrendera ut sin skog (Figur 5). Anledningen till att kontakt med skogsägaren önskas är att skogen bör ha en viss kvalitet, exempelvis ålder, för att passa som gammelskog. Detta är även viktigt för att standardisera och säkerställa kvalitén på den information som finns kring respektive skog. Alla skogar som ingår i prototypen har därför besökts i fält och fotograferats av utföraren.



Figur 5 Kontaktformulär för skogsägare som är intresserade av att arrendera ut sin skog

Transaktioner

Det av stor vikt att använda ett system som är gångbart för transaktion av pengar (betalning av arrende) på den marknad plattformen vänder sig till. *Klarna Bank AB* är till exempel ett transaktionssystem som är välkänt och fungerar bra i norra Europa och USA. Om marknadsplatsen är tänkt att fungera globalt kan transaktionsverktyget som *VeriFone* har byggt upp vara bättre. Olika system är anpassade efter olika geografiska marknader. Kostnaderna för de system som når en större del av världen är dels en uppstartsavgift och/eller en månadsavgift, dels en kostnad per transaktion, och varierar mellan de olika leverantörerna (se figur 6). *VeriFone* är den leverantör, av de undersökta, som når störst geografi och därmed vore mest intressant sett ur ett längre tidsperspektiv. För denna prototyp landade beslutet i att inte ansluta till något system med transaktioner. Prototypens syfte var inte att affärer skulle utföras varför en kostnad med att ansluta till ett transaktionssystem ansågs onödig. Därtill skulle en anslutning anslutas till någons bankkonto och efter prototyptiden avslutas från bankkontot. Nedan finns en sammanställning över transaktionssystem som undersökts. Samtliga har acceptabla villkor gällande uppsägning, driftssäkerhet och säkerhet för yttre sabotage, vilket var krav för att beaktas vidare.

Betalningslösningar					
Organisation	Internationellt gångbar	Startavgift	Månadsavgift	Transaktionsavgift	Överföring till innehavarens bankkonto
Hygglig AB	Sverige	0 kr	0 kr	2,95%	
Bambora AB	engelsktalande världen	0 kr	245 kr	2,95%	
Payson AB	Nordisk	0 kr	0 kr	2,85%	2 kr/gång
Klarna Bank AB	Norra Europa och USA	0 kr	0 kr	1,35 % + 2kr/köp	
VeriFone	Internationellt	999 kr	298 kr	100 st fria, sedan 4 kr/st	

Figur 6 Kostnader för transaktioner

SLUTSATSER

Att bygga en marknadsplats kräver flera kompetenser. Att finna dessa kompetenser i ett tidigt skede är av stor vikt för att arbetet ska ske funktionellt. Däremot visar denna pilot att finns goda förutsättningar, både sett till tillgången på skogsfastigheter och kunder, för företagande och utvecklande av denna typ av tjänstekoncept. Piloten använde grupperingen *Gammelskogar* och *Yngre skogar* utifrån intresse, efterfrågan och potentiell bredd som projektet, genom sina aktiviteter, har identifierat (se WP1-rapport). Här finns det en utvecklingspotential sett till marknad och målgrupp där fler grupperingar och marknadssegment går att adresseras. I relation till detta är det viktigt att definiera drivkrafter och värden inom respektive marknadssegment för att säkerställa

tjänstens relevans och träffsäkerhet. Detta rör sig främst om sättet att bygga relationen till, och genom, marknadsplatsen – till exempel genom marknadsföring – både till potentiella skogsägare samt arrendatorer (se projektets bidrag kring Inkluderande serviceutveckling). Språkbruk och beskrivningen av skogs är också avgörande för hur olika målgrupper upplever och identifierar sig med produkten/marknadsplatsen (se projektpiloterna kring kundanpassad kommunikation och rådgivning). Här finns det ytterligare en potential sett till specifika segment, drivkrafter och behov. Pilotens marknadsplats vänder sig till både privatpersoner som arrendatorer och till företagare som arrendatorer. En studie/utvärdering om dessa kundgrupper bättre möts via skilda marknadsplatser vore av godo.

Gällande skogens CO_2 bindning och/eller upptag gäller det att beakta att det finns olika information och det är viktigt att parterna får lättillgänglig information gällande just den aktuella skogen (se till exempel projektets pilot kring kolbudget i skogsbruksplan). I övrigt understryker piloten också ett antal andra val, kring exempelvis försäkringar och transaktionslösningar, som krävs utifrån inriktning, marknad och målgrupper.

För skogsägare som önskar finna fler intäktsmöjligheter från skogen än virkesförsäljning kan ”skogsarrende” vara en väg att gå. Baserat på erfarenheter från projektets aktivitet inom bland annat dess initiala fas (WP1) antas intresset från skogsägare vara gott. Dock är det först när marknadsplatsen implementeras och fullgörs genom affärer som en djupare förståelse för tjänstekonceptets fulla potential och utveckling i relation till skogsintressenternas respons är möjlig. Inom ramen för Rikare skog-projektet skulle det också vara möjligt att utveckla marknadsplatsen i första hand till Österbotten och Finland. Detta skulle även ge ny kunskap och erfarenheter kring förutsättningar för skogsarrende i olika länder eftersom både marknaden och lagstiftningen påverkar detta.

BILAGOR

Bilaga 1. Norrlandsadvokaterna - Nyttjanderätt till skog

NORRLANDSADVOKATERNA

PROMEMORIA

Till: FORESTARAS AB

Från: Advokat Robert Persson

Ämne: Nyttjanderätt till skog

Datum: 2020-06-17

Denna promemoria är endast avsedd för FORESTARAS AB och är författad utifrån de uppgifter som lämnats av klienten. Tredje man kan inte förlita sig på uppgifterna i denna promemoria.

BAKGRUND

FORESTARAS AB (”Förmedlingsföretaget”) har för avsikt att erbjuda en förmedlingstjänst mellan skogsägare och företag/privatpersoner som är intresserade att arrendera skog för klimatkompensation eller förbättrad miljöprofil eller för att skydda naturvärden. Nyttjanderättshavaren kan även få rätt att nyttja skog för bärplockning och svampplockning.

I första hand avser Förmedlingsföretaget hyra skogsmark och sedan hyra ut denna till intressenter. Tanken verkar vara en exklusiv rätt att nyttja marken, vilket är vad den fortsatta framställningen utgår ifrån.

CENTRALA FRÅGESTÄLLNINGAR

- Är planerat tillvägagångssätt gällande uthyrningen lämplig? Bör annat alternativ övervägas?

- Vilka risker finns för skogsägaren, bl.a. med hänsyn till tvingande lagregler?

- Vad händer om nyttjanderättshavaren avlider eller hamnar på obestånd?

ÄR PLANERAT TILLVÄGAGÅNGSSÄTT GÄLLANDE UTHYRNINGEN LÄMPLIG? BÖR ANNAT ALTERNATIV ÖVERVÄGAS?

Inledning

Om man hyr fast egendom av privatpersoner så räknas det som arrende. En allmän nyttjanderätt ger – till skillnad från arrende - ingen exklusiv rätt till fastigheten utan endast rätten att nyttja marken för ett visst ändamål. Arrende bör därmed vara lämpligast.

Vilket syfte man har med arrendet avgör om det handlar om jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.

De olika arrendeformerna

Jordbruksarrende - Kräver att marken upplåts för brukande, med brukande menas att man använder den för jordbruk. Det krävs dock inte att marken utnyttjas för jordbruk utan endast att rättigheten finns (7 kap., 8 kap., 9 kap. JB).

<u>Bostadsarrende</u> – Föreligger om det ej är jordbruksarrende och man har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus (7 kap., 8 kap., 10 kap. JB).

Anläggningsarrende – Föreligger om det ej är jordbruksarrende och man har rätt för förvärvsverksamhet att uppföra eller bibehålla en byggnad (7 kap., 8 kap., 11 kap. JB).

Lägenhetsarrende – Föreligger om det inte handlar om något av ovan angivna arrenden (7 kap., 8 kap. JB). Det är möjligt att arrendera endast en del av fastighet, området måste dock vara bestämt. Man kan undanta byggnader från arrendet.

Det är möjligt att skriva avtalen så att de är hänförliga till antingen jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Detta verkar dock ej vara avsikten då det endast handlar om uthyrning av skogsmark varför det bör klassas som ett lägenhetsarrende.

Ett krav för lägehetsarrende är att jorden ska användas för nyttjande, man ska alltså ges rätten att begagna ett bestämt område, det ska handla om ett positivt förfogande.

Det syfte som angivits av klienten inför denna analys - ”Syftet med arrendet är att Arrendatorn ska ha skogen och alla dess biologiska värden till sitt förfogande under arrendetiden” - bör vara tillräckligt för att räknas som ett lägenhetsarrende. Likaså är det vår bedömning möjligt med underarrende vid lägenhetsarrende.

Vid lägenhetsarrende är både de allmänna reglerna om nyttjanderätt (7 kap. JB) och allmänna regler om arrende (8kap. JB) tillämpliga. Reglerna i 8 kap. är tvingande till förmån för arrendatorn om ej annat anges.

Särskilt om underarrende

Det är möjligt att arrendera i andra hand (8 kap. 19 § JB) om man har fastighetsägarens samtycke. Att tänka på är dock att man som arrendator har vissa förpliktelser gentemot fastighetsägaren. I dessa förpliktelser ingår att betala arrendeavgiften samt att sköta om arrendestället i den mån det är

nödvändigt. Den som hyr arrendet i andra hand får inte vanvårda stället, nyttja arrendet för annat än avtalat ändamål, överlåta arrendet utan tillåtelse eller åsidosätta annan avtalsenlig skyldighet.

Att tänka på är att om den som arrenderar i andra hand inte sköter sig så kan arrendeavtalet sägas upp.

Vid underarrende är den primära arrendatorn alltjämt (i viss utsträckning) ansvarig gentemot skogsägaren. Vill man undvika de ansvar som följer av lag så kan man fundera över en mer renodlad förmedlingstjänst. I den delen kliver man ej in som arrendator och ej heller som jordägare, men kan trots det tillhandahålla tjänster som att upprätta avtal m.m. En mindre ingripande roll medför dock att intäkterna för varje arrende kan förväntas minska samt att visst incitament kan minska för att använda tjänsten. Ett särskilt förmedlingsavtal bör då tecknas med fastighetsägaren.

VILKA RISKER FINNS FÖR SKOGSÄGAREN, BL.A. MED HÄNSYN TILL TVINGANDE LAGREGLER?

7 kap. 31 § lär tillämpas på avtalet. Bestämmelsen innebär att även den som arrenderar i andra hand har samma rätt gentemot fastighetsägaren som om arrendet skedde direkt till denne. Man kan alltså inte kringgå rättigheterna genom upplägget. Risk finns dock för Förmedlingsföretaget om den som hyr arrendet i andra hand inte sköter sig. Det kan sluta med att Förmedlingsföretaget sitter med ett arrende som de sedan ej kan arrendera ut i andra hand.

Någon rätt till besittningsskydd föreligger inte vid lägenhetsarrende (dock vid andra typer av arrende).

Ett lägenhetsarrende kan förverkas eller sägas upp i förtid.

<u>Förverkandegrunderna</u> är följande:

- Sen betalning,
- Vanvård,

- Avtalsbrott eller,
- Otillåten andrahandsupplåtelse.

Uppsägning kan i följande fall ske i förtid:

- Om avtalet sträcker sig över maxgränsen (7 kap. 5 § JB) 50 år eller 25 år, tvingande bestämmelse.
- I vissa fall när fastighetsreglering sker (nedsättning kan även ske av arrendeavgiften om nyttjanderätten påverkas av fastighetsregleringen) (7 kap. 2930 §§).
- Om felaktiga uppgifter har lämnats om arrendets storlek (8 kap. 9 §) (nedsättning av arrendeavgift kan även ske).
- Om arrendeställets ägor försämras eller minskar av annan anledning än arrendatorn (8 kap. 10 §) (nedsättning kan även ske här).
- Om någon del av arrendestället frångår arrendatorn p.g.a. annans förvärv som äger företräde (1 kap. 11 §) (nedsättning även möjligt här).
- Om pant eller borgen som ställts för arrendeavtalets fullgörande försämras (8 kap. 14 §).
- Om fastigheten utmäts före tillträdesdagen (8 kap. 15 §).
- Om Jordägare försätts i konkurs (8 kap. 16 §).
- Om arrendator försätts i konkurs (8 kap. 17 §).

VAD HÄNDER OM NYTTJANDERÄTTSHAVAREN DÖR ELLER HAMNAR PÅ OBESTÅND?

Omständigheten att arrendatorn dör behandlas i lag endast vid jordbruksarrende. Enligt praxis synes det dock som att arrendet övergår på dödsboet och sedermera kan ärvas.

Vid jordbruksarrende kan arrendet sägas upp vid dödsfall men någon motsvarande rätt till uppsägning föreligger ej vid de andra arrendeformerna så vitt vi funnit.

Konkursbo har som sagt rätt att säga upp avtal enligt 8 kap. 17 §. Jordägaren kan dock ha rätt till ersättning (i den mån det är möjligt).

NORRLANDSADVOKATERNA

info@norrlandsadvokaterna.se

www.norrlandsadvokaterna.se

Bilaga 2. Arrendeavtal jordägare

ARRENDEAVTAL

1. Parter

Jordägare	Personnummer/organisationsnummer

Arrendator	Personnummer/organisationsnummer

2. Arrendeområdet

Upplåtelsen omfattar den del av fastigheten [Åby 1:1] i [namn] kommun som är markerad på bifogad karta, bilaga nr [nr]. Arrendestället omfattar en area om ca [nr] kvadratmeter.

Arrendatorn har inte genom detta avtal någon rätt att tillträda eller nyttja några andra delar av fastigheten än som anges i detta avtal.

Fastighetsbeteckning	Adress

3. Arrendets syfte

Syftet med arrendet är att Arrendatorn ges ensamrätt till att arrendera ut Arrendeområdet i andra hand via sin Webbportal. Parternas avsikt är att arrendet ska ses som ett lägenhetsarrende och att andrahandsarrendering får ske.

Arrendatorns verksamhet får inte strida mot de villkor som gäller för jordägarens egen rätt att använda arrendestället.

4. Arrendetid

Från	Till

5. Arrendeavtalets upphörande

Arrendeavtalet upphör vid Arrendetidens utgång utan att uppsägning behöver ske.

Senast vid Arrendeavtalets upphörande ska egendom som tillhör Arrendatorn ha avlägsnats från Arrendeområdet.

6. Arrendeavtalets förtida upphörande

Jordägaren har rätt att säga upp avtalet i förtid om någon av förutsättningarna i 8 kap. 23 § jordabalken är uppfyllda. Avtalet upphör i så fall vid det månadsskifte som kommer närmast efter en månad efter uppsägningen.

7. Arrendeavgift

Ersättning för arrendet utgår årsvis med ett belopp om _____ kronor exklusive moms, och räknas från och med den dag Arrendeområdet arrenderas ut i andra hand.

Inbetalningar av Arrendeavgiften ska ske årsvis senast den första dagen vid det efterföljande månadsskifte som infaller 31 dagar efter den månad som avtal om andrahandsarrende träffades. Arrendeavgiften ska inbetalas på konto [kontonummer] i bank [namn].

8. Skatter

Arrendatorn ska, om jordägaren är skyldig att redovisa mervärdesskatt för arrendeavgiften eller annan ersättning enligt detta avtal, utöver arrendeavgiften, betala ersättning för mervärdesskatt. Mervärdesskatt ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för jordägaren. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

Fastighetsskatt som belöper på arrendestället ska betalas av jordägaren.

9. Nyttjande av Arrendeområdet

Arrendestället upplåts i befintligt skick.

Arrendatorn ska hålla arrendestället i vårdat skick. Det gäller även eventuella byggnader och övriga anläggningar på arrendestället.

Arrendatorn ska se till att den verksamhet han bedriver på arrendestället inte medför hinder eller men för grannar eller annan.

Arrendatorn får inte använda arrendestället på sådant sätt, att risk för miljöskada uppkommer.

Arrendatorn får inte på arrendestället sätta upp anordningar för reklam utan jordägarens skriftliga tillstånd.

Arrendatorn har inte rätt att, utan jordägarens skriftliga tillstånd, avverka skog på arrendestället. Skog som avverkas med jordägarens tillstånd tillhör jordägaren.

Arrendatorn äger ej rätt, utan jordägarens skriftliga tillstånd, att fälla träd eller buskar inom Arrendeområdet.

Arrendator äger rätt att plocka bär, svamp och vidta liknande åtgärder inom Arrendeområdet.

Arrendator har även rätt att uppställa husvagn eller motsvarande inom Arrendeområdet.

Finns sjöar eller annat vattendrag inom Arrendeområdet så ges Arrendator fiskerätt till dessa i den mån.

Jordägaren äger sådan rätt vid arrendeavtalets ingående.

10. Rättsliga upplysningar

Arrendatorn är medveten om de begränsningar vid nyttjandet av Arrendeområdet som följer av Terrängkörningslagen (1975:1313) och Terrängkörningsförordningen (1978:594).

Arrendatorn har vid behov skyldighet att kontrollera med myndigheter så att planerade åtgärder inom Arrendeområdet ej bryter mot nationell lag eller myndighetsbeslut.

11. Besiktning av Arrendeområdet

Tillträde och avträde av Arrendeområdet sker utan besiktning.

12. Jordägarens skyldigheter

Jordägaren är skyldig att tillse att fastigheten, inom vilken Arrendeområdet ligger, är grundförsäkrad.

Jordägaren förbinder sig att ej göra insatser i skogen under Arrendetiden. Jordägaren förbinder sig att ej utföra skogsbruksåtgärder eller skogsvård under Arrendetiden. Vid skada på skogen genom exempelvis storm äger Jordägaren rätt att vidta nödvändiga åtgärder för att begränsa skadorna.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit del av varsitt.

Jordägare	**Arrendator**
_____	_____
Underskrift	Underskrift
_____	_____
Namnförtydligande	Namnförtydligande
_____	_____
Ort och datum	Ort och datum

Bilaga 3. Arrendeavtal arrendator

ARRENDEAVTAL

1. Parter

Arrendegivare	Personnummer/organisationsnummer
Arrendator	Personnummer/organisationsnummer

2. Arrendeområdet

Upplåtelsen omfattar den del av fastigheten [Åby 1:1] i [namn] kommun som är markerad på bifogad karta, bilaga nr [nr]. Arrendestället omfattar en area om ca [nr] kvadratmeter.

Arrendatorn har inte genom detta avtal någon rätt att tillträda eller nyttja några andra delar av fastigheten än som anges i detta avtal.

Fastighetsbeteckning	Adress

3. Arrendets syfte

Syftet med arrendet är att Arrendatorn ges ensamrätt till Arrendeområdet och att tillägna sig alla dess biologiska värden under arrendetiden. Parternas avsikt är att arrendet ska ses som ett lägenhetsarrende.

4. Arrendetid

Från	Till

5. Arrendeavtalets upphörande

Arrendeavtalet upphör vid Arrendetidens utgång utan att uppsägning behöver ske.

Senast vid Arrendeavtalets upphörande ska egendom som tillhör Arrendatorn ha avlägsnats från Arrendeområdet.

6. Arrendeavtalets förtida upphörande

Arrendegivaren har rätt att säga upp avtalet i förtid om någon av förutsättningarna i 8 kap. 23 § jordabalken är uppfyllda. Arrendegivaren har därutöver rätt att säga upp avtalet i förtid om Jordägaren sagt upp arrendeavtalet med Arrendegivaren. Vid uppsägning för förtida upphörande upphör avtalet vid det månadsskifte som kommer närmast efter en månad efter uppsägningen.

7. Arrendeavgift

Ersättning för arrendet utgår årsvis med ett belopp om _____ kronor exklusive moms. Inbetalning för första året sker inom 30 dagar från det att båda parter har undertecknat detta avtal. Efterföljande inbetalningar sker senast 30 dagar innan arrendetidens årsdag som framgår av punkten 3. Arrendeavgiften ska inbetalas på konto [kontonummer] i bank [namn].

8. Skatter

Arrendatorn ska, om jordägaren är skyldig att redovisa mervärdesskatt för arrendeavgiften eller annan ersättning enligt detta avtal, utöver arrendeavgiften, betala ersättning för mervärdesskatt. Mervärdesskatt ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för jordägaren. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

Fastighetsskatt som belöper på arrendestället ska betalas av jordägaren.

9. Begränsningar av upplåtelse och överlåtelser inom Arrendeområdet

Arrendator äger ej rätt att överlåta arrendet på annan, upplåta arrenderätten i andra hand eller upplåta annan nyttjanderätt till Arrendeområdet eller del av Arrendeområdet utan Arrendegivarens skriftliga samtycke.

10. Nyttjande av Arrendeområdet

Arrendestället upplåts i befintligt skick.

Arrendatorn ska hålla arrendestället i vårdat skick. Det gäller även arrendatorns byggnader och övriga anläggningar på arrendestället.

Arrendatorn ska se till att den verksamhet han bedriver på arrendestället inte medför hinder eller men för grannar eller annan.

Arrendatorn får inte använda arrendestället på sådant sätt, att risk för miljöskada uppkommer.

Arrendatorn får inte på arrendestället sätta upp anordningar för reklam utan jordägarens skriftliga tillstånd.

Arrendatorn har inte rätt att, utan jordägarens skriftliga tillstånd, avverka skog på arrendestället. Skog som avverkas med jordägarens tillstånd tillhör jordägaren.

Arrendatorn äger ej rätt, utan jordägarens skriftliga tillstånd, att fälla träd eller buskar inom Arrendeområdet.

Arrendator äger rätt att plocka bär, svamp och vidta liknande åtgärder inom Arrendeområdet.

Arrendator har även rätt att uppställa husvagn eller motsvarande inom Arrendeområdet.

Finns sjöar eller annat vattendrag inom Arrendeområdet så ges Arrendator fiskerätt till dessa i den mån.

Jordägaren äger sådan rätt vid arrendeavtalets ingående.

11. Rättsliga upplysningar

Arrendatorn är medveten om de begränsningar vid nyttjandet av Arrendeområdet som följer av Terrängkörningslagen (1975:1313) och Terrängkörningsförordningen (1978:594).

Arrendatorn har vid behov skyldighet att kontrollera med myndigheter så att planerade åtgärder inom Arrendeområdet ej bryter mot nationell lag eller myndighetsbeslut.

12. Besiktning av Arrendeområdet

Tillträde och avträde av Arrendeområdet sker utan besiktning.

13. Arrendegivarens skyldigheter

Arrendegivaren är skyldig att tillse att fastigheten, inom vilken Arrendeområdet ligger, är grundförsäkrad.

Arrendegivaren förbinder sig att ej göra insatser i skogen under Arrendetiden. Arrendegivaren förbinder sig att ej utföra skogsbruksåtgärder eller skogsvård under Arrendetiden. Vid skada på skogen genom exempelvis storm äger Arrendegivaren rätt att vidta nödvändiga åtgärder för att begränsa skadorna.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit del av varsitt.

Jordägare	**Arrendator**
_____	_____
Underskrift	Underskrift
_____	_____
Namnförtydligande	Namnförtydligande
_____	_____
Ort och datum	Ort och datum

Bilaga 4. Certifikat av arrende till jordägare

CERTIFIKAT

NAMN NAMN

Arrenderar ut xx xxx kvm skog med centrumkoordinat Xxxxxxxx Yyyyyyyy
på fastigheten Åbyn 1:1 i Xxxxx kommun. Under perioden år månad dag – år månad dag har
Namn Namn avtalat om att bevara skogen / bruka skogen enligt avtal upprättat år månad dag.
Denna skog har en viktig roll i bevarandet av en rik biodiversitet
och detta arrende är ett skydd för skogen.
Denna skog beräknas binda xxx ton CO_2 per år.

Forest for the planet / Logga

Bilaga 5. Certifikat av arrende till arrendator

CERTIFIKAT

NAMN NAMN

Arrenderar xx xxx kvm skog med centrumkoordinat Xxxxxxxx Yyyyyyyy
på fastigheten Åbyn 1:1 i Xxxxx kommun. Under perioden år månad dag – år månad dag har
Namn Namn ensamrätt till skogen enligt avtal upprättat år månad dag.
Denna skog har en viktig roll i bevarandet av en rik biodiversitet
och detta arrende är ett skydd för skogen. /
Denna skog beräknas binda xxx ton CO_2 per år.

Forest for the planet / Logga