



Värdet av en maskinhall

En analys av prissättning och värdebärande faktorer inom jordbruksarrende

Aron Eklund & Johanna Ruter

Examensarbete/Självständigt arbete • 15 hp

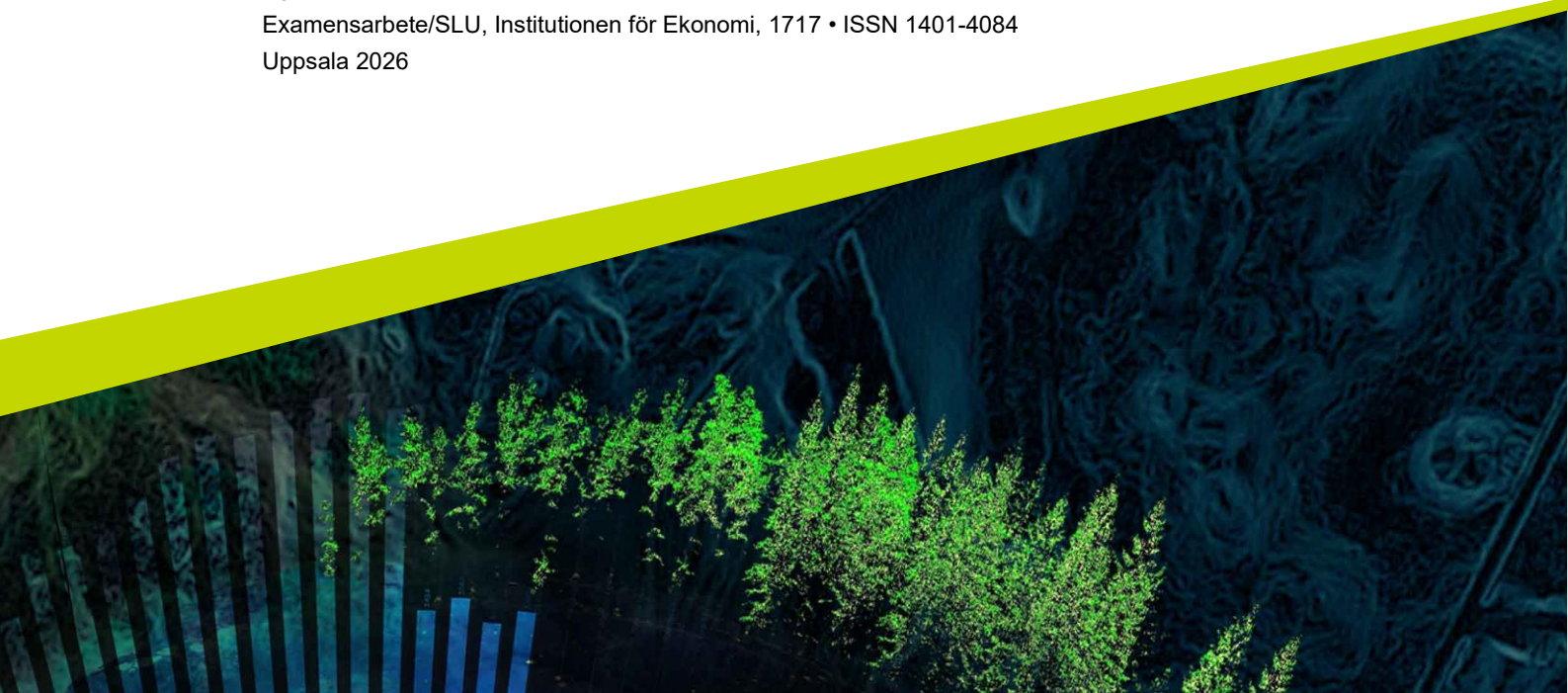
Sveriges lantbruksuniversitet, SLU

Fakultet för Naturresurser och Jordbruksvetenskap/Institutionen för Ekonomi

Agrar ekonomi

Examensarbete/SLU, Institutionen för Ekonomi, 1717 • ISSN 1401-4084

Uppsala 2026



Värdet av en maskinhall: En analys av prissättning och värdebärande faktorer inom jordbruksarrende

The value of machinery sheds: An analysis of pricing and value-creating factors in agricultural leasing

Aron Eklund & Johanna Ruter

Handledare:	Magnus Stark, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi
Examinator:	Karin Hakelius, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för ekonomi
Omfattning:	15 hp
Nivå och fördjupning:	Grundnivå, G2E
Kurstitel:	Självständigt arbete i företagsekonomi G2E
Kurskod:	EX0902
Program/utbildning:	Agrar Ekonomi
Kursansvarig inst.:	Institutionen för ekonomi
Utgivningsort:	Uppsala
Utgivningsår:	2026
Upphovsrätt:	Samtliga bilder används med upphovspersonens tillstånd.
Serietitel:	Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi
Delnummer i serien:	1717
ISSN:	1401-4084
Nyckelord:	Maskinhall, arrendeavtal, värdesättande faktorer, relationer, osäkerheter, objektiva faktorer, parametermodell

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap

Institutionen för ekonomi

Sammanfattning

Prissättning av maskinhallar inom arrendeavtal sker i dagsläget på flera olika sätt. Vanligt förekommande tillvägagångssätt är att arrendavgiften baseras på byggnadens marknadsvärde, en egenutformad modell eller inkluderas som en del av arrendavgiften. Eftersom olika aktörer använder olika modeller och tillvägagångssätt saknas det i nuläget en standardiserad modell för prissättning av maskinhallar. Detta kan bidra till maskinhallens användbarhet och funktionalitet inte fullt ut betraktas (Esbjörnsson & Montgomery 2019) vid fastställningen av arrendavgiften.

För att undersöka vilka attribut som anses värdeskapande har studien utgått från perspektiv hos arrendatorer, institutionella markägare samt sakkunniga inom området. Resultaten visar att olika aktörer värderar olika faktorer vid prissättningen av maskinhallar. Dessa faktorer har i studien delats upp i objektiva respektive subjektiva attribut.

De objektiva attributen utgörs främst av byggnadens fysiska egenskaper, såsom storlek, funktionalitet, effektiv planlösning och underhållsbehov. Dessa faktorer bedöms påverka maskinhallens praktiska användbarhet och därmed den nytta byggnaden tillför. De subjektiva attributen är i högre grad kopplade till relationella och organisatoriska faktorer mellan arrendator och markägare. Resultaten visar att faktorer såsom kommunikationskanaler, arrendatorns ambitioner, erfarenhet och framtidsplaner påverkar prissättningen i praktiken. Osäkerhet och relationens kvalitet framträder därmed som centrala aspekter i arrendeförhållandet.

De identifierade värdeskapande faktorerna har därefter strukturerats i en parameterbaserad modell. Modellen syftar till att fungera som ett underlag för utvecklingen av en mer standardiserad prissättningsmodell för maskinhallar inom arrendeavtal. Genom att inkludera både objektiva och subjektiva parametrar möjliggör modellen en mer nyanserad och kontextanpassad bedömning av arrendepriiset.

Nyckelord: Maskinhall, Arrendeavtal, Värdesättande faktorer, Relationer, Osäkerhet, Objektiva faktorer, Parametermodell

Abstract

Pricing of machinery sheds within leases agreements is currently carried out in several different ways. Common approaches include basing the lease fee on the building's market value, using a self-designed pricing model, or including the machinery shed as part of the overall lease fee. Since different stakeholders apply different models and approaches, there is currently no standardized pricing model for machinery sheds. This may contribute to the usability and functionality of the machinery shed not being fully taken into account (Esbjörnsson & Montgomery 2019) when determining the lease fee.

To investigate which attributes are considered value-creating, the study was based on the perspectives of tenants, institutional landowners, and experts in the field. The results show that different stakeholders value different factors when pricing machinery sheds. In the study, these factors were divided into objective and subjective attributes.

The objective attributes primarily consist of the building's physical characteristics, such as size, functionality, efficient layout, and maintenance requirements. These factors are considered to influence the practical usability of the machinery shed and thereby its economic value. The subjective attributes are more closely linked to relational and organizational factors between the tenant and the landowner. The results indicate that factors such as communication channels, the tenant's ambitions, experience, and future affect pricing practices. Uncertainty and the quality of the relationship thus emerge as central aspects of the lease relationship.

The identified value creating factors were subsequently structured into a parametric based model. The purpose of the model is to serve as a foundation for developing a more standardized pricing model for machinery sheds within lease agreements. By including both objective and subjective parameters, the model enables a more nuanced and context adapted assessment of the lease price.

Keywords: Machine hall, Lease agreements, Value creating factors, Relationships, Uncertainty, Objective factors, Parametric based model

Innehållsförteckning

Figurförteckning	8
1. Introduktion	9
1.1 Bakgrund.....	9
1.2 Problemformulering.....	11
1.2.1 Teoretiskt problem	11
1.2.2 Empiriskt problem	12
1.3 Syfte och frågeställningar	14
1.4 Avgränsningar	14
1.5 Disposition.....	15
2. Teoretiskt ramverk	16
2.1 Agentteori.....	16
2.1.1 Principal-agentteori.....	17
2.2 Egenskapsteori	18
2.3 Transaktionskostnadsteori	19
2.4 Teoretisk syntes	20
3. Metod	23
3.1 Forskningsmetod.....	23
3.2 Forskningsdesign	24
3.3 Urval.....	24
3.4 Insamling av empiriskt material.....	25
3.4.1 Semistrukturerade intervjuer.....	26
3.4.2 Litteraturgenomgång.....	26
3.5 Analysmetod	27
3.6 Kritisk reflektion	28
3.6.1 Trovärdighet.....	29
3.6.2 Äkthet.....	30
3.6.3 Reflexivitet	31
3.6.4 Etik	31
4. Empiri	33
4.1 De institutionella jordägarna	33
4.2 Arrendatorerna	35
4.3 Oberoende sakkunnig.....	38
4.4 Sakkunnig arrendator.....	39
5. Analys och diskussion	43
5.1 Analys subjektiva faktorer	43
5.1.1 Principal-agentteori.....	43
5.1.2 Transaktionskostnadsteori.....	45

5.2	Analys av objektiva faktorer	46
5.3	Diskussion.....	48
6.	Slutsats	51
6.1	Framtida forskning	51
	Referenser.....	53
	Populärvetenskaplig sammanfattning	57
	Tack	58
	Bilaga 1: Studiens intervjuguide	59

Figurförteckning

Figur 1. Uppsatsens struktur.	15
Figur 2. En illustration över studiens teoretiska ramverk.	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Figur 3. En illustration över den sakkunnige arrendatorns resonemang. ..	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Figur 4. En sammanställning av de parametrar som framkom under analysen. Dels visar figuren de parametrar som bör beaktas i byggnadens direkta utformning samt de mer subjektiva parametrarna som tar relationer och osäkerheter till hänsyn.	Fel! Bokmärket är inte definierat.

1. Introduktion

I följande kapitel presenteras en introduktion till arbetet. Kapitlet inleds med en bakgrund följd av studiens teoretiska och empiriska problemformulering. Därefter presenteras syftet samt valda frågeställningar. Vidare redogörs arbetets valda avgränsningar samt dess disposition.

1.1 Bakgrund

Till följd av den rådande klimatkrisen samt de ökade geopolitiska oroligheter i omvärlden har jordbruket fått en alltmer viktigare roll i samhället (FAO et al. 2025). För svensk del har detta varit en bidragande orsak till den förändrade livsmedelsstrategin (Regeringen 2025). Målsättningen med den nuvarande livsmedelsstrategin är att skapa ett lönsamt och robust system, vilket både ska främja den inhemska konkurrenskraften och öka självförsörjningsgraden (ibid).

Enligt Karlsson (2017) är användningen av produktionsresurser, såsom mark och kapital, avgörande för att kunna uppnå en stark konkurrenskraft. För den enskilde lantbrukaren är dock dessa resurser ofta begränsade (Karlsson 2017; FAO 2021), vilket skapar ett behov av att *arrendera mark*.

Jordbruksarrende avser en upplåtelse av jord mot vederlag, där nyttjanderätten av marken övergår till arrendatorn samtidigt som ägarförhållandet förblir oförändrat (Jordabalken 1970:994). Den part som upplåter mark för arrende benämns *jordägare* eller *markägare*. Den part som får tillgång till mark benämns *arrendator* (Sveriges Domstolar 2023a). Förhållandet mellan parterna regleras genom avtal vilket har sin utgångspunkt i den svenska arrendelagstiftning.

Den rådande lagstiftningen för arrende regleras huvudsakligen i jordabalken kapitel 7–9. Lagstiftning för arrende är i mångt och mycket semidispositiv, vilket i detta sammanhang innebär att de tvingande lagar som är till förmån för arrendatorn normalt sett inte går att avtalas bort (Jordabalken 1970:994). Samtidigt bidrar den semidispositiva utgångspunkten till att parterna ges ett relativt stort handlingsutrymme för egen tolkning av lagar och villkor vid upprättandet av arrendeavtalens utformning.

Utifrån ett arrendatorperspektiv kan arrende ses som *värdeskapande* i form av att det minskar behovet av eget kapital. Genom att arrendera mark i stället för att förvärva den ges lantbrukaren möjlighet att generera ytterligare intäkter utan att själv behöva binda upp kapital (Adenuga et al. 2021). Vidare visar Bradfield et al.

(2020) studie att arrendera tenderar till att bidra med en ökad lönsamhet och produktivitet i jämförelse med att inte arrendera. Förklaringen är att lantbrukaren får ett incitament till att bruka marken mer effektivt på grund av att arrendet i sig bidrar till ökade direkta kostnader.

Ur ett jordägareperspektiv kan arrende ses som *värdeskapande* genom att kapitalkrävande tillgångar omvandlas till löpande och stabila intäkter utan att jordägaren själv behöver bruka marken (Adenuga et al. 2021). Ytterligare en värdeskapande faktor är att arrendatorn ofta har det huvudsakliga ansvaret för att underhålla marken och de tillhörande byggnaderna. Detta är något som minskar risken för att tillgångarna tappar i värde till följd av bristande underhåll och skötsel (ibid).

Upplåtelse av jordbruksmark utgör en betydande del av det svenska jordbruket. Enligt Jordbruksverkets (2024a) undersökning om upplåtelseformer brukas cirka 1,4 miljoner hektar av Sveriges totalt 3 miljoner hektar jordbruksmark av någon annan. Detta motsvarar ungefär 47% av den totala åkerarealen i Sverige. I praktiken omfattar dessa arrenden inte enbart jordbruksmark utan även olika former av *ekonomibyggnader* (Jordbruksverket 2024b), såsom *maskinhallar*.

Inom ramen för detta examensarbete kommer maskinhallar definieras som en *byggnad eller förvaringsutrymme som har tillräckligt god takhöjd, yta och tillgänglighet för att kunna rymma och hantera jordbruksmaskiner*. I nuläget saknas en tydlig och standardiserad modell för fastställandet av arrendeavgiften på maskinhallar. I praktiken betyder det att arrendeavgiften för specifika ekonomibyggnader utgår från relativt generella värderingsprinciper (Jefferies 2005; Tegova 2025; Morri & Benedetto 2019). Konsekvenserna av en icke väl anpassad modell är att det bidrar till att maskinhallarnas användbarhet och funktionalitet inte fullt ut beaktas (Esbjörnsson & Montgomery 2019) vid fastställandet av arrendeavgiften.

Mot denna bakgrund uppstår ett forskningsbehov av att undersöka vilka parametrar som bör inkluderas i en standardiserad modell. Detta för att uppnå en mer tydlig och förutsägbar prissättning av maskinhallar inom arrendeavtal.

1.2 Problemformulering

I följande avsnitt redogörs studiens teoretiska och empiriska problem, vilket utgör grunden för studiens formulerade syfte och frågeställningar.

1.2.1 Teoretiskt problem

De befintliga modellerna för prissättning av arrenden grundar sig på relativt generella fastighetsvärderingsteorier. I dagsläget är arrendets avkastningsförmåga, marknadsvärde och kostnader ofta vanligt förekommande utgångspunkter för arrendeprissättningen (Tegova 2025; Morri & Benedetto 2019). Denna variation kan vara en bidragande orsak till att det saknas en tydlig och enhetlig bild över vilka faktorer som bör ligga till grund för arrendeprissättningen. Enligt Johansson & Nilsson (2012) borde arrendets *avkastningsförmåga* vara utgångspunkten för arrendepriset. Johansson och Nilsson (2012) menar att arrendeavgiften borde utgå från jordbrukarens lönsamhet snarare än fastighetens värdeutveckling. Anledningen är att jordbrukarens betalningsförmåga inte kan antas öka i samma takt som fastighetens marknadsvärde. Å andra sidan visar Ramsey och Kuroiwa (2025) studie motsatsen. De menar att arrendeprissättningen i praktiken ofta utgår ifrån en rabatterad procentsats av fastighetens *marknadsvärde* snarare än lantbrukarens avkastning. Denna oenighet i forskningsläget kan vara en förklaring till varför det gjorts få studier om specifika värden kopplade till arrende.

Trots denna motstridighet i den befintliga vetenskapliga litteraturen har tidigare forskning framför allt fokuserat på marken och dess avkastningsförmåga som utgångspunkt för arrendeprissättningen (Johansson & Nilsson 2012; Hernblom & Möller 2025). Dock i det nuvarande forskningsläget efterfrågas fortsättningsvis en mer tydlig och förutsägbar modell för prissättning av värden kopplat till arrenden, vilket exempelvis Hernblom och Möller (2025) samt Jefferies (2005) lyfter fram i sina studier.

Enligt Tegova (2025) anses *jämförelsemetoden* vara en av de mest vanligt förekommande modellerna för prissättning av arrenden. Metoden bygger på huvudantagandet att likartade objekt, med samma egenskaper ska ha samma avgift (Morri & Benedetto 2019). Samtidigt som denna metod är relativt enkel att applicera på standardiserade byggnader betonar Tegova (2025) att jämförelsemetoden blir svår att tillämpa om marknaden saknar direkt jämförbara objekt. I Esbjörnsson och Montgomerys (2019) studie framgår de att maskinhallar är en byggnad med en stor variation i egenskaper. Denna variation bidrar i sin tur till att dessa byggnader inte alltid är direkt jämförbara med varandra. För att i

sådana fall möjliggöra en direkt jämförbarhet mellan byggnaderna krävs därför en modell som tar byggnadernas specifika attribut i beaktning.

Enligt Jefferies (2005) finns det fortsättningsvis en *vetenskaplig brist* på modeller som är specifikt anpassade för fastställande av olika värden kopplat till arrendepriser. I dagsläget finns det ingen tidigare forskning som har studerat vilka värdebärande faktorer och specifika parametrar som bör ligga till grund för arrendepriessättning för maskinhallar. Detta är något som har bidragit till ett tydligt forskningsgap inom den befintliga vetenskapliga litteraturen. Genom att undersöka samt identifiera dessa parametrar syftar denna studie till att minska det rådande forskningsbehovet inom ämnet.

1.2.2 Empiriskt problem

Som tidigare nämnts i avsnittet ovan råder det i nuläget en brist på en prissättningsmodell som är specifikt anpassad för maskinhallar. Sveahovrätt (2020) menar att avsaknaden av en enhetlig modell i praktiken bidrar till problem. En konsekvens som uppstår till följd av den semidispositiva lagstiftningen samt bristen på en enhetlig modell är att parterna i stor utsträckning själva bestämmer vilka villkor som ska gälla. I sådana fall blir relationen mellan parterna avgörande för hur avtalet utformas. Risken med att inte ha en standardiserad modell är att *konflikter* lättare uppstår mellan markägaren och arrendatorn, eftersom parternas incitament skiljer sig åt (ibid).

Avkastningsmetoden är en vanligt förekommande modell för att beräkna fram en skälig arrendeavgift (Sveahovrätt 2020). Denna metod utgår ifrån vad den uppskattade lönsamheten för arrendet är och där avgiften sätts därefter (Morri & Benedetto 2019). Dock uppstår det en problematik med metoden när det gäller prissättningen på specifikt maskinhallar. Anledningen är att dessa byggnader inte bidrar med några direkta intäkter, utan istället med andra nyttor som är kopplade till verksamheten. I praktiken har detta inneburit att maskinhallar snarare ses som kostnadsbesparande än direkt inkomstgenererande (Esbjörnsson & Montgomery 2019). Svårigheten med att inte kunna härleda några direkta intäkter till maskinhallarna är därmed att avkastningsmetoden blir svår att tillämpa.

Jämförelsemetoden, som enligt Tegova (2025) är den mest allmänt förekommande modellen för prissättning av arrende, brister i den mån då antalet jämförelseobjekt är begränsat (Pagourtzi et al., 2003). Antalet arrendeavtal som omfattar byggnader i Sverige är mindre än 5% (Jordbruksverket 2024b) och antalet arrenden som omfattar maskinhallar kan antas vara ännu färre. I praktiken finns det därför ett mycket litet jämförelseunderlag för just denna typ av byggnad. För att jämförelsemetoden ska bli tillämpbar i en sådan situation menar Pagourtzi

et al. (2003) att en modell baserad på parametrar blir relevant. En sådan modell möjliggör en direkt jämförelse mellan byggnader genom att identifiera vilka egenskaper som kan antas vara värdebärande (ibid). Dock råder de i nuläget en brist på en sådan modell som är specifikt anpassad för maskinhallar. Konsekvenserna av detta blir att prissättningen på maskinhallar utifrån jämförelsemetoden ofta utgår från relativt generella parametrar (Jefferies 2005; Esbjörnsson & Montgomery 2019).

Samtidigt som metoder med generella parametrar kan vara lätta att applicera i praktiken riskerar de att bidra till en *inkonsekvent och orättvis prissättning*. Exempel på en problematik som kan uppstå till följd av detta är att två arrendatorer betalar samma avgift trots att byggnadernas funktionalitet och underhållsbehov skiljer sig åt. Arrendatorerna riskerar därmed att betala olika mycket för den faktiska nyttan byggnaden medför.

Enligt Esbjörnsson och Montgomery (2019) finns det en stor variation i maskinhallens direkt fysiska attribut, det vill säga byggnadens *objektiva egenskaper*. Utifrån denna variation riskerar de generella värderingsmodellerna att sätta en arrendeavgift som inte fullt ut speglar byggnadens faktiska egenskaper och nytta. Konsekvenserna av att ha en arrendeavgift som inte speglar arrendets faktiska värde är att det kan ge upphov till konflikter mellan markägare och arrendator (Sveahovrätt 2020). En förklaring till att konflikter lättare uppstår är att storleken på arrendeavgiften har en direkt påverkan på parternas ekonomiska lönsamhet.

Utifrån ovanstående problematik uppkommer ett behov av att identifiera och undersöka vilka parametrar som bör ligga till grund för arrendeprissättningen. Genom att ta fram ett underlag för en parameterbaserad modell som är specifikt anpassad för maskinhallar kan arrendeavgiften sättas på en nivå som bättre speglar den faktiska objektiva och subjektiva nyttan byggnaden tillför. Inom denna studie definieras byggnadens *objektiva attribut* som direkt fysiska och observerbara egenskaper, medan de *subjektiva attributen* definieras som egenskaper som inte är direkt synliga i byggnadens utformning men ändå påverkar den upplevda nyttan för parterna.

1.3 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna kvalitativa studie är att genom semistrukturerade intervjuer identifiera och analysera vilka värdebaserade faktorer som bör beaktas vid fastställandet av arrendeavgiften för maskinhallar. Vidare syftar studien till att fungera som ett underlag för att utveckla en mer transparent och konsekvent prissättningsmodell inom ämnet.

Utifrån studiens syftesformulering har följande forskningsfrågor formulerats:

- Vilka objektiva parametrar i byggnadens direkta utformning bör beaktas vid prissättning av maskinhallar inom arrendeavtal?
- Vilka subjektiva parametrar som både påverkar relationen och nyttan för parterna bör beaktas vid prissättningen av maskinhallar inom arrendeavtal?

1.4 Avgränsningar

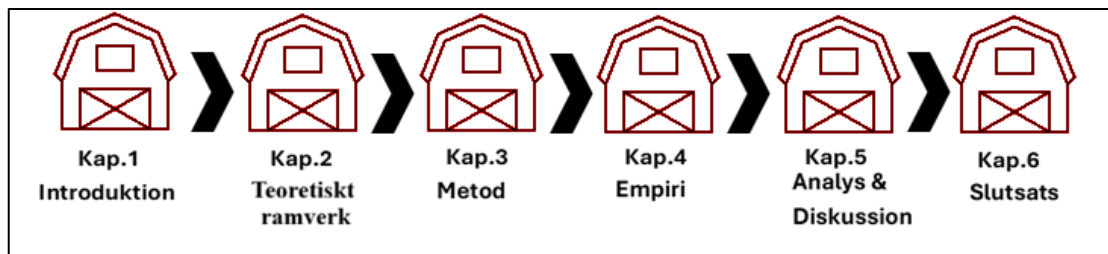
Denna studie är avgränsad till att endast omfatta maskinhallar utifrån definitionen byggnader eller förvaringsutrymme som har tillräckligt god takhöjd, yta och tillgänglighet för att kunna rymma och hantera jordbruksmaskiner. De byggnader som faller utanför denna definition kommer inte behandlas inom ramen för denna studie. Detta innebär att om byggnaden eventuellt omfattas av en verkstadsdel kommer denna exkluderas från själva analysen.

Ytterligare en avgränsning för denna studie är att endast intervjuer med institutionella markägare kommer att genomföras. Denna avgränsning motiveras av att de institutionella markägarna ofta har mer formaliserade modeller för prissättning av arrenderelaterande värden. Dessutom kommer denna studie endast omfatta maskinhallar inom upplåtelseformen jordbruksarrende.

Slutligen har studien avgränsats till att vara kvalitativ. Till följd av denna avgränsning kommer inga belopp för de framtagna parametrarna att kvantifieras. Fokuset ligger istället på att beskriva och analysera de parametrar som borde ligga till grund för avgiften.

1.5 Disposition

Denna uppsats är indelad i totalt sex kapitel. Rapportens inledande kapitel presenterar studiens bakgrund samt det teoretiska och empiriska problemet följt av studiens syftesformulering, forskningsfrågor samt valda avgränsningar. I efterföljande kapitel framgår studiens teoretiska ramverk samt den teoretiska syntesen. Det tredje kapitlet beskriver studiens metodval och genomförande. I rapportens fjärde kapitlet presenteras studiens inhämtade empiriska material, vilket sedan analyseras och diskuteras i det nästkommande kapitlet. I studiens avslutande kapitel redovisas en slutsats över studiens resultat samt att författarna ger förslag på vidare forskning inom ämnet. Nedan i figur 1 illustreras uppsatsens struktur och disposition.



Figur 1. Uppsatsens struktur. (Egen bearbetning)

2. Teoretiskt ramverk

Inom följande kapitel presenteras de teorier som ligger till grund för analysen av studiens insamlade empiri. Teorierna som har använts för att kunna besvara studiens forskningsfrågor är agentteorin, egenskapsteorin samt transaktionskostnadsteorin. I slutet av kapitlet presenteras en teoretisksynes där de valda teorierna sätts i relation till varandra.

2.1 Agentteorin

Agentteorin har sitt huvudsakliga ursprung inom nationalekonomi och organisationsteori. Teorin fokuserar på att analysera olika former av samarbetsrelationer mellan organisatoriska aktörer inom ramen för avtal. Teorin behandlar relationen mellan en *huvudman* och en *agent*, där agenten agerar som representant för huvudmannen genom delegering av ansvar och beslutsfattande (Braun & Guston, 2003). Inom ett arrendeförhållande kan markägaren betraktas som huvudman och arrendatorn som agent. Ett av de tidiga bidragen till teoribildningen återfinns hos Alchian och Demsetz (1972), som betraktade relationen mellan parterna som en kontraktbaserad struktur.

Inom agentteorin är *informationsasymmetri* ett centralt begrepp. Informationsasymmetri uppstår när en av parterna i ett avtalsförhållande besitter mer information än den andra (Eisenhardt, 1989). Graden av informationsasymmetri kan variera över tid och mellan parterna. Exempelvis kan markägaren initialt besitta mer information vid ingåendet av ett nytt arrendavtal, medan arrendatorn successivt utvecklar en djupgående förståelse för arrendets faktiska nytta och värde genom sitt brukande. Riskerna med informationsasymmetri är att det kan ge upphov till *målkonflikter* mellan parterna. Anledningen till att målkonflikter lättare kan uppstå är att agenten har incitament att agera i eget intresse snarare än i enlighet med huvudmannens intentioner. Huvudmannen kan uppleva svårigheter att övervaka och kontrollera agentens beteende, vilket kan leda till att huvudmannens intressen inte fullt ut beaktas (ibid). Parternas olika *riskpreferenser* samt hur risken fördelas bidrar till ytterligare utmaningar för hur beslutsfattandet och resursanvändningen ska hanteras inom relationen.

Mot bakgrund av ovanstående problematik fokuserar agentteorin på hur kontrakt och styrmekanismer kan utformas för att minska målkonflikter och hantera informationsasymmetri. Relationen mellan huvudman och agent regleras genom kontrakt, där både *incitamentsstrukturer* och *kontrollmekanismer* utformas i syfte att styra agentens beteende i linje med huvudmannens intressen (Eisenhardt,

1989). Information betraktas som en central resurs, vilket motiverar behovet av tydliga styrningsinstrument för att minska informationsasymmetrin mellan parterna.

Agentteorin har två olika inriktningar: principal-agentteori och positivistisk agentteori. Båda inriktningarna utgår från samma grundläggande antaganden men skiljer sig åt i fokus. Skillnaden mellan dessa två är att den positivistiska agentteorin i större utsträckning fokuserar på organisatoriska förutsättningar och styrning, medan principal-agentteori har en mer analytisk och kontraktsinriktad utgångspunkt (Eisenhardt, 1989). I denna studie kommer principal-agentteori att tillämpas, eftersom denna teorigren bidrar till en fördjupad förståelse för hur arrendeavtal kan utformas på ett ändamålsenligt sätt mellan markägare och arrendator. Valet av principal-agentteori motiveras av att relationen mellan markägare och arrendator kan förstås utifrån detta perspektiv, där markägaren fungerar som huvudman och arrendatorn som agent.

2.1.1 Principal-agentteori

Principal-agentteorin hjälper till att analysera och jämföra olika kontraktsformer för att identifiera effektiva lösningar under varierade förutsättningar (Eisenhardt, 1989). Individer inom ett kontraktsförhållande strävar efter egen nyttomaximering, vilket skapar utmaningar i utformningen av kontrakt. Till följd av att båda parterna strävar efter vinstmaximering riskerar problematik kring både moral hazard och adverse selection att uppstå.

Moral hazard innebär att huvudmannen inte fullt ut kan övervaka agentens beteende. Detta skapar utrymme för agenten att agera opportunistiskt (Braun & Guston, 2003). Ett exempel på detta inom studiens kontext är att arrendatorn använder och underhåller maskinhallen på ett sätt som inte överensstämmer med markägarens ursprungliga intentioner. *Adverse selection* avser situationen innan ett avtal ingås, där huvudmannen saknar tillräcklig information gällande agenten (Braun & Guston, 2003). I studiens kontext kan detta exempelvis handla om osäkerhet kring arrendatorns kompetens eller betalningsförmåga. För att hantera dessa utmaningar fokuserar principal-agentteorin på utformningen av kontrakt och olika kontrollmekanismer, där huvudmannens möjligheter att övervaka och kontrollera agentens agerande relateras till hur risker fördelas mellan parterna (Eisenhardt, 1989).

I denna studie används principal-agentteori som ett analytiskt ramverk för att undersöka hur arrendeavtal utformas mellan markägare och arrendator. Teorin

används för att tolka och förstå relationen mellan parterna samt hur denna relation påverkar arrendeavtalet. Begrepp såsom informationsasymmetri, moral hazard, adverse selection och incitamentsstrukturer används för att analysera relationen mellan markägare och arrendator.

2.2 Egenskapsteori

Enligt Lancaster (1966) som introducerade egenskapsteorin ligger *värdet hos en produkt inte i produkten i sig utan i dess egenskaper*. Vidare betyder det att nyttan som produkten ger till användaren utgår från produktens egenskaper snarare än själva produkten som helhet. Ett centralt antagande inom teorin är att varje individ strävar efter att maximera sin egen nytta. För att individen ska kunna maximera sin egen nytta väljs där av den produkt som rent objektivt har bäst fysiska attribut, exempelvis byggnaden med störst yta (ibid). Rosen (1974) menar att prissättningen på produkter borde baseras på implicita priser, det vill säga de egenskaper den specifika produkten besitter. Utifrån detta antagande bör produkters prissättning kunna ses som en funktion av dess inneboende egenskaper.

Konsumtionsteknologi ett centralt begrepp inom egenskapsteorin. Begreppet beskriver det teknologiska och objektiva sambandet mellan en produkt och dess egenskaper. En utgångspunkt för begreppet är att oavsett individens personliga preferenser kommer produkten som rent objektivt och teknologiskt har bättre egenskaper att väljas (Lancaster 1966).

Egenskaper kan enligt Lancaster (1990) delas upp i två kategorier:

1. *Tekniska egenskaper*- Fysiska och objektiva attribut som är relativt enkla att mäta.
2. *Mänskliga egenskaper*- Subjektiva attribut som utgår från individens personliga tolkning. Dessa subjektiva attribut är relativt svåra mäta, eftersom individerna kan ha olika uppfattning över vilka egenskaper som tillför mest nytta.

Denna uppdelning gällande synen på egenskaper hänger ihop med hur produkter kan differentiera sig. Den ena differentieringen är *vertikal* och utgår från produktens tekniska egenskaper. Här kommer individen oavsett sin personliga uppfattning att välja den produkt som har bäst objektiva egenskaper (Lancaster 1990). Den andra differentieringen är *horisontell* och utgår istället ifrån mer subjektiva tolkningar av egenskaperna. Här avgör individens behov och preferenser vilken produkt som väljs. Orsaken till att en horisontell produktdifferentiering uppstår är att olika produkter har olika typer av egenskaper (ibid). Enligt Kapeller et. al (2013) kan detta dock ses som en begränsning med

egenskapsteorin, eftersom det i praktiken blir svårt att vikta olika attributs nyttor mot varandra. Problematiken som kan uppstå är att en individ upplever en högre nytta av en egenskap jämfört med en annan.

Trots att egenskapsteorin framför allt tidigare har använts inom den kvantitativa forskningen (Rosen 1974), blir den en viktig utgångspunkt för denna studie. Egenskapsteorin bidrar med att ge en ökad förståelse över vilka egenskaper hos en maskinhall som direkt skapar värde för användare. Därmed utgör denna teori en viktig grund för att kunna analysera de objektiva egenskaperna som är direkt synliga i maskinhallens utformning.

2.3 Transaktionskostnadsteorin

Transaktionskostnadsteorin har sitt ursprung från Coase artikel *The nature of the firm*. Enligt Coase (1937) finns det kostnader som uppstår vid den direkta användningen av marknaden. Dessa kostnader är något som hindrar företag ifrån att uppnå en effektiv resurshantering. Kostnader som uppstår till följd av användningen av marknaden definieras i denna teori som *transaktionskostnader*. Grundantagandet i teorin är att transaktionskostnader uppstår till följd av en begränsad rationalitet samt på grund av ett opportunistiskt beteende (Williamson 1981; Hart 1995; North 1991). Opportunism avser ett beteende där en part agerar i ett eget intresse genom att utnyttja en annan parts sårbarheter (Hart 1995).

Enligt Williamson (1981) kan *transaktionskostnader* ses som en komplex ekonomisk friktion som uppstår både inom och mellan företag. För att minimera dessa kostnader bör organisationens styrningsform vara anpassad till den specifika transaktionen. Valet mellan intern organisering och marknad bör därmed utgå från transaktionens specifika egenskaper (ibid).

Inom denna teori kan transaktionens kritiska attribut beskrivas genom tre olika dimensioner. Den första dimensionen avser *transaktionens osäkerhet*. När omgivningen och framtiden är svår att förutsäga leder osäkerheten till ökade kostnader för att både styra och genomföra själva transaktionen. Anledningen är att det blir svårt att ingå heltäckande avtal som tar samtliga framtida situationer i beaktning (Williamson 1981). I situationer som präglas av en hög osäkerhet bör kontrakten vara tydligt utformade rörande respektive parts ansvarsområde. Väl specificerade kontrakt bidrar till en starkare tillit och utgör därmed en viktig förutsättning för att kunna bygga goda relationer mellan parterna. I sin tur menar Poppo & Zenger (2002) att denna relation är avgörande för att kunna hantera de luckor avtalen inte direkt täcker. Enligt Hart (1995) är ofullständiga avtalsvillkor en av de övervägande orsakerna till att problematiken kring opportunism uppstår.

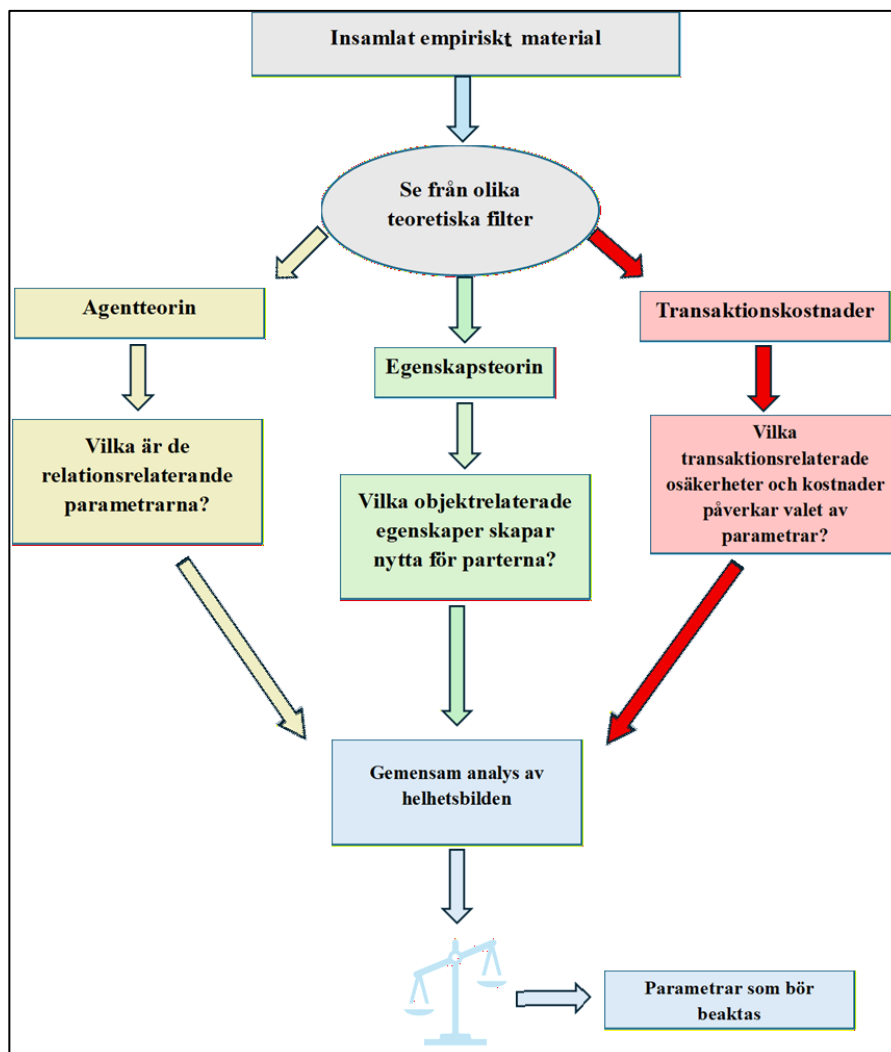
Den andra dimensionen inom teorin avser *transaktionens frekvens*. Återkommande transaktioner mellan samma aktörer bidrar till minskade kostnader på grund av det lägre behovet av förhandling (Williamson 1981). Vid ständigt återkommande transaktioner kan relationen mellan parterna dessutom utvecklas till något som snarare liknar ett samarbete än en förhandling. En god relation kan vidare antas reducera den ekonomiska friktionen mellan parterna (Joskow 1987 ; Poppo & Zenger 2002). Enligt North (1991) tenderar större marknader att kännetecknas av högre transaktionskostnader eftersom de sociala nätverken i högre grad ersätts av mer opersonliga relationer.

Transaktionens tillgångsspecificitet är den tredje och sista dimensionen. Denna dimension beskriver i vilken grad en investering är specifikt anpassad för en viss transaktion. På marknader med en mer begränsad tillgångsspecificitet tenderar transaktionskostnaderna att vara lägre. Förklaringen till detta är att det blir relativt enkelt för parterna att vända sig till andra alternativ eller andra parter utan att större värdoförluster uppstår (Williamsson 1981). Däremot på en marknad med hög tillgångsspecificitet ökar risken för att en beroendeställning mellan aktörerna uppstår. Denna beroendeställning skapas till följd av att tillgångarna med en alternativ användning genererar ett lägre värde för användaren. När tillgångarna används på ett alternativt sätt än vad som är tänkt ökar kostnaden för den specifika transaktionen på grund av den ökade risken för opportunist (Williamsson 1981; Joskow 1987). Orsaken till detta är att vid en genomförd investering minskar möjligheten till flexibilitet vilket i sin tur ökar sårbarheten för ena parten.

För denna studie blir transaktionskostnadsteorin relevant eftersom den bidrar med ett ramverk för att förstå hur osäkerheter, transaktionsfrekvens och tillgångsspecificiteter påverkar kostnaderna samt relationerna mellan arrendatorn och markägaren. Vidare bidrar dimensionerna till en ökad förståelse över vilka mer subjektiva och relationsrelaterade parametrar som bör ingå i en prissättningsmodell för maskinhallar.

2.4 Teoretisk syntes

Följande avsnitt syftar till att beskriva hur de valda teorierna kommer att samspela och relateras till varandra. Dessutom kommer följande avsnitt redogöra för studiens teoretiska ramverk vilket i sin tur ligger till grund för analysen av studiens insamlade empiri.



Figur 2. En illustration över studiens teoretiska ramverk. (Egen bearbetning)

Figuren ovan illustrerar hur principal-agentteorin, egenskapsteorin och transaktionskostnadsteorin samspelar för att kunna uppnå syftet med studien. Denna kombination av teorier möjliggör en mer heltäckande analys av vilka värdebärande parametrar som bör beaktas i en prissättningsmodell för maskinhallar. Syftet med det framtagna ramverket är att både kunna analysera de objektiva egenskaper som är direkt synliga i byggnadens utformning, samt de subjektiva egenskaper som påverkas av relationen och osäkerheten mellan parterna.

I denna studie kommer principal-agentteorin framför allt att fokusera på *relationen* mellan markägare och arrendator. Perspektivet möjliggör en mer systematisk analys där teorin bland annat uppmärksammar problem som kan uppstå till följd av målkonflikter, urval och informationsasymmetri. Inom studien bidrar teorin till en mer djupgående förståelse för hur relationen mellan parterna

påverkar utformningen av arrendeavtalen. Genom att tillämpa ett principal-agentperspektiv möjliggörs en nedbrytning av den befintliga relationen. Syftet med detta är att identifiera nuvarande förutsättningar samt potentiella problemområden som eventuellt kan vara värdebärande. Utifrån en sådan analys kan parametrar formuleras, vilket tar de utmaningar som denna teori belyser i beaktning. Principal-agentteorin bidrar därmed till en ökad förståelse för vilka relationsrelaterade parametrar som uppstår inom ett arrendeavtal.

Transaktionskostnadsteorin kompletterar den ovannämnda teorin genom att rikta fokus mer mot de kostnader som uppstår i samband med att ingå avtalet. Perspektivet bidrar med en ökad förståelse för vilka parametrar som kan formuleras för att hantera *osäkerheter, tillgångsspecificitet samt avtalets kontinuitet*. Tillsammans fokuserar dessa teorier, utifrån olika perspektiv, på relationen mellan markägare och arrendator. Teorierna möjliggöra en mer djupgående analys av de subjektiva parametrar som inte är direkt synliga i maskinhallens utformning, men som ändå bör beaktas.

Till skillnad från de ovannämnda teorierna kommer egenskapsteorin att bidra med en ökad förståelse för maskinhallens *objektiva attribut*. Perspektivet visar bland annat hur olika egenskaper påverkar parternas individuella värdering och bedömning av arrendet. Teorin möjliggör därmed en mer nyanserad analys av de objektiva egenskaperna som bör beaktas i relation till maskinhallens fysiska utformning.

Sammanfattningsvis bidrar de tre teoretiska perspektiven till att belysa vilka parametrar och egenskaper som bör beaktas vid fastställandet av arrendeavgiften. Genom samspelet mellan dessa olika perspektiv möjliggörs en mer nyanserad och heltäckande analys av vilka faktorer som påverkar hur avtalen bör utformas, både ur ett objektiva och subjektiva perspektiv.

3. Metod

I följande kapitel presenteras studiens metodologiska tillvägagångssätt för att besvara studiens frågeställningar. Kapitlet redogör för och motiverar de metodval som ligger till grund för studiens genomförande.

3.1 Forskningsmetod

Studiens syfte är att skapa en fördjupad förståelse för vilka värdeskapande faktorer som bör beaktas vid fastställande av arrendeavgiften för maskinhallar. För att kunna uppnå detta har en kvalitativ forskningsmetod med en induktiv ansats tillämpats.

Den kvalitativa metoden möjliggör en mer djupgående analys av hur olika aktörer uppfattar arrendeavtalen för maskinhallar. Utifrån denna metodiska utgångspunkt fokuserar studien på tolkning av sociala fenomen snarare än mätning av kvantifierbara variabler. Den induktiva ansatsen innebär att teorin successivt utvecklas i ett samspel med det empiriska materialet. Vidare möjliggör detta en mer flexibel och kontextanpassad analys (Bryman & Bell, 2017).

Studiens ontologiska utgångspunkt är konstruktionistisk. De sociala fenomenen betraktas som socialt konstruerade och därmed föränderliga beroende på kontext och aktörernas egna tolkningar (Bryman & Bell, 2017). Arrendeavtal bör därmed inte enbart förstås som objektiva kontrakt, utan även som ett resultat av sociala processer där värde och villkor formas i interaktion mellan parterna.

Studien utgår från en interpretativ epistemologi, där kunskap ses som något som skapas genom tolkningar av sociala handlingar (Bryman & Bell, 2017). Studien gör därmed inget anspråk på att representera en direkt objektiv sanning, utan snarare en tolkning av hur de studerade aktörerna upplever och konstruerar sin verklighet.

Denna kunskapssyn påverkar studiens genomförande genom att rikta fokus mot att fånga deltagarnas egna perspektiv. Detta bidrar till att analysen bygger på tolkningar snarare än på direkta orsakssamband.

3.2 Forskningsdesign

Studien är utformad som en multipel fallstudie, där både markägares, arrendatorers och andra sakkunniga aktörers uppfattningar inkluderas i det empiriska materialet. Genom att analysera flera aktörers perspektiv möjliggörs en mer nyanserad och bredare bild av vilka värdebärande faktorer hos en maskinhall är.

I en multipel fallstudie eftersträvas en förståelse för deltagarnas egna uppfattningar och erfarenheter i relation till deras sociala verklighet. Till följd av detta möjliggörs en direkt jämförelse mellan aktörernas olika uppfattningar (Bryman & Bell, 2017). I denna studie bidrar forskningsdesignen därmed till ett mer analytiskt fokus där aktörgruppernas gemensamma respektive unika värderingar tydligt framgår.

För att säkerställa en djupgående och mångsidig empiri genomfördes datainsamlingen genom semistrukturerade intervjuer. De medverkande består av aktörer från olika relevanta grupper: två institutionella markägare, tre arrendatorer, en oberoende sakkunnig inom området samt en sakkunnig arrendator.

Analysen genomfördes i två steg. Inledningsvis analyserades varje deltagares uppfattningar i sin kontext, för att på så sätt skapa en djupare förståelse för respektive fall. Därefter genomfördes en jämförande analys med fokus på att identifiera centrala parametrar i prissättning samt hur relationer och osäkerhet påverkade utformningen av arrendeavtal.

3.3 Urval

Urvalet av de medverkande utgörs av ett teoretiskt urval, som syftar till att inkludera flera olika perspektiv på det studerade fenomenet. Ett teoretiskt urval innebär enligt Bryman och Bell (2017) en icke-sannolikhetsbaserad urvalsprocess där deltagare väljs strategiskt under studiens gång i relation till den framväxande analysen.

Denna urvalsstrategi ger en fördjupad förståelse av fenomenet genom att inkludera aktörer med direkt erfarenhet och insyn i det studerade området. Vidare betonar Bryman och Bell (2017) vikten av variation inom urvalsgruppen, där deltagare skiljer sig åt i centrala avseenden. En sådan variation bidrar till en mer nyanserad empiri, men resultaten blir inte statistiskt generaliserbara till den större populationen.

Statistisk generaliserbarhet är dock inte syftet med studien, utan det är att skapa en förståelse för hur värden konstrueras och uttrycks i de specifika kontexterna. Urvalet i studien omfattar följande respondentgrupper:

- Två större institutionella markägare.
- Tre arrendatorer, vars huvudsakliga verksamhetsinriktning utgörs av växtodling i ett fall och mjölkproduktion i de andra två fallen.
- En sakkunnig arrendator, som själv arrenderar en gård, arbetar med arrenderådgivning samt har ett uppdrag inom Sveriges Jordbruksarrendatorer.
- En oberoende sakkunnig, som tidigare arbetade som arrendeombudsman.

De medverkande valdes ut på grund av att de har en stark koppling till forskningsområdet. Dessutom har samtliga respondenter tidigare erfarenheter och uppfattningar inom ämnet, vilket är centralt för att kunna förstå det studerade ämnet. Studien omfattade därmed tre huvudsakliga perspektiv: markägare, arrendator och sakkunniga aktörer. Genom att inkludera deltagare med olika roller och intressen skapas förutsättningar för att belysa det studerade ämnet ur flera perspektiv. Det bör dock beaktas att samtliga markägare som ingår i studien utgörs av institutionella markägare och att samtliga arrendatorer arrenderar mark från institutionella markägare. Detta innebär att perspektiv från privata markägare och arrendatorer som arrenderar från privata markägare endast representeras i begränsad utsträckning, vilket kan påverka studiens möjlighet att fånga den fulla bredden inom området.

Urvalsprocessen inleddes genom kontakt med en institutionell markägare i regionen kring Mälardalen. Syftet var att skapa en initial förståelse för det studerade ämnet. Därefter identifierades ytterligare relevanta aktörer successivt under studiens gång. Genom att inkludera aktörer med olika utgångspunkter eftersträvade studien en balans både mellan aktörsgrupper och en variation i det empiriska materialet. Urvalet styrdes således av den framväxande analysen, vilket innebär att urvalskriterierna var flexibla och kunde justeras i takt med att förståelsen för forskningsområdet fördjupats (Bryman & Bell, 2017).

3.4 Insamling av empiriskt material

Insamlingen av empiriskt material baserades på semistrukturerade intervjuer med medverkande från två institutionella markägare, tre arrendatorer, en oberoende sakkunnig samt en sakkunnig arrendator.

3.4.1 Semistrukturerade intervjuer

De semistrukturerade intervjuerna utgick från en intervjuguide (se bilaga 1) med tematiskt utformade frågor. Detta skapade flexibilitet med avseende på frågornas ordningsföljd samt möjliggjorde utrymme för mer fördjupade följdfrågor (Bryman & Bell, 2017). Intervjumetoden var särskilt lämplig då studien syftade till att fånga deltagarnas egna uppfattningar och erfarenheter. De medverkande fick möjlighet att svara fritt, vilket skapade goda förutsättningar för dem att föra mer nyanserade resonemang och reflektioner. Utifrån denna intervju fick författarna en djupare förståelse för det studerade ämnet.

Intervjuerna genomfördes under april månad, veckorna 16 till 17 och hade en tidsram på cirka 25-40 minuter. Intervjuerna genomfördes både fysiskt på plats hos aktörerna samt digitalt via Microsoft Teams, beroende på de geografiska förutsättningarna. Kombinationen av olika intervjumiljöer innebär att de givna omständigheterna för intervjuerna varierade. Risken med detta är att innehållet och därmed jämförbarheten mellan intervjuerna kan påverkas. Metodvalet motiverades dock av praktiska skäl, där de digitala intervjuerna möjliggjorde ett bredare urval av medverkande. För att hantera denna variation och minimera eventuella olikheter i den insamlade empirin utgick samtliga intervjuer från samma intervjuguide där frågorna ställdes på ett likartat sätt.

Samtliga intervjuer spelades in efter samtycke från deltagarna. Därefter transkriberades intervjuerna med hjälp av Words inbyggda transkriberingsverktyg. Sedan kompletterades den genomförda transkriberingen med anteckningar från intervjutillfällena, vilket underlättade den efterföljande analys- och kodningsprocessen samt bidrog till att bevara de kontextuella aspekterna från intervjuerna.

3.4.2 Litteraturgenomgång

Litteraturgenomgången utgör en central del av forskningsprocessen, då den kopplar samman tidigare forskning med den aktuella forskningsfrågan. Genom att sammanställa och analysera befintlig litteratur skapas en översikt över vad som redan är känt inom området samt vilka eventuella diskussioner och forskningsluckor som föreligger (Bryman & Bell, 2017). Litteraturgenomgången används för att identifiera värdefaktorer inom arrende och fastighetsvärdering. Den genomförda litteraturgenomgången har fungerat som ett analytiskt stöd vid utformningen av forskningsfrågan, forskningsdesignen samt vid tolkningen av det insamlade intervjumaterialet.

Litteraturgenomgången baseras på vetenskapliga källor som är relevanta för studiens ämnesområde och i möjligaste mån tidsrelevanta. Ett kritiskt förhållningssätt har tillämpats. Den tidigare forskningen har inte enbart återgetts utan även analyserats och problematiserats i relation till studiens syfte. Valet av en narrativ litteraturgenomgång bidrar till ett fokus på att skapa en sammanhängande förståelse för forskningsområdet i stort, men med en viss flexibilitet (Bryman & Bell, 2017).

Underlaget bestod huvudsakligen av primärkällor, identifierade genom databassökningar via Sveriges lantbruksuniversitets söktjänst Primo samt genom Google Scholar. De huvudsakliga sökorden som användes inkluderade: *Arrende*, *Maskinhallar*, *Property valuation*, *Agriculture lease*, *Land lease pricing*, *Agricultural buildings valuation* och *Lease hold*.

Litteraturen användes för att skapa en förståelse för dels vilka värdebärande faktorer som kan identifieras i en maskinhall, dels vilka faktorer som påverkar utformningen av arrendeavtal ur både markägarens och arrendatorns perspektiv. Detta för att bättre kunna navigera i hur en modell kan utvecklas som beskriver vilka parametrar som ska beaktas i en arrendeprissättning för maskinhallar. I syfte att kontinuerligt relatera empirin till relevanta teoretiska perspektiv har litteraturundersökningen varit en kontinuerlig process under hela forskningsarbetet.

3.5 Analysmetod

Studiens analytiska ansats är inspirerad av är grundad teori. Enligt Bryman och Bell (2017) syftar grundad teori till att utveckla teori utifrån insamlad empiri. Metoden tillämpas dock inte i strikt bemärkelse, eftersom studiens teoretiska ramverk har fastställts innan datainsamlingen och analysen genomförts. Inspirationen från grundad teori återfinns i stället i tillvägagångssättet för analysen av det empiriska materialet. Detta innebär att studien inte fullt ut följer grundad teoris logik, vilket kan medföra att de förutbestämda teoretiska utgångspunkterna får ett större inflytande över analysen.

Kodningen samt den systematiska bearbetningen av det empiriska materialet är en central del av analysprocessen. För att säkerställa en noggrann och spårbar analys spelades samtliga intervjuer in och transkriberades sedan ordagrant med hjälp av Words transkriberingsverktyg. Kodningsprocessen genomfördes i flera steg.

Inledningsvis genomfördes en öppen kodning, där det transkriberade materialet bröts ned i mindre meningsbärande enheter. Dessa enheter tilldelades därefter koder med syfte att fånga centrala fenomen och återkommande teman i materialet.

Kodningen var i detta skede bred för att skapa en grundläggande förståelse för det insamlade materialet.

Därefter genomfördes en mer fokuserad analys i form av axial kodning. I detta steg organiseras och grupperas koderna i övergripande kategorier. Analysen fokuserade på att identifiera relationer mellan olika koder, exempelvis identifierades ett samband mellan kommunikationskanaler och relationer. Denna analys syftade till att synliggöra mönster och strukturer i det insamlade materialet (Bryman & Bell, 2017).

I det avslutande steget, selektiv kodning, identifierades en central analytisk kategori, vilket fungerade som en sammanhållande utgångspunkt för analysen (Bryman & Bell, 2017). Övriga kategorier relaterades till denna, vilket gjorde det möjligt att utveckla en mer sammanhängande analytisk modell. Modellen syftade till att belysa vilka parametrar som är relevanta att beakta vid prissättningen av maskinhallar inom arrendeavtal. Kategorier som relationer, osäkerhet och objektiva faktorer relaterades till den centrala kategorin “värdesättande faktorer för maskinhallar inom arrendeavtal”.

För att uppnå en fördjupad analys samt säkerställa att analysen var väl förankrad i den insamlade empirin sågs analysprocessen som successiv. Detta innebar att tidigare tolkningar och resultat kontinuerligt omprövades i relation till det empiriska materialet (Bryman & Bell, 2017).

Vidare bygger grundad teori på begreppet teoretisk mättnad, vilket innebär att ytterligare datainsamling eller analys inte skulle tillför nya analytiska insikter eller utveckla de framväxande kategorierna (Bryman & Bell, 2017). I denna studie har full teoretisk mättnad inte eftersträvats, vilket bland annat motiveras av studiens tidsmässiga begränsning. Dock bedöms det insamlade materialet som tillräckligt fördjupat för att kunna identifiera centrala teman och återkommande mönster. Samtidigt hade en mer omfattande datainsamling potentiellt sett bidragit till ytterligare nyanser.

3.6 Kritisk reflektion

Kvalitativa studier bedöms utifrån särskilda kvalitetskriterier, där trovärdighet och äkthet utgör centrala utgångspunkter. Dessa kriterier är utvecklade med hänsyn till kvalitativ forskningen och dess kunskapssyn (Bryman & Bell, 2017).

3.6.1 Trovärdighet

Enligt Bryman & Bell (2017) bedöms kvalitativ forskning utifrån kriteriet trovärdighet, vilket omfattar fyra delkriterier: tillförlitlighet, överförbarhet, pålitlighet och konfirmering. Dessa kriterier används för att säkerställa att studiens resultat är välgrundade och förankrade i det empiriska materialet.

Tillförlitlighet avser i vilken utsträckning studiens resultat uppfattas som trovärdiga och representativa för den sociala verklighet som undersöks. Ett sätt att stärka tillförlitligheten är genom respondentvalidering, där deltagarna ges möjlighet att ta del av och bekräfta forskarens tolkningar (Bryman & Bell, 2017). I denna studie har detta beaktats genom att deltagarna har fått möjlighet att granska och godkänna de intervjubaserade beskrivningarna i kapitel 4. Detta bidrog till att minska risken för feltolkningar samt säkerställa att den framställda bilden överensstämmer med deltagarnas uppfattningar och sociala kontext.

Överförbarhet inom kvalitativ forskning innebär att studien erbjuder tillräckligt rika och detaljerade beskrivningar för att möjliggöra bedömningar av dess tillämplighet i andra sammanhang (Bryman & Bell, 2017). I denna studie har särskild vikt lagts vid att beskriva de olika aktörernas kontext och förutsättningar. Samtidigt påverkas överförbarheten av att sociala förhållanden varierar över tid och mellan olika sammanhang.

Pålitlighet avser i vilken grad forskningsprocessen är transparent och dokumenterad så att den kan följas och granskas i efterhand (Bryman & Bell, 2017). För att uppnå en högre trovärdighet har studien eftersträvat att redovisa samtliga steg i forskningsprocessen på ett systematiskt sätt. Utgångspunkten för författarna har varit att skapa förutsättningar för att andra ska kunna förstå hur studien genomförts samt hur resultaten genererats.

Konfirmering handlar om att säkerställa att studiens resultat grundas i det empiriska materialet snarare än i författarens egna värderingar eller förutfattade meningar (Bryman & Bell, 2017). Då fullständig objektivitet inte är möjlig inom kvalitativ forskning betonas istället vikten av transparens och reflexivitet. Konfirmering eftersträvades genom att analysen konsekvent förankrades i det empiriska materialet, bland annat genom användning av citat från intervjuerna som stöd för kodning och tolkning i syfte att minimera förutfattade meningar. Vidare beaktades författarnas påverkan på forskningsprocessen genom en reflexiv ansats vilket behandlas i avsnitt 3.6.3 Reflexivitet.

3.6.2 Äkthet

Inom kvalitativ forskning utgör äkthet ytterligare ett kvalitetskriterium. I denna studie används Guba och Lincolns ramverk för bedömningen av studiens forskningskvalitet. Guba och Lincolns ramverk omfattar fem dimensioner: rättvis bild, ontologisk autenticitet, pedagogisk autenticitet, katalytisk autenticitet samt taktisk autenticitet (Bryman & Bell, 2017). Valet att tillämpa detta ramverk motiveras av dess etablerade ställning inom kvalitativ metodologi samt dess särskilda anpassning till studier som syftar till att förstå sociala fenomen ur flera perspektiv.

Studien eftersträvade att återge en rättvis och balanserad bild av det undersökta fenomenet genom att inkludera flera aktörsperspektiv. Det teoretiska urvalet har därför utformats för att omfatta två institutionella markägare, tre arrendatorer, en oberoende sakkunnig samt en sakkunnig arrendator. Detta möjliggjorde en flerdimensionell förståelse och minskade risken för att ett enskilt aktörsperspektiv dominerar analysen.

Ontologisk autenticitet handlar om i vilken utsträckning studien bidrar till att deltagarna utvecklar en ökad förståelse för sin egen sociala kontext (Bryman & Bell, 2017). I denna studie möjliggjordes detta genom att de medverkande i förväg fick ta del av intervjuernas övergripande teman, vilket skapade förutsättningar för reflektion kring den egna kontexten både innan och under intervjuerna.

Pedagogisk autenticitet avser i vilken grad deltagarna får en ökad förståelse för andra aktörers perspektiv inom samma kontext (Bryman & Bell, 2017). Efter studiens färdigställande kommer studien att delges samtliga deltagare. Därigenom ges de möjlighet att ta del av hur andra aktörer inom samma miljö uppfattar och tolkar situationen, vilket kan främja en bredare och mer nyanserad förståelse.

Katalytisk autenticitet syftar till studiens potential att bidra till förändring i den undersökta kontexten (Bryman & Bell, 2017). Studien har som ambition att öka förståelsen för de olika perspektiv som präglar området samt att utveckla en modell som integrerar dessa perspektiv. Denna modell samt den insamlade empirin kan potentiellt bidra till förändrade arbetssätt inom området.

Taktisk autenticitet handlar om i vilken utsträckning studien bidrar till att ge deltagarna förbättrade möjligheter att agera utifrån studiens resultat (Bryman & Bell, 2017). Genom att bygga på kunskapsunderlaget om de faktorer som påverkar arrendavtalens utformning kan studien stärka aktörernas handlingsutrymme och möjliggöra mer informerade beslut.

3.6.3 Reflexivitet

Reflexivitet innebär att författarna kritiskt reflekterar över sin egen roll i forskningsprocessen samt hur denna kan ha påverkat studiens genomförande och det framtagna resultatet (Bryman & Bell, 2017). För att uppnå en hög reflexivitet krävs en medvetenhet om hur metodval, värderingar och tidigare erfarenheter kan påverka tolkningen av det empiriska materialet.

I denna studie har reflexivitet tillämpats genom flera konkreta åtgärder i syfte att minimera författarnas påverkan. Ett sådant tillvägagångssätt har varit användningen av en intervjuguide vid samtliga intervjutillfällen. Denna intervjuguide bidrog till en mer strukturerad datainsamling och synliggör författarnas påverkan på intervjusituationen. Genom att samtliga intervjuer utgick från samma tematiska struktur skapades även bättre förutsättningar för jämförbarhet, särskilt då intervjuerna genomfördes både fysiskt och digitalt.

Skillnader i intervjusituationen, där vissa intervjuer genomförts på plats och andra digitalt, har beaktats som en potentiell påverkan på det empiriska materialet. För att hantera detta har intervjuerna standardiserats genom användningen av samma intervjuguide, vilket bidrar till att skapa så lika förutsättningar som möjligt.

Studien har genomförts av två författare med olika bakgrund, vilket skapar förutsättningar för att synliggöra och problematisera individuella tolkningar och värderingar. Genom kontinuerliga diskussioner mellan författarna har individuella perspektiv synliggjorts och ifrågasatts, vilket har bidragit till att analysen i större utsträckning grundar sig i det empiriska materialet.

Slutligen har studien granskats av utomstående, vilket möjliggör identifiering av potentiella subjektiva inslag i såväl text som analys. Genom dessa åtgärder har reflexivitet integrerats som en aktiv och kontinuerlig del av forskningsprocessen.

3.6.4 Etik

Samhällsforskning bör i så stor utsträckning som möjligt förhålla sig till de fyra etiska principerna. Dessa principer omfattar att studien inte ska orsaka skada för deltagarna, varken fysisk eller psykisk, att deltagandet ska vara frivilligt och baserat på informerat samtycke, att deltagandet inte ska inskränka privatlivet samt att deltagarna inte får vilseledas (Bryman & Bell, 2017). Dessa principer utgör en viktig grund för att säkerställa ett etiskt förhållningssätt i studien.

I denna studie togs hänsyn till dessa principer både under genomförandet och i den skriftliga bearbetningen av materialet. Deltagandet var frivilligt och samtliga deltagare lämnade sitt samtycke innan intervjuerna påbörjades. Informationen om samtycke presenterades både muntligt och skriftligt för att säkerställa att

deltagarna hade goda möjligheter att fatta informerade beslut samt ställa frågor kring sitt deltagande.

För att skydda deltagarnas identitet och integritet anonymiserades samtliga deltagare. Deltagarna delades in i grupper och benämndes utifrån grupp och nummer, exempelvis “arrendator 1”, “arrendator 2” och “arrendator 3”. Detta gjordes för att minska risken för identifiering av de medverkande. Det inspelade materialet och transkriberingarna hanterades dessutom konfidentiellt och delades inte med utomstående, utan var endast tillgängliga för studiens författare.

4. Empiri

I följande empirikapitel presenteras en sammanfattning av de genomförda intervjuerna, vilken ligger till grund för den efterföljande analysen. Kapitlet är strukturerat till att först behandla intervjuerna med jordägarna, följt av intervjuerna med arrendatorerna. Slutligen kommer intervjuerna från de sakkunniga att presenteras.

4.1 De institutionella jordägarna

För att kunna uppnå syftet med studien har intervjuer med representanter från två olika institutionella markägare genomförts. I denna studie benämns dessa jordägare som Markägare 1 respektive Markägare 2.

Under intervjuerna framkommer att de olika institutionella jordägarna använder sig av olika metoder och modeller för fastställande av arrendeavgiften. Detta både gällande hur arrendet värderas i stort och även hur specifika byggnader värderas, såsom maskinhallar. Markägare 1 använder sig av anbudsmodellen vid tillträde av en ny arrendator som utgångspunkt för arrendeprissättningen. Denna metod utgår ifrån olika anbud från potentiella arrendatorer, där jordägaren sedan accepterar något av dessa. Således blir avgiften en direkt spegling av arrendatorns faktiska betalningsvilja för det specifika arrendet. Vidare uppger Markägare 1 att anbudsmodellen inte blir aktuell vid en eventuell ny investering med en redan befintlig arrendator, detta eftersom ett anbud på den öppna marknaden inte direkt sker. Istället regleras arrendeprissättningen vid en ny investering genom ett tillägg på den redan befintliga avgiften. Storleken på tillägget av avgiften sätts utifrån en procentsats av investeringens initiala storlek. Denna förräntningssats bygger på Riksbankens referensränta, byggnadens avskrivningstid samt på organisationens fasta internränta. Samtidigt betonar Markägare 1 att investeringen måste "[...] gynnsam för båda parterna".

Till skillnad från Markägare 1 använder sig Markägare 2 av en parameterbaserad värderingsmodell som utgångspunkt för arrendeavgiften. De valda parametrarna används för att uppskatta arrendeställets avkastningsförmåga, vilket därefter ligger till grund för arrendeprissättningen. Vid eventuella avvikelser från normen på arrendestället genomförs regleringar av avgiften för att bättre spegla arrendatorns förutsättningar. Värdena för de parametrarna som finns i modellerna fastställs genom en diskussion med representanter för deras arrendatorer, detta för att uppnå en likvärdig prissättning inom deras förvaltning. Markägare 2 uppger att de i nu läget har en modell som är specifikt anpassad för maskinhallar. Vidare

beskriver Markägare 2 att samtidigt som den redan befintliga modellen är relativt bra och lätt att applicera, riskerar den att missa vissa viktiga egenskaper som bör beaktas.

Båda markägarna betonar att arrendatorernas preferenser är viktiga att beakta vid ny investering av maskinhallar. Markägare 1 menar att de är arrendatorns preferenser som mer eller mindre styr hela utformningen av byggnaden. Dock måste arrendatorn kunna förränta själva investeringen. Markägare 2 utgår från en relativt standardiserad utformning av maskinhallar vid nybyggnation, där man istället beaktar arrendatorns preferenser vid ett eventuellt behov av anpassning. Egenskaper Markägare 2 beskriver som viktiga att beakta vid nybyggnation är maskinhallens yta och takhöjd, att det är gjutet golv, finns möjlighet till att låsa, dess placering samt att byggnaden inte har ett alldeles för högt underhållsbehov. Dock nämner Markägare 2 att de avstår från att genomföra byggnationer helt i plåt trots dess lägre underhållsbehov, detta eftersom träbyggnaderna bättre passar in i gårdsbilden.

Gemensamt för båda markägarna är att de framhåller att relationen med arrendatorn anses vara mycket viktig. Kommunikationen, samarbetet och långsiktigheten lyfts fram som några viktiga aspekter för att främja relationen mellan parterna. Varken Markägaren 1 eller Markägare 2 upplever några större intressekonflikter mellan parterna. Markägare 2 förklarar detta som att incitamenten mellan jordägaren och arrendator ofta går i linje med varandra och därmed minskar risken för konflikter. Markägare 1 resonerar kring att konflikter sällan uppstår vid investeringar, ”[...] båda parter tjänar på de eftersom arrendatorn har ett behov vi kan lösa samtidigt som vi får förräntning för de”.

Under de genomförda intervjuerna framkommer det att båda markägarna eftersträvar att besöka sina arrendatorer minst var femte år. Markägare 1 resonerar kring att nya arrendatorer behöver besökas oftare eftersom dessa fastigheter generellt sätt är under en större förändring. Kontakten mellan parterna anpassas därmed efter arrendatorns behov. Markägare 2 uppger att syftet med besöken inte är att kontrollera om underhållet direkt sköts, utan de är snarare för att bygga en god relation med arrendatorn. Markägare 1 genomför tillsyn var tionde år och Markägare 2 var femte år.

Båda markägarna resonerar kring att flexibiliteten i avtalen inte förekommer under avtalstiden, utan eventuell omförhandling sker efter periodens slut. Arrendelagstiftningen sätter gränserna för flexibiliteten i de befintliga avtalen. Markägare 2 menar på att avtalen ska fullföljas under avtalstiden.

Enligt Markägare 1 framgår det tydligt i den rådande lagstiftningen rörande respektive parts rättigheter samt skyldigheter och upplever därmed inga osäkerheter i de befintliga arrendeavtalen. Markägare 2 beaktar i nu läget inte potentiella risker i den befintliga arrendeprissättningen, ” ... oförutsägbara händelser av exempelvis vattenskador eller brand beaktas inte direkt i arrendeprissättningen, dock har vi som markägare ansvar för eventuellt återuppbygga byggnader medan arrendatorerna har ansvar för de löpande underhållet”.

4.2 Arrendatorerna

Arrendatorernas perspektiv har i studien beaktats genom tre semistrukturerade intervjuer med tre olika arrendatorer. Dessa benämns som Arrendator 1, Arrendator 2 och Arrendator 3. Arrendator 1 och 3 bedriver mjölkproduktion, medan Arrendator 2 driver en växtodlingsverksamhet. Samtliga arrendatorer är verksamma i Sverige. I detta avsnitt presenteras resultaten från de tre genomförda intervjuerna.

Under intervjuerna diskuterades vilka egenskaper som anses viktiga hos en maskinhall. Samtliga arrendatorer var eniga om att maskinhallens huvudsakliga funktion är att fungera som förvaringsutrymme för maskiner och insatsvaror. Utifrån denna funktion identifierades flera centrala egenskaper, däribland effektiv planlösning, möjlighet till låsning, gjutet golv, tillräcklig takhöjd, god belysning samt låga och lätt hanterbara underhållskrav.

En effektiv planlösning lyftes fram av samtliga arrendatorer som en avgörande faktor. Arrendator 2 betonade att äldre byggnader ofta har bärande balkar placerade mitt i byggnaden, vilket försvårar ett effektivt nyttjande av ytan. Arrendator 1 framhöll i stället portarnas placering som en central aspekt, då en mindre optimal placering kan innebära att en större del av ytan endast används för transport snarare än förvaring.

Takhöjd och rymlighet framhölls särskilt av Arrendator 3 som en av de viktigaste egenskaperna:

Rymlighet och takhöjd är det viktigaste i en maskinhall för att man ska kunna komma in med stora maskiner såsom gödseltunnor eller gräsvagnar. Dessutom möjliggör det lagring av exempelvis halm (Arrendator 3).

Liknande resonemang återfanns även hos de övriga arrendatorerna. Vidare diskuteras underhållsnivå och tillhörande kostnader. Här ansågs det centralt att underhållet är enkelt att utföra samt att kostnader hålls på en relativt låg nivå. Möjligheten att låsa maskinhallen identifierades som ytterligare en viktig aspekt. Arrendator 1 betonade särskilt vikten av att kunna förvara värdefull utrustning, såsom GPS-utrustning och fyrhjulingar, på ett säkert sätt.

Mer verksamhetspecifika behov framkom också, framför allt hos Arrendator 1 och 2 som använder maskinhallen för spannmålslagring. Dessa efterfrågar exempelvis betongväggar eller träbeklädning på väggarna, vilket möjliggör att spannmål kan lagras direkt mot väggarna och därmed öka byggnadens flexibilitet och nyttjandegrad. Arrendator 1 uttryckte detta enligt följande:

Vi har tre meter höga betongväggar och gjuten platta, vilket gör att vi kan tippa spannmål mot väggarna. Det skapar en stor flexibilitet i hur maskinhallen kan användas (Arrendator 1).

Installation av solceller nämndes som ett möjligt sätt att öka nyttjandegraden hos maskinhallen. Samtidigt framhöll arrendatorerna att betydelsen av denna egenskap är begränsad eftersom lönsamheten påverkas av variationen i elpriset.

Samtliga arrendatorer uppgav att de har en god relation till sina respektive markägare och att deras önskemål i viss mån beaktas. Relationen beskrevs dock på något olika sätt. Arrendator 3 framhöll att relationen präglas av samarbete och gemensamma mål:

“Vi vill framåt och det vill de också.”

Arrendator 1 gav en liknande beskrivning och betonade särskilt vikten av god kommunikation och ett långsiktigt perspektiv, vilket bidrar till stabilitet och trygghet i arrendeförhållandet:

Att det har fungerat så bra mellan jordägaren och mig är att vi har kunnat ta saker löpande eller muntligt när det har varit färre saker och sen har man rättat till det senare. Vi ser ganska lika på saker och ting (Arrendator 1).

Arrendator 2, som har en långvarig relation till sin markägare, framhåller att detta bidrog till trygghet, stabilitet och ett välfungerande samspel mellan parterna. Samtidigt betonar arrendatorn skillnader i investeringsförutsättningar mellan att äga och att arrendera mark:

Det är ju en skapelse om man äger gården, om man har en eventuell generation under sig som är på gång då kan man göra riktigt tuffa investeringar men som arrendator då ska man nog tänka lite kortsiktigare (Arrendator 2).

Detta resonemang framfördes i samband med en diskussion om vikten av att markägaren beaktar arrendatorns önskemål. I det aktuella fallet har markägaren utsett en grupp som representerar arrendatorernas intresse. Arrendator 2 upplever att denna ordning fungerar väl och bidrar till att arrendatorernas perspektiv tas tillvara.

Arrendesyten som genomförs före och efter arrendeperioden, lyftes fram som en viktig del av avtalsförhållandet. Denna betraktas som central för att tydliggöra ansvarsfördelning avseende underhåll.

Även om det i regel är markägaren som står för investeringar i nya byggnader, framkom att det finns incitament för arrendatorer att själva uppföra byggnader beskriver arrendator 1. Detta sker genom inlösningsavtal, där byggnaden efter en viss tid säljs till markägaren. Incitamenten för detta beskriver arrendator 1 genom följande:

Markägaren söker inte investeringsstöd och för att vi ska få det så måste vi bygga själva och äga de i ett visst antal år innan vi kan sälja de till markägaren igen (Arrendator 1).

Arrendator 1 uttrycker även att inlösningsavtal fungerar som en säkerhet vid en sådan investering. Avtalet minskar den ekonomiska risken för arrendatorn genom att skapa en trygghet i att markägaren köper byggnaden om något skulle hända.

Avslutningsvis berörs frågor om osäkerhet i arrendeförhållandet. Samtliga arrendatorer uppgav att de inte ser någon betydande risk för att arrendekontrakt inte skulle förlängas, förutsatt att man inte missköter gården. Samtidigt framhölls Arrendator 2 följande:

Är man inte jättehårt belånad så klarar man sig väldigt lätt under en kris, men man har ingen säkerhet som arrendator (Arrendator 2).

Där han påpekar att arrende innebär en lägre kapitalinsats vid etablering av lantbruksverksamhet, men att det också medför en lägre grad av ekonomisk säkerhet jämfört med att äga marken.

4.3 Oberoende sakkunnig

En intervju med en oberoende sakkunnig har genomförts. Respondenten har en lång erfarenhet inom området och har tidigare arbetat som arrendeombudman. Intervjuobjektet kan betraktas som en oberoende part, trots att den sakkunniga i nuläget förvaltar en stiftelse.

Den oberoende sakkunniga framhåller att det i nuläget inte finns ett enhetligt system för fastställande av arrendeprissättningen för maskinhallar. Enligt lagstiftningen framgår det att arrendeavgiften ska baseras på arrendets avkastningsförmåga eller arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt. Respondenten betonar dock att det är svårt att bedöma en specifik avkastning för en sådan typ av byggnad. Utan istället används olika former av ”mallar eller riktlinjer för att fastställa arrendeavgiften för maskinhallar”. Vid ny investering menar den sakkunnige att en procentsats av investeringens storlek också är ett väl etablerat tillvägagångsätt.

Den oberoende sakkunniga resonerar kring vilka egenskaper som bör ses som viktiga utifrån ett arrendatorperspektiv. ”Först och främst är hallens tillgänglighet central, vad går maskinhallen att användas till?”. Respondenten menar på att äldre hallar, med lägre takhöjd, ofta inte klarar av att hantera större moderna maskiner. ”Om en modern jordbruksmaskin inte går in i hallen riskerar nyttan för arrendatorn att bli mindre än själva underhållskostnaden för byggnaden”. Vidare, om kravet på tillgänglighet är uppnått, lyfter intervjuobjektet att golvunderlaget samt eventuell verkstadsdel blir viktiga faktorer att beakta. Ytterligare värdebärande egenskaper som nämns är byggnadens underhållsbehov, möjligheten till att låsa samt om det är går att lagra spannmål. Den oberoende sakkunnige nämner även solceller som något värdeskapande, då de är ett ”jättebra sätt att få ner kostnaderna på maskinhallen på”.

Relationen mellan arrendator och markägare beskrivs generellt sett som god, dock menar intervjuobjektet att samarbetet mellan framför allt privata jordägare och arrendatorer skulle kunna förbättras, både gällande hur investering och finansiering går till. Den sakkunniga menar att ett ökat samarbete mellan jordägaren och arrendatorn hade kunnat bidra till en förbättrad lönsamhet för båda parterna.

Syn av arrendet beskrivs under intervjun som en viktig funktion för att undvika konflikter mellan parterna. ”Synen kan ses som ett hjälpmedel som främjar båda parterna[...] genom att använda sig av syn upplever jag att konflikter gällande underhållsskyldighet begränsas”. Den oberoende sakkunnige rekommenderar att

syn bör ske minst vart tionde år och menar på att syn är ett verktyg för att motverka att parterna blir ”hemmablinda”.

Osäkerheter inom arrendeavtal uppfattas som relativt begränsade, då detta i stor utsträckning regleras av den svenska arrendelagstiftningen. Dock menar den oberoende sakkunniga att framtida potentiella händelser inte alltid regleras direkt i avtalen. Respondenten anser att det är viktigt att parterna tydligt reglerar vad som ska ske vid eventuella konflikter, ”hur gör vi den dagen vi blir ovänner och måste gå isär?”. Under arrendeperioden är det svårt att förändra avtalets utformning, vilket bidrar till att arrendatorn vid oförutsedda ”ofta står för en stor del av risken”. I dagsläget präglas omvärlden av en ökad osäkerhet, vilket enligt den oberoende sakkunnige är en orsak till att avtalslängden för gårdsarrenden generellt har förkortats från cirka tio år till fem år.

4.4 Sakkunnig arrendator

I denna studie används benämningen sakkunnig arrendator för att beskriva en intervjuperson som, utöver att själv vara arrendator, även arbetar med arrenderådgivning och har ett uppdrag inom Sveriges Jordbruksarrendatorer. Denna dubbla roll innebär att intervjupersonen både besitter praktisk erfarenhet av att arrendera en gård samt professionell kunskap om arrende frågor. Kombinationen av dessa perspektiv bidrar till en bredare förståelse av arrenderelaterade frågor och möjliggör en mer nyanserad bild av studiens studerade fenomen. I detta avsnitt redovisas resultaten från intervjun med den sakkunniga arrendatorn.

Intervjun inleddes med att skapa en förståelse för hur arrendeprissättning av maskinhall sker i nuläget. Den sakkunniga arrendatorn framhåller att värdet av en maskinhall inte bör sammanblandas med värdet på åkermark, utan bör värderas separat.

Det är avkastningsförmågan, avtalets innehåll och övriga omständigheter som sätter arrendepriset, och det är avtalets innehåll i det här fallet när det gäller maskinhallar som avgör hur den ska värderas (sakkunnige arrendatorn).

Vidare lyfts geografiska skillnader fram som en viktig faktor, där arrendepriser, efterfrågan och tillgång på mark varierar mellan olika regioner, exempelvis mellan södra Skåne och Götalands skogsbygder.

Den sakkunniga arrendatorn betonar även att värderingen av maskinhallar inte bör jämföras med lokalhyror, då det rör sig om olika typer av upplåtelse med skilda

värdegrunder. I stället bör värderingen utgå från den specifika verksamhet som bedrivs samt hur maskinhallen bidrar till denna verksamhet.

Det kan vara en ny maskinhall som behövs för en omfattande mjölkproduktion och då har maskinhallen ett värde. Men det kan också vara en överloppsbyggnad som är gammal och behöver mycket underhåll. Så det är stor skillnad på sammanhanget (sakkunnige arrendatorn).

Vidare framhålls att kostnaden för att uppföra en ny maskinhall, dess avskrivningstid samt underhållsbehov bör beaktas vid prissättning. En möjlig utgångspunkt är att utgå från nybyggnadskostnaden och därefter justera värdet utifrån byggnadens ålder och underhållsstatus. Samtidigt påpekas att äldre byggnader ofta kan användas under lång tid, vilket gör underhållsnivån till en central faktor i värderingen.

När det gäller vilka egenskaper som tillför värde till en maskinhall framhåller den sakkunniga arrendatorn att detta i hög grad beror på byggnadens syfte. En maskinhall kan exempelvis användas för maskinförvaring eller som lagringsutrymme, där valet styrs av lantbrukarens strategi.

För den som har mycket maskiner har strategin att äga många maskiner som en arrendator då är det givetvis bra att kunna ha en maskinhall och ställa in maskinerna i. Men om man har en annan strategi att man lejer in en viss del då kanske man inte har ett lika stort behov utav en maskinhall (sakkunnige arrendatorn).

Beroende på användningsområde värderas olika egenskaper olika. Vid en strategi där arrendatorn äger många maskiner lyfts särskilt aspekter kopplade till skydd av maskiner fram, såsom skydd mot väder och andra yttre faktorer men även etiska aspekter som är kopplade till maskinhallens utseende. Figur 3 nedan visar en illustration över den sakkunnige arrendatorns resonemang angående egenskaper kopplade till maskinhallar.



Figur 3. En illustration över den sakkunnige arrendatorns resonemang. (Egen bearbetning)

Den sakkunniga arrendatorn menar att arrendatorers önskemål i dessa avseenden ofta beaktas av markägare, även om förhandlingar om arrendepriiser kan vara omfattande. Samtidigt påpekas att detta kan variera mellan olika typer av markägare:

Jag har själv en markägare som har en ganska utbredd organisation där kunskap finns inom organisationen vilket gör att det fungerar ganska bra. Men det kan vara annorlunda när man jobbar med andra markägare som är mera privata. De har ju inte alltid den kunskapen eller förståelsen som markägare alla gånger (sakkunnige arrendatorn).

Generellt beskrivs relationen mellan markägare och arrendator som god. Där arrendesyn lyfts fram som ett viktigt tillfälle för att följa upp underhållsansvar samt att möjliggöra kommunikation mellan parterna. Arrendenämnden nämns som en instans att vända sig till i de fall där relationen inte fungerar. Grunden för en fungerande relation beskrivs enligt följande:

En god dialog, kommunikation och att man anstränger sig och talar om vad man ska göra som arrendator och möter och förstår varandra (sakkunnige arrendatorn).

Samtidigt framhålls att det kan uppstå osäkerheter mellan parterna, särskilt kopplat till avtalets utformning och huruvida båda parter har en gemensam förståelse av dess innehåll.

Långsiktighet lyfts som en central aspekt för både markägare och arrendator, då jordbruksverksamhet generellt är kapitalintensivt och kräver långsiktiga planeringshorisonter. Långsiktiga arrendeavtal möjliggör investeringar och kan även fungera som underlag vid finansiering, då det ger bankerna en ökad säkerhet i att arrendatorn har förutsättningar att återbetala lån.

5. Analys och diskussion

I följande kapitel presenteras en analys av den insamlade empirin. Studiens teoretiska ramverk fungerar som en utgångspunkt för analysen, vars syfte är att besvara studiens givna frågeställningar. Senare i kapitlet presenteras en diskussion, där de framtagna parametrarna sätts i relation till varandra.

5.1 Analys subjektiva faktorer

Studien möjliggör identifiering av *subjektiva aspekter* inom ramen för en parameterbaserad modell genom tillämpningen av transaktionskostnadsteorin och principal-agentteori vid tolkningen av de semistrukturerade intervjuerna. Dessa teoretiska ramverk används för att belysa såväl relationsbaserade faktorer som osäkerhetsfaktorer. Syftet med detta avsnitt är att analysera hur kontextuella förhållanden kring maskinhallar kan påverka prissättningen av arrendeavtal. Faktorerna som analyseras är relaterade till både organisatorisk struktur och individuella attribut såsom erfarenhet och ambitioner.

5.1.1 Principal-agentteorin

Inom principal-agentteorin utgör fenomenen moral hazard och adverse selection centrala problem. Dessa problem uppstår som en följd av informationsasymmetri mellan arrendatorn och markägaren (Braun & Guston, 2003). Eisenhardt (1989) uttrycker att en välfungerande relation mellan parterna minskar graden av informationsasymmetri, då en god relation bidrar till en ökad tillit och transparens. Den sakkunniga arrendatorn beskriver att följande faktor är grundläggande för att kunna uppnå en god relation:

“En god dialog, kommunikation och att man anstränger sig och talar om vad man ska göra som arrendator och möter och förstår varandra.”

Uttalandet indikerar att kommunikationen mellan parterna utgör en central mekanism för att minska informationsasymmetrin, vilket föresätter att effektiva och lättillgängliga kommunikationskanaler etableras. Vikten av fungerande kommunikation framhålls även av samtliga medverkande, där bland annat arrendator 1 betonar att möjligheten att hantera frågor löpandet under arrendeperioden är en viktig faktor för en välfungerande relation.

Arrendator 2 beskriver det system som etablerats mellan honom och markägaren som välfungerande, då en särskild representant från markägarens organisation

ansvarar för att tillvarata arrendatorns intressen. En sådan organisatorisk lösning kan tolkas som en potentiell parameter i prissättningsmodellen, då den bidrar till att strukturera kommunikationen mellan parterna. Detta möjliggör att arrendatorerna kan framföra sina preferenser utan att relationen i samma utsträckning påverkas av intressekonflikter, samtidigt som incitamentsstrukturen mellan parterna i viss mån harmoniseras. Parametern bedöms därmed kunna bidra till förbättrad informationsdelning samt minskad informationsasymmetri genom att etablera strukturerade kommunikationskanaler, vilket på sikt kan skapa en mer stabil och förutsägbar avtalsrelation.

Ytterligare parametrar kopplade till kommunikation och informationsutbyte utgörs av användningen av arrendesyn vid avtalets början och slut samt frekvensen av markägarens besök på gården. Dessa parametrar grundar sig i intervjumaterialet, där både den sakkunniga arrendatorn och den oberoende sakkunniga framhåller arrendesynter som ett verktyg för att både stärka kommunikationen och skapa en gemensam förståelse för underhållsansvar och förväntningar. Regelbundna besök från markägarens sida kan vidare fungera som både kommunikations- och kontrollmekanismer. Inom principal-agentteori motsvaras detta av övervakningsmekanismer, där en ökad möjlighet att övervaka agentens beteende reducerar risker kopplade till opportunist (Eisenhardt, 1989).

Dessa parametrar syftar således till att främja ett effektivt informationsutbyte mellan parterna, vilket i enlighet med principal-agentteori förväntas minska informationsasymmetri. Samtidigt fungerar arrendesyn och platsbesök som kontrollmekanismer genom vilka markägaren ges möjlighet att följa upp arrendatorns agerande.

Både Markägare 1 och 2 utgör större institutionella jordägare. En begränsning som kan uppstå till följd av markägarnas storlek är att de kan bli svårt att bedöma samtliga potentiella arrendatorers tidigare erfarenheter vid ett nytt tillträde. I sådana sammanhang ökar risken för att adverse selection uppstår. Denna problematik uppstår när markägaren har en otillräcklig information om arrendatorn innan själva avtalet ingås (Braun & Guston, 2003). En arrendator med tidigare lantbrukserfarenheter bör innebära en minskad risk hos markägaren. För att kunna hantera en sådan aspekt i modellen föreslås därför en parameter som beaktar huruvida den potentiella arrendatorn har tidigare erfarenhet av lantbruk och arrendera mark. En sådan parameter kan bidra till att säkerställa att en mer lämplig arrendator väljs och därigenom minska risken för negativa utfall kopplade till felaktig selektion.

5.1.2 Transaktionskostnadsteorin

Med utgångspunkt i transaktionskostnadsteorin har ytterligare parametrar identifierats, med fokus på osäkerhet, transaktionsfrekvens och tillgångsspecificitet, baserat på den insamlade empirin. Den sakkunniga arrendatorn framhåller att behovet av en maskinhall och dess egenskaper varierar beroende på lantbrukarens strategi, exempelvis om denne väljer att äga många maskiner eller istället leja in tjänster. Detta indikerar att värdet av en maskinhall är beroende av arrendatorns strategi, vilket innebär att samma maskinhall kan motivera olika arrendepriser beroende på användare. Samtidigt framhåller de institutionella markägarna att arrendatorernas preferenser beaktas vid nyinvestering, vilket ger upphov till tillgångsspecificitet. Enligt transaktionskostnadsteorin kan detta skapa ett ömsesidigt beroendeförhållande mellan parterna (Williamson, 1981). Detta kan i sin tur skapa ett beroendeförhållande, där markägaren blir bunden till en specifik grupp arrendatorer med liknande strategi och därmed får minskad flexibilitet vid framtida omförhandlingar.

När en maskinhall anpassas efter en specifik arrendators behov och strategi kan detta innebära att värdet minskar för en framtida arrendator med andra behov. Under intervjuerna framkom exempelvis att två av tre arrendatorer värdesätter betongväggar, då dessa möjliggör spannmålslagring, medan detta saknar betydelse för den tredje arrendatorn. Med utgångspunkt i detta har en parameter utvecklats som beaktar graden av anpassning av maskinhallen till den specifika arrendatorn. Denna parameter syftar till att fånga hur tillgångsspecificitet påverkar värderingen, då investeringar som är starkt anpassade till en specifik användning inte nödvändigtvis genererar samma värde för en framtida arrendator. Detta kan bedömas genom vilken grad av generella respektive verksamhetsspecifika egenskaper maskinhallen besitter.

Ett återkommande tema i intervjuerna är strävan efter långvariga relationer och en gemensam målbild mellan arrendatorn och markägaren. Ur ett transaktionskostnadsperspektiv är detta särskilt relevant i relation transaktionsfrekvens, där återkommande interaktioner tenderar att minska transaktionskostnader genom att relationen utvecklas mot ökat samarbete (Joskow 1987 ; Poppo & Zenger 2002). En gemensam målbild lyfts fram av de medverkande som en central komponent i sådana långsiktiga relationer. Mot denna bakgrund blir relationens varaktighet en viktig aspekt vid prissättning av arrendeavtal, då etablering av nya relationer kan antas medföra högre transaktionskostnader (Williamson 1981). En Parameter angående arrendatorns framtidsplaner blir därmed viktig att beakta. Arrendatorns långsiktiga ambitioner behöver vara förenliga med markägarens mål för att möjliggöra stabila och

varaktiga arrendeförhållande. Gemensamma målbilder och långvariga relationer kan därmed motivera ett lägre arrendepreis, då stabila relationer minskar osäkerheten för båda parter. Den insamlade empirin tyder på att det finns en viss skillnad mellan om det är en ny eller en redan etablerad arrendator. Markägare 1 uppger att anbudsmodellen används vid tillträde, medan vid en redan etablerad arrendator sker istället ett tillägg på den redan befintliga avgiften. Enligt transaktionskostnadsteorin bör tilläggsmodell tolkas som mer stabil eftersom den bygger på redan etablerade relationer. Markägare 1 resonerar dessutom kring att en ny arrendator ofta kräver mer besök än en redan etablerad. Orsaken till detta är dels att markägaren vill skapa en god relation till arrendatorn och dels att det nya arrendet ofta präglas av en större förändring. En analys av detta är att nya arrenden troligtvis kan kännetecknas av en högre osäkerhet för markägaren och därmed ökade transaktionskostnader. Denna aspekt motiverar därmed en ytterligare parameter som bör beaktas i modellen. Detta gällande om de är en ny eller en redan befintlig arrendator.

5.2 Analys av objektiva faktorer

Med en utgångspunkt i egenskapsteori samt studiens insamlade empiri möjliggörs en analys över vilka *objektiva parametrar* som bör beaktas vid prissättningen av maskinhallar inom arrendeavtal. Utifrån egenskapsteorin ligger värdet i maskinhallen inte i byggnaden i sig, utan i de specifika egenskaperna byggnaden besitter (Lancaster 1966). De objektiva och värdeskapande egenskaperna som framkommer i det insamlade materialet skiljer sig emellertid åt. Orsaken är att intervjuobjekten har olika perspektiv på vilka teknologiska och mänskliga attribut som skapar mest värde och nytta. För att uppnå syftet med studien, det vill säga att ta fram ett underlag för en parameterbaserad modell, blir det viktigt att särskilja på vilka egenskaper som bör ses som teknologiska respektive mänskliga. Utifrån egenskapsteorin bör de teknologiska egenskaperna hos byggnaden vara utgångspunkten för själva arrendeprissättningen (Lancaster 1990). Vissa av de objektiva parametrarna som framkom i empirin kommer dock inte behandlas vidare i analysen. Anledningen är att dessa parametrar saknar en tillräcklig empirisk tyngd för att ligga till grund för en generaliserad modell.

Flera av intervjuobjekten resonerar kring att storleken på maskinhallen är en viktig utgångspunkt för fastställande av arrendeavgiften. Bland annat betonar den oberoende sakkunnige att den främsta och viktigaste egenskapen för en maskinhall är dess yta och takhöjd. Den oberoende sakkunnige menar att maskinhallen måste vara i en sådan storlek så att den uppfyller de grundläggande kraven byggnaden är avsedd till. ”Om en modern jordbruksmaskin inte går in i hallen riskerar nyttan för arrendatorn att bli mindre än själva underhållskostnaden

för byggnaden” (oberoende sakkunnig). Samtidigt framhåller Arrendator 1 och 2 att det inte enbart är byggnadens storlek som avgör dess användbarhet utan även hur effektivt ytan går att utnyttja. Arrendator 2 menar på att en ineffektiv byggnadskonstruktion, exempelvis gällande stolpar på fel platser, kan begränsa en effektiv användning av ytan. På liknande resonerar Arrendator 1 att placeringen av portar eventuellt kan begränsa byggnadens funktionalitet och användbarhet. Utifrån egenskapsteorin kan användbarhet därmed inte enbart förstås som en värdeskapande egenskap med avseende på byggnadens storlek. Istället bör nyttan av användbarheten ses som hur effektiv och tillgänglig den befintliga ytan är. För att kunna beskriva maskinhallens användbarhet i den parameterbaserad modellen föreslås därmed följande parametrar: byggnadens yta, takhöjd, portplacering samt eventuella konstruktionshinder.

Maskinhallens underhållsbehov är enligt samtliga respondenter en viktig värdeskapande egenskap som bör beaktas vid fastställande av arrendeavgiften. Arrendatorerna efterfrågar en byggnad med ett relativt enkelt underhåll. I den insamlade empirin framkommer dock en viss variation över hur underhållsbehovet värderas. Bland annat uppfattar markägare 2 träfasader som mer värdeskapande jämfört med plåtfasader. Detta trots att materialet har ett högre underhållsbehov. Enligt Markägare 2 är det viktigare att byggnaden rent estetiskt sätt passar in i gårdsbilden snarare än att byggnaden har ett någorlunda lägre underhållsbehov. Utifrån egenskapsteorin bör dock sådana estetiska aspekter betraktas som mänskliga egenskaper, vilket inte bör påverka arrendeavgiften (Lancaster 1990). Gemensamt för Markägare 2 samt de intervjuade arrendatorerna är att golvets konstruktion anses utgöra en viktig värdebärande egenskap. Båda parterna uttrycker att hårdgjutna golv är att föredra. Detta kan antas bero på att dessa golv troligtvis har ett lägre underhållsbehov. För att möjliggöra en mer objektiv uppskattning av maskinhallens underhållsbehov kan detta begrepp omvandlas till mer mätbara variabler såsom byggnadens ålder, material, golvunderlag och skick.

Den sakkunnige arrendatorn anser att ett av maskinhallens viktigaste syften är att skydda maskiner från externa faktorer. Både Markägare 2 och den oberoende sakkunnige framhåller att möjligheten till att låsa utgör en viktig aspekt som bör beaktas. I egenskapsteorin kan detta ses som ett attribut som direkt påverkar nyttan för användaren och i sin tur påverkar arrendatorns betalningsvilja (Rosen 1974). Arrendator 1 resonerar kring att möjligheten till att låsa skapar en ökad trygghet samt en minskad risk. Möjligheten till att låsa bidrar till att värdefulla tillgångarna som finns i en maskinhall kan förvaras på ett mer säkert sätt. En förutsättning för att ett lås ska bidra med någon nytta för användaren är dock att byggnaden ska vara utformad med fullständiga väggar. I den parameterbaserade

modellen bör man därmed beakta om eventuella lös möjligheter finns samt om maskinhallen har slutna väggar.

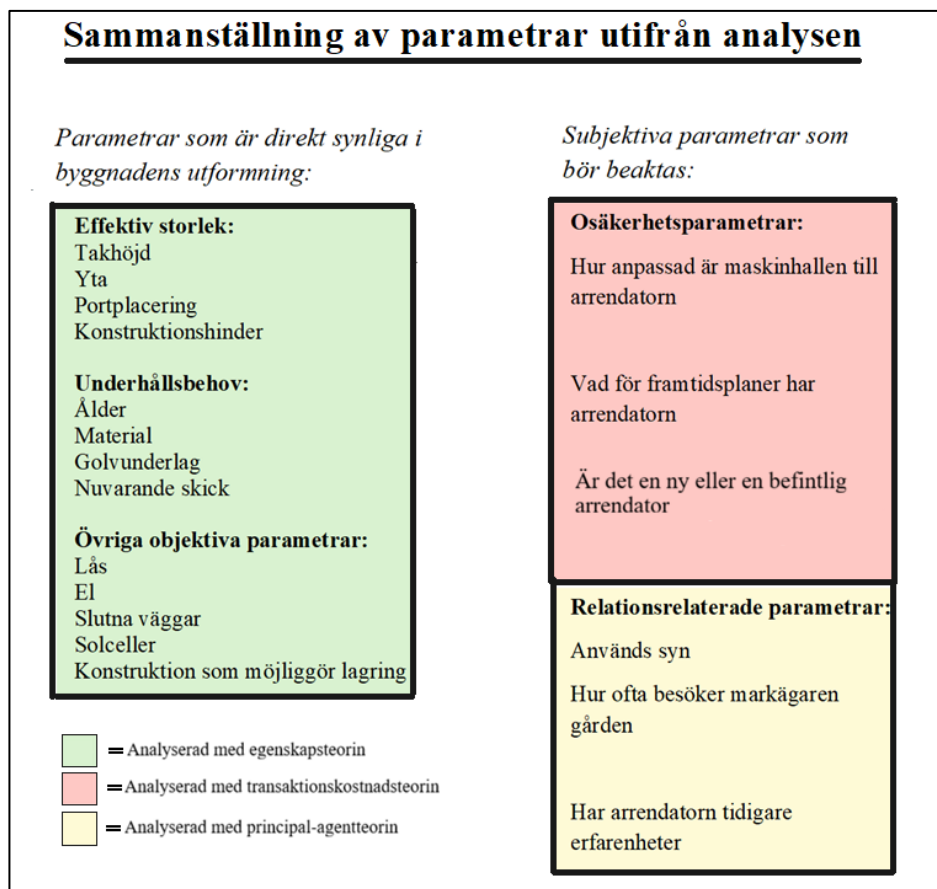
Belysning och därmed tillgången på el lyfts fram av arrendatorerna som en värdeskapande aspekt och bör därmed beaktas i den parameterbaserade modellen. Den oberoende sakkunnige framhåller att solceller och en egen produktion av el kan tillföra ett extra värde för arrendatorerna. Samtidigt som maskinhallen fungerar som ett förvaringsutrymme bidrar solceller till en direkt kostnadsbesparing genom minskade kostnader. Arrendatorerna menar på att solceller tillför en ökad nytta då en till funktion skapas utöver byggnadens huvudsakliga användningsområde. Ytterligare en sådan funktion som tas upp i empirin är möjligheten till lagring av spannmål. Enligt den oberoende sakkunnige kan möjligheten till att lagra spannmål skapa en ökad nytta för användaren. Den sakkunnige arrendatorn betonar dock att detta beror på vilken typ av strategi lantbrukaren bedriver. I dagsläget använder både Arrendator 1 och 2 sina maskinhallar för lagring av spannmål. För att underlätta denna lagring efterfrågar de ovannämnda arrendatorerna en konstruktion som möjliggör en mer praktisk hantering. Mot bakgrund av detta bör maskinhallens alternativa användningsområde även beaktas i modellen. Föreslag på parametrar som speglar byggnadens alternativa användningsområden är om eventuella solceller finns samt om maskinhallens konstruktion möjliggör lagring av exempelvis spannmål.

5.3 Diskussion

Utifrån den genomförda analysen framkom det totalt 19 parametrar som bör beaktas vid prissättningen av maskinhallar. Se figur 4 för en sammanställning av dessa.

I den framtagna modellen framgår ingen skillnad beroende på vilken lantbrukstyp arrendatorn bedriver. Konsekvenserna blir att möjligheten till lagring antas ha samma nytta och värde för arrendatorn oavsett om gården bedrivs med en växtodlings- eller djurhållningsinriktning. Ett rimligt antagande är att växtodlingsgårdar generellt bör uppleva en större nytta av lagring av spannmål i jämförelse med gårdar med en inriktade på djurproduktion. Enligt den sakkunnige arrendatorn ska avgiften i hög grad spegla den direkta nyttan som byggnaden tillför, där detta borde beaktas. Samtidigt visar den insamlade empirin att både en växtodlingsgård och en djurhållningsgård använder sina maskinhallar för lagring av spannmål. Detta indikerar på att nyttan av denna egenskap inte är direkt kopplad till vilken lantbrukstyp som bedrivs, utan till andra faktorer. Utifrån detta resonemang bör parametern angående lagring inkluderas oavsett vilken lantbrukstyp som bedrivs. Däremot bör man ändå beakta hur den specifika

arrendatorn kommer att använda maskinhallen samt vilken nytta byggnaden tillför i själva prissättningen.



Figur 4. En sammanställning av de parametrar som framkom under analysen. Dels visar figuren de parametrar som bör beaktas i byggnadens direkta utformning samt de mer subjektiva parametrarna som tar relationer och osäkerheter till hänsyn. (Egen bearbetning)

Samtidigt som den framtagna modellen är starkt förankrad i studiens teoretiska ramverk kan svårigheter uppstå när den ska omvandlas i praktiken. Anledningen till detta är att en del av de framtagna parametrarna kräver en viss subjektiv tolkning vid själva värderingsprocessen. Modellen ger exempelvis inget tydligt svar över hur parametrarna kring arrendatorernas tidigare erfarenheter och framtidsplaner ska tillämpas i praktiken.

I den insamlade empirin uppger markägarna att de strävar efter att uppnå en konsekvent och relativt likvärdig prissättning för samtliga arrendatorer. Parametern angående om arrendatorn har tidigare erfarenheter minskar enligt principal-agentteorin risken för markägaren. Denna parameter kan dock på långsikt bidra till negativa konsekvenser. Problematiken som kan uppstå till följd av en sådan parameter är att yngre lantbrukare med ofta mindre erfarenhet riskerar

att missgynnas. Utifrån ett bredare perspektiv hade det kunnat bidra till att förnyringen av det svenska lantbruket hade försämrats i och med att de yngre lantbrukarna hade kunnat få det svårare att etablera sig på arrendemarknaden.

Målet med studien har varit att ta fram en modell som för arrendatorer och markägare ska vara relativt enkel att tillämpa. Maskinhallar präglas dock av en stor variation av egenskaper. Detta leder till att de blir svårt att beakta samtliga aspekter byggnaden tillför i en och samma modell. Utifrån denna problematik har författarna konstant försökt balansera mellan att föreslå nyanserade parametrar samtidigt som att parametrarna ska enkla att applicera i en modell. I den insamlade empirin lyfter intervjuobjekten byggnadens geografiska plats samt andra omvärldsfaktorer som några omständigheter som bör beaktas. Dock i den parameterbaserade modellen inkluderas inte några sådana faktorer. Denna exkludering kan motiveras av att studien primärt har fokuserat på de egenskaper som är direkt kopplade till maskinhallen objektiva och subjektiva attribut. Att beakta och formulera parametrar som tar samtliga omvärldsfaktorer till hänsyn hade å ena sidan bidragit till en mer detaljerad modell. Å andra sidan hade det inneburit att modellens komplexitet hade ökat avsevärt. Detta hade bidragit till att modellen blir svårare att tillämpa. Trots att dessa aspekter har uteslutits ur modellen bör maskinhallens geografiska plats samt de omvärldsfaktorer som påverkar arrendet ändå beaktas. Särskilt om dessa faktorer kan antas ha stor påverkan på lantbrukarens lönsamhet. Konsekvenserna av att modellen inte tar hänsyn till samtliga aspekter indikerar på att de framtagna parametrarna primärt bör ses som ett tolkningsverktyg eller en vägledning för hur avgiften ska sättas, snarare än en direkt prissättningsmodell.

6. Slutsats

Studiens syfte har varit att identifiera både objektiva och subjektiva parametrar som bör beaktas vid prissättning av maskinhallar inom arrendeavtal. Detta har genomförts genom en empirisk datainsamling bestående av sju semistrukturerade intervjuer med aktörer verksamma i en kontext där arrendeavtal utgör en central del. Det insamlade materialet har analyserats med utgångspunkt i principal-agentteorin, transaktionskostnadsteorin samt egenskapsteorin. Genom denna analys har ett antal parametrar identifierats. De framkomna parametrarna har kategoriserats i osäkerhetsparametrar, relationsrelaterade parametrar samt parametrar som är direkt synliga i byggnadens utformning (se figur 4).

De identifierade parametrarna möjliggör en mer nyanserad förståelse över vilka faktorer som påverkar prissättningen av maskinhallar i arrendeavtal. Mot denna bakgrund bidrar studien med ett underlag för utvecklingen av en mer standardiserad modell för prissättning av maskinhallar inom arrendeavtal. Det empiriska bidraget består därmed i att studien tillhandahåller en modell som kan bidra till ökad rättvisa inom arrendeprissättning genom att skapa en större förståelse för olika perspektiv inom området. Modellen kan även bidra till ökad effektivitet inom prissättningsprocessen samt minska risken för konflikter mellan markägare och arrendatorer.

Studien teoretiska bidrag består i att kombinera principal-agentteori, transaktionskostnads teorin och egenskapsteorin för att analysera prissättningen i en specifik kontext. Genom att tillämpa dessa teorier i en ny kontext bidrar studien till att minska det rådande forskningsbehovet. Studien kompletterar de redan befintliga värderingsansatserna med en modell som är specifikt anpassad för maskinhallar.

Genom intervjuer med olika aktörer synliggör studien hur värderingen av maskinhallar varierar beroende på aktörernas perspektiv, behov och strategi. Resultatet visar på att både objektiva faktorer samt subjektiva faktorer bör beaktas i prissättningen. Därmed bidrar studien med ett bredare empiriskt underlag för att förstå vilka värdebärande faktorer som är centrala i arrendeprissättningen av maskinhallar.

6.1 Framtida forskning

Denna studie är avgränsad till att endast omfatta maskinhallar inom arrendeavtal. Ett förslag på en vidare forskning inom ämnet hade varit att undersöka och

analysera vilka parametrar som bör beaktas för andra ekonomibygnader. Ytterligare en intressant fördjupning inom ämnet hade varit att genomföra en liknande studie men med en kvantitativ ansats. Detta för att på så sätt kunna kvantifiera ett belopp på de framkomna parametrarna som direkt kan användas i en prissättningsmodell. Avslutningsvis föreslår forskarna att genomföra en liknande studie men med ökat fokus på de privata markägarna, då dessa aktörer kan ha en annan syn jämfört med de institutionella markägarna.

Referenser

Adenuga H. A, Jack, C & McCarry, R. (2021). The Case for Long-Term Land Leasing: A Review of the Empirical Literature. *Land*, 10 (3), 238.

<https://doi.org/10.3390/land10030238>

Alchian., A.A & Demsetz., H (1972). Production, Information Costs, and Economic Organization. *The American Economic Review*. 62 (5). S. 777-795.

<https://www.jstor.org/stable/1815199>

Bradfield, T., Butler, R., Dillon, E. J. & Hennessy, T. (2020). The factors influencing the profitability of leased land on dairy farms in Ireland. *Land Use Policy*, 95, 104649. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104649>

Braun, D & Guston H, D. (2003). Principal – agent theory and research policy: An introduction. *Science and public policy*. 30 (5). S. 302-308.

<https://doi.org/10.3152/147154303781780290>

Bryman, A. & Bell, E., 2017. *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3 uppl. Stockholm: Liber.

Coase, R. H. (1937). *The nature of the firm*. *Economica*. 4 (16). S. 386–405.

<https://doi.org/10.1111/j.1468-0335.1937.tb00002.x>

Eisenhardt, K. (1989). Agency theory: An Assessment and Review. *Academy of management review*. 14 (1). S. 57-74. <https://doi.org/10.5465/amr.1989.4279003>

Esbjörnsson, C. & Montgomery, W. (2019). *Vilka aspekter är viktiga att beakta vid byggnation av maskinhall? – En enkätstudie hos lantbrukare*. Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för biosystem och teknologi.

https://stud.epsilon.slu.se/15078/11/esbjornsson_c_montgomery_w_190923.pdf

FAO. (2021). *The State of Food and Agriculture 2021. Making agrifood systems more resilient to shocks and stresses*. Rome: FAO.

<https://doi.org/10.4060/cb4476en>

FAO, IFAD, UNICEF, WFP & WHO (2025). *The State of Food Security and Nutrition in the World 2025- Addressing high food price inflation for food security and nutrition*. Rome. <https://doi.org/10.4060/cd6008en>

- Hart, O. (1995) *Firms, Contracts, and Financial Structure*. Oxford University Press.
- Hernblom, C. & Möller, B. (2025). *Arronderingens ekonomiska värde – Påverkan i ett arrendeavtal*. Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för skogsekonomi <https://stud.epsilon.slu.se/20805/1/hernblom.c%26moller.b.20250128.pdf>
- Jefferies, R. L. (2005). *Valuing ground rentals – modelling the land value percentage rate*. Lincoln University.
https://www.researchgate.net/publication/37807783_Valuing_ground_rentals_-_modelling_the_land_value_percentage_rate [Hämtad: 2026-04-05]
- Johansson, S. & Nilsson, P. (2012). *Vilka faktorer bestämmer priset på jordbruksmark?*. (RA12:17). Jordbruksverket.
- Jordabalken (1970:994). Stockholm: Justitiedepartementet.
- Jordbruksverket. (2024a). *Upplåtelseformer, arrende av, jordbruksmark 2024* <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2025-06-23-upplattelseformer-arrende-av-jordbruksmark-2024> [Hämtad: 2026-04-02]
- Jordbruksverket. (2024b). *Arrendepriiser på jordbruksmark 2024* <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2025-02-28-arrendepriiser-pa-jordbruksmark-2024> [Hämtad: 2026-04-02]
- Joskow, P.L (1987). Contract Duration and Relationship-Specific Investments: Empirical Evidence from Coal Markets. *The American Economic Review*. 77 (1). S.168-185 <http://www.jstor.org/stable/1806736>
- Kapeller, J., Schütz, B. & Steinerberger, S. (2013) The impossibility of rational consumer choice A problem and its solution. *Journal of Evolutionary Economics*. 23, s. 39–60. <https://doi.org/10.1007/s00191-012-0268-2>
- Karlsson, J. (2017). *Jordbrukets produktivitet och struktur: Produktivitetstillväxt och strukturutveckling inom produktionen av griskött, nötkött och mjölk samt inom växtodlingen (2002–2014)*. (Rapport 2017:21). Jordbruksverket
- Lancaster, K. J. (1966). A New Approach to Consumer Theory. *The Journal of Political Economy*. 74(2). S. 132-157. <https://www.jstor.org/stable/1828835>

Lancaster, K. J. (1990). The Economics of Product Variety: A Survey. *Marketing Science*. 9(3). S. 189-206. <https://www.jstor.org/stable/183777>

Morri, G. och Benedetto, P. (2019). *Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies*. 1 Uppl. John Wiley & Sons.
<https://doi.org/10.1002/9781119512141>

North, D. C. (1991). *Institutions*. The Journal of Economic Perspectives. 5(1). S. 97–112. <https://www.jstor.org/stable/1942704>

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T. & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), s. 383-401. <https://doi.org/10.1108/14635780310483656>

Poppo, L. & Zenger, T. (2002). Do Formal Contracts and Relational Governance Function as Substitutes or Complements. *Strategic Management Journal*. 23(8). S. 707–725 <https://www.jstor.org/stable/3094289>

Ramsey, A.F. och Kuroiwa, K. (2025). Revisiting the relationship between farmland prices and rents in Japan with time-varying vector autoregressions. *Journal of the Agricultural and Applied Economics Association*. 4 (1). S. 102–117. https://doi.org/10.1002/jaa2.70005?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26utm_medium%3Darticle

Regeringen (2025). *Livsmedelsstrategin 2.0*. (LI2025/00646) Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2025/03/livsmedelsstrategin-2.0> [Hämtad: 2026-04-01]

Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), s. 34–55
<https://www.jstor.org/stable/1830899>

Svea hovrätt (2020). *Beslut 2020-06-11 i ärende nr ÖÅ 8185-19*. Svea hovrätt.
<https://www.domstol.se/globalassets/filer/domstol/markochmiljooverdomstolen/avgoranden/2020/oa-8185-19.pdf>

Sveriges Domstolar. (2023a). *Om arrende och andra nyttjanderätter*.
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/allmant-om-arrende/om-nyttjanderatt-och-arrende/> [Hämtad: 2026-04-01]

Sveriges Domstolar. (2023b). *Tvingande lagregler och dispens*.
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/allmant-om-arrende/tvingande-lagregler-och-dispens/> [Hämtad: 2026-04-01]

TEGOVA. (2025). *European Valuation Standards 2025- EVGN 4 Valuation of Agricultural Property*. The European group of valuers association
<https://tegova.org/static/7a282e1158532c44675bf796f1f17d6b/EVS%202025.The%20complete%20EVGN%204%20Valuation%20of%20Agricultural%20Property-2.pdf>
[Hämtad: 2026-04-03]

Williamson, O. E. (1981). The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach. *American Journal of Sociology*.87(3). S. 548–577.
<https://www.jstor.org/stable/2778934?seq=4>

Populärvetenskaplig sammanfattning

Maskinhallar är vanliga på lantbruk och används för att skydda maskiner, redskap och andra viktiga insatsvaror. Byggnaderna kan dock skilja sig mycket åt när det gäller storlek, skick och funktion, vilket påverkar hur användbara de är för lantbrukaren. För lantbrukare som arrenderar en maskinhall är dessa egenskaper ofta redan givna och svåra att påverka eftersom de inte äger byggnaden själv.

Hur mycket arrendatorn betalar för att använda en maskinhall kan beräknas på olika sätt beroende på markägarens val. I dagsläget saknas det tydliga och standardiserade modeller för hur arrendepriiset på maskinhallar ska bestämmas. Detta kan leda till att arrendatorer betalar samma avgift för byggnader som skiljer sig åt i både kvalitet och användbarhet. Därmed finns en risk att priset inte alltid motsvarar den nytta som byggnaden ger.

Syftet med denna studie är att identifiera och analysera vilka värdebärande faktorer som bör ligga till grund för prissättningen av maskinhallar inom arrendeavtal. Studien undersöker både objektiva faktorer som är direkt synliga i byggnadens utformning och mer subjektiva faktorer som påverkar relationen mellan markägare och arrendator. Målet är att ta fram ett transparent underlag som kan bidra till en mer rättvis prissättning. För att få en bred bild av ämnet bygger studien på intervjuer med markägare, arrendatorer och andra personer som arbetar med arrende frågor.

Resultaten visar att det finns 19 olika faktorer som bör beaktas vid prissättningen av maskinhallar inom arrendeavtal. Faktorerna omfattar både byggnadens fysiska egenskaper och aspekter som rör osäkerhet, samarbete och relationen mellan parterna. Dessa faktorer bedöms vara viktiga för att skapa en fungerande och långsiktig arrenderelation samt för att säkerställa att priset bättre speglar byggnadens värde och användbarhet. Studien ger därmed ett underlag för att utveckla en mer standardiserad modell för prissättning av maskinhallar inom arrendeavtal.

Tack

Författarna till denna rapport vill avslutningsvis tacka alla som medverkade i intervjuerna som gjorde denna studie möjlig samt opponenter som gav värdefull feedback. Vi vill rikta ett särskilt tack till Uppsala Akademiförvaltning och dess personal för deras engagemang och stöd genom hela uppsatsens gång.

Slutligen vill vi rikta ett stort tack till vår handledare Magnus Stark, som genom sina goda råd och vägledning drivit arbetet framåt.

Bilaga 1: Studiens intervjuguide

Bakgrund:

- Vem är du och vad arbetar du med?
 - Hur har du kontakt med arrendeavtal i ditt arbete?
- Vad är din uppfattning om hur avgiften på maskinhallar fastställs inom arrendeavtal?

Tema 1: Värdeskapande egenskaper för en maskinhall

- Vilka egenskaper anser du är viktig för en maskinhall?
- Finns det egenskaper som ofta förbises men borde inkluderas?

Tema 2: Målkonflikter och kontrollmekanismer

- Hur skulle du beskriva relationen mellan markägare och arrendator?
- Hur hanteras ansvar för underhåll och investering?
 - Upplever du att markägare och arrendator strävar efter samma mål gällande detta

Tema 3: Avtalsutformning

- Vilka osäkerheter upplever du i arrendeavtal?
- Hur långa är generellt arrendeavtalen?
- Hur viktigt upplever du att flexibilitet i avtalen är?

Avslutning:

- Ser du behov av förändring i arrendeavtalen?
- Hur tror du att prissättning av maskinhallar kommer utvecklas framöver?
- Har du något att tillägga?

Publicering och arkivering

Godkända självständiga arbeten (examensarbeten) vid SLU kan publiceras elektroniskt. Som student äger du upphovsrätten till ditt arbete och behöver i sådana fall godkänna publiceringen. I samband med att du godkänner publicering kommer SLU även att behandla dina personuppgifter (namn) för att göra arbetet sökbart på internet. Du kan närsomhelst återkalla ditt godkännande genom att kontakta biblioteket.

Även om du väljer att inte publicera arbetet eller återkallar ditt godkännande så kommer det arkiveras digitalt enligt arkivlagstiftningen.

Du hittar länkar till SLU:s publiceringsavtal och SLU:s behandling av personuppgifter och dina rättigheter på den här sidan:

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

JA, jag, Johanna Ruter har läst och godkänner avtalet för publicering samt den personuppgiftsbehandling som sker i samband med detta

JA, jag, Aron Eklund har läst och godkänner avtalet för publicering samt den personuppgiftsbehandling som sker i samband med detta

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