



## Om Uppsala Akademiförvaltning och om att arrendera Kullinge Gård

År 1624 beslöt dåvarande kung Gustaf II Adolf att donera ett stort antal gårdar, torp, kvarnar och sågverk till Uppsala universitet som försörjning till anställda. Av donationen bildades en stiftelse, Gustavianska stiftelsen. Stiftelsen förvaltas av Uppsala Akademiförvaltning (UAF), tillsammans med ytterligare drygt 600 andra privata donationer vars avkastning går till utbildning och forskning vid Uppsala Universitet. Idag omfattar förvaltningen ca 15000 ha jordbruksmark och ca 49600 ha skog. Skogen sköts i egen regi medan all åkermark är utarrenderad. I första hand genom våra egna gårdarrenden men också till privata lantbrukare som sidoarrenden. Utöver markförvaltandet har Akademiförvaltningen också ansvar för ett stort antal stadsfastigheter och en omfattande värdepappersportfölj. Även här går avkastningen direkt tillbaka till universitetets verksamhet, framförallt till forskning. Jordbruksmarken hanteras av jordbruksavdelningen där det idag arbetar 5 personer.

Vi har f.n. 38 gårdarrenden spridda i Mälardalen med en genomsnittlig storlek på strax under 300 ha. Utöver detta har många av våra gårdarrendatorer privat arrenderad mark som sambrukas. Utvecklingen går mot större enheter och strategin är och har varit att sälja av mark som ligger perifert för att ersätta med mark som ligger bättre till för våra befintliga gårdar. UAF måste sälja lika stora arealer till privatpersoner som vi köper av privatpersoner, vilket är reglerat i jordförvärvslagen. Våra gårdars inriktning är primärt spannmålsproduktion, men där finns också kött-, mjölk- och grisinriktning bland våra arrendatorer. Målet är att våra gårdar skall vara bärkraftiga nog för försörjning av en person, helst en familj. Därför är storleksrationaliseringen prioriterad och kommer fortgå.

Ett gårdarrendeavtal löper alltid på 5 år och är under perioden juridiskt bindande för båda parter. Gårdarrendet omfattar typiskt "basen" i företaget d.v.s. bostad, ekonomibyggnader och genomsnittligt ca 100 ha subventionerad jordbruksmark. Utöver gårdarrendet finns som regel ett eller flera sidoarrendeavtal kopplade till gårdarrendet, så även till Kullinge. Löptiden på sidoarrendeavtalet är det samma som på gårdarrendet d.v.s. 5 år och de omförhandlas samtidigt vart femte år. Ingen indexering sker under löptiden så avgiften är den samma år 1-5.

Akademiförvaltningen arrendevärderar sina gårdar efter en modell som tagits fram tillsammans med Akademins arrendatorsförening. Modellens viktigaste syfte är att värderingarna skall bli så rättvisa som möjligt mellan gårdarna. Principen är styckeprisvärdering där allt ingående i arrendet har ett delvärde, exempelvis m2 boyta, m3 spannmålslagring eller avkastningsförmåga på ett specifikt fält. Dessa delvärden leder fram till arrendet. Modellen har mycket gott rykte och används idag av flera större jordägare utanför Akademiförvaltningen. Modellen är en bas för arrendesättningen, ingångsvärdena sätts i samförstånd mellan jordägare och arrendator.

UAF investerar mycket i våra gårdar, mer än 100 miljoner har satsats på byggnader och anläggningar de senaste 10 åren. Betydligt större belopp har omsatts i åkermark. Alla löpande investeringar på våra gårdar sker i fullt samråd med arrendator mot ett arrendetillägg, s.k. investeringsränta. Investeringsräntan består av två delar, en räntedel och en avskrivningsdel. Dessa två läggs ihop till en annuitet vilket gör att arrendatorn betalar samma summa varje år. Beloppet läggs till arrendavgiften under den arrendeperiod som investeringen görs samt två femårsperioder till, vilket gör att den genomsnittliga investeringsränteperioden blir 12,5 år. Därefter betalas vanlig arrendavgift för investeringen.

I samband med tillträdet kommer en s.k. laga syn äga rum. Synen utförs av Länsstyrelsen ackrediterade synemän vars uppgift är att beskriva arrendeställets skick i samband med tillträdet. Alla gårdar har synebrister, dock av varierande storlek. I samband med tillträdet sker också avträdessyn för den arrendator som lämnar arrendet. Synen leder fram till en överenskommelse om tillträdesskick där listade brister prissätts som tillträdesbrister. Tillträdesskicket jämförs sedan med avträdesskicket i en s.k. avräkning. Tillträdesbrister uppräknas då via KPI. Syn hålls alltid vid avträde, och ibland vid periodskiften under pågående arrendeförhållande.

Tillträdet till Kullinge blir den 14 mars 2022. Då skall fastigheten vara fullt avstädad och inflyttningsbar, eller lämnad enligt parternas överenskommelse. Alla underupplåtelser såsom hyresbostäder faller samma datum och de blir tillgängliga för den nya brukaren. Om tillträddaren vill överta befintliga hyresgäster så kan den diskussionen startas så snart arrendekontraktet är undertecknat.

Arealen kommer att lämnas väl höstbearbetad med eventuellt undantag från kantzoner och långliggande trädor. Vi undersöker just nu om det finns möjligheter att få delar av arealen höstsådd inför tillträdet. Sådden får i så fall lösas av tillträddaren för ett pris som motsvarar kostnaderna för att genomföra den. Stödrätter på arealen tillhandahålls av jordägaren.