

Remissvar över betänkandet SOU 2024:73 Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente

Inledning

Familjens Jurist tackar för förtroendet att lämna remissvar i anledning av betänkandet. Med cirka 400 medarbetare är Familjens Jurist Sveriges största Juristbyrå. Utifrån att våra medarbetare årligen hanterar drygt 14 000 bouppteckningar och 5 500 arvsskiften samt dödsboförvaltningar kan vi ge en god bild av förslagets praktiska konsekvenser för enskilda.

Sammanfattning

- Familjens Jurist tillstyrker förslaget att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av krav på förvärvstillstånd, avsnitt 10.5.
- Familjens Jurist tillstyrker att förvärvstillstånd bör sökas inom tre månader från och med att testamentet vinner laga kraft, avsnitt 13.1.
- Familjens Jurist avstyrker dock den föreslagna ordningen där nekat förvärvstillstånd leder till ogiltighet, avsnitt 12.3.
- Juridisk person som nekas förvärvstillstånd bör i stället vara tvungna att sälja lantbruksfastigheten till någon som kan erhålla förvärvstillstånd inom två år, och om så inte sker kan lantbruksfastigheten säljas exekutivt via Kronofogdemyndigheten, avsnitt 12.1.

Överväganden

Den som upprättar ett testamente med innebörden att lantbruksegendom ska ärvas av en juridisk person har bevisligen en önskan att gynna arvtagaren ekonomiskt. Om nekat förvärvstillstånd medför att testamentet blir ogiltigt avseende lantbruksegendomen finns det en stor risk att testatorns vilja inte kan respekteras.

Under alla omständigheter riskerar det uppstå tvist i anledning av de tolkningsproblem som kan bli aktuella vid ogiltighet. Familjens Jurists erfarenhet är att tvister om arv och testamenstolkning i princip alltid medför stora kostnader för enskilda.

Fastigheter, och särskilt lantbruksegendom, är i regel den mest värdefulla tillgången i ett dödsbo, och det är ingen hemlighet att risken för tvist ökar ju högre värde tvisteobjektet har.

Utifrån att det idag finns en etablerad ordning avseende tvångsförsäljning av lantbruksegendom som förvärvats på exekutiv auktion talar ovanstående starkt för att nekat, eller uteblivet förvärvstillstånd, bör leda till krav på framtida försäljning snarare än ogiltighet.

Särskilt som ogiltighet riskerar att medföra stora ombudskostnader för enskilda.

Därutöver bör det tilläggas att en legatarie inte ska kallas till bouppteckningssammanträdet, rent teoretiskt skulle det alltså kunna uppstå en situation där arvtagare undanhålls legat på grund av att legatarien inte får kännedom om arvet i tid och kan söka förvärvstillstånd.

En skyldighet för testamentstagaren att avyttra lantbruksegendomen bör inte heller medföra någon större börda på berörda myndigheter.

Familjens Jurists erfarenhet är att fastighetsägare alltid vill undvika försäljningar där slutresultatet ligger utanför dennes kontroll. Som exempel kan nämnas att ärendet avseende tvångsförsäljning med stöd av samäganderättslagen i praktiken alltid slutar med en frivillig överenskommelse mellan delägarna, detta på grund av att man inte vill riskera en ogynnsam försäljning.

Sannolikheten att testamentstagare som nekats förvärvstillstånd medvetet skulle behålla lantbruksegendomen så pass länge att en tvångsförsäljning skulle bli aktuell, med de ekonomiska risker det medför torde i det närmaste vara obefintlig.

Erfarenhetsmässigt önskar den som ärver en fastighet (som man inte har möjlighet att behålla) alltid avyttra den så snart som möjligt. Många gånger finns en önskan att vidta försäljningsåtgärder långt innan bouppteckning upprättats och köparen kan erhålla lagfart.

Risken att en lantbruksfastighet skulle behållas och stå utan tillsyn av den arvtagare som nekas förvärvstillstånd måste därför ses som mycket liten.

Utöver dessa synpunkter medför förslaget om ogiltighet en rad skattemässiga och bokföringsmässiga frågetecken.

Om egendomen ska utges till arvtagaren och därefter återgå till dödsboet som en "nyupptäckt tillgång" kommer den skattemässiga kontinuiteten att brytas. Det är dessutom tveksamt hur egendomen ska bokföras av arvtagaren till dess att frågan om förvärvstillstånd är avgjord, detta gäller såväl i fråga om tillgångens värde och dess avkastning.

Om arvtagaren åläggs att sälja fastigheten i egen regi vid eventuellt nekat förvärvstillstånd blir de skattemässiga konsekvenserna för den enskilda mycket lättare att överblicka.

Flera skäl talar alltså för att nekat, eller uteblivet, förvärvstillstånd inte bör leda till ogiltighet utan snarar skyldighet att sälja lantbruksegendomen till annan som kan erhålla förvärvstillstånd.

Å Familjens Jurist vägnar

Föredragande

Peter Göransson
Tf. VD

Fredrik Aldmo
Jurist / Kompetensansvarig fastighetsrätt

Ola Aronsson
Senior jurist

Rikard Rolfö
Senior jurist