

Sysselsättning och boende på landsbygden

Juridiska personers förvärv av jordbruksmark och
en effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna

Slutbetänkande av 2023 års jordförvärvsutredning

Stockholm 2025



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2025:82

SOU och Ds finns på [regeringen.se](https://www.regeringen.se) under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på [regeringen.se/remisser](https://www.regeringen.se/remisser).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Omslagsbild: Agneta S Öberg

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2025

ISBN 978-91-525-1323-1 (tryck)

ISBN 978-91-525-1324-8 (pdf)

ISSN 0375-250X

Till statsrådet Peter Kullgren

Regeringen beslutade den 16 november 2023 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda en översyn av jordförvärvslagen i syfte att främja sysselsättning och boende på landsbygden samt underlätta för ägarskiftet i jordbruksföretag (dir. 2023:157).

Den 1 januari 2024 förordnades agronomen Fredrik Daveby som särskild utredare. Utredningen har antagit namnet 2023 års Jordförvärvsutredning. Som sakkunniga i utredningen förordnades från och med den 1 mars 2024 departementssekreteraren Anneke Svantesson, rättssakkunniga Elena Landberg och numera kanslirådet Malin Simon Holm. Som experter i utredningen förordnades från och med den 1 mars 2024 utredaren Anna Orestig, lantmästaren Fredrik Tivesjö, verkställande direktören Helena Silvander, verkställande direktören Johan Ocklind, ordföranden Katarina Wolf, fastighetsmäklaren och agronomen Martin Sundström, lantmätaren Marianne Eriksson, förutvarande verkställande direktören Mats Halling, verkställande direktören Per Skargren, professorn Peter Nilsson, äganderättsjuristen Ida Nyberg och äganderättsjuristen Åsa Hill. Den 7 november 2024 entledigades Malin Simon Holm.

Till huvudsekreterare i utredningen förordades från och med den 19 februari 2024 juris kandidaten Susanne Adlercreutz.

Till sekreterare förordnades agronomen Mattias Gotting från och med den 4 mars 2024 och hovrättsassessorn Erika Stjärnström från och med den 8 april 2024. Den 11 november 2024 entledigades Susanne Adlercreutz och Erika Stjärnström förordnades till huvudsekreterare. Till sekreterare förordnades hovrättsassessorn Louise Hulander från och med den 1 december 2024. Den 1 mars 2025 entledigades Erika Stjärnström och Louise Hulander förordnades till huvudsekreterare. Från och med den 1 mars 2025 förordnades författaren Klas Corbelius till biträdande sekreterare i utredningen.

Den 7 november 2024 överlämnades delbetänkandet, *Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente* (SOU 2024:73), med förslag om att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av jordförvärvslagens regler.

Vi överlämnar härmed slutbetänkandet *Sysselsättning och boende på landsbygden – Juridiska personers förvärv av jordbruksmark och en effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna* (SOU 2025:82). Uppdraget är med detta slutfört.

Arbetet har bedrivits i nära samarbete med utredningens experter. Detta hindrar inte att det kan finnas olika uppfattningar i enskilda frågor. En bred majoritet av experterna instämmer i utredningens bedömning att aktiebolags möjlighet att förvärva lantbruksegendom ska behållas enligt nuvarande regler. Samtliga experter och sakkunniga ställer sig bakom förslagen kopplade till förvärvstillstånd i glesbygd.

Till betänkandet bifogas två särskilda yttranden, dels av experterna Helena Silvander och Per Skargren, dels av experterna Åsa Hill och Katarina Wolf.

Stockholm i juni 2025

Fredrik Daveby

Louise Hulander
Mattias Gotting
Klas Corbelius

Innehåll

Sammanfattning	19
1 Författningsförslag.....	29
1.1 Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230).....	29
2 Uppdrag och genomförande.....	33
2.1 Utredningens uppdrag.....	33
2.2 Utredningens arbete	34
2.3 Betänkandets innehåll.....	35
2.3.1 Detaljerad beskrivning av betänkandets innehåll.....	35
3 Markpolitik och livsmedelsförsörjning	37
3.1 Fokus på ökad produktion	37
3.2 Sverige är en del av EU:s jordbrukspolitik	38
3.2.1 Jordbrukspolitikerna förnyas.....	39
3.2.2 Livsmedelsstrategin ska öka produktionen i syfte att skapa tillväxt och sysselsättning.....	40
3.3 Jordförvärvslagen i livsmedelsstrategin och andra utredningar	41
3.3.1 Konkurrenskraftsutredningen ville se en utredning av jordförvärvslagen.....	41
3.3.2 Remissutfall delat när det gällde behovet av att se över jordförvärvslagen.....	42

3.3.3	Regeringen samt miljö- och jordbruksutskottet ville se en översyn av jordförvärvslagen.....	43
3.3.4	SLU rekommenderade inga förändringar för juridiska personers förvärv i jordförvärvslagen.....	44
3.3.5	Att jordförvärvslagens påverkan på kapitaltillförseln behöver utredas nämns i livsmedelsstrategin	45
3.4	Beredskap, försvar och resiliens – Marken som förutsättning för inhemsk livsmedelsproduktion	46
3.4.1	Livsmedelsberedskap	46
3.4.2	Utredning om skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv.....	47
3.4.3	Ägandet av marken och samhällsintresset	50
3.4.4	Markanvändningens betydelse för miljö, klimat och långsiktig hållbarhet	51
3.5	Landsbygdspolitik	52
3.5.1	Jordbrukets betydelse för sysselsättning och bosättning.....	52
3.5.2	Ökad befolkningstäthet.....	53
3.5.3	Var bor befolkningen?	54
3.5.4	Befolkningsutveckling 1968–2023	55
3.5.5	Sysselsättningsgraden ökar mest i mycket glesa landsbygdskommuner.....	56
3.5.6	Flyttnettöt ökar mest i täta blandade kommuner	58
3.5.7	Den parlamentariska landsbygdskommittén	59
3.6	Ny regional utvecklingspolitik och landsbygdspolitik?	59
4	Jord- och skogsbrukets struktur och brukningsförhållanden	61
4.1	Jordbruksföretag och brukad mark i Sverige	62
4.2	Jordbrukets produktionsvärde.....	63
4.3	En tredjedel av arbetet utförs i de största jordbruksföretagen	64

4.4	Heltidsföretagen brukar mer jordbruksmark.....	65
4.5	Heltidsföretagen har de flesta lantbruksdjuren	67
4.6	Många sysselsatta men få anställda	68
4.7	Majoritet av heltidsföretagarna i enskild firma 55 år eller äldre	72
4.8	Allt större andel av mjölken produceras i större företag.....	73
4.9	Femte största besättningarna med mjölkkor i EU	76
4.10	Flest mjölkföretag i södra Sverige.....	77
4.11	Nötköttproduktionen är starkt kopplad till mjölkproduktionen	79
4.12	Många små lammproducenter, men mest djur hos de stora.....	80
4.13	Grisproduktionen är koncentrerad till större företag.....	81
4.14	Nästan all matfågel produceras av stora företag	82
4.15	Skogsbrukets struktur och brukningsförhållanden	84
5	Jordförvärvslagen över 100 år	85
5.1	Bolagsförbudslagen skulle förhindra bolagens uppköp av bondeskor.....	85
5.2	Första jordförvärvslagen 1945 skulle skydda den jordbrukande befolkningens ägande och underlätta rationalisering.....	86
5.3	Enligt 1955 års jordförvärvslag kunde förvärvstillstånd vägras för att underlätta bildandet av ändamålsenliga brukningsenheter	87
5.4	1965 års nya jordförvärvslag hade stärkta insatser för jord- och skogsbrukets rationalisering.....	87
5.5	1979 års jordförvärvslag begränsade återigen juridiska personers förvärv	88

5.6	Träförädlade företags gynnade ställning begränsas 1987 för större hänsyn till ortsförhållanden	89
5.7	Mindre troligt med ökat juridiskt ägande av jordbruksmark vid avskaffade begränsningar enligt utredning år 1989.....	90
5.8	Ny politik och marknadsanpassning ledde till lagens minskade betydelse som rationaliseringsinstrument.....	91
5.9	Intresset för skogsmark som kapitalplacering gjorde att utredaren år 2001 rekommenderade fortsatta restriktioner för juridiskt ägande.....	92
5.10	Mindre skärpning av lagstiftningen i glesbygd och lättnader för förvärv mellan juridiska personer	93
5.11	Ändring för att säkerställa att bestämmelser om förvärvstillstånd blir tillämpliga på juridisk person	94
6	Gällande jordförvärvslag	95
6.1	Jordförvärvslagens omfattning – vilka förvärv omfattas?	95
6.2	Vilka förvärv är undantagna lagens tillämpning?	96
6.3	När krävs förvärvstillstånd?	96
6.3.1	Förvärv i glesbygd.....	96
6.3.2	Förvärv i omarronderingsområde	97
6.3.3	Förvärv av juridisk person från fysisk person eller dödsbo	97
6.3.4	Förvärv genom exekutiv auktion	97
6.4	När får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd?.....	98
6.5	När får förvärv i glesbygd eller omarronderingsområde vägras?	98
6.6	Förvärv av kommun	99
6.7	Prövning och överprövning	99
6.8	Inlösen och lösen av fastighet.....	99

7	Internationell jämförelse	101
7.1	Ingen specifik EU-lagstiftning för jordförvärv.....	101
7.2	Grundläggande statistik.....	103
7.2.1	Strukturomvandling	104
7.2.2	Markpriser.....	107
7.2.3	Arrenderad mark	108
7.2.4	Jordbruksföretagens rättsliga form	109
7.3	Redogörelse för de olika ländernas lagstiftning kring jordförvärv.....	112
7.4	Danmark.....	113
7.5	Finland.....	116
7.6	Norge.....	117
7.6.1	Bosättningskrav	118
7.6.2	Priskontroll.....	118
7.6.3	Vem får köpa?.....	119
7.7	Estland.....	120
7.8	Lettland.....	122
7.9	Litauen.....	123
7.10	Polen.....	125
7.11	Tyskland	127
7.12	Översiktlig jämförelse av lagstiftningen för markförvärv ..	128
7.13	Sammanfattande slutsatser	130
8	Uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd för juridiska personer	133
8.1	Uppdraget.....	133
8.2	Förvärvstillstånd krävs vid juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från fysisk person eller dödsbo	134
8.3	Juridiska personers möjligheter till förvärvstillstånd.....	135
8.3.1	Kompensationsförvärv	136

8.3.2	Avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk	137
8.3.3	Skogsundantaget	137
8.3.4	Förvärv från annan juridisk person än dödsbo....	137
8.3.5	Särskilda skäl.....	138
8.4	Markägarbalansen	144
9	Företagande och ägande i jordbruket.....	147
9.1	Företagsformer	148
9.1.1	Enskild firma är den dominerande företagsformen i lantbruket.....	148
9.1.2	Begreppet ägarlön används för att jämföra enskild firma med aktiebolag.....	149
9.1.3	Aktiebolag är en juridisk person	150
9.2	Ägar- och driftsformer.....	151
9.2.1	Företagande kopplat till en lantbruksegendom ..	151
9.2.2	Vad gäller vid samägande	151
9.2.3	Enkelt bolag kan användas vid samarbete mellan fysiska och juridiska personer	152
9.2.4	Dödsboägd lantbruksegendom	152
9.2.5	Fåmansbolag.....	153
9.2.6	Holdingbolag.....	153
9.3	Anställdas och andras möjligheter att förvärva lantbruk ...	154
9.3.1	Personlig kännedom är viktig.....	155
9.3.2	Arrendera del av verksamhet	155
9.3.3	Delägande genom gemensamt bolag.....	156
9.3.4	Fastigheten kan överlåtas i ett senare skede.....	157
10	Företagsformens betydelse för företagsutveckling	159
10.1	Traditionellt har jordbruk drivits som enmansföretag.....	159
10.2	Allt fler stora jordbruk drivs i aktiebolag	160
10.3	Aktiebolag får sällan förvärva jordbruksmark	160
10.4	För- och nackdelar med enskild firma respektive aktiebolag över ägarcykeln.....	162
10.4.1	Etablering.....	164

10.4.2	Förvärv	165
10.4.3	Uppbyggnad	170
10.4.4	Drift.....	171
10.4.5	Tillväxt.....	182
10.4.6	Deläggande.....	184
10.4.7	Avveckling	185
10.5	Att hantera risk genom val av bolagsform.....	186
10.6	Möjligheter till markköp – lån från aktiebolag till enskild firma.....	188
10.7	Strukturomvandlingen kräver nya typer av företag	189
10.8	Andra företagsstrategier än storleksrationalisering	193
10.9	Ökad dynamik med nya ägare, nya kategorier av ägare	194
10.10	Hur viktigt är riskvilligt kapital?	195
10.11	Olika företagare med olika strategier ger olika behov.....	196
11	Jordbrukets lönsamhet och konkurrenskraft	199
11.1	Inkomster ökar inte i takt med omsättningen.....	200
11.2	Vinst eller förlust i lantbruksföretagen?	201
11.3	En mångfald av företag men fler behöver gå med vinst	203
11.4	Andra undersökningar av lönsamhet som görs i branschen.....	204
11.5	Andra faktorer än jordförvärvslagen har större effekt på lönsamheten och konkurrenskraften	205
12	Kapitalbehov för ökad livsmedelsproduktion	207
12.1	Att ersätta manuellt arbete är kapitalkrävande.....	207
12.2	Investeringsbehov och investeringsvilja	208
12.3	Vilken typ av investeringar behövs och vilken storlek?	211
12.4	Möjligheter till kapitalförsörjning inom lantbruket och de gröna näringarna	213

12.4.1	Skogens betydelse som tillgång i lantbruksföretaget.....	213
13	Markens betydelse för jordbruksföretagen	215
13.1	Markinnehav påverkar val av produktionsinriktning och strategi.....	215
13.2	Behov av areal för spridning av stallgödsel	216
13.3	Behov av areal för foderförsörjning.....	218
13.4	Typgårdar ger en uppskattning av arealbehovet hos dagens animalieproducenter.....	220
13.4.1	Mjölkföretaget med 200 kor.....	220
13.4.2	Grisföretaget med 300 sugor och slaktsvinsuppfödning	222
13.5	Behov av mark för att skapa tillräckligt stora enheter.....	223
13.6	Bildande av lämpliga fastigheter för framtidens lantbruk ..	224
13.7	Ett jordbruksföretags tillgång på mark påverkar värdering	225
13.8	Arrenderad mark kan vara viktig resurs	227
13.9	Hur säkerställs att jordbruksmark förblir jordbruksmark?	227
14	Kreditgivarnas syn på kapital i lantbruket	231
14.1	Strikt reglerad kreditgivning	231
14.2	Lönsamhetens betydelse	232
14.3	Bolagsformens betydelse.....	233
14.4	Betydelsen av riskvilligt kapital	234
14.5	Övriga synpunkter som framkom under intervjuerna	236
15	Fastighetsbildningslagen	239
15.1	Allmänt om fastighetsbildningslagen.....	239
15.1.1	Allmänna lämplighetsvillkor	241

15.1.2	Särskilda lämplighetsvillkor	243
16	Aktiebolagsrättsliga frågor	247
16.1	Utgångspunkter	247
16.1.1	Förvärva	247
16.1.2	Privata aktiebolag	248
16.1.3	Fysiska personer som aktieägare	248
16.2	Mer om förvärv och innehav	249
16.3	Direkt och indirekt ägande (holdingbolag).....	249
16.4	Ägarförändringar	250
16.5	Uppdragstagarens slutsatser.....	251
17	Scenarier för aktiebolags möjlighet att förvärva viss jordbruksmark.....	253
17.1	Beskrivning av scenarier	253
17.2	Analys av scenario 1: Förvärv av mark under byggnad till aktiebolag.....	255
17.2.1	Effekter på fastighetsmarknaden.....	255
17.2.2	Fastighetsrättsliga aspekter.....	257
17.3	Analys av scenario 2: Aktiebolag får förvärva halva arealbehovet.....	258
17.3.1	Effekter på fastighetsmarknaden.....	259
17.3.2	Fastighetsrättsliga aspekter.....	259
17.4	Analys av scenario 3: Aktiebolag får förvärva hela arealbehovet.....	260
17.4.1	Effekter på fastighetsmarknaden.....	260
17.4.2	Fastighetsrättsliga aspekter.....	263
17.5	Påverkan på markägarbalansen av scenario 1–3	264
17.6	Aktiebolagsrättsliga aspekter på scenario 1–3.....	265
17.6.1	Alternativ i tidigare utredningar	267
17.7	Oförändrad lagstiftning.....	269
17.7.1	Hur sker avstyckning av mark till aktiebolag i dag?.....	271

17.7.2	Lån från driftsaktiebolaget till enskild firma	272
17.7.3	Industrifastighet	272
18	Överväganden och bedömningar för förvärvstillstånd för juridiska personer	273
18.1	Aktiebolags möjligheter att förvärva jordbruksmark ska inte förändras	273
18.2	Samlade möjligheter och risker vid ändrade bestämmelser om förvärvstillstånd för juridiska personer	273
18.2.1	Risker med rubbad markägarbalans	275
18.2.2	Konkurrensförhållanden mellan jordbruksföretagen	276
18.2.3	Beredskap och ökad livsmedelsproduktion	278
18.2.4	Effektiva företagsformer och administrativ börda	279
18.2.5	Beskattning och tillväxt	280
18.2.6	Ägarskiften och deläggande	283
18.2.7	Tillgång på kapital	285
18.2.8	Sysselsättning och bosättning	287
18.2.9	Ett rikt odlingslandskap och klimatavtryck	287
18.2.10	Bildande av lämpliga fastigheter	288
19	Uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd	291
19.1	Uppdraget	291
19.2	Vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd krävs förvärvstillstånd	292
19.3	Definitioner, släktskapsundantaget och omarronderingsområden	295
19.3.1	Definitionen av glesbygd enligt jordförvärvslagen	295
19.3.2	Andra definitioner av landsbygd	296
19.3.3	Släktskapsundantaget	298
19.3.4	Omarronderingsområden	299
19.4	Förvärvsprövningen i glesbygd	300

19.4.1	Prövningen sker i två steg	300
19.4.2	Länsstyrelsens utredningsskyldighet och prövning	302
19.4.3	Närmare om steg ett i prövningen – bifallsskäl ...	303
19.4.4	Närmare om steg två i prövningen – avslagsskäl	305
19.4.5	I praktiken tillämpas inte glesbygdsbestämmelserna	307
19.5	Statens inlösenkyldighet	309
19.5.1	Vad händer om förvärvstillstånd vägras?	309
19.5.2	Hur sker det praktiska förfarandet vid inlösen?	309
19.5.3	Varifrån kommer de finansiella medlen?	311
19.5.4	Jordfonden	311
19.5.5	Problem med inlösenkyldighet och Jordfonden	313
19.5.6	Försäljning av jordfondsfastigheter	314
19.5.7	Bakgrunden till statens inlösenkyldighet	316
19.5.8	Är kretsen spekulanter i glesbygd starkt begränsad?	320
19.5.9	Inlösenkyldighet och egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF	326
19.5.10	Inlösenkyldighet och äganderätten i Europakonventionen	328
19.6	Åtgärderna ska vara förenliga med EU-rätten	330
19.6.1	Inlösenkyldigheten och EU:s regler om statligt stöd	332
20	Överväganden och förslag för bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd	335
20.1	Kostnads- och nyttoanalys	336
20.1.1	Hur många ärenden?	336
20.1.2	Kostnader för staten	336
20.1.3	Kostnader för enskilda	337
20.1.4	Nyttna med förvärvsprövning i glesbygd	339
20.1.5	Analys	341
20.2	Undanröj tillämpningsproblem	343

20.2.1	Länsstyrelsernas handläggning behöver bli mer enhetlig och ändamålsenlig	343
20.2.2	Statens inlösen skyldighet behöver inskränkas	345
20.3	Anpassning av glesbygdsbestämmelserna till dagens förhållanden	350
20.3.1	Översyn av områden som utgör glesbygd	350
20.3.2	Utvidgning av släktskapsundantaget föreslås.....	353
20.4	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	356
20.5	Andra förslag som utretts men som inte föreslås.....	358
20.5.1	Ta bort förvärvsprövningen i glesbygd	358
20.5.2	Mer medel till Jordfonden	358
20.5.3	Binda intressenten vid avtalat pris.....	359
21	Konsekvensanalys	361
21.1	Förslagen främjar jordförvärvslagens syften.....	362
21.2	Konsekvenser för staten.....	364
21.3	Konsekvenser för statliga myndigheter	365
21.3.1	Konsekvenser för länsstyrelserna.....	365
21.3.2	Konsekvenser för Jordbruksverket	366
21.3.3	Konsekvenser för de allmänna förvaltningsdomstolarna.....	367
21.3.4	Konsekvenser för mark- och miljödomstolarna ...	367
21.3.5	Konsekvenser för Lantmäteriet.....	368
21.4	Konsekvenser för kommuner och regioner	368
21.5	Konsekvenser för företag.....	369
21.6	Konsekvenser för enskilda	369
21.7	Konsekvenser för miljö och klimat	370
21.8	Alternativa förslag	370
21.9	Konsekvenser av oförändrad lagstiftning.....	370
21.9.1	Statens inlösen skyldighet av glesbygdsskäl	370
21.9.2	Släktskapsundantaget.....	371
21.10	Behov av informationsinsatser.....	371

21.11 Tidpunkten för ikraftträdande	372
21.12 Överensstämmelse med EU-rätten.....	373
21.13 Övriga konsekvenser	376
22 Författningskommentar	377
22.1 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230).....	377
Särskilda yttranden	379
Referenser	387
Bilagor	
Bilaga 1 Kommittédirektiv 2023:157	397
Bilaga 2 Kommittédirektiv 2025:17	409
Bilaga 3 Kartor över glesbygd och omarronderingsområden...	411
Bilaga 4 Statistik över jordförvärvsärenden 2020–2024.....	435

Sammanfattning

Uppdraget

Utredningen har fått i uppdrag att se över jordförvärvslagen (1979:230) och ta ställning till behovet av ändringar i lagen för att underlätta för företagsutveckling, kapitalförsörjning för investeringar och ägarskiften inom jordbruket. Syftet med översynen är att förbättra förutsättningarna för aktivt brukande av jordbruksmarken och därigenom för sysselsättning och bosättning på landsbygden.

Utredningen ska bland annat:

- bedöma om investeringsintensiva jordbruksföretag som bedrivs i aktiebolagsform bör kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark,
- om det bedöms möjligt, lämna förslag som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen,
- analysera och anpassa bestämmelserna om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom i glesbygd till dagens förhållanden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Genom utredningens delbetänkande, SOU 2024:73, *Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente*, har utredningen behandlat frågan om förvärv genom testamente. Detta betänkande utreder de övriga två frågorna, det vill säga översynen av juridiska personers förvärv av lantbruksegendom och översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd.

Översynen av juridiska personers förvärv av lantbruksegendom

Enligt direktivet behöver jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom ses över i syfte att förbättra tillgången till externt kapital för investeringsintensiva jordbruksföretag. Att det finns goda förutsättningar för investeringar och ägarskiften bedöms bidra till ökad sysselsättning och en levande landsbygd.

Vidare anges att det är angeläget att det även i fortsättningen ska finnas en stark koppling mellan brukande och ägande av jordbruksmark och att en långsiktig och hållbar användning av jordbruksfastigheter säkerställs. Det är därför även viktigt att endast bolag som ägs av fysiska personer tillåts förvärva mark enligt förslaget.

Utredningen har därför fått i uppdrag att:

- bedöma om jordförvärvslagen ska ändras så att investeringsintensiva djurhållande jordbruksföretag och jordbruksföretag som avser att göra en första investering i djurstallar och som bedrivs i aktiebolagsform ska kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark,
- ta ställning till om det utöver djurhållande jordbruksföretag finns andra typer av jordbruksföretag som bör kunna få tillstånd att förvärva jordbruksmark, och
- redogöra för de möjligheter och risker som en sådan ordning kan innebära.

Om utredningen bedömer att jordförvärvslagen bör ändras ska utredningen också:

- föreslå de kriterier som ska ligga till grund för bedömningen av om tillstånd att förvärva jordbruksmark ska ges, till exempel tillhörighet till en viss jordbrukssektor, verksamhetens behov av areal eller investeringens storlek och livslängd,
- utforma förslaget så att tillstånd till förvärv av jordbruksmark endast får lämnas till aktiebolag som uteslutande ägs av fysiska personer och som bedrivs i form av ett privat aktiebolag,
- föreslå att det för juridiska personers förvärv av aktier i de bolag som tillåts förvärva mark enligt de regler som föreslås eller av jordbruksmark som sådana bolag förvärvat enligt de föreslagna

reglerna, ska krävas förvärvstillstånd och föreslå grunderna för en sådan prövning,

- vid utformandet av förslaget göra en avvägning mellan, å ena sidan, jordbruksföretagens behov av kapitalförsörjning och, å andra sidan, att förslaget inte får öppna för mer omfattande bolagsägarande än nödvändigt,
- särskilt beakta hur förslaget ska utformas för att vara förenligt med EU-rätten, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Syftet med översynen är dock inte att underlätta för aktörer som främst är intresserade av mark som kapitalplacering då det kan antas att sådana aktörer har ett begränsat intresse av att investera i en kapitalkrävande jordbruksproduktion. Detta innebär att översynen inte ska omfatta förvärv av skogsmark.

Utredningen bedömer att aktiebolags möjlighet att förvärva lantbruksegendom ska behållas enligt nuvarande regler. På så sätt bevaras markägarbalansen och konkurrensneutraliteten mellan associationsformer och olika lantbruksföretag. Ökade möjligheter för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark riskerar att leda till negativa konsekvenser för jordbrukets utveckling samt bosättning och sysselsättning på landsbygden.

En utökad möjlighet för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark överväger inte de risker det får för ägarstrukturen i svenskt jordbruk och jordbrukets utveckling i Sverige. Huvudskälen mot en utökad möjlighet för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark är effekterna av en rubbad markägarbalans och bristande konkurrensneutralitet mellan lantbruksföretagen.

Kärnan i markägarbalansen är att andelen bolagsägd jordbruks- och skogsbruksmark inte ska öka i förhållande till andelen privatägd mark. Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket, medan ett ökat bolagsägarande har ansetts leda till att allt mer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk. Ett ökat bolagsägarande har vidare ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin

sysselsättning.¹ Att ett ökat bolagsäganande av jordbruksmarken riskerar betydande inverkan på fastighetsmarknaden för jordbruksmark i Sverige bekräftas av Svefa AB:s rapport till utredningen.² Bolagen skulle driva upp efterfrågan på jordbruksmark. Eftersom dessa företag ofta har en stark finansiell ställning och tillgång till kapital kan de konkurrera ut fysiska personer och mindre aktörer i budgivning. Priserna på mark skulle kunna öka kraftigt och bidra till snabbare utslagning av små och medelstora jordbruksföretag. Utredningen anser därför att markägarbalansen och dess bakomliggande skäl gör sig lika starkt gällande i dag som tidigare. Därför krävs det mycket starka skäl för att genomföra ändringar i jordförvärvslagen som innebär att vissa aktiebolag ska få utökade möjligheter att förvärva viss jordbruksmark. Utredningen ser i stället exempelvis positivt på det arbete som pågår med att utreda möjligheter till att ge jordbruksföretag stöd genom statliga kreditgarantier³ och anser att det vore en bättre lösning än att ändra i jordförvärvslagen för att nå rätt företag med åtgärderna. Den neutrala företagsbeskattningen har under mer än trettio år tjänat väl för att uppnå rimlig skattebelastning oavsett företagsform. Det är dock uppenbart att för nya lantbrukare utan eller med ett begränsat räntefördelningsunderlag i enskild firma blir skattesituationen orimligt hög över tid. Detta snedvrider konkurrensen med redan etablerade lantbrukare och borde åtgärdas för att stimulera fler till att utveckla sitt lantbruksföretag.

En utökad möjlighet enbart för vissa aktiebolag att förvärva jordbruksmark riskerar att snabbt bidra till att allt färre och större företag, som har möjligheten, äger jordbruksmarken och står för en ännu större andel av jordbruksproduktionen i Sverige. Sverige behöver fler konkurrenskraftiga företag och inte färre för att uppnå målet i livsmedelsstrategin om att den totala livsmedelsproduktionen ska öka.

Vår samlade bedömning är att det inte heller gynnar generationsväxling eller leder till att fler väljer att bli lantbrukare. Det är heller inte önskvärt att aktivt stimulera till att jordbruksmark skiljs från skogsmark. Skogen är många gånger en viktig finansieringskälla för lantbrukares investeringar i animalieproduktion. För bankerna är associationsformen av underordnad betydelse och man lyfter sam-

¹ Prop. 2004/05:53 s. 26.

² Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 18.

³ Uppdrag till Statens jordbruksverk att ta fram en förhandsbedömning om finansieringsinstrument i den gemensamma jordbrukspolitiken, (LI2024/02074).

fällt fram att för lönsamma investeringar hos etablerade lantbrukare är kapitalförsörjningen generellt sätt inte en begränsning.

För att granska följderna och konsekvenserna av en utökad möjlighet för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark närmare har utredningen ställt upp tre scenarier som omfattar olika stora arealer mark och utrett möjligheterna och riskerna med dem.⁴ Genom undersökningen av scenarierna blev det tydligt att dessa är svåra att genomföra utan väsentliga ändringar både i fastighetsbildningslagen och jordförvärvslagen. Även för de aktiebolagsrättsliga frågorna krävs ett helhetsgrepp på jordförvärvslagens skyddsändamål och dess utformning. Detta är inte några huvudargument mot en utökad möjlighet men bidrar ändå till att utökade möjligheter kan bli praktiskt svåra att genomföra. Förändringarna kommer även, beroende på vilken typ av samt hur många kriterier och villkor som ställs upp, bidra till en ökad administrativ börda för både aktiebolagen och myndigheterna. I avsnittet om oförändrad lagstiftning framgår möjligheterna som finns i dag att genom bland annat kompensationsförvärv förvärva jordbruksmark till aktiebolag. På så sätt behålls markägarbalansen och konkurrensneutraliteten.

Eftersom utredningens bedömning är att vissa aktiebolag inte ska ges utökade möjligheter att förvärva jordbruksmark finns det inte anledning att gå in på vilka aktiebolag eller vilka kriterier som hade varit lämpliga att ställa så som till exempel tillhörighet till en viss jordbrukssektor, verksamhetens behov av areal eller investeringens storlek och livslängd.

Översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd

Enligt jordförvärvslagen krävs förvärvstillstånd även vid fysiska personers förvärv av lantbruksegendom när förvärvet avser egendom i glesbygds- och omarronderingsområden.

Förvärvstillstånd krävs inte vid förvärv av egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde om egendomen förvärvas av den som sedan minst ett år är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. Vidare får förvärvstillstånd vägras i vissa fall, men inte om förvärvaren gör sannolikt att han eller hon inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att

⁴ Scenarierna beskrivs och analyseras i kapitel 17.

bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten.

Syftet med bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd är enligt tidigare förarbeten regionalpolitiskt.⁵ Bestämmelserna syftar till att stärka sysselsättningsunderlaget för dem som redan är bosatta i glesbygden eller att få till stånd varaktig bosättning där. I bilagan till jordförvärvsförordningen (2005:522) finns en förteckning över vilka områden som är glesbygd i jordförvärvslagstiftningens mening. Indelningen har inte ändrats annat än marginellt sedan 1990-talet.

Länsstyrelserna prövar årligen cirka 2 000 ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd. Under åren 2018–2022 vägrades tillstånd i mellan ett och sex fall per år. I en skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2013 framhåller länsstyrelserna att få prövningar om förvärvstillstånd leder till avslag.⁶ Redan i betänkandet SOU 2001:38 beskrevs att avslagsfrekvensen i relation till prövade ärenden var låg. Enligt den utredningen var den direkta effekten av vägrade förvärvstillstånd på främjandet av boendet och sysselsättningen i glesbygd blygsam och bestämmelsernas preventiva effekter var, sett i ett större sammanhang, små.⁷

Kravet på tillstånd vid förvärv i glesbygd medför, förutom ökade kostnader för enskilda markägare och mäklare, även administrativt merarbete och kostnader för prövningsmyndigheter.

Om förvärvstillstånd vägras vid prövning av förvärv i glesbygd har säljaren rätt att kräva att staten löser in fastigheten. Medel för inlösen av fastigheten tas ur Jordfonden, som regleras i förordningen (1989:281) om Jordfonden. Fondens huvudsakliga användningsområde är dock omarronderingsverksamheten. Den inlösen skyldighet som kan uppstå efter avslag på en ansökan om förvärvstillstånd i glesbygd kan ofta avse större fastigheter med högre värden i jämförelse med de mindre fastigheter som löses in för omarrondering. Till följd av prisuppgången på fastigheter finns enligt vad som framgår av en skrivelse från Statens jordbruksverk till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023 en risk för att det sammanlagda värdet på den egendom som kan bli föremål för inlösen överstiger

⁵ Se bl.a. prop. 2004/05:53 s. 16.

⁶ Länsstyrelsernas skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, 2013, (L2013/1493/JFS).

⁷ SOU 2001:38 s. 71–72.

tillgängliga medel i Jordfonden.⁸ Dessutom är Jordfondens kapital uppbundet under flera år framåt främst för inlösen av fastigheter för omarrondering, en process som involverar flera fastighetsägare och avslutas med en fastighetsbildningsåtgärd. De delar av fastighetsbeståndet som ligger i anslutning till omarronderingsområdena kan avvecklas endast i den takt som förrättningar slutförs. Det gör att Jordfonden är olämplig som finansieringskälla när det gäller inlösen vid vägrat tillstånd till förvärv i glesbygd.

Mot den beskrivna bakgrunden är det möjligt att glesbygdsreglerna – i vart fall i sin nuvarande utformning – inte har den effekt som eftersträvas.

Utredningen har därför fått i uppdrag att:

- ta ställning till hur bestämmelserna om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom i glesbygd kan anpassas till dagens förhållanden,
- i förslaget till anpassning göra en avvägning mellan, å ena sidan, kostnaderna för enskilda och det allmänna för prövningen av en ansökan om förvärvstillstånd i glesbygd och, å andra sidan, den uppskattade nyttan av att främja boende och sysselsättning i glesbygd,
- bedöma om behovet av regler om förvärvstillstånd i glesbygd och möjligheterna att åstadkomma resultat är större i vissa delar av Sverige, till exempel i delar av Norrland, eller om det med beaktande av tillgången till kommunikationer och bredbandsutbyggnad är lämpligt att färre områden generellt ska anses vara glesbygd,
- ta ställning till hur bestämmelserna om statens inlösen skyldighet kan utformas samt analysera de finansieringsbehov de nya reglerna kan ge upphov till och föreslå en lämplig finansieringsform,
- särskilt beakta hur förslaget ska utformas för att vara förenligt med EU-rätten, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredningen har kommit fram till att glesbygdsbestämmelserna inte tillämpas enhetligt och ändamålsenligt.

⁸ Skrivelse från Statens jordbruksverk till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, 2023, (LI2023/01729).

Av utredningens kostnads- och nyttoanalys framgår att nyttan med förvärvsprövningen i glesbygd överstiger kostnaden först om dagens tillämpningsproblem kan undanröjas, det geografiska området kan anpassas till dagens regionalpolitiska syften och att förvärvsprövning i glesbygd enbart sker där den gör störst nytta. Genom en enhetlig och ändamålsenlig tillämpning av reglerna i rätt områden och för rätt aktörer får reglerna avsedd effekt.

För att komma till rätta med tillämpningsproblemen föreslår utredningen att ett regeringsuppdrag ska lämnas till Jordbruksverket och länsstyrelserna att genomföra utbildningsinsatser och ta fram gemensamma rutiner som stärker förutsättningarna för en enhetlig och ändamålsenlig handläggning av ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd. Rutinerna ska innefatta utredning och kontakter med alternativa intressenter som säkerställer att utredningsskyldigheten uppfylls.

Utredningen föreslår även att inlösenskyldigheten tas bort för köp av lantbruksegendom där förvärvstillstånd vägras enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen. På så sätt kan glesbygdsbestämmelserna tillämpas fullt ut utan hänsyn till om en intressent, alltså en alternativ köpare, betalar samma pris som köparen, om det finns tillräckliga medel för inlösen i Jordfonden eller bestämmelserna om statligt stöd.

Vidare ska tillämpningsområdet för förvärvsprövningen anpassas till dagens regionalpolitiska behov. Utredningens förslag är att det ska ske dels genom en översyn av glesbygdsområdena, dels genom att kretsen personer som undantas från förvärvsprövningen utökas något. De som är mest lämpade att göra översynen av vilka områden som bör utgöra glesbygd är länsstyrelserna i nära dialog med kommunerna. Det är länsstyrelserna och kommunerna som har den regionala och lokala kännedomen som krävs för att lämna förslag till ändringar av vilka områden som ska vara glesbygd. Det är även så ändringar av områden har skett tidigare. Utredningen föreslår därför att regeringen ska lämna ett uppdrag till länsstyrelserna att i nära dialog med kommunerna se över bilagan till jordförvärvsförordningen och föreslå eventuella ändringar vad gäller områden som ska vara glesbygd.

Utifrån att det är fler stora sammanhängande områden med glesbebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service i norr än i söder finns det fler glesbygdsområden i norr. I norr har man också geografiskt större områden som utgör glesbygd. Det kan dock

inte antas att behovet av förvärvsprövning i glesbygd är större i norr än i söder. Trycket på att förvärva lantbruksegendom är generellt större i de södra och mellersta delarna av landet än i norr, givetvis med vissa undantag. Det är fler lantbruksegendomar i södra och mellersta Sverige som riskerar att bli till fritidsbostäder på grund av rimligare pendlingsavstånd från städer. Utredningens uppfattning är därför att behovet av regionalpolitisk reglering liksom möjligheterna att åstadkomma resultat inte är större i norra Sverige än i södra och mellersta Sverige.

Vi föreslår även en mindre utvidgning av släktskapsundantaget till att omfatta även förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens förälder eller syskon. Släktskapsundantaget gäller i dag för den som är gift med överlåtaren eller förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, se 3 § 5 jordförvärvslagen. Släktskapsundantaget utökas eftersom syskon och förälder, med eventuella makar, troligtvis ändå skulle få förvärvstillstånd efter en prövning enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen. På så sätt besparas onödiga förvärvsprövningar, kostnader samt administrativa bördor för både de enskilda och det allmänna.

Utredningen har tagit fram författningsförslag för förslagen om inskränkning i statens inlösenkyldighet och det utökade släktskapsundantaget. Vi har beaktat EU-rätten och utformat förslagen i enlighet med den. Vi föreslår att lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2026.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs att 3 och 12 §§ jordförvärvslagen (1979:230) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,

2. om staten förvärvar egendomen genom någon annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om en kommun förvärvar egendomen från staten,

4. om egendomen förvärvas av en kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §,

6. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, *förälder eller syskon*, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §,

¹ Senaste lydelse 2023:142.

7. om förvärvet omfattar ett område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, eller

8. om en andel i en fastighet förvärvas av någon som redan äger en andel i fastigheten som hör till samma taxeringsenhet och förvärvaren inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 13 §.

12 §²

Blir ett köp ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras enligt 7 § är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det. Sådan skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Begäran om inlösen *skall* framställas hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan om inlösen skall väckas vid den mark- och miljödomstol inom vars område egendomen är belägen inom sex månader från nämnda tidpunkt. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas dock tidsfristerna från dagen för delfåendet. Iakttar inte säljaren vad som har sagts nu, förlorar han sin talan.

Blir ett köp ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras enligt 7 § *andra stycket* är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det. Sådan skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Begäran om inlösen *ska* framställas hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan om inlösen *ska* väckas vid den mark- och miljödomstol inom vars område egendomen är belägen inom sex månader från nämnda tidpunkt. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas dock tidsfristerna från dagen för delfåendet. Iakttar inte säljaren vad som har sagts nu, förlorar han sin talan.

² Senaste lydelse 2010:929.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för de fall där förvärvstillstånd har vägrats före ikraftträdandet.

2 Uppdrag och genomförande

2.1 Utredningens uppdrag

Vårt uppdrag är att se över jordförvärvslagen och ta ställning till behovet av ändringar i lagen för att underlätta företagsutveckling, kapitalförsörjning för investeringar och ägarskiften inom jordbruket. Syftet med översynen är att förbättra förutsättningarna för aktivt brukande av jordbruksmarken och därigenom för sysselsättning och bosättning på landsbygden.

Utredningen ska bland annat:

- bedöma om investeringsintensiva jordbruksföretag som bedrivs i aktiebolagsform bör kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark, och om även andra jordbruksföretag kan komma i fråga,
- om det bedöms möjligt, lämna förslag som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen,
- analysera och anpassa bestämmelserna om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom i glesbygd till dagens förhållanden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 27 juni 2025. Den del av uppdraget som avser förvärv genom testamente har redovisats den 7 november 2024 i SOU 2024:73. Utredningens direktiv finns i sin helhet i bilaga 1 och 2.

Innebörden av uppdragens olika delar redovisas närmare för respektive uppdrag.

2.2 Utredningens arbete

Det faktiska utredningsarbetet har pågått under perioden januari 2024 till och med juni 2025. Till utredningen har en grupp med 15 experter och sakkunniga knutits som haft en bredd av erfarenheter och sakkunskap där såväl akademien som bank-, fastighets- och jordbruksnäringen varit representerad. Totalt har 10 gemensamma expertgruppsmöten, inklusive ett slutjusteringsmöte, genomförts. Expertgruppen har bidragit med viktig kunskap, nya perspektiv och värdefulla synpunkter under utredningens genomförande.

Utredningen har träffat representanter från myndigheterna Jordbruksverket, Lantmäteriet, Länsstyrelsen och Tillväxtverket, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Region Stockholm och danska Landbruksstyrelsen. Utredningen har haft hjälp av Lantmäteriet med att ta fram kartor på glesbygds- och omarronderingsområden och av Jordbruksverket med att bland annat ta fram statistikuppgifter.

Utredningen har även träffat representanter från berörda aktörer så som organisationerna Förbundet Sveriges Småbrukare, Hela Sverige ska leva, Jordbruksarrendatorerna (SJA), Jordbruksförvaltarna, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), LRF Skogsägarna, LRF Ungdomen, Naturskyddsföreningen, Skärgårdarnas Riksförbund och Svenska Bankföreningen.

Utredningen har vidare träffat representanter från Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) och forskare vid flera universitet.

Utredningen har inhämtat kunskap genom att ha intervjuat ett antal personer med insyn i företagsutveckling och överlåtelseprocesser av skogs- och lantbruksverksamheter. Personerna som blivit tillfrågade är eller har varit verksamma som fastighetsmäklare och inom olika typer av rådgivningsverksamhet. Utredningen har utöver kontakt med representanter och aktörer för rådgivningsföretag även tagit del av information som finns tillgänglig för allmänheten på internet och i övrig media.

Konsulterna Svefa AB, Ove Karlsson, agronom, Daniel Stattin, professor i civilrätt, ssk. associationsrätt, Uppsala universitet, Peter Ekbäck, professor på avdelningen för lantmäteri vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm och Marianne Eriksson, lantmätare och civilingenjör, har bistått utredningen med underlag, utlåtanden och utredningar.

2.3 Betänkandets innehåll

Betänkandet är indelat i 22 kapitel. I kapitel 1 redovisas utredningens författningsförslag. Uppdraget och dess genomförande redovisas i kapitel 2.

Därefter följer fem kapitel (kapitel 3–7) som innehåller bakgrundsinformation av relevans för både översynen av juridiska personers förvärv av lantbruksegendom och översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd.

I kapitel 8–17 sker översynen av juridiska personers förvärv av lantbruksegendom. I kapitel 18 avslutas översynen med utredningens överväganden och bedömningar i den delen.

I kapitel 19 sker översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd. I kapitel 20 presenteras utredningens överväganden och förslag för bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd.

I kapitel 21 analyseras konsekvenserna av utredningens förslag och kapitel 22 innehåller författningskommentar.

2.3.1 Detaljerad beskrivning av betänkandets innehåll

I kapitel 1 redovisas utredningens författningsförslag. Uppdraget och dess genomförande redovisas i kapitel 2. I kapitel 3 Markpolitik och livsmedelsförsörjning beskriver vi politiken som syftar till att säkerställa livsmedelstrygghet och en positiv utveckling av landsbygden. I kapitel 4 Jord- och skogsbrukets struktur och bruksförhållanden tecknar vi en bild av de svenska jordbruksföretagen, vem som driver dem, hur många sysselsätter de har och vad de har för produktion. Sista avsnittet i det kapitlet ger en bild av svenskt skogsbruk. I kapitel 5 beskrivs historiken och utvecklingen av den jordförvärvslagstiftning vi har i dag. Kapitel 6 syftar till att översiktligt gå igenom nu gällande jordförvärvslag. I kapitel 7 görs en övergripande jämförelse med några av våra grannländers jordförvärvslagstiftning för att sätta de svenska reglerna om jordförvärv i perspektiv.

I kapitel 8 inleder vi översynen av juridiska personers förvärv av lantbruksegendom. Vi redogör för uppdraget och för de relevanta bestämmelserna kopplade till förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom med särskilt fokus på 6 § jordförvärvslagen och juridiska personers möjligheter att med dagens lagstift-

ning få förvärvstillstånd. I detta kapitel beskrivs även markägarbalansen.

Därefter följer några beskrivande kapitel av relevans för uppdraget (kapitel 9–13). Kapitel 9 syftar till att översiktligt redogöra för de vanligaste företagsformerna för lantbruksverksamhet. Kapitel 10 beskriver företagsformens betydelse för företagsutveckling och hur lantbruksföretag kan drivas som en enskild firma eller som en kombination med enskild firma och ett driftsaktiebolag. I kapitel 11 tittar vi på jordbrukets lönsamhet och konkurrenskraft. I kapitel 12 går vi igenom behovet av kapital hos jordbruksföretagen. Kapitlet beskriver investeringsbehoven i branschen för att öka produktionen i enlighet med livsmedelsstrategin och vilka kostnader det innebär. I kapitel 13 beskriver vi jordbruksföretagens behov av mark. Kapitel 14, om kreditgivarnas syn på kapital i lantbruket, bygger på intervjuer som utredningen haft med ansvariga chefer för segmentet skog- och lantbrukssektorn på några av Sveriges största banker samt rådgivare för jord- och skogsbruk på lokala bankkontor. I kapitel 15 beskrivs fastighetsbildningslagen och dess påverkan på förutsättningarna att öppna upp för vissa aktiebolags förvärv av viss jordbruksmark. I kapitel 16 beskrivs de aktiebolagsrättsliga frågorna kring att öppna upp för vissa aktiebolags förvärv av viss jordbruksmark.

För att granska följderna och konsekvenserna av en uppluckring har utredningen i kapitel 17 ställt upp tre scenarier som omfattar olika stora arealer jordbruksmark och utrett möjligheterna och riskerna utifrån effekter på fastighetsmarknaden, de fastighetsrättsliga och aktiebolagsrättsliga frågor som de ger upphov till samt dess konsekvenser för jordbruksstrukturen och markägandet i stort. I kapitel 18 presenteras utredningens överväganden och bedömningar kopplade till bestämmelserna om förvärvstillstånd för juridiska personer.

I kapitel 19 sker översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd. I kapitlet beskrivs förvärvsprövningen i glesbygd och de aktuella bestämmelserna med särskilt fokus på 7 § jordförvärvslagen. Även statens inlöSENSKYLDIGHET och släktskapsundantaget behandlas. I kapitel 20 presenteras utredningens kostnads- och nyttoanalys samt överväganden och förslag för bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd.

I kapitel 21 analyseras konsekvenserna av utredningens förslag och kapitel 22 innehåller författningskommentar.

3 Markpolitik och livsmedelsförsörjning

Jordbruksmarken är en förutsättning för en mycket stor del av vår livsmedelsförsörjning. I detta kapitel beskriver vi övergripande den politik som syftar till att säkerställa livsmedelstrygghet och en positiv utveckling av landsbygden. Första delen av kapitlet förklarar hur Sverige är en del av EU:s gemensamma jordbrukspolitik (GJP) och den svenska livsmedelsstrategin som blivit ett viktigt instrument för att vidta åtgärder och sätta mål nationellt. Andra delen av kapitlet beskriver den säkerhetspolitiska betydelsen av jordbruksmarken och jordbruksföretagen där flera andra utredningar kommit med förslag. Tredje delen av kapitlet handlar om de åtgärder som staten vidtar för att säkerställa en positiv utveckling av landsbygden där jordförvärvslagens syften om bosättning och sysselsättning är en pusselbit i den samlade landsbygdspolitiken.

3.1 Fokus på ökad produktion

Jordförvärvslagen har varit ett av statens verktyg för att rationalisera jordbruket i syfte att producera mer livsmedel med lägre insatser och få en effektivare näring. Jordförvärvslagen har enligt flera utredningar visat sig ha dels en pådrivande effekt på storleksrationaliseringen men i vissa delar en bromsande effekt. Åtgärder för rationellare jordbruk har definierats som åtgärder för yttre och inre rationalisering. Yttre rationalisering handlar om ändring av brukningsenhets areal eller ägoanordning som utgör ett lämpligt led i ett företags uppbyggnad och medför rationaliseringseffekter. Jordförvärvslagen är ett verktyg som påverkar denna. Det finns fortfarande i dag skattelättnader för att underlätta yttre rationalisering

som dock riktar sig till skogsbruket¹. Inre rationalisering definieras som en varaktig åtgärd som avser ekonomibyggnad, markanläggning eller jord och som medför rationaliseringseffekter, samverkansrationalisering, övergång till ändamålsenlig gemensam drift av enskilt drivna verksamheter. Exempel kan vara stenröjning, betesförbättring, nyodling, dikning, vattenavledning, invallning och täckdikning men även åtgärder som effektiviserar anläggningar för hantering av grödor eller djuruppfödning.

Staten har gjort flera utredningar av jordbruksmarkens arronderings- och avkastningsförhållanden, senast på 1980-talet². Dessa har bland annat syftat till att kartlägga de arealer som bedöms utgöra produktionsunderlag för jordbruk på lång sikt, förutsättningarna att skapa relativt sammanhängande områden, det vill säga i vad mån åkerarealen ligger samlad i åkerområden av viss minsta storlek, möjligheterna att uppnå en viss minsta skördeavkastning. Statens utredningar har även tittat på arronderingen vilket innebär att åkerfälten bedöms vara lämpliga för moderna maskiner. Det enskilda fältet bör ha en godtagbar form (få, sneda vinklar och utlöpare). En utredning från 1960-talet skrev att storleken på åkrarna inte bör understiga cirka 2 hektar. Avståndet till ett tänkbart brukningscentrum är en annan fråga som har betydelse och pekas ut i utredningarna. Trots att utredningarna ligger långt bak i tiden, ligger det arbete som gjordes då fortfarande till grund för fastighetsbildning i dag.

3.2 Sverige är en del av EU:s jordbrukspolitik

Sveriges EU-inträde år 1995 ledde till en helt ny konkurrenssituation för jordbruket och den dominerande delen av svensk livsmedelsindustri. Tidigare var flertalet av de svenska jordbruksprodukterna skyddade från importkonkurrens. Samtidigt saknade de svenska jordbruksproducenterna reella möjligheter att utvecklas i en internationell konkurrens samt att exportera sina produkter på internationella marknader på grund av EU:s samt andra länders regleringar.³

¹ Skatteverket, När föreligger ett rationaliseringsförvärv av skogsfastighet?

www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2025.1/323649.html, hämtat: 2025-05-30.

² Lantbrukets strukturutveckling SOU 1964:37 och Bättre struktur i jord- och skogsbruket SOU 1983:71.

³ SOU 1997:167 *En livsmedelsstrategi för Sverige*, från utredningen om vissa frågor av särskild betydelse för livsmedelssektorns omställning och expansion.

Sveriges har som en del av EU, en jordbrukspolitik som utgår från EU:s gemensamma jordbruks- och landsbygdpolitik (GJP), även kallad Common Agriculture Policy (CAP). Syftet med EU:s jordbrukspolitik är i huvudsak att stödja lantbrukarna och förbättra jordbrukets produktivitet för att säkra tillgången på livsmedel till rimliga priser och att bevara landsbygden och landskapet. Det uttrycks här en strävan för att hålla landsbygden levande genom att främja jobb inom lantbruket, den jordbruksbaserade livsmedelsindustrin och andra närliggande näringar. Jordbrukspolitiken ska även bidra till en hållbar förvaltning av naturresurser och ta hänsyn till klimatförändringar. I Ds 2018:10 EU:s framtida jordbrukspolitik – som är den senast framtagna för GJP – anges att Sveriges grundläggande inställning till den gemensamma jordbrukspolitiken lades fast i propositionen Riktlinjer för Sveriges arbete med den gemensamma jordbrukspolitiken (prop. 1997/98:142, bet. 1997/98:JoU23, rskr. 1997/98:241). Dessa riktlinjer är fortfarande allmängiltiga men de är samtidigt framtagna då den gemensamma jordbrukspolitiken såg annorlunda ut än i dag.

3.2.1 Jordbrukspolitiken förnyas

Varje land har sedan 2023 en strategisk plan som beskriver landets jordbrukspolitik. EU:s gemensamma jordbrukspolitik (CAP) har fokus på miljö och hållbarhet och att vi får konkurrenskraftiga företag som kan se till att vi har mat på borden. Sverige utvärderar den strategiska planen löpande för att den ska kunna förbättras.⁴

I den av regeringen, den 20 mars 2025, beslutade Livsmedelsstrategin 2.0, beskrivs i ett avsnitt investeringsstöd, kapitalförsörjning och finansieringsinstrument. Inom den gemensamma jordbrukspolitiken har det för perioden 2023–2027 avsatts mer än 3,2 miljarder kronor för stöd till investeringar i ökad konkurrenskraft i primärproduktionen, 324 miljoner kronor för investeringar och kunskap kring frukt och grönsaker och ytterligare 345 miljoner kronor för investeringar i förädling och diversifiering. Stöden underlättar kapitalförsörjningen för bland annat investeringar i djurstallar och växthus, utrustning för lagring och torkning, ny teknik, markavvattnings,

⁴ Jordbruksverkets hemsida, ingress till länk till "Sveriges strategiska plan för genomförande av den gemensamma jordbrukspolitiken".

gödselhantering och lokal vidareförädling. Kapitalbehovet bedöms vara större och det är angeläget att fortsatta satsningar på dessa områden sker. Den ökning av budgeten för den gemensamma jordbrukspolitiken som gjorts efter regeringens förslag i budgetpropositionen för 2025 förstärker investeringsstödet för konkurrenskraft ytterligare.⁵

Utvecklingen med allt större investeringar i jordbruket gör att investeringsstödet skulle behöva kompletteras med andra insatser inom den gemensamma jordbrukspolitiken. I Livsmedelsstrategin 2.0 nämns vidare att regeringen avser att se över lämpligheten och ändamålsenligheten att inom ramen för den gemensamma jordbrukspolitiken, tillämpa finansieringsinstrument, exempelvis i form av lån eller garantier. En sådan åtgärd behöver upphandlas för att vara förenlig med statsstödsregelverket. Syftet med en sådan upphandling är att lämplig aktör kan få tillgång till statligt kapital, till en låneverksamhet till jordbruket, inriktat på att i första hand förse unga lantbrukare och expanderande lantbruk med topplån.⁶

3.2.2 Livsmedelsstrategin ska öka produktionen i syfte att skapa tillväxt och sysselsättning

I propositionen En livsmedelsstrategi för Sverige – fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet (livsmedelsstrategin) beskrev regeringen livsmedelsstrategin och föreslog att riksdagen skulle godkänna mål för strategin (prop. 2016/17:104). Riksdagen beslutade i enlighet med regeringens förslag (bet. 2016/17:MJU23, rskr. 2016/17:338). Av riksdagens beslut framgår såväl det övergripande målet för strategin som målen för de tre strategiska områden genom vilka strategin ska genomföras. Det övergripande målet för livsmedelsstrategin är en konkurrenskraftig livsmedelskedja där den totala livsmedelsproduktionen ökar, samtidigt som relevanta nationella miljömål nås, i syfte att skapa tillväxt och sysselsättning och bidra till hållbar utveckling i hela landet. Produktionsökningen, både konventionell och ekologisk, bör svara mot konsumenternas efterfrågan. En produktionsökning skulle kunna bidra till en ökad självförsörjningsgrad av livsmedel. Sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska.

När regeringen fattade beslut om Livsmedelsstrategin 2.0 konstaterade de att livsmedelsstrategin är en stabil grund för det fort-

⁵ Regeringsbeslut 20 mars 2025, Livsmedelsstrategin 2.0, s. 28.

⁶ Regeringsbeslut 20 mars 2025, Livsmedelsstrategin 2.0, s. 29.

sätta arbetet med att stärka livsmedelskedjan. Livsmedelsstrategin är fortsatt gällande, men i behov av att uppdateras för att bättre möta de utmaningar som de senaste årens stora omvärldsförändringar innebär. Arbetet med Livsmedelsstrategin 2.0 har därför bedrivits med utgångspunkt i riksdagens beslut från 2017.

Regeringens ambition är att Livsmedelsstrategin 2.0 ska växla upp arbetet med ambitionen att produktionen av svensk mat ska öka. Den vidareutvecklade strategin ska stärka livsmedelskedjans konkurrenskraft, förbättra lönsamheten och se till att produktionen av svensk mat växer. Utöver det breda arbetet för att förbättra företagsklimatet för företagen i livsmedelskedjan i Sverige, kommer regeringen att kraftsamla arbetet med genomförandet av Livsmedelsstrategin 2.0 inom följande tre fokusområden: ökad robusthet i livsmedelskedjan, exportfrämjande samt svensk kvalitet och gastronomi.

Jordbruksverket följer upp resultat av livsmedelsstrategin och i sin årsrapport för 2025 skriver de att antalet företag minskar i primärproduktionen, men ökar i livsmedelsindustrin och restaurangledet. Den svenska försörjningsgraden för morötter, äpplen, tomater, nötkött, griskött, matfågel och smör följer uppåtgående trender för åren 2016–2023. För äpplen och matfågel har även produktionsvolymen ökat.⁷

3.3 Jordförvärvslagen i livsmedelsstrategin och andra utredningar

3.3.1 Konkurrenskraftsutredningen ville se en utredning av jordförvärvslagen

Av kommittédirektivet till denna utredning framgår att frågan om jordförvärvslagens inverkan på konkurrenskraften i jordbruket har utretts av Konkurrenskraftsutredningen. I Konkurrenskraftsutredningens delbetänkande Tillväxt och värdeskapande, Konkurrenskraft i svenskt jordbruk och trädgårdsnäring (SOU 2014:38) konstaterades kort att ”de nuvarande reglerna [... i jordförvärvslagen ...] innebär i praktiken att det är svårare för den som driver jordbruk i aktiebolagsform att förvärva lantbruksegendom eller mark och att förhållandet

⁷ Jordbruksverket 2024, Uppföljning och utvärdering av livsmedelsstrategin – Årsrapport 2024.

kan antas påverka företagens val av verksamhetsform. Även etableringen av nytt företagande på landsbygden kan påverkas”.⁸

I slutbetänkandet Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring (SOU 2015:15) konstaterades att allt färre och större företag står för en allt högre andel av produktionen och utredningen bedömde att strukturomvandlingen kommer att fortsätta och att detta kommer att gynna konkurrenskraften. Utredningen menade vidare att företagsöverlåtelser i allt högre grad kommer att innebära stora kapitalinsatser samt att det kommer att krävas en ökad dynamik, nya ägare och nya kategorier av ägare för att kunna överlåta och investera i jordbruks- och trädgårdsföretag.

Utredningen bedömde att jordförvärvslagen har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning och ägarskiften och föreslog därför att jordförvärvslagen skulle förändras så att aktiebolag lättare kunde förvärva jordbruksmark. Vidare menade utredningen att lagen komplicerar köp, byte, överlåtelse och försäljning av jordbruksmark samt ger upphov till administrativt arbete och krångel. Som exempel angavs att det till exempel är vanligt att lantbrukare har sin mark i en enskild firma och andra tillgångar i ett driftsbolag. Detta kan försvåra ägarskiften och ekonomisk redovisning. Utredningen konstaterade dock även att markägarens koppling till bygden skulle kunna försvagas om aktiebolag fritt fick förvärva mark och föreslog att konsekvenserna av att ändra jordförvärvslagstiftningen skulle utredas med beaktande av sociala och miljörelaterade värden.⁹

3.3.2 Remissutfall delat när det gällde behovet av att se över jordförvärvslagen

Det stora flertalet av de remissinstanser som yttrade sig över förslaget delade Konkurrenskraftsutredningens bedömning att strukturomvandlingen gynnar konkurrenskraften och att ägaröverlåtelser i allt högre grad kommer att kräva stora kapitalinsatser. Remissutfallet var dock delat när det gällde behovet av att se över jordför-

⁸ SOU 2014:38, Tillväxt och värdeskapande – Konkurrenskraft i svenskt jordbruk och trädgårdsnäring. Delbetänkande av Konkurrenskraftsutredningen s. 44.

⁹ SOU 2015:15, Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring, s. 63–66.

värvslagen. Samtidigt som vissa remissinstanser välkomnade en översyn av lagen uttryckte andra oro för att omfattande ändringar i lagen kunde leda bland annat till att aktiva jordbrukare inte skulle kunna konkurrera med andra kategorier ägare och att ägandet på sikt alltmer skulle skiljas från brukandet av marken. I Remissammanställningen framgår följande: Utredarens förslag om att utreda jordförvärvslagen delar remissinstanserna, 21 är för, 11 anser inte att det är en prioriterad åtgärd och 14 är emot att lagen utreds.

Av de 21 som är positiva framhåller flera att strukturomvandlingen i jordbruket ställer krav på nya företagsformer. Fem av dem anser att det vore tillräckligt att utreda och utvidga undantagen så att juridiska personer som bedriver jordbruk i likhet med småskaliga sågverk bör kunna förvärva mark för att skapa arbetstillfällen och två instanser anser att man bör se över reglerna för markbyten vid kommunal expansion. Flera av de som är positiva understryker behovet av en noggrann konsekvensutredning av vilka effekter det skulle bli för landsbygden vid eventuella lagändringar.

De 14 instanser som motsätter sig en utredning av jordförvärvslagen anser att den ordning som gäller i dag inte bör rubbas.

Utöver dessa är 11 instanser tveksamma till en utredning. Både bland de positiva och negativa finns det en oro för att jordbrukare inte ska kunna konkurrera med andra tänkbara kategorier köpare. Flera instanser som inte vill att en utredning ska göras bedömer att det finns risk att jordbruks- och skogsmark skulle bli placeringsobjekt. Ett par instanser framför att en ändring skulle kunna medföra att utländska köpare skulle komma in. Flera påpekar att det är den bristande lönsamheten som utgör grundproblemet och inte jordförvärvslagen. Skogsstyrelsen konstaterar att jordförvärvslagstiftningen inte har lyfts fram av skogssektorn som en viktig konkurrenshämmande faktor. Då jordförvärvslagstiftningen även omfattar skogsmark bör en konsekvensutredning även beröra skogsbruket.

3.3.3 Regeringen samt miljö- och jordbruksutskottet ville se en översyn av jordförvärvslagen

Regeringen gjorde i propositionen En livsmedelsstrategi för Sverige – fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet, bedömningen att jordbruksföretagen bör ges möjlighet att bedriva verksamheten i effektiva företagsformer oavsett storlek och att jordförvärvslagstiftningen

bör ses över (prop. 2016/17:104 s. 30–33). Miljö- och jordbruksutskottet anslöt sig till regeringens bedömning vad gäller behovet av en översyn av jordförvärvslagen. Utskottet anförde i betänkandet En livsmedelsstrategi för Sverige att en översyn av jordförvärvslagstiftningen kan behövas för att analysera den strukturomvandling som sker inom trädgårds- och jordbruksnäringen och för att skapa bättre förutsättningar för livsmedelsföretagen att växa och bedriva verksamhet i effektiva företagsformer. Utskottet såg i sammanhanget starka skäl att framhålla och betona betydelsen av att behålla jordförvärvslagens intentioner för att säkerställa bosättning och sysselsättning i landsbygdsområden (bet. 2016/17:MJU23 s. 58–59). Det fanns mot den beskrivna bakgrunden anledning att se över de bestämmelser i jordförvärvslagen som bedöms försvåra utvecklingen av vissa kategorier av kapitalkrävande jordbruksföretag.

3.3.4 SLU rekommenderade inga förändringar för juridiska personers förvärv i jordförvärvslagen

Inom ramen för livsmedelsstrategins handlingsplan gavs Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) 2017 i uppdrag att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen. SLU kom till slutsatsen i sin rapport att jordförvärvslagens begränsning för juridiska personers möjlighet att förvärva mark i praktiken har ingen eller möjligen ringa betydelse när det gäller företagsutveckling. Enligt SLU påverkar begränsningen visserligen vilken typ av företagsform företagen kan organiseras i. Däremot tycks den generellt sett inte ha någon inverkan på till exempel möjligheterna att låna pengar till företaget, utveckla företaget eller på investeringsklimatet. Deläggande kan visserligen förenklas genom aktiebolag, men samarbete kan också lösas på andra sätt genom driftsbolag och enkla bolag. Jordförvärvslagen kan ha en viss prisdämpande effekt på marknaden för mark. Eftersom detta kan bidra till att företagarna behöver låna mindre pengar och därmed får lägre kostnader för räntor kan detta underlätta för dem att använda marken som produktionsresurs i jord- och skogsbruket. Å andra sidan behöver stigande markpriser inte innebära något problem om man kan sälja marken till ett högre pris vid pensionering eller då företaget upphör av andra skäl. Detta förutsätter dock att företagarna har tillräckligt god likviditet för att kunna hantera räntorna på lånen, vilket är långt ifrån säkert. SLU

rekommenderade även att man bör överväga att avskaffa bosättningskravet i jordförvärvslagen. Kravet kan hindra företagsutveckling och leda till att personer som är duktiga på att utveckla företag förhindras att köpa lantbruksegendom.¹⁰

3.3.5 Att jordförvärvslagens påverkan på kapitaltillförseln behöver utredas nämns i livsmedelsstrategin

I propositionen En livsmedelsstrategi för Sverige (prop. 2016/17:104) i kapitel 7.3 med rubriken: Dynamiskt företagande och strukturutveckling står det att regeringens bedömning är att: strukturuomvandling i jordbruks- och trädgårdsnäringen bör underlättas och företagen bör ges möjlighet att bedriva verksamheten i effektiva företagsformer oavsett storlek. Jordförvärvslagstiftningen bör ses över.

I bilagan till regeringsbeslutet 2025 om Livsmedelsstrategin 2.0 avsnitt 3.2.3 bedömer regeringen att behovet av investeringskapital i livsmedelssektorn är stort och regeringen ser det som angeläget att stödja fortsatta insatser för ökad produktivitet, resurseffektivitet och minskade utsläpp i jordbruket. Jordförvärvsutredningen tillsattes i syfte att underlätta för företagsutveckling, kapitalförsörjning för investeringar och ägarskiftet inom jordbruket (dir. 2023:157). Regeringen avser dessutom att analysera lämpligheten och ändamålsenligheten av att införa finansieringsinstrument i den strategiska planen.

Vidare skriver regeringen att jordbruk är en kapitalintensiv verksamhet med förhållandevis små vinstmarginaler och investeringar finansieras i stor utsträckning genom lån. De ackumulerade lånen för svenskt jordbruk uppgår uppskattningsvis till cirka 200 miljarder kronor, varav cirka 60 procent antas vara lån med rörlig ränta. Ränteläget har därför stor påverkan på jordbruksföretagens benägenhet att investera och deras lönsamhet. Under 2022 och 2023, när marknadsräntorna steg snabbt, ökade exempelvis det svenska jordbrukets räntekostnader med 3,9 miljarder kronor per år. Övriga kostnadsökningar, exempelvis för el, dieselbränsle, gödsel och soja, uppgick under samma period till totalt cirka 2,7 miljarder kronor. Lägre kapitalkostnader är avgörande för att förbättra företagsvillkoren, öka investeringarna och därmed bidra till en ökad svensk livsmedelsproduktion.

¹⁰ Sveriges lantbruksuniversitet (2018). *Rapport om uppdraget att, inom ramen för livsmedelsstrategin, analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen* (N2017/04215/JM), s. 6 f.

Översynen syftar bland annat till att skapa förutsättningar för bättre säkerhet för lån på marknadens villkor. En god säkerhet är avgörande också för att locka andra investerare.

3.4 Beredskap, försvar och resiliens – Marken som förutsättning för inhemsk livsmedelsproduktion

3.4.1 Livsmedelsberedskap

Propositionen Totalförsvaret

Av propositionen Totalförsvaret 2025–2030 (prop. 2024/25:34 s. 135–136) framgår att ytterst handlar livsmedelsberedskap om överlevnad men även om att upprätthålla försvarsviljan. En välfungerande och robust livsmedelsförsörjning och en egenberedskap hos befolkningen är därför avgörande för samhällets motståndskraft och för totalförsvarets funktion.

Försvarsberedningen

Försvarsberedningen har pekat på behov för uppbyggnad av beredskapen hos aktörer inom sektorn livsmedelsförsörjning och dricksvatten. Regeringen har ställt sig bakom detta och konstaterat att bedömningarna är i linje med pågående arbete. En del i detta arbete är Livsmedelsverkets och Jordbruksverkets arbete med att ta fram investeringsprogram för förmågeutveckling inom beredskapssektorn.

Utredningen om en ny livsmedelsberedskap föreslår bättre skydd av jordbruksmark

Utredningen om en ny livsmedelsberedskap skriver i sitt betänkande Livsmedelsberedskap för en ny tid (SOU 2024:8) att det under flera decennier inte har funnits någon nationell planering för livsmedelsberedskapen i Sverige. Hotbilden har dock breddats och blivit mer komplex, och det säkerhetspolitiska läget har avsevärt försämrats. Utredningen anser därför att åtgärder som stärker livsmedelsberedskapen inte kan anstå. Betänkandet innehåller förslag och bedömningar om bland annat egenberedskap, kommuners ansvar, bered-

skapslagring, främjande av inhemsk produktion av insatsvaror och investeringsstöd. I betänkandet föreslås också ett mål för livsmedelsberedskap. Det föreslås att jordbruksmark bör skyddas bättre eftersom tillgången till jordbruksmark är avgörande för att upprätthålla inhemsk produktion och därmed för livsmedelsberedskapen. Utredningen konstaterade att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse (3 kap. 4 § första stycket miljöbalken). En viktig aspekt avseende jordbruksmarkens bevarande är hur samhällsintresset ska vägas mot äganderätten. Den enskilde markägaren har rätt att själv välja om marken ska brukas eller inte, liksom om den ska avyttras. Att sälja mark för exploatering kan vara ett sätt för ett jordbruksföretag att skaffa kapital som möjliggör investeringar för att upprätthålla gårdens produktion.

Att hindra försäljning eller styra hur mycket mark som ska hållas i bruk vore att göra inskränkningar i äganderätten. Gårdsstöd inom den gemensamma jordbrukspolitiken kan under vissa förutsättningar beviljas jordbruksföretag. Gårdsstödet ställer inte krav på produktion, men väl på att marken hålls i hävd. Det innebär att marken är möjlig att åter ta i bruk, om än med relativt resurskrävande insatser. Gårdsstödet bidrar således till jordbruksmarkens bevarande och ger förutsättning för att mer mark ska kunna tas i bruk vid behov. Nivån på gårdsstödet kan i framtiden påverkas av att nya länder med omfattande jordbruk blir medlemmar i EU.

Utredningen om en ny livsmedelsberedskap föreslog att regeringen bör ge Jordbruksverket i uppdrag att ur ett livsmedelsberedskapsperspektiv analysera förslag om införande av nationella territoriella anspråk och riksintresse. Betänkandet bereds nu inom Regeringskansliet.

3.4.2 Utredning om skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv

Utredningen om kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret (SOU 2024:84) har haft i uppdrag att ta ställning till om statlig kontroll bör införas vid överlåtelser och upplåtelser av viss fast egendom som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret, och hur en sådan kontroll i förekommande fall bör utformas.

Vem som äger och därmed kan disponera över en fast egendom har betydelse från ett totalförsvarsperspektiv. Fastigheter kan vara viktiga för totalförsvaret med hänsyn till den verksamhet som bedrivs där. Rådigheten över områden som är belägna i anslutning till exempelvis militära eller civila försvarsanläggningar, kritisk infrastruktur och viktiga geografiska platser såsom gränsövergångsställen, farleder och hamninlopp kan också innebära strategiska fördelar i händelse av krig. Genom att förvärva eller ingå avtal om nyttjande av fast egendom likt den beskrivna kan främmande makt försöka skaffa sig kontroll över geografin och på olika sätt försvåra för svenska myndigheter att bedriva sin verksamhet. Strategiska förvärv av fast egendom kan också ske i syfte att skapa förutsättningar för exempelvis olovlig underrättelseverksamhet eller för att underlätta sabotage och andra skadegörande handlingar mot verksamheter och objekt som är viktiga för totalförsvaret. I dag har staten endast begränsade möjligheter att ingripa mot sådana överlåtelser och upplåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret. Det rättsliga skyddet för totalförsvaret i angivna situationer består huvudsakligen av lagstiftning som begränsar rätten att överlåta och förvärva svenska företag som bedriver säkerhetskänslig och annan skyddsvärd verksamhet där fast egendom ingår. Det är inte möjligt för staten att förhindra direkta försäljningar och andra överlåtelser av fastigheter som riskerar att skada svenska totalförsvarsintressen.

I betänkandet gör utredningen bedömningen mot bakgrund av bland annat det försämrade säkerhetsläget i Sverige och i Europa, att befintlig lagstiftning inte i tillräcklig utsträckning tillgodoser totalförsvarets intressen när fast egendom byter ägare eller nyttjare och att den statliga kontrollen över fast egendom behöver stärkas. Utredningens slutsats är att det inte går att åstadkomma en ändamålsenlig statlig kontroll genom ändringar i befintlig eller nyligen föreslagna lagstiftning. I betänkandet föreslår utredningen att en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelser och upplåtelser av fast egendom ska införas. Lagen innebär att vissa utländska och svenska rättssubjekt behöver tillstånd för att förvärva ägande- och viss nyttjanderätt till svenska fastigheter och vissa svenska företag som äger fast egendom. Tillståndsplikten har utformats för att möjliggöra granskning av förvärv som typiskt sett är de mest riskfyllda ur ett totalförsvarsperspektiv.

Vad som i praktiken utgör fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret förändras med tiden och är ytterst en bedömningsfråga. Utredningens bedömning är att det inte låter sig göras att i lag ange vilken fast egendom som vid var tid är mest skyddsvärd från totalförvarssynpunkt. I den utsträckning det går att identifiera sådan egendom lär det beträffande flertalet fastigheter inte heller vara möjligt att i lag peka ut egendomen utan att samtidigt röja känsliga förhållanden som omfattas av sekretess. Lagen har därför utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige.

Fast egendom kan överlåtas på olika sätt. Utgångspunkten för utredningens förslag har varit att formen för förvärvet inte ska vara avgörande för om förvärvet är tillståndspliktigt. Utredningen förslår därför att lagen utformas så att den omfattar förvärv av äganderätt till såväl hela som delar av en fastighet. Bland annat omfattas förvärv av fast egendom som görs genom köp, byte eller gåva samt förvärv av mark som sker inom ramen för en fastighetsbildningsförrättning av lagens tillämpningsområde. I kommersiella förhållanden är det vanligt att fastigheter säljs genom att de paketeras i ett bolag eller en förening som sedan överlåts till köparen. För att lagen ska fånga upp sådana indirekta överlåtelser av fast egendom har den utformats så att den också är tillämplig på förvärv av aktier i privata aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet direkt eller indirekt får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Den föreslagna lagens tillämpningsområde motsvarar till viss del tillämpningsområdet för säkerhetsskyddslagen (2018:585), lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar och jordförvärvslagen (1979:230). Utredningen har bedömt att lagen inte ska gälla parallellt med de två förstnämnda lagarna. Lagen är därför inte tillämplig på förvärv som medför en skyldighet för överlåtare eller upplåtare att samråda med tillsynsmyndighet enligt 4 kap. 7 eller 13 §§ säkerhetsskyddslagen eller som är anmälningspliktigt enligt 7 § lagen om granskning av utländska direktinvesteringar. Lagen föreslås gälla parallellt med jordförvärvslagen. Utredningen har remitterats till och med den 30 april 2025.

Utredningen föreslår ändringar i jordförvärvslagen och jordförvärvsförordningen som berör hantering av förvärvsprövningar. Förslaget är att förvärvstillstånd ska vägras om det för sökandens rätt

att förvärva fastigheten krävs tillstånd enligt den nya förvärvslagen och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd har gått ut eller ansökan om tillstånd har avvisats eller avslagits. Länsstyrelsen och Jordbruksverket ska i vissa fall ha möjlighet att inhämta ett yttrande från tillståndsmyndigheten enligt den nya förvärvslagen, om det behövs för att myndigheten ska kunna ta ställning till om förvärvet är tillståndspliktigt enligt samma lag.

Ny förköpslag

Utredningen om En ny förköpslag (Fi 2022:07) överlämnade i maj 2024 sitt betänkande *Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner* (SOU 2024:38). Utredningen föreslog ändringar i 3 och 10 §§ jordförvärvslagen. Förslaget innebär att förvärvstillstånd inte krävs om staten eller kommunen utövar förköpsrätt enligt statlig eller kommunal förköpslag och att förvärvstillstånd inte får prövas innan det avgjorts om förköp enligt statlig eller kommunal förköpslag ska utövas, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer utövas.

3.4.3 Ägandet av marken och samhällsintresset

Försvarets forskningsinstitut (FOI) illustrerar i sin rapport ”Gråzonslägen i krig och fred” hur antagonistiska gråzonshot skulle kunna gestaltas, nu och i framtiden, i olika konfliktnivåer, i samspel med olika slags kriser (ekonomi, miljö, klimat, olyckor och så vidare) och samhällsförändringar (internationalisering, digitalisering, polarisering och så vidare). Scenarierna utforskar även antagonistiska gråzonshot före, under och efter en krigssituation. Scenarierna syftar till vara tankeväckande och exemplifierande och ska i första hand ses som inspel till långsiktig policy- och strategiutveckling snarare än som planeringsantaganden¹¹.

I ett av FOI:s scenarier skrivs om en fiktivt förändrad jordförvärvslag: I Sverige luckrades jordförvärvslagen upp i slutet av 2020-talet för att tillåta juridiska personers ägande av mark, vilket snabbt skapade en ny struktur för markägande. Marken i de bördigaste områdena, som Skåne och Västergötland, har köpts upp av riskkapitalbolag.

¹¹ FOI, Jonsson m.fl. (2023), *Gråzonslägen i krig och fred*.

Sommaren 2042 drabbas norra halvklotet av svår torka. Missväxten som följer innebär att den globala livsmedelshandeln förändras radikalt. Vidare skrivs i scenariot: ”En rapport från Jordbruksverket har nyligen visat att de i första hand kinesiska och saudiska bolag som äger svensk jordbruksmark säljer skörden på sin hemmamarknad. ”Inte ens ansvarig minister har grundläggande koll på sektorn och de problem de själva skapat”, muttrar företrädaren för Sveriges jordbruksarrangörer till sin motsvarighet på Föreningen foder och spannmål.”

3.4.4 Markanvändningens betydelse för miljö, klimat och långsiktig hållbarhet

Skyddet av jord och mark har blivit en tydlig miljöpolitisk prioritering från EU-kommissionen. 2021 presenterades en strategi som kallades EU Soil Strategy for 2030. Denna är en del i tillväxtstrategin som kallas den europeiska gröna given. EU-kommissionen vill bland annat att insamlingen av data om tillståndet i jordbruksmarken ska förbättras, delvis genom harmonisering på EU-nivå. Den 5 juli 2023 kom ett förslag till nytt direktiv om övervakning av markhälsa och resiliens inom EU. Förslaget grundar sig på markstrategin för 2030 och syftar till att uppnå god markhälsa i hela EU till år 2050.

Det finns många anledningar till att EU vill få bättre koll på sin jordbruksmark bland annat för att möta klimatförändringarna, markanvändningen är en stor källa till utsläpp av klimatgaser, liksom möjliggörare för ökad kolinlagring men också värnandet om ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden.

Regeringen skriver i ett fakta-PM¹²: ”Regeringen anser att marken är en viktig resurs som behöver värnas och att den på sina håll är hotad till skada för klimatet, den biologiska mångfalden, människors hälsa livsmedelsproduktionen och den cirkulära ekonomin. Markens många ekosystemtjänster behöver upprätthållas. God markhälsa ökar till exempel förutsättningarna för att marken ska kunna fungera som kolsänka och bidrar till att upprätthålla en långsiktig produktion av livsmedel och skogsråvaror. Regeringen är dock tveksam till om det behövs en gemensam EU-lagstiftning.”

¹² https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/fakta-pm-om-eu-forslag/forslag-till-direktiv-om-overvakning-av-markhalsa_ha06fpm125/html.

3.5 Landsbygdspolitik

3.5.1 Jordbrukets betydelse för sysselsättning och bosättning

År 2021 sysselsatte industrin 11,1 procent av arbetskraften och jordbruket 2,7 procent.¹³ År 2023 var antalet heltidsjordbruk 13 395, en minskning med drygt 5 procent sedan år 2020 och med 21 procent sedan 2010. Det är små förändringar mellan 2020 och 2023 i de flesta länen. Jämfört med 2010 har antalet heltidsjordbruk minskat mest i Skåne, minskningen var 743 jordbruk, drygt 23 procent. Den procentuellt största minskningen jämfört med 2010 var i Norrbottens län, med drygt 34 procent. Andelen heltidsjordbruk av det totala antalet jordbruksföretag var knappt 24 procent år 2023, vilket är oförändrat jämfört med 2010. Sedan 2005 har andelen heltidsjordbruk varit mellan 24 procent och 27 procent av det totala antalet jordbruk.

Figuren 3.1 nedan visar andelen företag med olika driftsinriktning. Det kan konstateras att det finns en koncentration av växtodling i slättbygderna i södra Sverige medan det finns en stor andel djur på sydsvenska höglandet.

¹³ Ekonomifakta, Strukturförändringar i sysselsättningen, https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/arbetsmarknad/sysselsattning/strukturforandringar-i-sysselsattningen_1208597.html, hämtat: 2025-05-28.

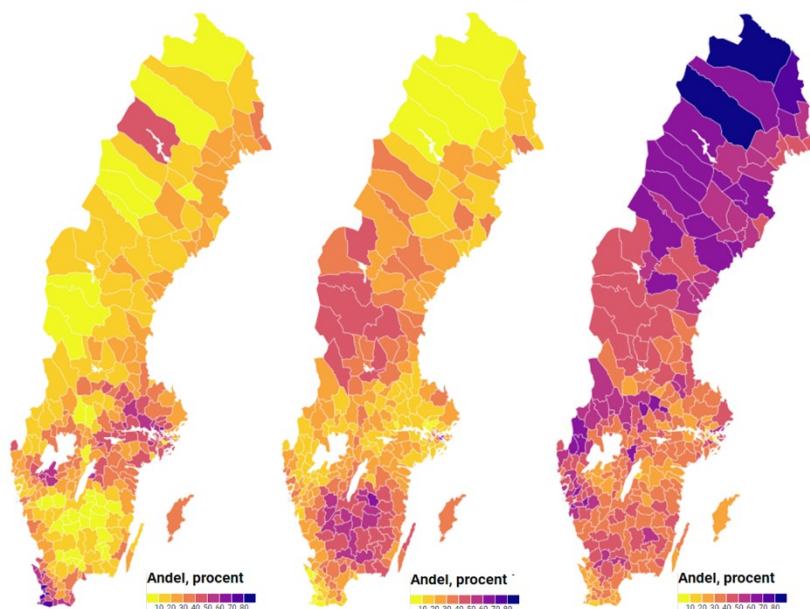
Figur 3.1 Andel företag med olika driftsinriktning

Efter kommun 2023

Växtodling

Lantbrukets djur

Småbruk



Källa: Jordbruksverket 2024.

3.5.2 Ökad befolkningstäthet

Befolkningstäthet är ett mått som beskriver hur tätbefolkat ett land eller en region är. Genom att dela antalet invånare med landarealen får man fram hur många invånare det bor per kvadratkilometer, om befolkningen skulle vara jämnt utspridd. Sedan år 2000 har befolkningen i Sverige ökat med över 1,6 miljoner. Det innebär också att befolkningstätheten har ökat. Befolkningstätheten har gått från 21,6 invånare per kvadratkilometer år 2000, till 25,9 år 2023. Det motsvarar alltså drygt fyra fler invånare per kvadratkilometer.

I många kommuner är befolkningstätheten låg. Där finns stora områden som i princip är obefolkade, samtidigt som det finns tätorter där en stor del av kommunens befolkning bor. Kommuner med låg befolkningstäthet är ofta stora till ytan, och har en befolkning som är ojämnt fördelad över landytan.

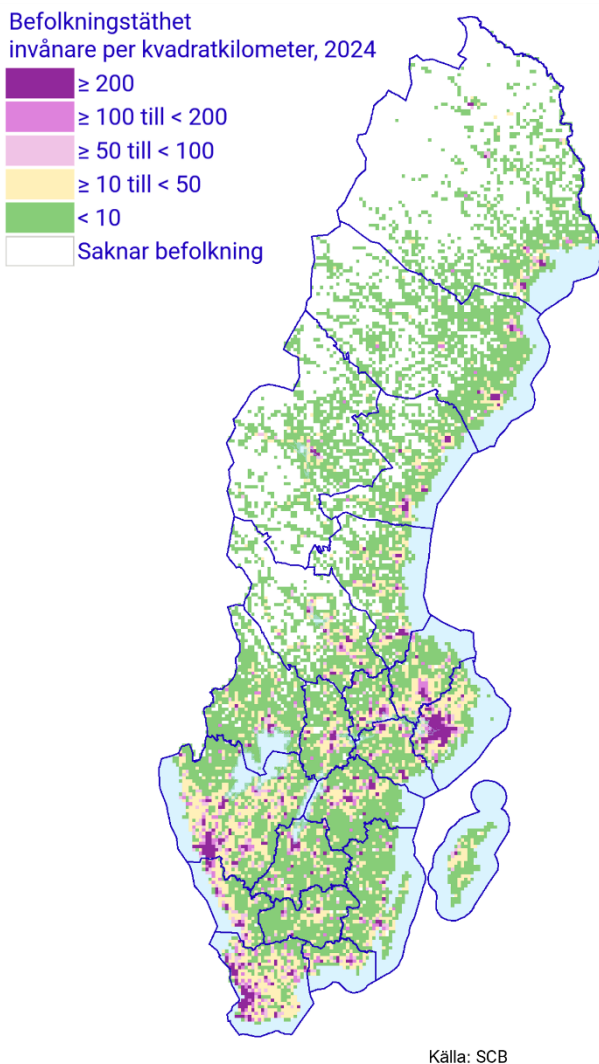
Det är stora skillnader i befolkningstäthet mellan kommunerna. Stora kommuner i norr har lägst befolkningstäthet. Åtta av de tio kommuner som har högst befolkningstäthet ligger i Stockholms län, följt av Malmö och Göteborg. Vid en jämförelse mellan EU:s medlemsländer har Sverige den näst lägsta och Finland den lägsta befolkningstätheten.¹⁴

3.5.3 Var bor befolkningen?

Med hjälp av kartan i figur 3.2 nedan ges en bild av hur tätt eller glest befolkningen bor och att den är koncentrerad runt de tre storstäderna. Södra Sverige är mycket mer tätbefolkat än norra delen av landet. I norr sticker centralorterna ut tydligt som mer tätbefolkade, samtidigt som det finns stora obebodda områden. I såväl norra som södra Sverige är befolkningen koncentrerad till kusten. Ungefär hälften av landets befolkning är bosatt inom en mil från havet.¹⁵

¹⁴ Tillväxtverket 2024, Uppföljning av den sammanhållna svenska landsbygdspolitiken – fördjupad rapport 2024, Tillväxtverkets dnr Å 2024-1725.

¹⁵ SCB 2024, Befolkningstäthet i Sverige. www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningstathet-i-sverige/ hämtat 2025-02-21

Figur 3.2 Befolkningstäthet

Källa: SCB 2024, Befolkningstäthet i Sverige. www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningstathet-i-sverige/ (hämtat 2025-06-12).

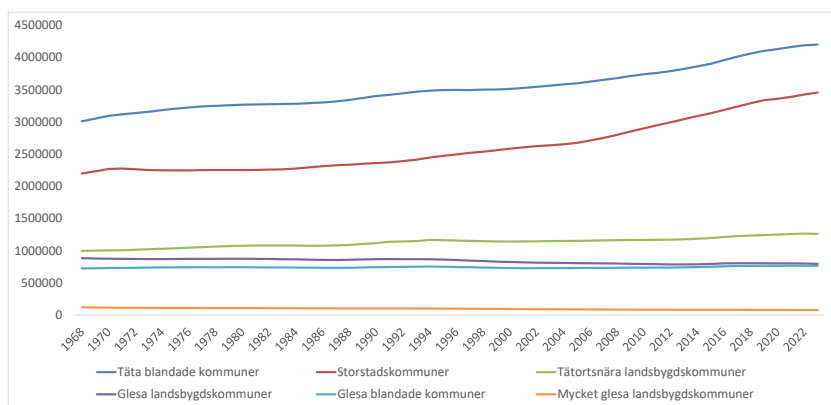
3.5.4 Befolkningsutveckling 1968–2023

År 2023 hade 124 av landets 290 kommuner (43 procent) över 20 000 invånare. I gruppen storstadskommuner hade samtliga utom två kommuner minst 20 000 invånare. I mycket glesa landsbygds-

kommuner hade ingen kommun över 20 000 invånare. I de två övriga grupperna med landsbygdskommuner hade endast 19 respektive 13 procent av kommunerna en befolkning över 20 000.

Inför kommunindelningen 1974 var riktmärket 8 000 invånare för att en kommun ska kunna bedriva en god verksamhet och fullfölja sitt uppdrag, (SOU 2020:8). År 2023 fanns det i Sverige 48 kommuner med färre än 8 000 invånare. Av dessa är 45 landsbygdskommuner. Av kommunerna i gruppen ”mycket glesa landsbygdskommuner” hade endast två av de 15 kommunerna fler än 8 000 invånare.¹⁶

Figur 3.3 Befolkningsutveckling i olika kommuntyper



Källa: SCB.

3.5.5 Sysselsättningsgraden ökar mest i mycket glesa landsbygdskommuner

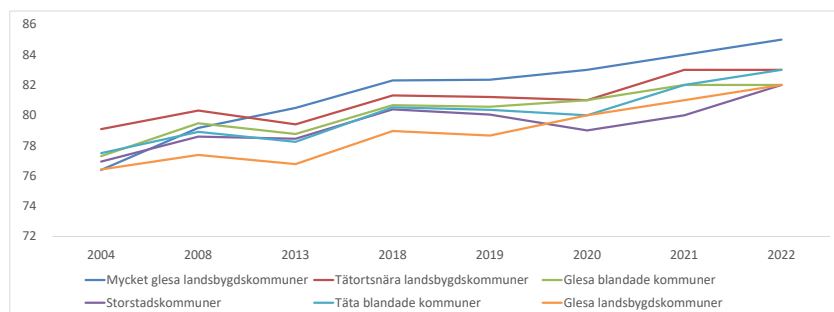
Förvärvsintensitet är ett mått som anger andelen personer med bostad i regionen (nattbefolkning) som förvärvsarbetar i en viss åldersgrupp i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. Förvärvsintensitet beräknas ofta utifrån åldersklassen 20–64 år, och det är en av arbetsmarknadsindikatorerna som finns på kommunnivå. Utifrån en aggregering till kommungrupper kan konstateras att sysselsättningsgraden har utvecklats positivt över tid för samtliga kommungrupper – mest positivt för de mycket glesa landsbygdskommunerna som nu uppvisar ett medelvärde som grupp över 85 procent. En viss avmattning i den uppgång som har varit

¹⁶ Tillväxtverket 2024, *Uppföljning av den sammanhållna svenska landsbygdspolitiken – fördjupad rapport 2024*, Tillväxtverkets dnr Å 2024-1725.

kan skönjas de senaste åren – men Sverige har fortfarande en hög förvärvsintensitet jämfört med övriga EU.¹⁷

Figur 3.4 Sysselsättningsgrad 2004–2022

I åldern 20–64 år



Källa: SCB.

Den parlamentariska landsbygdskommittén (SOU 2017:1) lyfter fram digitaliseringens möjligheter och hur digital infrastruktur är en nyckelfaktor för att det ska vara möjligt att bo, leva och verka i Sveriges landsbygder. Det är också en grundläggande förutsättning för att överbrygga den gleshet som präglar vissa typer av landsbygder och minska den digitala klyftan mellan stad och land.

Utifrån väldigt grundläggande perspektiv så kan det vara intressant att studera ekonomin sammansättning i olika delar av landet. Det skiljer mindre än vad man skulle kunna tro och utöver de sektorer som självklart är knutna till skog och mark så är ekonomin diversifierad och står inför liknande utmaningar vad gäller innovation, internationalisering, kompetensförsörjning med mera i alla delar av landet.

Under de senaste 10 åren har näringslivsstrukturen i de glea landsbygdskommunerna jämfört med de täta blandade kommunerna är det tydligt att dessa utvecklats ungefär lika. De stora skillnaderna finns att finna inom sektorerna företagstjänster och handel som ökat mycket i de sistnämnda medan de varit relativt stabila i landsbygdskommunerna. På samma vis har jordbruket utvecklats positivt vad gäller sysselsättningen i landsbygdskommunerna medan tillverkning

¹⁷ Tillväxtverket 2024, Uppföljning av den sammanhållna svenska landsbygdspolitiken – fördjupad rapport 2024, Tillväxtverkets dnr Å 2024-1725.

och utvinning har blivit mindre framträdande för sysselsättningen i båda kommuntyperna.

3.5.6 Flyttnettot ökar mest i täta blandade kommuner

I Tillväxtverkets rapport¹⁸ framgår även flyttnettot inom landets olika kommuntyper. Flyttnetto är en viktig indikator för att följa upp den övergripande utvecklingen av boendeval i ett land. Särskilt kommuntypen Täta blandade kommuner, men även Tätortsnära landsbygdskommuner har upplevt positiva flyttnetton 2012–2002 – på bekostnad av alla övriga kommuntyper.

Utvecklingen bromsar till viss del den urbanisering som pågått sedan länge, där kommuntypen storstadskommuner fortsätter ha ett samlat negativt flyttnetto även om vi efter pandemin ser en viss inbromsning i denna trend – utflyttningen från de tätare områdena bromsas upp något samtidigt som de täta blandade kommunerna växer något långsammare.

Samtidigt är det intressant att Stockholms kommun för 2022 uppvisar ett negativt totalt flyttnetto och enbart växer på grund av födelseöverskott. Samma bild uppvisar ett flertal kommuner nära Stockholm. Detta samtidigt som till exempel Umeå, Skellefteå och Luleå växer både vad gäller flyttnetto och befolkning.

Enbart Härjedalens kommun visade ett positivt inrikes flyttnetto bland de mycket glesa landsbygdskommunerna. Balansen mellan kvinnor och mäns inrikes flyttar är jämn men samtidigt svårtolkad. Detta avser speciellt landsbygdskommuner eftersom statistiken där påverkas av det stora flyktingmottagandet under de senaste 10 åren (tydligast uppgången av andelen män 2015 och 2016). Generellt flyttar ungefär lika många kvinnor som män från landsbygdskommunerna – medan andelen kvinnor som flyttar från de glesa blandade kommunerna varit något högre innan och efter dessa år.

¹⁸ Tillväxtverket 2024, Uppföljning av den sammanhållna svenska landsbygdspolitiken – fördjupad rapport 2024, Tillväxtverkets dnr Å 2024-1725.

3.5.7 Den parlamentariska landsbygdskommittén

Den parlamentariska landsbygdskommittén lämnade 2017 sitt slutbetänkande För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd (SOU 2017:1). Kommittén nämner inte jordförvärvslagstiftningen i sitt betänkande.

I propositionen En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder – för ett Sverige som håller ihop (prop. 2017/18:179) lämnade regeringen förslag till en sammanhållen politik för Sveriges landsbygder. Det övergripande målet för den sammanhållna landsbygdspolitiken föreslogs vara en livskraftig landsbygd med likvärdiga möjligheter till företagande, arbete, boende och välfärd som leder till en långsiktig hållbar utveckling i hela landet. Riksdagen antog regeringens förslag till övergripande mål (bet. 2017/18:NU19, rskr 2017/18:360).

Av budgetpropositionen för 2024 framgår att landsbygdernas utveckling är avgörande för hela Sveriges framgång och att regeringen har ett samlat fokus på att hela Sverige ska fungera. Villkoren för att bo, leva och verka i landsbygderna ska stärkas (prop. 2023/24:1 utg.omr. 23 s. 56.)

Det finns olika typer av landsbygd i olika delar av landet, exempelvis landsbygder med tätare eller glesare strukturer och landsbygder nära eller avlägsna från större befolkningskoncentrationer. Öar och skärgårdsområden har särskilda förutsättningar.

3.6 Ny regional utvecklingspolitik och landsbygdspolitik?

Den framtida regionala utvecklingspolitiken och landsbygdspolitiken är under utredning (dir. 2024:69) med uppdrag att lämna förslag på hur dessa ska inriktas och utformas. En delfråga är om de två politikområdena ska slås ihop och vad det gemensamma målet i så fall bör vara. Även begreppet funktionella regioner lyfts i direktivet som något att väga in. Med funktionella regioner avses geografiska områden där invånare och verksamheter interagerar med varandra inom till exempel ett ekonomiskt eller socialt sammanhang. En särskild aspekt sägs vara ömsesidigt utbyte och beroendeförhållande mellan invånare och verksamheter i städer, tätorter samt gles- och landsbygder av olika storlek och karaktär.

4 Jord- och skogsbrukets struktur och brukningsförhållanden

Svenskt jordbruk uppvisar en stor variation, från många små deltidsföretag till ett mindre antal större företag med flera anställda och hundratals djur. År 2023 fanns det 56 171 jordbruksföretag som sysselsatte 158 300 personer. Mer än åtta av tio företag drevs som enskild firma. Samtidigt stod de 2 500 största företagen för ungefär en tredjedel av allt jordbruksarbete i landet.

Tre fjärdedelar av jordbruksföretagen drivs på deltid, men inom heltidsjordbruken finns både de allra flesta lantbruksdjuren och den största delen av jordbruksmarken, omkring 2,2 miljoner hektar av totalt 3 miljoner hektar.

Åren 2010–2023 har det blivit allt fler heltidsföretagare i enskild firma över 64 år, andelen har ökat från 13 till 23 procent. Över hälften av dessa företagare var 55 år eller äldre.

Totalt producerades år 2023 animalier för ett värde om 37 miljarder respektive vegetabilier för 36 miljarder kronor. Det finns många små företag, men den mesta produktionen av mjölk, nötkött, lamm, gris och ägg kommer från de största företagen. Störst produktionsvärde har mjölkföretagen som står för en fjärdedel av det totala produktionsvärdet.

Medelbesättningen för mjölkkor har sjudubblats på drygt 40 år, till 113 kor. Nästan fyra av tio fanns i besättningar med fler än 200 mjölkkor. Sverige har därmed de femte största mjölkbesättningarna inom EU.

Nästan sex av tio tackor och baggar fanns i besättningar som hade 50 eller fler vuxna djur, genomsnittet var 32. Nästan två tredjedelar av antalet sugor fanns i besättningar större än 499 djur, trots att de utgjorde mindre än vart tionde företag. Nästan nio av tio värp-

höns fanns i besättningar på minst 20 000 höns, trots att de utgjorde mindre än tre procent av företagen.

I detta kapitel tecknar vi en bild av svenska jordbruksföretag, vem som driver dem, hur många sysselsatta de har och vad de har för produktion. Sista avsnittet ger en bild av svenskt skogsbruk.

4.1 Jordbruksföretag och brukad mark i Sverige

Sveriges landareal består av 41 miljoner hektar. Cirka tre miljoner hektar används som jordbruksmark där den allra största delen utgörs av åkermark, 85 procent, medan resten är betesmark och slätteräng.¹ År 2023 fanns det 56 171 jordbruksföretag², varav drygt 55 200 företag brukade åker- och/eller betesmark. Flertalet av dem, drygt 53 300 företag, hade åkermark och drygt 32 000 företag hade betesmark.³

Antalet jordbruksföretag har minskat från 72 609 år 2007 till 56 171 år 2023, vilket innebär att mer än vart femte företag försvunnit. Företagen med 2,1–100 hektar jordbruksmark minskar stadigt medan gruppen över 100 hektar har ökat kontinuerligt, fram till år 2020. Tabellen nedan visar utvecklingen sedan år 2007.

Tabell 4.1 Antal jordbruksföretag per storleksgrupp, jordbruksmark

Grupperade efter hektar som företaget brukar

Storleksgrupp	2007	2013	2020	2023
0–2,0	812	1 380	1 262	1 402
2,1–5	9 946	6 645	5 400	5 429
5,1–10	13 154	15 427	14 485	14 239
10,1–20	14 153	13 588	11 801	11 215
20,1–30	7 694	6 617	5 448	4 945
30,1–50	8 844	7 324	5 765	5 049
50,1–100	10 067	8 134	6 583	5 874
100,1–	7 939	8 031	8 047	8 018
Totalt	72 609	67 146	58 791	56 171

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

¹ SCB 2025, Markanvändningen i Sverige.

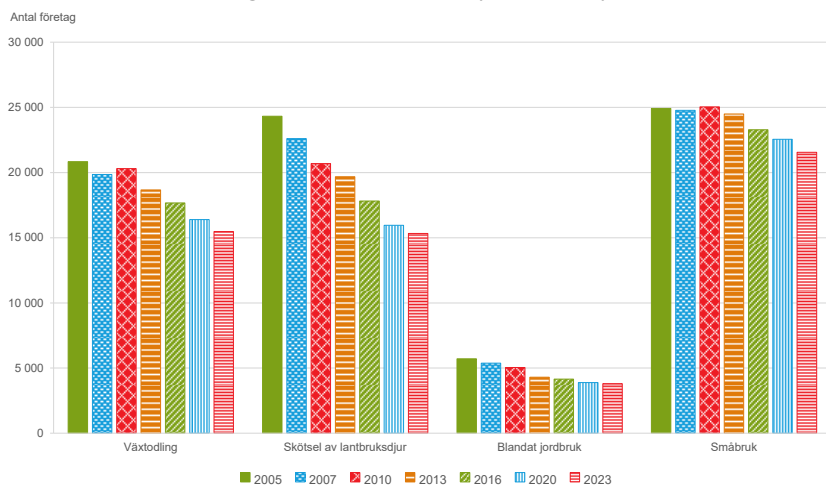
² I Jordbruksverkets statistik avses med jordbruksföretag ett företag som uppfyller minst ett av följande kriterier: brukar mer än två hektar åkermark eller minst fem hektar jordbruksmark, har trädgårdsverksamhet eller har en större djurbesättning.

³ Jordbruksverket 2024. Jordbruksstatistisk sammanställning 2024.

I Jordbruksverkets redovisning delas företagen upp i driftsinriktningarna: växtodling, skötsel av lantbruksdjur, blandat jordbruk och småbruk. Sett över en längre period är det företag med inriktning mot lantbruksdjur som har minskat mest i antal, se utvecklingen sedan 2005 i figur 4.1 nedan.

Figur 4.1 Antal jordbruksföretag efter huvudsaklig driftsinriktning 2005–2023

Växtodling, skötsel av lantbruksdjur, blandat jordbruk och småbruk



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.2 Jordbrukets produktionsvärde

Totalt producerades år 2023 animalier för ett värde om 37 miljarder respektive vegetabilier för 36 miljarder kronor.⁴

Tabellen 4.2 nedan är ett försök att översiktligt beskriva olika driftsinriktningars betydelse. Jämförelsen sker mellan uppgifter hämtade från olika källor och ska därför tolkas med försiktighet. Siffrorna för arbetsbehov och sysselsättning är inte specifikt kopplade till produktionen av exempelvis mjölk utan är kopplade till de företag som producerar mjölk. Alltså finns det en viss svårighet att kombinera uppgifterna. De mjölkproducerande företagen står för en fjärdedel av

⁴ Produktionsvärdet är hämtat från EAA-kalkylen. EAA (Economic Accounts for Agriculture) är ett system av statistiska beräkningar av värdet av jordbrukssektorns produktion och kostnader för denna produktion. Beräkningarna görs enligt regler som fastställs av EU:s statistikmyndighet Eurostat.

jordbrukets totala produktionsvärde genom att de utöver mjölk producerar djur till slakt och vegetabilier i form av spannmål och andra grödor.

Det antagna arbetsbehovet bygger på en kombination av en enkätundersökning och insamlade uppgifter från olika register.⁵

Tabell 4.2 Jordbruket i Sverige 2023

Översikt med fokus på animalieproduktion

Driftsinriktning	Prod.värde (mnkr)	Prod.volym (1 000 ton)	Företag antal	Arbetsbehov årsverken	Sysselsatta antal
Mjölk	14 786	2 819	2 675	7 869	11 238
Nötkött	8 212	138	14 557	7 787	19 847
Gris	6 198	243	1 160	1 265	1 724
Kyckling	3 455	176	214	643	934
Ägg	2 422	115	4 091	130	210
Får	352	5	8 329	2160	8 119
Animalier tot.	37 182	–	–	23 092	48 756
Vegetabilier tot.	36 161	–	–	16 753	49 016

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.3 En tredjedel av arbetet utförs i de största jordbruksföretagen

Utifrån Jordbruksverkets enkätundersökningar görs en klassificering av alla jordbruksföretag där arbetsbehovet uppskattas i så kallade standardiserade arbetstimmar. Arbetsbehovet antas utifrån genomsnittliga förhållanden beträffande till exempel maskinell utrustning och arrondering. Det totala arbetsbehovet i Sveriges jordbruk bedöms vara knappt 80 miljoner standardtimmar⁶. Jordbruksverket grupperar företagen efter antalet timmar som de kräver, se tabell 4.3 nedan. I tabellen redovisas förändringen vad gäller antal företag och arbetade standardtimmar från 2016 till 2023. Antalet företag minskar i

⁵ Jordbruksverket samlar material från olika källor, däribland Lantbruksregistret som i huvudsak baseras på Strukturundersökningen som genomförs tre gånger under en tioårsperiod i alla EU-länder utifrån förordningen (EG) 2018/1091. Syftet är att få in uppgifter som inte kan fås fram via register eller räknas fram genom statistiska modeller. Den senaste Strukturundersökningen är från 2023 och bygger på en enkät där alla jordbrukare fått vissa grundfrågor medan ett urval fått ytterligare frågor. Svarsfrekvensen låg runt 95 procent.

⁶ Jordbruksverket 2024. Jordbruksföretagens driftsinriktning 2023. Svensk typologi, Publiceringsdatum: 2024-03-07, Produktkod: JO0105.

alla grupper men i gruppen där arbetsbehovet är störst (större än 5 600 standardtimmar) är minskningen minst. Minskningarna är inte heller så stora i de två grupper av företag som har arbetsbehov under 800 standardtimmar. Gruppen som omfattar företag som kräver över 5 600 timmars arbetsinsats innehåller cirka 2 500 företag vilket motsvarar 4,5 procent av alla jordbruksföretag. Omkring en tredjedel av allt jordbruksarbete som utförs i landet sker i dessa företag. Det är även endast i dessa mest arbetsintensiva företag, som det redovisats fler antal arbetade timmar.

Tabell 4.3 Antal jordbruksföretag samt antal standardtimmar efter storleksgrupp av arbetsbehov

Storleksgrupp arbetsbehov	2016 Antal företag	Antal Standardtimmar 1 000-tal	2023 Antal företag	Antal standardtimmar 1 000-tal
–399	23 233	5 539	21 517	5 229
400–799	13 196	7 469	12 066	6 751
800–1 599	11 025	12 808	9 184	10 651
1 600–2 399	5 584	10 860	4 835	9 461
2 400–3 199	3 051	8 452	2 529	6 985
3 200–3 999	1 936	6 929	1 593	5 692
4 000–5 599	2 352	11 041	1 938	9 138
5 600–	2 560	24 536	2 509	25 205
Totalt	62 937	87 635	56 171	79 112

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.4 Heltidsföretagen brukar mer jordbruksmark

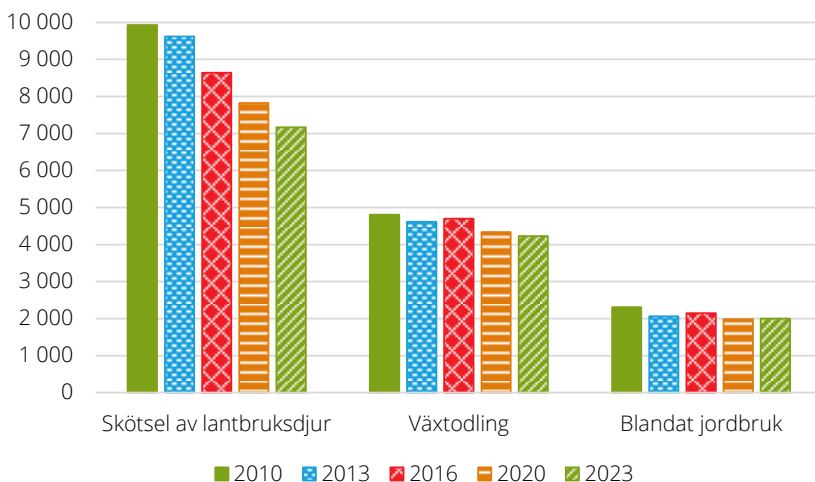
Största delen av jordbruken i Sverige drivs på deltid och antalet heltidsföretag uppgick år 2023 till 13 395 (24 procent). Ett heltidsjordbruk är ett jordbruk som beräknas ha behov av minst en heltid, det vill säga 1 600 standardtimmar per år. Största delen av jordbruksmarken brukas av heltidsföretag (75 procent), vilket motsvarar omkring 2,2 miljoner hektar jordbruksmark och svarar för 89 procent av det svenska jordbrukets produktionsvärde. Heltidsjordbruken

antas, enligt Jordbruksverket, spegla det yrkesmässiga jordbruket i högre utsträckning än om man ser till alla jordbruksföretag.⁷

Mer än hälften (54 procent) av heltidsjordbruken har skötsel av lantbruksdjur som driftsinriktning. Drygt 7 000 företag har denna driftsinriktning och svarar för 87 procent av det produktionsvärde som kommer från heltidsjordbruken och 40 procent av det svenska jordbrukets totala produktionsvärde. I kategorin blandat jordbruk finns en del djurhållande företag. Där ingår alla företag där 1/3–2/3 av tiden beräknas gå till växtodling och 1/3–2/3 av tiden beräknas gå till djurhållning. Figur 4.2 visar att antalet heltidsföretag sedan 2013 minskat mer i driftinriktningen skötsel av lantbruksdjur än i de båda andra driftsinriktningarna.

Figur 4.2 Antal heltidsjordbruk per driftsinriktning 2010–2023

Skötsel av lantbruksdjur, Växtodling och Blandat jordbruk



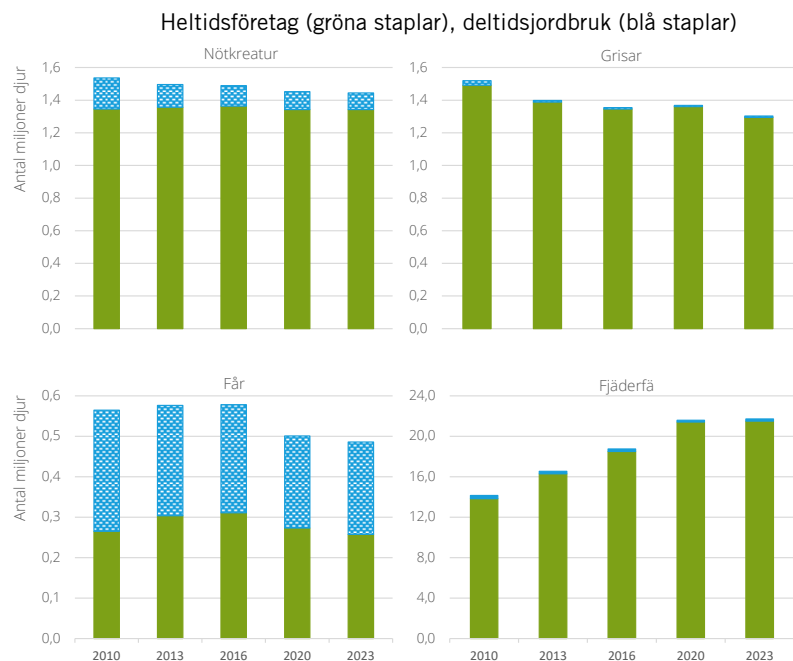
Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

⁷ Jordbruksverket 2024, Heltidsjordbruket i Sverige 2023, <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2024-06-18-heltidsjordbruket-i-sverige-2023>.

4.5 Heltidsföretagen har de flesta lantbruksdjuren

De flesta lantbruksdjuren i Sverige återfinns hos heltidsjordbruken⁸. 93 procent av nötkreaturen, all mjölkproduktion, i stort sett all grisproduktion samt fjäderfäproduktion drivs av heltidsjordbruken. Inom fårproduktionen ser det annorlunda ut, där finns endast 53 procent av fåren inom heltidsföretag, se figur 4.3 nedan. Den största förändringen jämfört med 2010 är att andelen får i heltidsföretag har ökat från 47 procent, i övriga djurslag är förändringarna mindre. Lantbruksdjuren koncentreras till heltidsjordbruken vilket kan bero på nya levnadssätt och den dagliga tillsyn som djuren kräver. Mjölkproduktionen är arbetsintensiv och kräver mjölkning minst två gånger om dagen, dock har den ökade användningen av mjölkrobotar minskat behovet av att hålla exakta mjölkningstider vilket kan underlätta schemaläggning.

Figur 4.3 Antal djur i det svenska hel- och deltidjordbruket 2010–2023



Anm.: Skalorna i diagrammen för de olika djurslagen skiljer sig åt.

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

⁸ Jordbruksverket 2024, Heltidsjordbruket i Sverige 2023, <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2024-06-18-heltidsjordbruket-i-sverige-2023>.

4.6 Många sysselsatta men få anställda

Jordbruket sysselsatte 2023 totalt 158 000 personer, varav drygt åtta av tio arbetade i enskild firma och resterande i juridiskt företag. Perioden 2010–2023 har sett en kontinuerlig minskning av den totala sysselsättningen vilket beror på minskningen av sysselsättning i de enskilda företagen. Däremot har antalet sysselsatta ökat i de juridiska företagsformerna. I figuren nedan ingår både stadigvarande och tillfälligt sysselsatta.⁹

Tabell 4.4 Antal sysselsatta efter företagsform

Företagsform	2010	2013	2016	2020	2023
Enskild firma	157 924	150 419	148 027	144 294	131 163
Juridisk person*	21 004	22 270	23 391	22 042	27 116
Totalt	178 928	172 689	171 418	166 336	158 279

*I statistikdatabasens tabeller kopplat till sysselsättning avser juridisk person både aktiebolag och övriga, som kan vara handelsbolag, kommanditbolag, bostadsrättsföreningar, samfälligheter, dödsbon, myndigheter med mera.

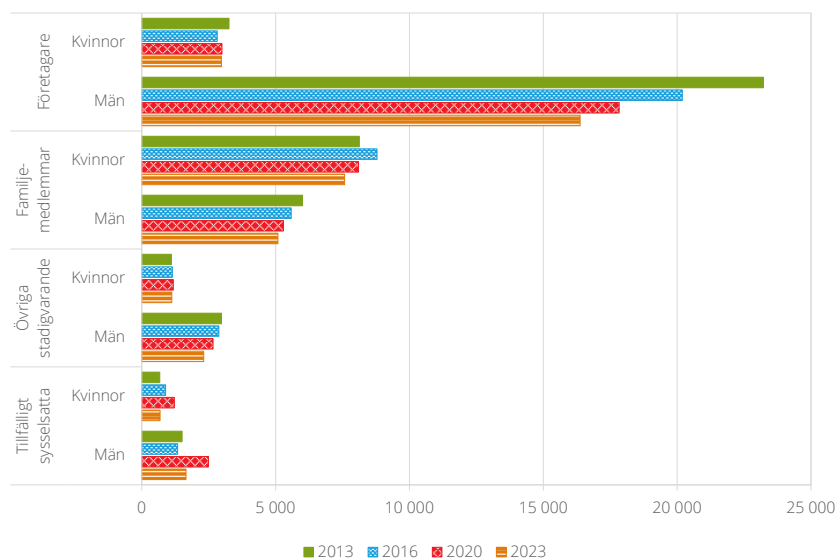
Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2025.

Drygt 56 000 personer var under 2023 sysselsatta i de 13 400 företag som är heltidsjordbruk¹⁰.

Många av de som arbetar i de enskilda företagen är familjemedlemmar men de står inte för en lika stor andel av de arbetade timmarna. De arbetade timmarna värderas i årsverken (AWU=Annual Working Units). Ett årsverke motsvarar 1 800 timmar under ett år.

⁹ Jordbruksverket delar i sina undersökningar upp de sysselsatta inom jordbruket i: företagare, familjemedlemmar, övriga stadigvarande, respektive tillfälligt sysselsatta. Lantbruksregistret räknar alla personer som utfört både betalt och obetalt arbete i företaget som sysselsatta. De sysselsatta ska ha arbetat minst en timme i jordbruksverksamheten under ett år samt vara över 15 år.

¹⁰ <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2024-06-18-heltidsjordbruket-i-sverige-2023>.

Figur 4.4 Antal årsverken utförda i enskilda företag 2013–2023

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

Tabellerna 4.5–4.8 nedan är utdrag ur SCB:s företagsdatabas för SNI 2007 för kategorin 01 Jordbruksföretag och serviceföretag till jordbruk per storleksklass. SNI-koder baseras bland annat på verksamhetens omsättning och arbetad tid. Ett företag kan vara registrerat med flera SNI-koder. Tabell 4.5 visar en aggregerad bild över de som ligger under kategorin 01.5 blandat jordbruk. I denna kategori fanns 2023 drygt 47 000 företag registrerade. Det är viktigt att tänka på att Företagsdatabasen kan innehålla företag som är vilande eller inte särskilt aktiva och att det finns osäkerhet kring hur aktuell SNI-indelningen är. Detta gäller troligen framför allt den stora mängd företag som finns i kategorin med noll anställda. De företag som har noll anställda är självverksamma jordbrukare, där sysselsättningsgraden varierar, från väldigt lite till heltid. I andra fall kan det vara större enskilda firmor där flera i familjen bidrar med arbete och arbetskraft också hyrs in för olika arbetsmoment.

**Tabell 4.5 Antal företag med SNI-kod Blandat jordbruk
(utdrag ur SCB:s företagsdatabas)**

SNI-kod: 01.5 blandat jordbruk

Antal anställda	2015	2020	2023
0	54 420	48 682	45 213
1–4	2 080	1 730	1 629
5–9	230	290	274
10–19	58	80	92
20–49	8	27	26
50–99	1	3	3
100–199	0	1	4
200–	0	0	0
Totalt	56 797	50 813	47 241

Källa: SCB 2024.

Efter SNI-koden blandat jordbruk är det SNI-koderna djurskötsel-företag och växtodlare av ett- och tvååriga växter som har flest regi-strerade företag.

**Tabell 4.6 Antal företag med SNI-kod växtodlare av ett- och tvååriga växter
(utdrag ur SCB:s företagsdatabas)**

SNI-kod: 01.1 växtodlare av ett- och tvååriga växter

Antal anställda	2015	2020	2023
0	19 432	18 143	17 406
1–4	1 282	1 024	961
5–9	231	210	231
10–19	84	109	118
20–49	27	49	45
50–99	7	10	11
100–199	1	2	4
200–499	0	0	0
500–	0	1	1
Totalt	21 064	19 548	18 777

Källa: SCB 2024.

Det är omkring 22 700 företag som är registrerade med SNI-koden djurskötselföretag 01.4, se tabell nedan. Det kan noteras att det är fler företag som har en eller fler än en anställd bland djurskötsel-

företagen (SNI 01.4) jämfört med de med SNI-kod Blandat jordbruk (SNI 01.5) och växtodlare (SNI 01.1). Observera att det kan vara samma företag som har flera SNI-koder.

Tabell 4.7 Antal djurskötselföretag (utdrag ur SCB:s företagsdatabas)

SNI-kod: 01.4 djurskötselföretag

Antal anställda	2015	2020	2023
0	20 762	20 312	20 010
1–4	2 789	2 220	2 030
5–9	357	413	457
10–19	93	134	158
20–49	15	28	37
50–99	5	7	9
100–199	1	1	1
200–	0	0	0
Totalt	24 022	23 115	22 702

Källa: SCB 2024.

I tabell 4.8 nedan visas antalet anställda i företag som har SNI-koden mjölkproducenter. Antalet företag är långt fler än de drygt 2 500 företag som egentligen levererar mjölk. Många av dessa har alltså avvecklat sin produktion men driver företaget vidare med annan verksamhet.

Tabell 4.8 Antal mjölkföretag (utdrag ur SCB:s företagsdatabas)

SNI-kod: 01.41 10 mjölkproducenter

Antal anställda	2015	2020	2023
0	4 491	4 268	4 057
1–4	1 557	1 226	1 080
5–9	200	241	260
10–19	42	69	89
20–49	5	10	15
50–99	1	1	1
100–	0	0	0
Totalt	6 296	5 815	5 502

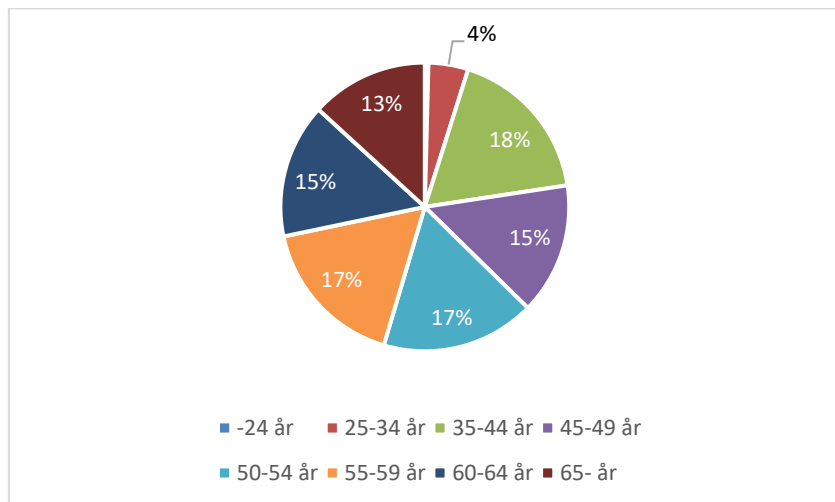
Källa: SCB 2024.

4.7 Majoritet av heltidsföretagarna i enskild firma 55 år eller äldre

Av de cirka 13 400 heltidsföretagen var det 10 112 som drevs som enskild firma år 2023. Detta motsvarar tre fjärdedelar av alla heltidsjordbruk. Bland dessa ser vi en tydlig förändring i åldersstrukturen där gruppen över 64 år numera är störst, från 13 procent till 23 procent. Sammantaget har gruppen 55 år och äldre kommit att utgöra en majoritet, från 45 till 53 procent. Det gör frågan om ägarskiften ännu mer aktuell. Även andelen företagare i gruppen 25–34 år har ökat väsentligt, dock från en låg nivå, 4 till 7 procent, se figurerna 4.5 och 4.6.

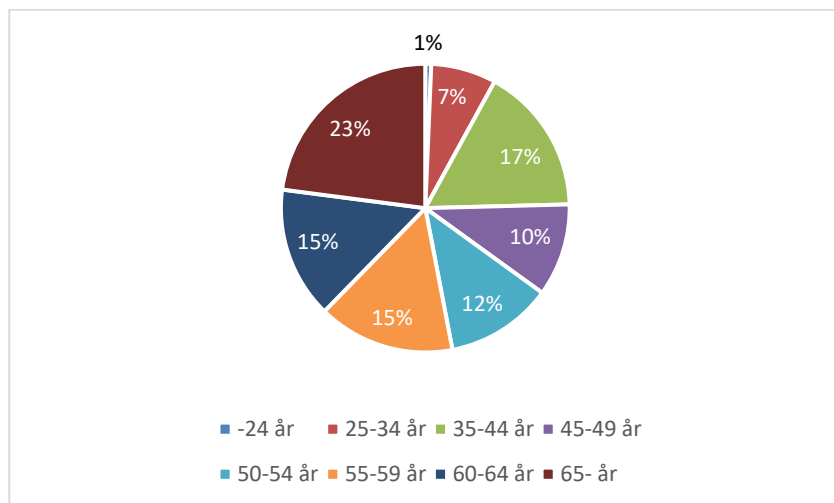
Figur 4.5 Heltidsföretagare i enskild firma utifrån ålder

2010



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2025.

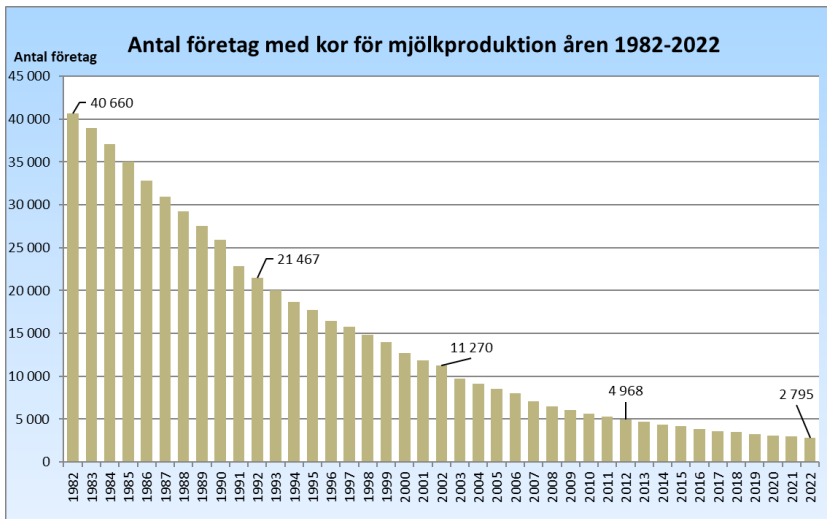
Figur 4.6 Heltidsföretagare i enskild firma utifrån ålder
2023



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2025.

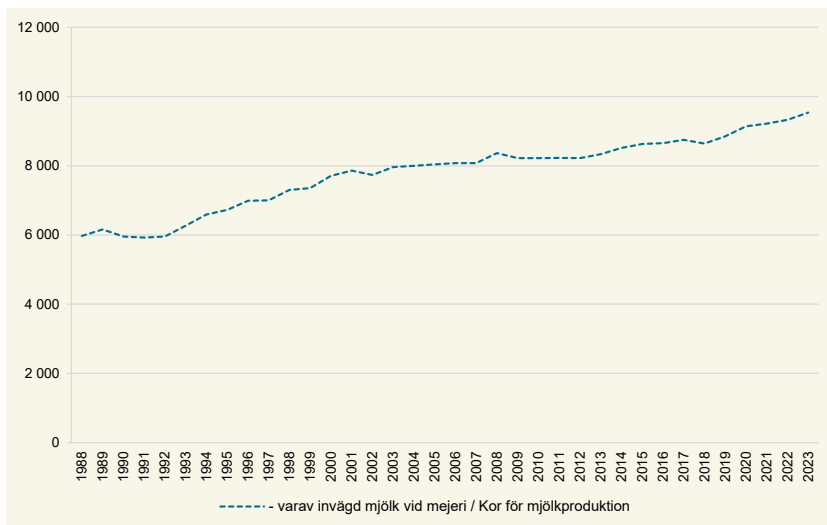
4.8 Allt större andel av mjölken produceras i större företag

Mjölken är central för jordbruket då mjölkföretagen står för det enskilt största produktionsvärdet, en fjärdedel av totalen. Samtidigt har mängden producerad mjölk i Sverige minskat under de senaste 40 åren. Vi har också sett en sjudubbling av medelbesättningen mjölkkor, från 16 till nästan 113. Nästan 40 procent av mjölkarna fanns år 2024 i besättningarna med fler än 200 mjölkkor. År 1982 vägde mejerierna in 3,53 miljoner ton mjölk. År 2021 hade mängden minskat till 2,78 miljoner ton mjölk (en minskning med 21 procent). Antalet mjölkföretag var 2 562 i juni 2024, detta kan jämföras med år 1982 då det var drygt 40 000 företag, se figur 4.7 nedan som visar utvecklingen 1982–2022.

Figur 4.7 Antal företag med mjölkproduktion

Källa: Jordbruksverket, Jordbruket i siffror, 2023-02-01.

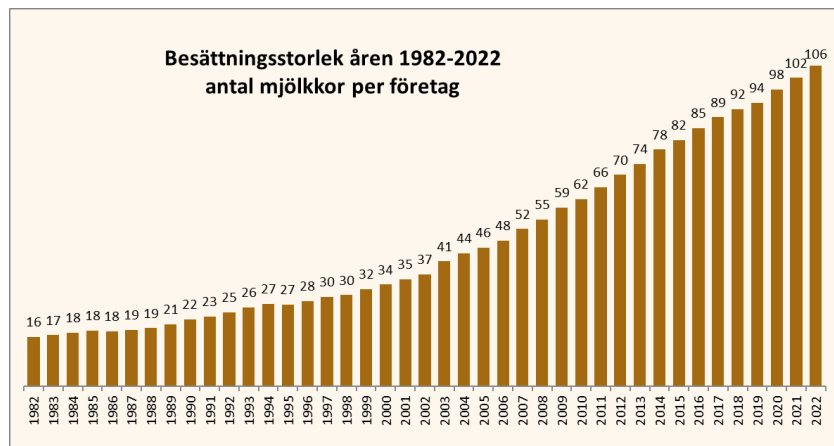
Mängden invägd mjölk har inte minskat lika mycket som antalet kor eftersom produktionen per ko har ökat, se figur 4.8 nedan.

Figur 4.8 Mjölkproduktion per ko 1988 till 2023 (kg)

Källa: Jordbruksverket 2025.

Kvantiteten invägd mjölk har varit relativt stabil de senaste tio åren medan produktionsvärdet har varierat då marknadspriserna på mjölk varierat betydligt mer. Medelbesättningen har ökat kontinuerligt från 16 mjölkkor 1982 till 106 mjölkkor 2022, vilket är mer än en sexdubbling under dessa 40 år. I juni 2024 hade siffran ökat ytterligare, till nästan 113 mjölkkor.

Figur 4.9 Utveckling av besättningsstorlek i mjölkproduktionen



Källa: Jordbruksverket, Jordbruket i siffror, 2023-02-01.

Tabellerna nedan visar hur det totala antalet mjölkkor (289 433) och totala antalet mjölkföretag (2 562) fördelas när de klassificeras efter besättningsstorlek. De senaste åren har antalet besättningar som håller mer än 200 mjölkkor ökat. Det är besättningarna som håller under 100 kor som minskar och allt färre kor återfinns där.

Tabell 4.9 Utveckling av antal mjölkkor och mjölkföretag

Besättnings- storlek	2013		2024	
	Antal företag	Antal mjölkkor	Antal företag	Antal mjölkkor
1–24	785	13 200	198	3 391
25–49	1 436	52 451	489	18 098
50–74	982	60 656	571	35 970
75–99	482	40 888	297	25 446
100–199	742	101 580	685	95 077
200–399	206	53 995	257	67 876
400–499	12	5 133	26	11 432
500–	23	16 118	39	32 143
Totalt	4 668	344 021	2 562	289 433

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.9 Femte största besättningarna med mjölkkor i EU

EU är en av världens största mjölkproducenter och har en relativt stabil produktion över året. Andra stora producenter är USA och Nya Zeeland som också exporterar mycket ut på världsmarknaden. Jämfört med andra EU-länder har Sverige relativt stora besättningar i mjölkproduktionen, de femte största.¹¹

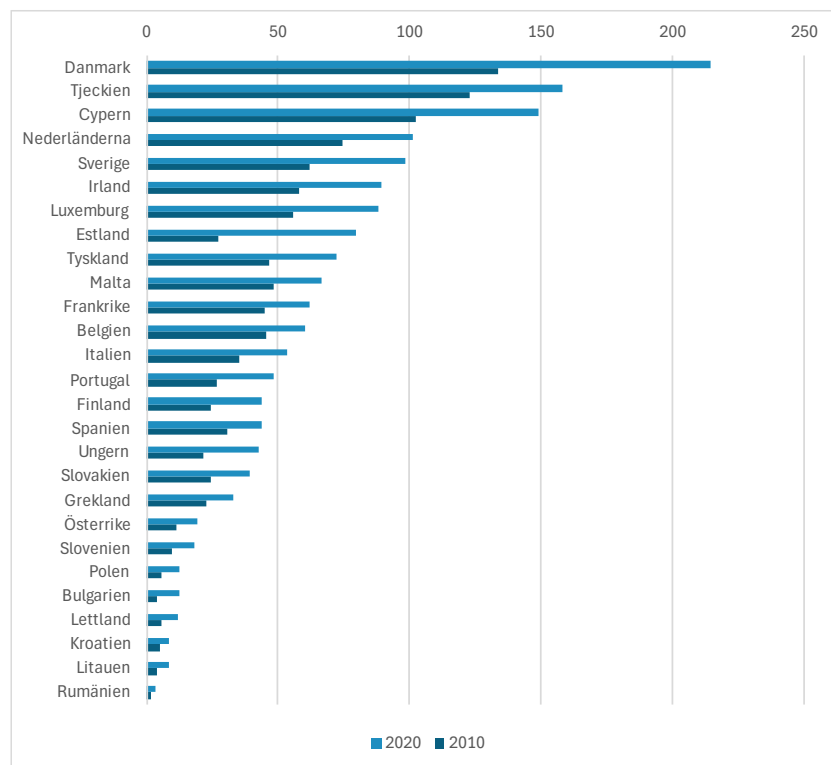
Allra flest mjölkkor per besättning i EU har Danmark, en position de befäste perioden 2010–2020, då de gick från 134 till 215 kor per företag. Klart före närmaste land 2020 som var Tjeckien med i genomsnitt 158 mjölkkor per företag. Cypern som totalt sett har få mjölkkor kom på tredje plats med 149 mjölkkor per företag. Sverige kom på femte plats med 98 mjölkkor per företag medan Finland kom på femtonde plats med 44 mjölkkor per företag. I figuren nedan visas förändringen mellan åren 2010 och 2020. Diagrammet visar att besättningarna har blivit större i alla EU-länder. För hela EU ökade antalet mjölkkor från 14 mjölkkor per företag till i genomsnitt 25 mjölkkor per företag.

Företag med stora besättningar finns i Nordamerika och mellanöstern. Nya Zeeland som är en betydelsefull aktör på världsmarknaden för framför allt mjölkpulver genom kooperativet Fonterra har relativt stora medelbesättningar. Totalt fanns det 2023 så många som

¹¹ När Storbritannien, innan sitt utträde ur EU, var med i statistiken så hade även de större besättningar än Sverige.

4,67 miljoner mjölkkor i önationen i drygt 10 000 besättningar, vilket ger en medelbesättning på 441 kor¹².

Figur 4.10 Besättningsstorlekar inom mjölkproduktionen i EU:s medlemsländer 2020 och 2010



Källa: Eurostat.

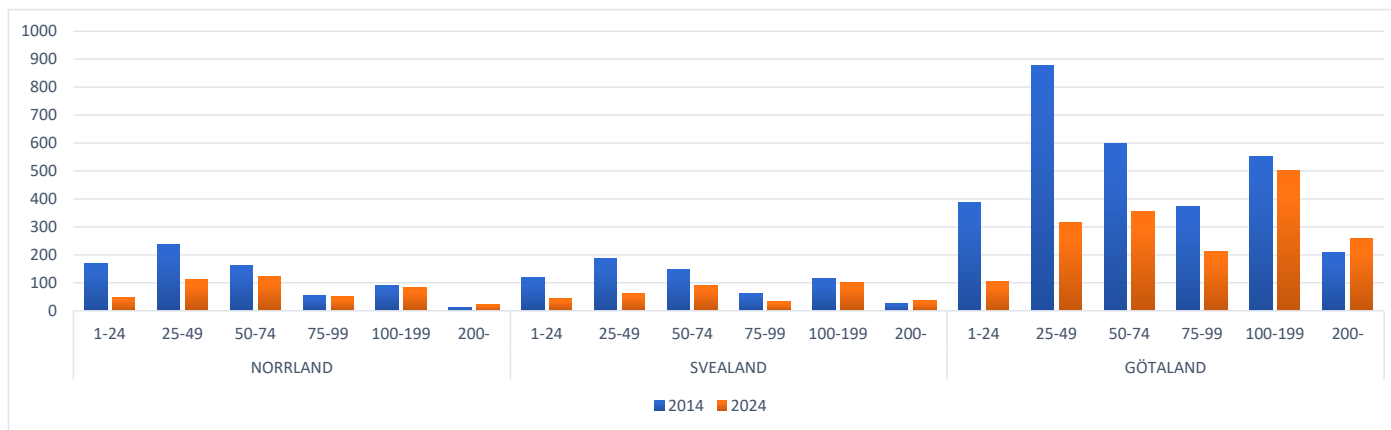
4.10 Flest mjölkföretag i södra Sverige

När det gäller fördelning av antalet mjölkföretag inom landet så finns de flesta i södra Sverige. Figuren nedan jämför antalet företag 2024 jämfört med för tio år sedan. Företagen är uppdelade efter besättningsstorlek.

¹² Piddock (2023), Cow numbers fall 3.5 % in latest dairy stats. Farmers weekly 2023-12-14.

Figur 4.11 **Antal mjölkföretag efter besättningsstorlek i olika delar av landet**

2014 respektive 2024



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024, bearbetad av utredningen.

4.11 Nötköttsproduktionen är starkt kopplad till mjölkproduktionen

År 2023 slaktades 421 400 nötkreatur i Sverige. Det är en ökning med en procent jämfört med 2013. Samtidigt ökade den slaktade kvantiteten med tio procent, till 138 200 ton. Det berodde på att en större andel tyngre djur slaktades år 2023.

Nötköttsproduktionen i Sverige är starkt sammankopplad med mjölkproduktionen. Detta eftersom en stor del av de djur som slaktas är uttjänta mjölkkor. Dessutom utgör de kalvar som kommer från mjölkkena två tredjedelar av de djur som föds upp för köttproduktion. Den nötköttsproduktion som inte är kopplad till mjölkproduktionen är baserad på dikor som i statistiken kallas för kor för uppfödning av kalvar.

Den svenska nötköttsproduktionen är mycket heterogen och varierar från små deltidsföretag till företag med hundratals djur. Produktionen bedrivs på olika sätt, allt från intensiv uppfödning i stall till extensiv betesdrift. I betesdriften bygger kalkylen till stor del på att företaget utöver intäkter för kött eller livdjur också har intäkter för det naturvårdsarbete som djuren gör. Det främsta sättet att få betalt för naturvårdsarbetet är via systemen med stöd och ersättningar. Andra sätt kan vara att höja priset genom att själv sälja köttlådor eller liknande. Det finns även fall där betesdjur hyrs ut över betessäsongen.

Totalt finns strax över 14 000 företag med nötkreatur. De företag som varken håller mjölkkor eller dikor är bland annat specialiserade ungnötsuppfödare som föder upp kalvar som de köper från mjölkproducenter eller dikouppfödare. Det finns utöver dessa ett antal företag som specialiserat sig på att föda upp rekryteringsdjur åt mjölkproducenter.

En del företag behåller endast dikor och rekryteringsdjur över vintern och har därför inte behov av samma typ av grovfoder som mjölkproducenter eller intensivare ungdjursuppfödare. Dessa extensivare uppfödare kan skörda sin vall färre gånger per år och får mindre gödsel att transportera.

Antalet dikor har ökat sedan slutet av 1980-talet då det fanns omkring 60 000. 2022–2024 har antalet minskat något till drygt 200 000 efter att år 2022 varit uppe över 213 000. Den genomsnittliga dikobesättningen har 20 dikor och 9 487 företag driver dikopro-

duktion. Naturbetesmarkerna utgör öar i ett landskap med skog och åker och är ett skäl till att dikoproduktionen ofta är relativt småskalig.

Tabell 4.10 Utveckling av antal am- och dikor samt am- och dikoföretag

Am- och dikor	2013		2024	
	Antal företag	Antal djur	Antal företag	Antal djur
1–9	5 437	24 455	4 137	18 189
10–24	3 427	53 447	2 810	44 089
25–49	1 529	52 170	1 574	53 939
50–99	559	36 954	753	50 466
100–249	129	17 623	196	27 208
250–499	9	2 967	15	4 574
500–	2	1 194	2	1 748
Totalt	11 092	188 810	9 487	200 213

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.12 Många små lammproducenter, men mest djur hos de stora

Totalt slaktades 191 000 lamm under år 2023 och slaktad kvantitet uppgick till 3 700 ton. Antalet tackor och baggar som slaktades uppgick till ungefär 37 000 vilket motsvarade en slaktad kvantitet om drygt 1 000 ton.

År 2024 var den genomsnittliga besättningsstorleken för företag med tackor och baggar är 32 per företag. Störst andel, 56 procent, fanns i besättningar som hade 50 tackor och baggar eller fler. Strukturen i sektorn har inte ändrats nämnvärt under de senaste tio åren. Antal företag och antal djur har minskat i alla storleksgrupper. 69 procent av alla fårföretag har färre än 25 tackor och baggar.

Även i lammproduktionen bygger kalkylen, liksom i dikoproduktionen, till stor del på att företaget utöver intäkter för kött eller livdjur också har intäkter för det naturvårdsarbete som djuren gör. Det främsta sättet att få betalt för naturvårdsarbetet är via systemen med stöd och ersättningar. Andra sätt kan vara att höja priset genom att själv sälja köttlådor eller liknande. Det finns även fall där betesdjur hyrs ut över betessäsongen. I de mindre besättningarna är det huvudsakliga målet ofta att hålla betesmarkerna öppna och ofta finns

äldre byggnader, varför inga stora investeringar krävs. I de större besättningarna sker nyinvesteringar. Då marknaden efterfrågar färskt lammkött året om betalar slakterierna ett högre pris för vinterlamm. Vinterlammproduktion kräver större byggnadsinvesteringar för att kunna hysa tackor med diande lamm. Även foder behöver vara bättre till digivande tackor.

Tabell 4.11 Utveckling av antal får och fårföretag

Tackor och baggar	2013		2024	
	Antal företag	Antal tackor & baggar	Antal företag	Antal tackor & baggar
1–9	2 472	13 876	2 200	12 914
10–24	3 354	52 982	3 124	48 260
25–49	1 619	55 144	1 374	45 848
50–199	1 209	107 187	907	80 794
200–	163	56 331	147	52 923
Totalt	8 817	285 520	7 752	240 739

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.13 Grisproduktionen är koncentrerad till större företag

I juni 2023 fanns det totalt 1,3 miljoner grisar i Sverige och 1 160 företag med grisar. Antalet grisar i Sverige har minskat med sju procent under perioden 2013–2023. Den slaktade kvantiteten kött från grisar var 243 000 ton år 2023 och kom från drygt 2,5 miljoner grisar. Nedanstående tabell visar antalet avelsgrisar och företag med avelsgrisar 2024. Majoriteten av avelsgrisarna är suggor som producerar smågrisar. Besättningsstorleken var i genomsnitt 154 vuxna djur per företag. Koncentrationen av avelsgrisar till stora företag är påtaglig. Nästan två tredjedelar av antalet avelsgrisar fanns på företag med besättningar större än 499 djur, trots att de utgjorde mindre än tio procent av antalet företag.

Tabell 4.12 Utveckling av antal avelsgrisar och företag med avelsgrisar

Avelsgrisar	2013		2024	
	Antal företag	Antal avelsgrisar	Antal företag	Antal avelsgrisar
1–49	369	3 504	510	3 476
50–99	87	6 550	32	2 276
100–199	126	18 664	64	9 201
200–499	126	40 542	87	28 686
500–999	60	41 607	50	35 915
1000–	22	39 273	23	38 103
Totalt	790	150 140	766	117 657

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

År 2023 var 65 procent av alla grisar slaktgrisar. Smågrisproducenterna och 74 procent av alla företag med grisar hade slaktgrisar. År 2024 var antalet jordbruksföretag med slaktgrisar 889. Även i slaktsvinsproduktionen är en stor andel av grisarna koncentrerade hos de stora besättningarna, 60 procent av grisarna fanns i besättningar med över 1 999 slaktsvin.

Tabell 4.13 Utveckling av antal slaktgrisar

Slaktgrisar	2013		2024	
	Antal företag	Antal slaktgrisar	Antal företag	Antal slaktgrisar
1–99	344	7 461	369	4 606
100–249	89	14 113	44	7 707
250–499	124	45 895	71	27 288
500–749	108	64 872	66	40 556
750–1999	293	366 616	208	264 539
2000–	107	348 065	131	516 284
Totalt	1 065	847 022	889	860 980

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.14 Nästan all matfågel produceras av stora företag

Den slaktade mängden kött från fjäderfä var knappt 176 000 ton år 2023. 95 procent av detta kött var från slaktkycklingar, resterande matfågel kommer ifrån bland annat höns, gås, anka och kalkon. Både när vi tittar på slaktade kycklingar och värpta ägg så står de stora företagen för nästan nio tiondelar av produktionen. Som tabell 4.14

visar stod de 21 procent av företagen med 100 000 eller fler slaktkycklingar för 88 procent av det totala antalet slaktkycklingar. Medan företagen i den gruppen blivit fler har de minsta företagen blivit färre 2013–2024.

Tabell 4.14 Utveckling av antal slaktkycklingar och företag med slaktkycklingar

Slaktkycklingar	2013		2024	
	Antal företag	Antal slaktkycklingar	Antal företag	Antal slaktkycklingar
1–999	187	5 420	162	11 084
1 000–9 999	13	56 944	24	130 176
10 000–24 999	8	130 100	1	16 593
25 000–49 999	9	339 500	8	262 481
50 000–99 999	30	2 309 300	15	1 166 868
100 000–299 999	38	6 095 600	50	9 320 726
300 000–	4	1 549 500	6	2 430 000
Totalt	289	10 486 364	266	13 337 928

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

De flesta värphönsen (89 procent) fanns år 2024 i ett av de 113 företag som höll 20 000 eller fler hönor, se tabell 4.15 nedan. Dessa företag utgjorde mindre än tre procent av det totala antalet. Det är en stark koncentration till de större företagen och mer än hälften av alla värphöns fanns i besättningar med över 50 000 värphöns.

Tabell 4.15 Utveckling av antal värphöns och företag med värphöns

Höns	Antal företag	Antal höns	Antal företag	Antal höns
1–49	3 642	49 332	3 652	50 275
50–199	214	16 938	235	21 202
200–4 999	78	145 759	93	84 343
5 000–19 999	106	1 286 976	54	699 581
20 000–49 999	86	2 648 421	82	2 714 906
50 000–	22	2 726 224	31	4 473 556
Totalt	4 148	6 873 650	4 147	8 043 863

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2024.

4.15 Skogsbrukets struktur och brukningsförhållanden

I likhet med inom jordbruket, blir företagen färre men större inom skogsbruket. Genomsnittsinnehavet per person bland fysiska personer har ökat från 30 hektar 1999 till 34 hektar år 2023.¹ Antalet brukningsenheter har minskat från 245 583 till 231 492. Det är nu fler fysiska personer som äger mer än 100 hektar skogsmark än för 25 år sedan. Det totala antalet skogsägare har sedan 1999 minskat från omkring 354 000 fysiska personer till omkring 310 000 personer.

Antalet skogsägare med fastigheter omfattande mer än 100 hektar skogsmark har ökat. Antalet skogsägare med mer än 1 000 hektar har fördubblats sedan 1999. Andelen utlandsbosatta ägare har sedan 1999 ökat från 1 till knappt 3 procent, (från 3 352 till 7 784), största andelen av dessa är bosatta i de nordiska länderna.

Uppgifter som utredningen tagit del av visar att de 100 största skogsägarna (fysiska personer) äger sammantaget omkring 650 000 hektar produktiv skogsmark, vilket motsvarar knappt 3 procent av Sveriges totala areal produktiv skogsmark. De 100 största juridiska personernas ägande omfattar över 9 miljoner hektar produktiv skogsmark.

¹ Skogsstyrelsen (2024).

5 Jordförvärvslagen över 100 år

Detta kapitel syftar till att beskriva historiken och utvecklingen av den jordförvärvslagstiftning vi har i dag och även att beskriva den markpolitik som regeringen givit uttryck för som en ram för utredningens vidare överväganden.

Denna bakgrundsbeskrivning lutar sig i stora delar mot den översikt av jordförvärvslagens utveckling som gjordes i jordförvärvsutredningens betänkande Ägande och struktur inom jord och skog SOU 2001:38. En kortare sammanställning återges i denna utrednings delbetänkande SOU 2024:73. Av särskilt intresse är att följa hur lagens syften utvecklats under de närmare 120 åren som lagstiftning på området har tillämpats och ändrats.

5.1 Bolagsförbudslagen skulle förhindra bolagens uppköp av bondeskogar

I syfte att förhindra skogsbolagen att köpa upp den norrländska bondeägda skogen infördes den så kallade bolagsförbudslagen 1906. Bakgrunden var skogsbolagens köp av bondeskogar, ofta till underpris vilket ledde till svåra sociala missförhållanden under slutet av 1800-talet.¹ Tidigare hade bolagen möjlighet att köpa 50-åriga avverkningsrätter men denna kontraktsform förbjöds 1889. Därefter blev det vanligare med bolagsförvärv av hela hemman och skogsbolagen byggde upp de stora skogsinnehav i Norrland som de fortfarande förfogar över.²

¹ Borgmästaren i Stockholm, Carl Lindhagen, inrättade utredningen "Norrlandskommittén" för att föreslå åtgärder mot skogsbolagens uppköp av bondeskog. I senare litteratur har begreppet "baggböleri" kommit att (oriktigt) användas för ohederliga inköp av skogsfastigheter. Baggböle sågverk i Umeälvens dalgång stod anklagade för att ha tillgodogjort sig olagligen avverkat timmer från kronans mark, men fälldes inte.

² Detta gjordes möjligt genom *avvittringen* under framför allt senare delen av 1800-talet, genom vilken böndernas skogar skildes från statens mark.

Genom bolagsförbudslagen infördes ett allmänt förbud för juridiska personer att förvärva jordbruksfastigheter i norra Sverige. Den ursprungliga bolagsförbudslagen ersattes 1925 av en ny lag som omfattade hela landet och som i princip innebar ett totalt förbud mot juridiska personers förvärv av jordbruks- och skogsmark. Endast i mycket speciella fall tilläts de göra mindre förvärv.

År 1932 vidgades lagen till att omfatta även ideella föreningar och stiftelser. Förvärvsprövningen gjordes dock något mindre sträng än för bolag och ekonomiska föreningar.³

Genom en lagändring 1937 infördes den så kallade kompensationsprincipen i lagen. Den innebar att bolag, stiftelse eller ekonomisk förening inte utan särskilda skäl fick vägras förvärvstillstånd, om en sådan juridisk person tidigare avhänt sig mark av motsvarande värde och som bedömts gagna sysselsättningen på orten till en enskild person. Genom kompensationsprincipen ville man för framtiden upprätthålla ett jämviktsförhållande mellan bolagsägda skogar och bondeägda skogar. Syftet var också att underlätta en mer ändamålsenlig drift genom att skog i eller nära jordbruksbygder kunde återföras till enskilda bönder och bolagen i stället kunde förvärva mark i andra lägen. Bolagsförbudslagen avskaffades 1965.

5.2 Första jordförvärvslagen 1945 skulle skydda den jordbrukande befolkningens ägande och underlätta rationalisering

Under första världskriget rådde oordning på fastighetsmarknaden, vilket ledde till införandet 1918 av en provisorisk lag om inskränkning i rätten att överlåta fast egendom. Lagen upphävdes redan 1920. Frågan om införandet av en ny jordförvärvslag diskuterades därefter vid flera tillfällen men först 1945 antog riksdagen en ny jordförvärvslag, vars giltighet begränsades till tre år. Lagens syfte var att bevara ägandet av jorden hos den jordbrukande befolkningen och att i viss mån underlätta jordbrukets rationalisering.

Riksdagen antog 1947 riktlinjer för den framtida jordbrukspolitiken som innebar en satsning på att främja jordbrukets rationalisering. På central nivå fick Lantbruksstyrelsen ansvaret för administrationen av de nya arbetsuppgifterna. På länsnivå inrättades lantbruksnäm-

³ SOU 1961:49, s. 25.

derna 1948 för att där ansvara för motsvarande uppgifter. År 1947 infördes även lagen om kronans förköpsrätt och året efter 1948 års jordförvärvslag. Enligt förköpslagen kunde en lantbruksnämnd på kronans vägnar lösa in en jordbruksfastighet vid försäljning till det pris som köparen utfäst, om fastigheten behövdes för jordbrukets strukturrationalisering. Jordförvärvslagens syfte var att motverka olämpliga förvärv, det vill säga främst förvärv i spekulationssyfte eller som kapitalplacering. Släktköp var undantagna från prövning både i förköpslagen och jordförvärvslagen.

5.3 Enligt 1955 års jordförvärvslag kunde förvärvstillstånd vägras för att underlätta bildandet av ändamålsenliga brukningsenheter

Genom 1955 års jordförvärvslag ersattes både förköpslagen och 1948 års jordförvärvslag. Där stadgades att förvärvstillstånd fick vägras om egendomen borde användas för att underlätta bildandet av ändamålsenliga brukningsenheter. Lagen innehöll avslagsgrunder som var knutna till köparens person. I lagen fanns också bestämmelser om så kallade ovillkorliga förvärvshinder som innebar att tillstånd i vissa fall alltid skulle vägras, till exempel vid spekulationsförvärv och risk för vanskötsel. Även bestämmelser om så kallade villkorliga förvärvshinder fanns, där tillstånd kunde beviljas under vissa förutsättningar. Exempel på detta var att sammanförande av två eller fler brukningsenheter kunde tillåtas om det var till övervägande nytta för jordbruket och näringslivet på orten. Lagstiftningen föregicks av en utredning som presenterade betänkandet Förslag till jord-rationaliseringslag m.m. (SOU 1954:16).

5.4 1965 års nya jordförvärvslag hade stärkta insatser för jord- och skogsbrukets rationalisering

Den 1 juli 1965 ersattes 1955 års jordförvärvslag och 1925 års bolagsförbudslag med 1965 års jordförvärvslag. Syftet med den nya lagen var främst att hindra markförvärv som motverkade statens insatser till stöd för jord- och skogsbrukets rationalisering. Lagen innehöll

inte några ovillkorliga förvärvshinder. I stället angavs när tillstånd fick vägras. Det kunde vara om egendomen behövde tas i anspråk för att underlätta bildandet av brukningsenheter med ändamålsenlig storlek och ägoanordning. I sådana fall uppstod en skyldighet för staten att lösa egendomen till det pris köparen hade utfäst. Tillstånd fick också vägras om det fanns anledning att anta att förvärvarens huvudsakliga syfte med förvärvet inte var att själv yrkesmässigt och varaktigt ägna sig åt driften på egendomen. Undantag gällde om förvärvaren drev industriell eller kommersiell verksamhet i landet för förädling av jordbruks- eller skogsprodukter eller för distribution av jordbruksprodukter och syftet var att varaktigt tillgodogöra sig egendomens alster i rörelsen. Några särskilda hinder enbart för juridiska personer stadgades inte i lagen.

5.5 1979 års jordförvärvslag begränsade återigen juridiska personers förvärv

Sedan den 1 juli 1979 gäller 1979 års jordförvärvslag. Införandet förgicks av en utredning som presenterade betänkandet Ny jordförvärvslag SOU 1977:93. Den nya lagen utformades för att tillgodose de riktlinjer för jordbrukspolitiken som antagits av riksdagen 1977, som innebar att jordbrukspolitiken skulle främja ett rationellt nyttjande av landets naturliga resurser för jordbruksproduktion. Lagen skulle främja uppkomsten och utvecklingen av rationella företag inom jordbruket, skogsbruket och trädgårdsnäringen, främst familjeföretag. För att detta skulle uppnås innehöll lagen bestämmelser om att förvärvstillstånd kunde vägras om vissa förhållanden förelåg.

Rationaliseringsbestämmelserna från de tidigare lagarna fanns kvar och skärptes något. Vidare föreskrevs att krav kunde ställas på aktivt brukande, yrkeskunskaper och bosättning. Bestämmelser om pris kontroll infördes. En för hög köpeskilling medförde att förvärvstillstånd skulle avslås. Ett förvärv enbart i kapitalplaceringssyfte medförde också avslag. Tillstånd skulle också vägras för så kallade additionsförvärv, det vill säga om en förvärvare redan ägde ett utvecklat eller utvecklingsbart företag skulle ytterligare förvärv av en sådan enhet nekas.

Vad gällde skogsmark avsåg lagen att med stöd av rationaliseringsbestämmelserna främja en fortsatt strukturrationalisering genom sammanföring av mindre eller olämpligt arronderade skogsfastigheter. Lagen syftade också till att bilda rena skogsbruksföretag som vid aktivt brukande kunde ge brukaren sin huvudsakliga sysselsättning och inkomst. Lagen öppnade också möjligheter att tillföra jordbruksföretag skogsmark för att man ansåg att det gick att skapa en ”lämplig ägokombination”.

Genom 1979 års jordförvärvslag återinfördes särbestämmelser för prövning av juridiska personers förvärv. De nya bestämmelserna påminde i sina grunddrag om reglerna i bolagsförbudslagen som den var utformad i början av 1960-talet. För juridiska personer i allmänhet innebar dessa regler omfattande begränsningar av förvärvsmöjligheterna. Kompensationsprincipen från 1937 återinfördes i modifierad och moderniserad form. Vidare gavs möjlighet för juridiska personer att förvärva mindre områden i arronderingsfrämjande syfte, egendom som var avsedd för annat ändamål än jord- och skogsbruk eller om annat särskilt skäl förelåg.

Träförädlade företag kunde dock få förvärva skogsmark utan att lämna kompensation, om den förvärvade egendomens virkesavkastning behövdes i företagets verksamhet. Lagen skiljde på olika typer av träförädlade företag. Sådana företag som drev verksamhet av betydelse för sysselsättningen på den ort där förvärvsegendomen låg prioriterades framför andra träförädlade företag.

5.6 Träförädlade företags gynnade ställning begränsas 1987 för större hänsyn till ortsförhållanden

Genom en lagändring 1987 begränsades de träförädlade företagens gynnade ställning så att den inte omfattade egendom som med hänsyn till ortsförhållandena bör ägas av fysisk person bosatt på orten. Det kan särskilt noteras att genom 1979 års lag infördes för första gången en bestämmelse med direkt regionalpolitisk innebörd, nämligen att förvärvstillstånd kunde nekas om förvärvsegendomen behövdes för att främja sysselsättningen i glesbygd. En omfattande översyn av 1979 års jordförvärvslag genomfördes under 1987. I prop. 1986/87:122 framhöll jordbruksministern att behovet av storleksrationalisering i

jord- och skogsbruket inte var lika stort som tidigare. Mot den bakgrunden ansåg han att en modernisering av lagen var angelägen.

De ändringar han föreslog tog sikte på att lagen skulle slå vakt om familjejordbruket, främja främst skogsbrukets rationalisering, begränsa juridiska personers förvärvsrätt och göra det möjligt att i glesbygd ta till vara sysselsättningsmöjligheterna i jordbruket och skogsbruket. Dessa syften skulle förenas med lättnader i möjligheterna att få förvärvstillstånd, vilket skulle stimulera till en ökad omsättning av fastigheter. De lättnader som infördes innebar en nedtoning av rationaliseringsambitionerna och hänförde sig helt till fysiska personers möjligheter att få tillstånd till förvärv.

5.7 Mindre troligt med ökat juridiskt ägande av jordbruksmark vid avskaffade begränsningar enligt utredning år 1989

Den utredning som föregick ändringarna i jordförvärvslagen år 1991 konstaterade att ägandet av jordbruks- och skogsmark fördelat på ägarkategorier hade varit i stort sett oförändrat under en lång tidsperiod⁴. Utredaren hävdade att det var troligt att bestämmelserna i jordförvärvslagen hade medfört att juridiska personers markinnehav inte ökat nämnvärt. Utredaren ansåg att det var mindre troligt att juridiska personer skulle utöka sitt förvärv av jordbruksmark även om jordförvärvslagens begränsningar skulle tas bort. Däremot hävdades att det skulle förhålla sig annorlunda med skogsmark. Utredaren ansåg det inte otroligt att skogsbolagen på lång sikt väsentligt skulle utöka sitt innehav. Vidare hävdades att ett utökat bolagsägande inte skulle vara samhällsekonomiskt fördelaktigt. De fysiska personerna var enligt utredningen inte mindre aktiva i brukandet av sin mark. Det hävdades att de till och med var mer aktiva än vissa kategorier av juridiska personer. Dessutom framhölls att ett utökat bolagsägande innebär att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt. Jordbruksministern delade i stort utredarens bedömningar och underströk i propositionen om ändring i jordförvärvslagen (1990/91:155), att ett ökat bolagsägande bland annat innebär att marken i stor utsträckning undandras marknaden. Han framhöll även att det från samhällsekonomisk synpunkt var angeläget,

⁴ Carlén, Löfgren och Wibe 1989.

att man genom ett omfattande privat ägande kan säkerställa en mångfald av olika bruksmetoder i jord- och skogsbruket. Alla argument för begränsning av de juridiska personernas rätt att förvärva mark sammanfattades liksom tidigare i målet att jordförvärvslagen skall syfta till att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier.

5.8 Ny politik och marknadsanpassning ledde till lagens minskade betydelse som rationaliseringsinstrument

Våren 1990 beslutade riksdagen om en ny livsmedelspolitik. Den nya livsmedelspolitiken innebar en marknadsanpassning och avreglering av jordbruket. En utgångspunkt för den ändrade politiken hade varit att jordbruksproduktionen i princip skulle vara underkastad samma villkor som andra näringar. De ändrade jordbrukspolitiska förhållandena gjorde det nödvändigt med en översyn och anpassning av jordförvärvslagen. I proposition om ändring i jordförvärvslagen 1990/91:155 anförde jordbruksministern att den ändrade livsmedelspolitiken ställde större krav på lantbrukarnas agerande som företagare på en marknad och att de därför måste ges en ökad handlingsfrihet vid överlåtelse av mark. En generell prövning av samtliga förvärv av jordbruksmark kunde med de nya förutsättningarna knappast anses vara ändamålsenlig. I den utsträckning en fortsatt rationalisering var påkallad så borde den framdeles främjas med andra medel än jordförvärvslagen. Prövningen borde därför, avseende rationaliseringsaspekten, begränsas till att endast omfatta arronderingsförbättringar i starkt ägosplittrade områden.

En ytterligare förutsättning för att behålla prövningen i ett sådant område skulle vara att det fanns en plan för att förbättra ägostrukturen i området. Prövningen kunde då ses som ett led i planens genomförande. I sådana områden kunde tillstånd vägras om det tilltänkta förvärvet skulle försvåra planens genomförande. De tidigare regionalpolitiskt motiverade avslagsgrunderna gavs större tyngd. Prövningsgången ändrades så att rätten att i sista instans klaga till regeringen togs bort och ersattes av överprövning i allmän förvaltningsdomstol. Genom ändringen av jordförvärvslagen 1 juli 1991 nedtonades rationaliseringsaspekten kraftigt. Detta innebar en långtgående avreglering. Reformen medförde också att lagen fick en mera

markerad regionalpolitisk prägel med inriktning mot att stimulera boende och sysselsättning på landsbygden.

5.9 Intresset för skogsmark som kapitalplacering gjorde att utredaren år 2001 rekommenderade fortsatta restriktioner för juridiskt ägande

Riksdagen beslutade i november 1998, genom ett tillkännagivande till regeringen, att en utvärdering bland annat av bestämmelserna i jordförvärvslagen borde genomföras (bet. 1998/99: MJU3, rskr. 1998/99:32). Regeringen tillsatte därför en utredning med uppgift att se över jordförvärvslagstiftningen (dir. 1999:40)⁵. I betänkandet SOU 2001:38 anges bland annat om juridiskt ägande att: ”Sedan ändringen av jordförvärvslagen 1991 har årligen handlagts i genomsnitt 344 ärenden rörande förvärv gjorda av juridisk person. Här ingår 16 ärenden per år, vilka prövats enligt den tidigare ”utlänningsförbudslagen”. Av dessa 344 ärenden har i genomsnitt 29 per år avslagits. Avslagen har alltså varit 8,4 procent. Det är svårt att bedöma den långsiktiga effekten av ett slopande av bestämmelserna. Jag anser för min del att det inte är otroligt, att skogsbolagen på sikt skulle utöka sina innehav väsentligt. Till detta kan läggas att med dagens rörliga och internationaliserade kapitalmarknad så kan det uppstå lägen, där det för juridiska personer utan anknytning till skogsindustriell verksamhet ter sig intressant att använda skogsmark för kapitalplacering och spekulation. Juridiska personer har genom sina större finansiella resurser som regel ett övertag i konkurrensen om mark, som är till salu, gentemot de fysiska personer som bor i bygden. Jag bedömer därför att en begränsning av juridiska personers rätt att förvärva jordbruks- och skogsmark behövs även framdeles.”

⁵ Ägande och struktur inom jord och skog (SOU 2001:38).

5.10 Mindre skärpning av lagstiftningen i glesbygd och lättnader för förvärv mellan juridiska personer

Jordförvärvsutredningen med betänkandet Ägande och struktur inom jord och skog (SOU 2001:38) hade även i uppdrag att utvärdera vilken verkan som bestämmelserna, om förvärvarens anknytning till den ort där den förvärvade egendomen finns och bestämmelserna om förvärv mellan juridiska personer, hade. Delar av förslagen behandlades i prop. 2004/05:53 Ändringar i jordförvärvslagen (1979:230). Ändringarna tog huvudsakligen sikte på bestämmelserna om tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd och juridiska personers förvärv av lantbruksegendom. Enligt förslaget skärptes bestämmelserna om tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd genom att vissa tidigare tillståndsfria förvärv blev tillståndspliktiga. Avsikten med förslaget var främst att motverka så kallade exploaterande förvärv. Förslaget innebar att den tid en person måste ha varit bosatt i glesbygd inom den kommun där fastigheten är belägen för att kunna göra tillståndsfria förvärv förlängdes från sex månader till ett år samt att möjligheten att undgå tillståndsplikt genom att göra bosättningsåtagande på fastigheten togs bort. I stället föreslogs att den som kan göra sannolikt att han eller hon varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten inte ska vägras tillstånd. I fråga om juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom innebar förslaget förenklingar. Juridiska personer föreslogs, med undantag av vad som gällde enligt de särskilda bestämmelserna om förvärv i glesbygd och omarronderingsområden, få förvärva lantbruksegendom från andra juridiska personer än dödsbon utan förvärvstillstånd.

I övrigt innebar förslaget bland annat att bestämmelserna om kompensationsfria förvärv och om lämnande av kompensationsmark vid juridisk persons förvärv av lantbruksegendom från fysisk person förenklades.

5.11 Ändring för att säkerställa att bestämmelser om förvärvstillstånd blir tillämpliga på juridisk person

I prop. 2022/23:32 föreslog regeringen att definitionen av lantbruks-egendom i jordförvärvslagen (1979:230) skulle utvidgas till att omfatta inte bara fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet utan även fast egendom som har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk men som ännu inte varit föremål för fastighetstaxering. Förslaget, som nu är gällande rätt, syftar till att hindra att juridiska personer förvärvar fast egendom som är avsedd för jordbruk eller skogsbruk utan att lagens bestämmelser blir tillämpliga.

6 Gällande jordförvärvslag

Detta kapitel syftar till att översiktligt gå igenom gällande jordförvärvslag. I kapitlen för respektive uppdrag finns en noggrannare genomgång av de relevanta bestämmelserna. Det gäller särskilt 6 § jordförvärvslagen för översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd för juridiska personer och 7 och 12 §§ jordförvärvslagen för bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd och statens inlösen skyldighet.

6.1 Jordförvärvslagens omfattning – vilka förvärv omfattas?

Jordförvärvslagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom köp, byte eller gåva, tillskott till bolag eller förening och utdelning eller skifte från bolag eller förening.¹

Lagen gäller också då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo i vilket ingår lantbruksegendom eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på någon annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller en del av den.² Bestämmelsen syftar till att hindra kringgående av lagen genom förvärv av dödsboandel. Det kan noteras att lagen inte är tillämplig på förvärv genom testamente. Förslag har dock lagts i utredningens delbetänkande, SOU 2024:73, om att lagen ska gälla även för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. Förvärv genom fusion enligt aktiebolagslagen omfattas inte längre efter ändringar 2005.

¹ 2 § första stycket jordförvärvslagen.

² 2 § andra stycket jordförvärvslagen.

6.2 Vilka förvärv är undantagna lagens tillämpning?

I 3 § jordförvärvslagen räknas de förvärv upp som inte omfattas av jordförvärvslagen. Lagen gäller exempelvis inte om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller om förvärvet omfattar ett område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. Lagen gäller heller inte om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk, om staten förvärvar egendomen genom någon annan myndighet än statens affärsdrivande verk eller om en kommun förvärvar egendomen från staten. Inte heller gäller den en andel i en fastighet förvärvas av någon som redan äger en andel i fastigheten som hör till samma taxeringsenhet och förvärvaren inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 13 §. Bestämmelsen innehåller också det i praktiken mest betydelsefulla undantaget från lagens tillämpningsområde, nämligen släktskapsundantaget. I det avseendet gäller att lagen inte är tillämplig om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §.

6.3 När krävs förvärvstillstånd?

6.3.1 Förvärv i glesbygd

Enligt 4 § första stycket 1 jordförvärvslagen krävs tillstånd för förvärv av lantbruksegendom i glesbygd, och undantaget i 5 § jordförvärvslagen inte är tillämpligt. Undantaget innebär att en fysisk person som sedan minst ett år tillbaka är folkbokförd i glesbygd, inom den kommun där egendomen är belägen, får förvärva egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde, utan att behöva söka förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Regeringen har bemyndigande att bestämma vilka kommuner eller delar av kommuner som vid tillämpningen av jordförvärvslagen ska vara glesbygd respektive omarronderingsområde.³ Med glesbygd menas stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regio-

³ 1 § andra stycket jordförvärvslagen.

nalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas.⁴

6.3.2 Förvärv i omarronderingsområde

Omarronderingsområde definieras som område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.⁵ I ett omarronderingsområde kräver alla förvärv inom jordförvärvslagens tillämpningsområde tillstånd.⁶ Undantagsbestämmelsen i 5 § om folkbokföring är inte tillämplig för lantbruksegendom som är belägen i omarronderingsområde.

Om ett förvärv skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen får förvärvstillstånd vägras i ett omarronderingsområde.⁷

6.3.3 Förvärv av juridisk person från fysisk person eller dödsbo

Enligt 4 § första stycket 3 jordförvärvslagen krävs som huvudregel förvärvstillstånd för juridiska personer vid förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo.

6.3.4 Förvärv genom exekutiv auktion

Förvärv av lantbruksegendom genom exekutiv auktion kräver inte förvärvstillstånd, enligt 4 § andra stycket jordförvärvslagen. Om förvärvet hade krävt tillstånd vid ett vanligt köp måste förvärvaren dock söka förvärvstillstånd inom två år från det att auktionen vunnit laga kraft. Söks inte sådant tillstånd, eller om förvärvstillstånd inte medges måste förvärvaren avyttra egendomen inom två år. Länsstyrelsen har möjlighet att medge skäligt anstånd om egendomen ropats in i syfte att skydda en fordran för vilken förvärvaren har panträtt i egendomen eller annan rättighet som är inskriven i den,

⁴ 1 § första stycket jordförvärvslagen.

⁵ Ibid.

⁶ 4 § första stycket 2 jordförvärvslagen.

⁷ 7 § andra stycket jordförvärvslagen.

och det är sannolikt att förlust annars skulle uppkomma för inroparen.⁸

6.4 När får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd?

Som redan nämnts krävs som huvudregel förvärvstillstånd i de fall en juridisk person förvärvar lantbruksegendom från en fysisk person eller från ett dödsbo.⁹ Däremot krävs inget förvärvstillstånd när en juridisk person förvärvar lantbruksegendom från en annan juridisk person och egendomen är belägen utanför glesbygd eller omarronderingsområde. I 6 § jordförvärvslagen finns särskilda regler för när förvärvstillstånd får lämnas juridiska personer. Där framgår att en juridisk person får lämnas förvärvstillstånd om den avstår, kan antas komma att avstå eller under de senaste fem åren har avstått lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den förvärvade egendomen. Dessutom krävs att avståendet sker, kan antas komma att ske eller har skett till en fysisk person, eller till staten för naturvårdsändamål. Förvärvstillstånd får även lämnas till juridisk person om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs, förvärvet sker från annan juridisk person än dödsbo, eller det annars finns särskilda skäl.

6.5 När får förvärv i glesbygd eller omarronderingsområde vägras?

Tillstånd till förvärv i glesbygd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten, enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen. Det gäller dock inte om förvärvaren gör sannolikt att denne inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt

⁸ 13 § andra stycket jordförvärvslagen.

⁹ Dödsbo har likställts med fysisk person med hänvisning till prop. 2004/05:53 s. 29 och 62.

kommer att främja sysselsättningen på orten. Det är förvärvaren som har bevisbördan för att sannolikhetskravet är uppfyllt.

Av andra stycket framgår att förvärv får vägras i ett omarronderingsområde om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen.

6.6 Förvärv av kommun

En kommun får inte vägras tillstånd till förvärv av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen till någon del krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.¹⁰

6.7 Prövning och överprövning

Enligt 10 § jordförvärvslagen ska förvärvaren söka förvärvstillstånd inom tre månader från det att förvärvet skedde. Om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom tre månader och på föreskrivet sätt är förvärvet ogiltigt. Om förvärvstillstånd söks men inte medges är förvärvet också ogiltigt.¹¹

Ansökan om förvärvstillstånd görs hos länsstyrelsen oavsett värde på lantbruksegendomen. Förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen. Större förvärv där förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendom från en fysisk person eller ett dödsbo prövas dock av Jordbruksverket. Med större förvärv avses att egendomens värde uppenbarligen överstiger 20 miljoner kronor.¹²

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos Jordbruksverket. Jordbruksverkets beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.¹³

6.8 Inlösen och lösen av fastighet

Om ett köp blir ogiltigt till följd av att förvärvaren vägras förvärvstillstånd enligt 7 § jordförvärvslagen är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som avtalats, om säljaren begär det.¹⁴

¹⁰ 8 § jordförvärvslagen.

¹¹ 11 § jordförvärvslagen.

¹² 9 § jordförvärvslagen och 2–4 §§ jordförvärvsförordningen.

¹³ 17 § jordförvärvslagen.

¹⁴ 12 § första stycket jordförvärvslagen.

Inlösenkyldighet för staten föreligger dock inte om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger lantbruks-egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Säljaren ska begära inlösen hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Om länsstyrelsen motsätter sig inlösen ska säljaren väcka talan vid mark- och miljödomstolen inom sex månader från att beslutet om vägrat förvärvstillstånd vunnit laga kraft. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas tidsfristerna i stället från dagen för delfåendet. Följer inte säljaren förfarandereglererna förloras möjligheten till inlösen.¹⁵

¹⁵ 12 § andra stycket jordförvärvslagen.

7 Internationell jämförelse

För att sätta de svenska reglerna om jordförvärv i perspektiv har utredningen uppdragit åt en extern uppdragstagare¹ att göra en internationell utblick. Jordbruksprodukter handlas i huvudsak på en internationell marknad och EU har en inre marknad där den gemensamma jordbrukspolitiken spelar stor roll. Samtidigt skiljer sig förutsättningarna för jordbruksproduktion, boende och sysselsättning åt mellan länderna.

I detta kapitel jämförs Sverige med åtta av våra grannländer. Dessa länder beskrivs avseende förutsättningar för jordförvärv för både fysiska personer och juridiska personer, deras inbördes förhållanden samt jordbrukets betydelse och strukturella förhållanden. Ländernas geografiska, historiska, ekonomiska och kulturella förutsättningar, tillsammans med gällande lagstiftning, påverkar utvecklingen av jordbruket.

I grundmaterialet används euro, men här har den räknats om till svenska kronor med en antagen eurokurs på 11,48 svenska kronor.²

7.1 Ingen specifik EU-lagstiftning för jordförvärv

Det finns ingen specifik EU-lagstiftning som reglerar förvärv av jordbruksfastigheter. Medlemsstaterna har olika nationella lagar, som har olika syften. Lagstiftning för jordförvärv ska dock godkännas av EU när ett nytt medlemsland ansluter sig. Då prövas den nationella lagstiftningen utifrån EU:s fördragsbundna principer om den fria rörligheten för kapital inom unionen. EU ställer bland annat krav på att lagstiftningen inte ska diskriminera EU-medborgare. Nationell lagstiftning som kan hamna i konflikt med den på EU-

¹ Ove Karlsson, konsult.

² Riksbankens årssnitt för 2023.

nivå kan handla om krav på att hålla mark i produktion, stimulera bosättning och sysselsättning på landsbygden, motverka splittring av mark och minska markkoncentrationen. Ibland syftar den till att stärka de lokala jordbrukarnas ställning, till skillnad från utländska investerare. Sedan har man att ta hänsyn till EU:s övriga friheter; fri rörlighet för varor, tjänster och personer.

I dag finns det jordbrukare från främst Nederländerna och Danmark som har köpt jordbruksfastigheter i Sverige. Jordbrukare i Nederländerna är påverkade av politiska beslut som i vissa områden innebär att deras fastigheter blir inlösta av staten och då söker man sig ofta utomlands för att starta om sin verksamhet. Många av dessa har sökt sig till Danmark.

Inledningsvis beskrivs en del statistiska parametrar för att ge en samlad bild av likheter och skillnader mellan länderna. Dessutom redovisas en schematisk bild av hur ländernas lagstiftning kring förvärv av jordbruksmark fungerar. Därigenom sätts de svenska reglerna i perspektiv. I rapporten "Agricultural land market regulations in the EU Member States" (2021) från European Commission, Joint Research Centre, skriver man att väl fungerande markmarknader är av yttersta vikt för ekonomisk utveckling, särskilt på landsbygden.³ Mark är en viktig faktor för produktion av jordbruksvaror. Väl fungerande markmarknader (både försäljning och uthyrning) möjliggör överföring av mark till mer effektiva producenter. Dessutom kan mark vara en källa till politisk makt. Det är ett förråd av rikedom och en finansiell tillgång, och används för att säkra sig mot inflation, vilket gör det attraktivt för investerare som saknar kompetens och/eller intresse för jordbruk.

Eftersom mark ofta används som säkerhet är väl fungerande markmarknader ofta avgörande för utvecklingen av kreditmarknader. De kan i sin tur stimulera produktiva investeringar i mark, åtminstone om besittningsrätten och/eller äganderätten är säker. Några av huvudmålen kvarstår:

- att stödja jordbrukare att förbättra jordbrukets produktivitet
- säkerställa en stabil tillgång på mat till överkomliga priser
- skydda EU:s jordbrukare så att de kan försörja sig på ett rimligt sätt (Europeiska kommissionen, 2021).

³ JRC 2021 s. 8.

I vilken utsträckning målen kan nås beror på landspecifika egenskaper och regelverk. Markregleringar samverkar med jordbrukspolitik, såsom jordbrukssubventioner som kan kapitaliseras i markpriser. Om reglerna skiljer sig åt mellan olika länder, kommer subventionernas omfördelningseffekt också att variera mellan länderna. Markregleringar kan också påverka jordbrukets strukturförändringar.

Markförsäljningsmarknader anses vara ett viktigt instrument för att öka effektiviteten. Markförsäljning stöds eftersom de överför fullständiga rättigheter till nya användare, är mer benägna att öka tillgången till kredit (eftersom mark kan användas som säkerhet) och ger optimala incitament för investeringar genom att tillhandahålla permanenta säkerhetsrättigheter. Med tanke på markens betydelse och markmarknadernas funktion är det inte förvånande att statliga ingripanden som påverkar markmarknaden är utbredda.

Vissa regleringar (till exempel förbud mot utländskt ägande, skyldigheter i egenodling, företrädesrätt för jordbrukare) införs ofta för att undvika att köp av mark av spekulanter och/eller utländska investerare. Icke desto mindre, under särskilda förhållanden, kan investeringar i mark av aktörer som inte är intresserade av jordbruk vara fördelaktigt.

Utländska medborgares förvärv av jordbruksmark är en fråga av särskild oro på grund av rädslan för markkoncentration och överdriven markspekulation. Icke desto mindre kan utländska investeringar ha gynnsamma effekter eftersom de kan bidra med kapital, teknik och know-how och därigenom förbättra produktiviteten inom jordbrukssektorn.

7.2 Grundläggande statistik

Källan till samtliga uppgifter i detta kapitel kommer från Eurostat⁴. Att använda samma källa ökar jämförbarheten. I vissa fall finns siffror från 2023 medan andra siffror kommer från 2020. Inledningsvis kan vi jämföra lantbruket i Sverige och åtta grannländer med parametrarna i nedanstående tabell.

⁴ Eurostat är ett partnerskap mellan EU-länder men även länderna i Europeiska frihandels-sammanslutningen (EFTA). EU- och EFTA-länderna samlar in data och sammanställer statistik för nationella och EU-ändamål.

Tabell 7.1 Jordbruksföretagande i Sverige och våra grannländer

Land	Omsättning Mdr kr 2023	Antalet jordbruks- företag 2020	Total areal jordbruksmark ha 2020	Omsättning per aktiva företag kr	Omsättning kr/ha
Sverige	81,1	58 790	3 005 810	1 379 995	26 991
Danmark	137,8	37 090	2 629 930	3 715 694	52 403
Finland	61,9	45 630	2 281 710	1 356 634	27 130
Norge	61,6	38 710	982 790	1 591 252	62 676
Estland	14,8	11 370	975 320	1 299 956	15 155
Lettland	23,0	68 980	1 968 960	333 896	11 698
Litauen	50,0	132 080	2 914 550	378 832	17 168
Polen	410,7	1 301 490	14 749 240	315 540	27 844
Tyskland	856,7	262 560	16 578 460	3 297 066	52 217

Källor: Eurostat 2020: Farm indicators by legal status of the holding, utilised agricultural area, type and economic size of the farm and NUTS 2 region och Eurostat 2023: Economic accounts for agriculture – values at current prices.

Här ser vi att Tyskland är en bjässe bland våra grannländer med mest omsättning och mest jordbruksareal. Polen är ett mycket stort lantbruksland sett till areal men även total omsättning. Störst omsättning per företag har Danmark tätt följd av Tyskland. Norge kommer därefter och har större omsättning per företag än Sverige. Det kan bero på att de har högre priser på sina produkter och ett annat stödsystem. Norge har även störst omsättning per hektar, i kraft av mycket animalieproduktion och lite spannmålsproduktion för avsalu. Noterbart är att flera länder har en så kallad bimodal struktur med många mindre företag samtidigt som det finns ett färre antal företag som brukar mycket areal och har hög omsättning. I Tyskland är det en effekt av att det i västra Tyskland finns fler och mindre företag medan östra Tyskland har ärvt större företag från tiden innan återföreningen mellan Väst- och Östtyskland 1990. Även i Polen ser det olika ut, där västra Polen liknar forna Östtyskland med större gårdar medan andra områden har mer småskaligt lantbruk.

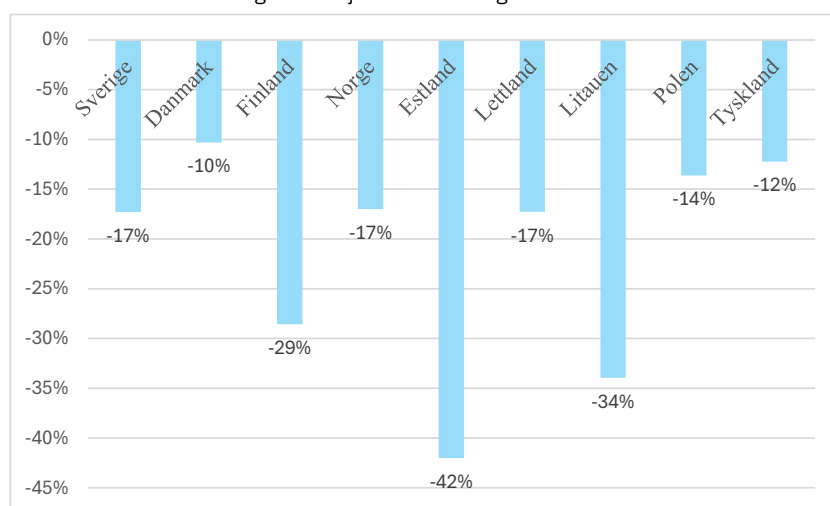
7.2.1 Strukturuomvandling

Strukturuomvandlingen har pågått i samtliga länder i jämförelsen. I Sverige har antalet jordbruksföretag minskat med 17 procent under perioden 2010–2020. Estland har genomgått en stor förändring med

minus 42 procent, Litauen likaså, minus 34 procent. Finland har genomgått en betydligt större förändring än i Sverige, minus 29 procent, men de hade en småskaligare struktur från början. I tabellen ligger Danmark lägst med minus 10 procent, vilket kan verka förvånande. Det man bör komma ihåg är att Danmark på grund av större belåning i företagen har lidit mer av finanskrisen 2008–2009. Möjligheten att anskaffa kapital för fastighetsförvärv har varit svår fram till nyligen, vilket begränsat strukturuomvandlingen, dessutom hade de redan en relativt storskalig struktur med större anläggningar för animalieproduktion. Se mer i avsnittet om Danmark.

Figur 7.1 Strukturuomvandling i Sverige och våra grannländer

Förändring antalet jordbruksföretag 2010–2020



Källa: Eurostat.

Nedanstående tabell visar tydligt att de större företagen dominerar arealanvändningen⁵ och står för en stor del av jordbruksföretagens totala omsättning. Sverige ligger bland de länder som genomgått en långtgående strukturuomvandling. Andelen företag som är över 100 hektar är störst i Danmark och lägst i Polen. Att ett land har arealmäs-

⁵ Utilised agricultural area, abbreviated as UAA, is the total area taken up by arable land, permanent grassland, permanent crops and kitchen gardens used by the holding, regardless of the type of tenure or of whether it is used as a part of common land. Källa:

[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Utilised_agricultural_area_\(UAA\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Utilised_agricultural_area_(UAA)).

sigt större företag behöver inte betyda att de har högre omsättning. Jordbruksföretag med djurhållning omsätter generellt mer pengar per hektar eftersom de förädlar grödor till mjölk, kött eller ägg. Spannmålsodling omsätter mindre än frukt och trädgårdsproduktion per hektar. Det skiljer mellan länderna hur stor andel av jordbruksföretagen som har djurhållning och vilken typ av växtodling som är vanlig, vilket alltså är faktorer som påverkar omsättningen.

Tabell 7.2 Företag som driver verksamhet på 100 hektar eller mer 2020

Land	Antal företag med 100+ ha	% av total antalet företag	Antal hektar som drivs av företag med 100+ ha	% av total areal	Omsättning på företag med 100+ ha mdr kr	% av total oms.
Sverige	8 040	14 %	1 887 630	63 %	41,6	64 %
Danmark	7 300	20 %	1 979 530	75 %	79,1	68 %
Finland	5 950	13 %	987 210	43 %	16,0	43 %
Norge	940	2 %	132 800	14 %	5,1	12 %
Estland	1 930	17 %	780 720	80 %	7,3	76 %
Lettland	3 740	5 %	1 256 430	64 %	9,9	64 %
Litauen	5 790	4 %	1 601 150	55 %	14,7	56 %
Polen	13 950	1 %	3 411 210	23 %	57,0	19 %
Tyskland	38 100	15 %	10 234 890	62 %	265,3	50 %

Källa: Eurostat Farm indicators 2020 by legal status of the holding, utilised agricultural area, type and economic size of the farm and NUTS 2 region.

Bland de företag som brukar över 100 hektar har Estland och Lettland störst genomsnittsareal per företag medan Finland och Norge har lägst, se tabell 7.3 nedan. Sverige, Danmark, Litauen, Polen och Tyskland har en liknande genomsnittsareal på mellan 200–300 hektar.

Danmark har överlägset störst genomsnittlig omsättning i gruppen av företag på över 100 hektar, Tyskland har näst högst. Norge har högre genomsnittlig omsättning än Sverige, vilket beror på stödssystemet och prisnivån i Norge. Finland ligger i nivå med Lettland och Litauen. Jordbruksföretagen brukar kallas primärproducenter och är första ledet i livsmedelskedjan. Vi jämför här jordbruksföretagen men när det gäller omsättning per företag påverkas denna i hög grad av den efterföljande livsmedelskedjan. Det pris som jordbruksföretagen får för de jordbruksprodukter som de levererar kan bero på vilken typ av förädlingsindustri som finns.

Omsättningen per företag kan också påverkas av faktorer på gårdsnivå där företagens hantering av utmaningar med ledarskap, kapitalbehov, styrning och kontroll spelar roll. Danmark som har hög andel animalieproduktion och en stark förädlingsindustri som jordbruksföretagen till stor del äger själva har högst omsättning per hektar. Sverige ligger på en relativt hög nivå, men dras ner av att en stor del av jordbruksföretagen driver spannmålsproduktion snarare än djurhållning. Odling av mer trädgårdsgrödor skulle kunna höja omsättningen per hektar men är samtidigt utmanade att odla längre norrut i landet.

Tabell 7.3 Genomsnittlig areal och genomsnittlig omsättning för företag som har 100 hektar eller mer

Land	Genomsnittlig areal (hektar)	Genomsnittlig omsättning kronor	Omsättning kronor per hektar
Sverige	235	5 179 697	22 062
Danmark	271	10 835 580	39 959
Finland	166	2 688 470	16 204
Norge	141	5 474 238	38 748
Estland	405	3 795 514	9 382
Lettland	336	2 653 212	7 898
Litauen	277	2 544 986	9 203
Polen	245	4 087 494	16 716
Tyskland	269	6 962 756	25 919

Källa: Eurostat Farm indicators 2020 by legal status of the holding, utilised agricultural area, type and economic size of the farm and NUTS 2 region.

7.2.2 Markpriser

Tabellen 7.4 nedan visar att det är stora skillnader mellan ländernas priser på jordbruksmark⁶. Det genomsnittliga markpriset ger en indikation om markens attraktivitet för olika typer av företag. Företag som enbart bedriver spannmålsproduktion kan ha låg köpkraft jämfört med de som producerar specialgrödor som har hög omsättning och god marginal. Företag med djurproduktion kan i vissa om-

⁶ EU-kommissionen använder begreppet Utilised agricultural area (UAA) det översätts till använd jordbruksareal (UJA) och betyder utnyttjad jordbruksareal och är den totala areal som upptas av åkermark, permanent gräsmark, fleråriga grödor och köksträdgårdar som används av företaget, oavsett typ av arrende eller om den används som en del av allmänning.

råden där det finns många andra jordbruksföretag konkurrera om jordbruksmarken så att det resulterar i höga markpriser.

Markpriserna kan även variera stort inom ett land beroende på geografi, konkurrenssituation, utbuds- och efterfrågesituation, jordbruksstöd, pris på kapital, närhet till storstadsområden med mera.

Tabell 7.4 Markpriser 2023

Priser på jordbruksmark omräknat till kronor med växelkurs
11,48 kronor per Euro, avrundat till närmaste tusental

Land	2023
Sverige	124 000
Danmark	246 000
Finland	102 000
Norge	n.a.
Estland	73 000
Lettland	53 000
Litauen	62 000
Polen	160 000
Tyskland	n.a.

Källa: Eurostat: Agricultural land prices by country.

7.2.3 Arrenderad mark

Andelen arrende ligger i flera länder kring 40 procent men är betydligt högre i Estland och Tyskland. Orsakerna är flera, men i Tyskland säljs sällan jordbruksmark och det finns en hel del markägare som inte brukat marken själva sedan flera generationer utan i stället arrenderat ut denna. Dessutom finns det en del som investerat i åkermark som ett sorts ”safe haven” för kapital. En del av förklaringen kommer även av ägarformer som redovisas nedan. I Estland har vi nämnt sedan tidigare att strukturuomvandlingen gått långt under perioden 2010–2020. En förklaring kan vara att strukturuomvandlingen skett en hel del via arrenderad mark.

Tabell 7.5 Andel arrende av brukad areal 2023

Land	Arrende av brukad areal
Sverige	42 %
Danmark	41 %
Finland	34 %
Norge	34 %
Estland	63 %
Lettland	38 %
Litauen	40 %
Polen	23 %
Tyskland	60 %

Källa: Eurostat: Tenure of agricultural holdings by utilised agricultural area.

7.2.4 Jordbruksföretagens rättsliga form

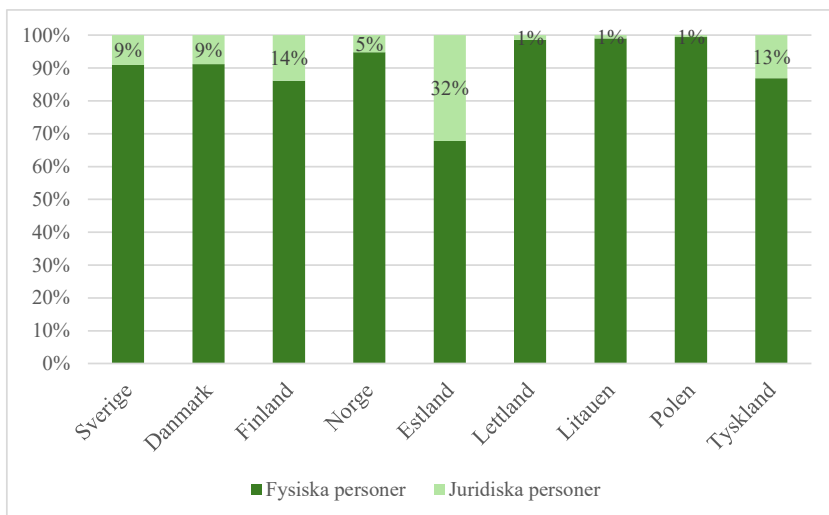
I figurerna nedan redovisas fördelningen mellan jordbruksföretag som drivs som fysiska personer respektive juridiska personer.⁷ Jordbruksföretagen jämförs när det gäller företagsformernas andel av respektive lands totala:

- antal jordbruksföretag.
- brukade areal (både ägd och/eller arrenderad).
- omsättning i jordbruket.

I figur 7.2 nedan ser vi att drift av jordbruksföretag som fysisk person dominerar i de flesta länder, cirka 85–90 procent är fysiska personer. Andelen av jordbruksföretagen som är juridiska personer ligger i Norden och Tyskland kring 10 procent. Estland avviker med hela 32 procent. Lettland, Litauen och Polen har en låg andel juridiska personer bland jordbruksföretagen, kring 1 procent. Som kommer redovisas i de specifika landskapitlen nedan tillåter flera av länderna juridiska personer att köpa jordbruksmark men i Eurostats statistik som vi redogör för här redovisas inte hur stor andel av marken som ägs av juridisk person.

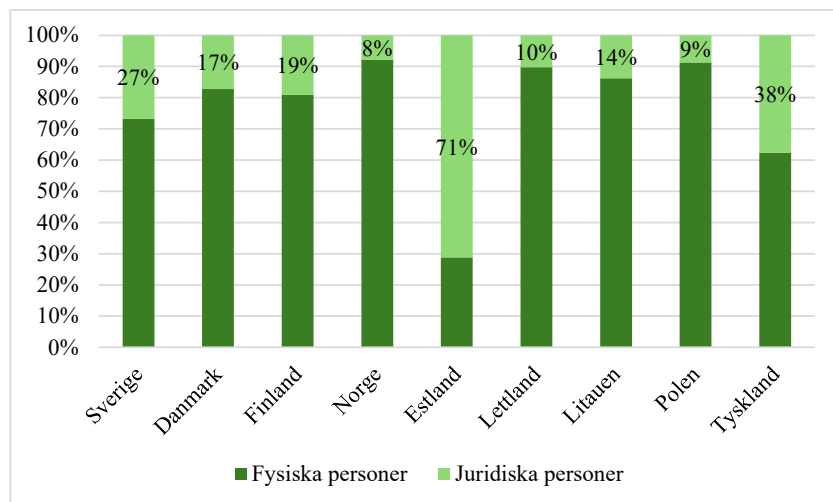
⁷ I Eurostats statistik används det engelska begreppet natural person vilket motsvarar enskild firma respektive begreppen legal person och enterprise group vilket motsvarar juridisk person.

Figur 7.2 Andel juridiska personer respektive fysiska personer bland jordbruksföretagen 2020



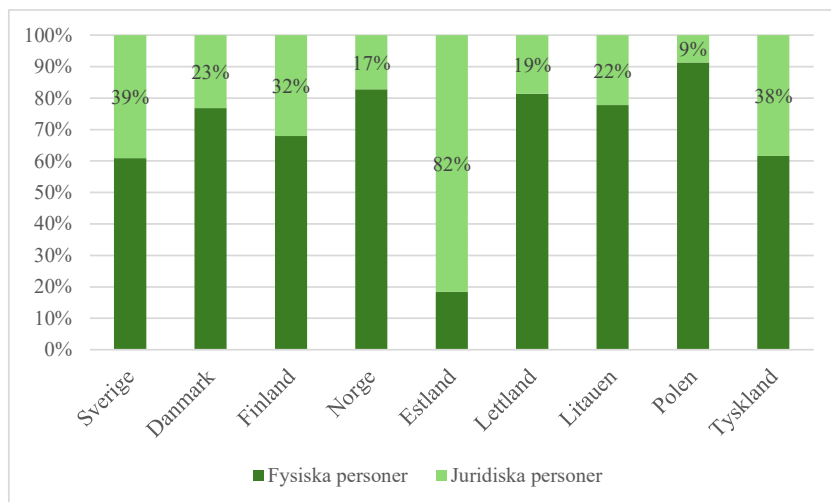
Källa: Eurostat 2020.

I figur 7.3 nedan ser vi att de företag som drivs som juridisk person brukar betydligt mer areal än de som drivs av fysiska personer. I Sverige och Tyskland är 9 respektive 13 procent av jordbruksföretagen juridiska personer och de brukar 27 respektive 38 procent av den totala jordbruksarealen. Störst kontrast mellan företagen i juridisk och fysisk person syns i Lettland, Litauen och Polen där bara 1 procent av jordbruksföretagen är juridiska personer men de brukar så mycket som omkring 10 procent av sitt lands totala areal.

Figur 7.3 Företagsformers andel av brukad areal 2020

Källa: Eurostat 2020.

I figur 7.4 nedan ser vi att de företag som drivs som juridisk person i alla länder utom Polen och Tyskland står för en betydligt större andel av omsättningen, räknat utifrån hur stor andel av den brukade arealen de har, än de som drivs av fysiska personer. Estland sticker ut med att hela 82 procent av jordbrukets totala omsättning sker i företag som drivs i juridisk person.

Figur 7.4 Företagsformers andel av total omsättning 2020

Källa: Eurostat 2020.

Slutsatsen blir att företag som drivs som juridisk person inte bara är större till arealen, de är ännu större om man jämför andelen av jordbrukets totala omsättning. Kombinerat med de andra parametrarna kring strukturuomvandlingen kan man se att denna företagstyp påskyndar strukturuomvandlingen.

7.3 Redogörelse för de olika ländernas lagstiftning kring jordförvärv

Redovisningen av de olika ländernas lagstiftning ger en översiktlig insikt om förutsättningarna i respektive land. Vissa kommentarer görs också kring landets struktur bland lantbruksföretag och förutsättningar för arrende utöver det som beskrivits i tidigare avsnitt. Mycket av underlaget kring ländernas förutsättningar bygger på rapporten "Agricultural land market regulations in the EU Member States" (2021) som är framtagen av Joint Research Centre (JRC), the European Commission's science and knowledge service.

7.4 Danmark

Nästan två tredjedelar av Danmarks totala yta utgörs av jordbruksmark och få lantbruksfastigheter innefattar skogsmark. År 2022 ägdes cirka 83 procent av jordbruksmarken i Danmark av fysiska personer och cirka 12 procent av bolag, övriga 5 procent ägdes genom fonder och andra ägarformer.⁸ Utländska aktörer ägde drygt 61 000 hektar jordbruksmark, vilket motsvarar drygt 2 procent.⁹ I Danmark regleras förvärv av jordbruksmark genom lagen om landbrugsejendomme (LBK nr 116 af 06/02/2020)¹⁰, som innebär få begränsningar avseende vem som får äga mark. I stort sett alla juridiska personer tillåts att köpa jordbruksmark.

Syftena med danska lagen om landbrugsejendomme är flera;

- säkra en försvarlig och allsidig användning av lantbruksegendomar med hänsyn till jordbruksproduktion, natur, miljö och landskapsvärden,
- säkra en bärkraftig utveckling av jordbruksföretagen och en förbättrad konkurrenskraft för dessa,
- tillgodose bosättning och utveckling på landsbygden och
- bevara självägandet som den dominerande ägande- och bruksformen inom jordbruket samt säkra den nödvändiga produktionsförutsättningen för jordbruksföretagen.

Den danska lagstiftningen för jordförvärv har under senare år förändrats på ett sätt som kan tolkas som en liberalisering av lagstiftningen. Tidigare begränsningar avseende utbildningskrav, maximal gårdsstorlek, totala antalet gårdar det är tillåtet att äga och tillåtet avstånd mellan markerna har successivt lättats upp, liksom krav på personlig boplikt. Sedan 2015 är det tillåtet för unga lantbrukare att träda in på marknaden genom köp med hjälp av externa investerare. Kravet på att en lantbrukare skulle ingå i bolagets styrelse togs bort 2015.

Årtiondet 2000–2010 var mycket bekymmersamt för danskt lantbruk. Vinstmarginalerna var kraftigt negativa under ett flertal år. Samtidigt fanns det gott om pengar på kapitalmarknaden och många

⁸ Svefa, Översyn av jordförvärvslagen, 2024, s. 13.

⁹ Vilsbøll, Rudiengaard Rasmussen, Mere dansk jord på udenlandske hænder end hidtil antaget – ”gigantisk kontroltab,” siger ordfører, TV2.dk, 2025-03-14.

¹⁰ <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2020/116>.

banker sökte sig till lantbrukssektorn för att låna ut till lantbruksföretagen. Det ledde till en lånedriven utveckling av markpriserna som tillsammans med investeringar i djurproduktion gjorde många lantbrukare tungt skuldsatta. Under denna period var danskt lantbruk skuldsatt med ungefär två gånger så mycket som svenska lantbruksföretag. Då ska man beakta att i den svenska tillgångsmassan för lantbruksfastigheter ligger även skogsmark, medan skogsinnehaven i Danmark är mycket begränsade.

Efter finanskrisen 2008–2009 blev det mycket svårare att få tillgång till kapital till jordbrukets investeringar i Danmark. Antalet köpare av jordbruksfastigheter hade minskat dramatiskt. Det fanns exempel i lantbruksmedia på att det var omöjligt för många jordbruk att få finansiering.¹¹ Det fanns även en hel del lantbruksföretag som var på obestånd och som hade behov av att avveckla verksamheterna och fastigheter men hade svårigheter att kunna göra det. Under denna period minskade markpriserna på Jylland med upp till 50 procent.

Genom alla dessa omständigheter såg man sig tvungen att liberalisera jordförvärvslagstiftningen i Danmark. Man gjorde det i etapper. Då de första ändringarna av lagstiftningen ej gav effekt så tog man nästa steg i liberaliseringen. Tillgång till nya typer av finansiering och nya typer av ägande ansågs vara nödvändiga för utvecklingen av en konkurrenskraftig jordbrukssektor. Det finns inte längre någon övre gräns för hur mycket mark en lantbrukare kan äga¹². Investerares, danska eller utländska, kan bilda ett bolag som kan förvärva en jordbruksfastighet.

Efterlevnaden och tillämpningen av lagstiftningen anses fungera väl. Regeluppsättningen är relativt transparent och enkel att administrera, och tillgången till undantag och tolkningar är begränsad. Integreringen av företags- och personuppgifter i offentliga datasystem i Danmark gör det också relativt enkelt att länka och bedöma den information som behövs för att säkerställa efterlevnaden av lagstiftningen. Dessutom bidrar jordbrukarnas starka organisation och integration till att övervaka efterlevnaden. Det är ganska svårt för jordbrukare eller andra marknadsaktörer att inte följa reglerna, eftersom de som skulle drabbas av bristande efterlevnad relativt lätt kan upptäcka felaktiga beteenden eller praxis. Sammantaget bedöms rätts-

¹¹ Brink (2012). Tuffa tider för danskt lantbruk. Jordbruksaktuellt, 2012-12-19.

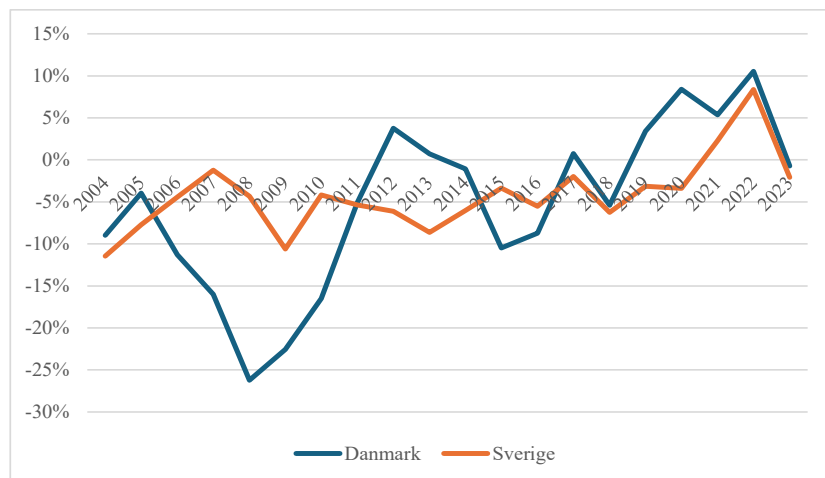
¹² JRC 2021 s. 37–38.

systemet vara effektivt, vilket å ena sidan har en preventiv effekt och å andra sidan även häver olagliga handlingar på området.¹³

Efter år 2020 har priserna på jordbruksmark i Danmark stigit. Detta tros bland annat bero på förväntningar om den kommande klimatlagstiftning som beslutades i slutet av 2024 genom ett historiskt avtal med stöd i det danska parlamentet, ”det gröna trepartsavtalet”. Genom avtalet ska cirka 10 procent av Danmarks totala yta till och med 2045 omvandlas till natur och skog. Vidare kommer stöd till plantering av skog på 250 000 hektar jordbruksmark utgå fram till och med 2045.¹⁴

Sammanfattningsvis har vinstmarginalerna i danskt lantbruk vänts till positiva nivåer, se figur 7.5. Jordbruksföretagen har också över åren lyckats konsolidera sig och man pratar mindre om en skuldkris i danskt lantbruk. Danska lantbrukare har behövt prestera bättre vinstmarginaler för att i större utsträckning kunna självfinansiera hela eller delar av nya investeringar, då det har varit svårare att attrahera externt kapital, oavsett företagsform. Juridiska personer har i danskt lantbruk inte lika stor del av jordbrukets totala omsättning i landet som juridiska personer har i Sverige.

Figur 7.5 Vinstutveckling i Sverige och Danmark efter ägarlön (beräknad) 2004–2023



Källa: Danmark: Landbrugets Økonomi, Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. Källor Sverige: Jordbruksverket, Jordbruksstatistisk sammanställning, EAA – Ekonomisk kalkyl för jordbrukssektorn samt beräkningar Öve Karlsson.

¹³ Ibid. s. 37–38.

¹⁴ Svefa, Översyn av jordförvärvslagen, 2024, s. 13.

7.5 Finland

Finland avskaffade markförvärlagen 1998 och efter det syns i prisstatistiken en betydande prisuppgång. En förklaring till denna prisuppgång kan vara den ökade efterfrågan på jordbruksmark, som har drivits av flera faktorer. EU-medlemskapet¹⁵ har inneburit en ökad möjlighet för jordbrukare att få stöd och subventioner. Detta har gjort det möjligt för många att investera i mark. Dessutom har globaliseringen och den ökade efterfrågan på jordbruksprodukter, särskilt inom sektorer som spannmål och mjölkproduktion, bidragit till att stärka värdet på jordbruksmark i Finland.¹⁶

Marknaden beskrivs som öppen. I princip vem som helst, även juridisk person, kan förvärva åker- och skogsmark för traditionellt jord- och skogsbruk eller för annat ändamål. Detta innebär att företagsverksamhet där marken används som produktionsresurs inte begränsas när det gäller företagsform eller inriktning på verksamheten¹⁷.

Utländska medborgare och juridiska personer har lika rätt att köpa mark som inhemska förutom om en köpare är juridisk person eller medborgare som har sin hemvist utanför en medlemsstat i EU och EES. De behöver ansöka om tillstånd två månader före transaktionen. Denna lag trädde i kraft 2020.¹⁸

I alla transaktioner har kommunen en företrädesrätt till markförvärv, även om den sällan används i praktiken. Förköpsrätt kan användas för att förvärva mark för samhällsbyggnad, rekreation och naturskyddsändamål. Staten har förköpsrätt att köpa mark nära statsgränserna, militärområden eller andra specialområden. Dessa företrädesrätter används endast i undantagsfall och är inte i sig relaterade till marknader för jordbruksmark.

Arrendeavtal kan i Finland ärvas mellan generationer. Överlåtelse av mark mellan olika familjegerationer kan leda till att vissa skattelättnader beviljas, till exempel för fastighetsöverlåtelseskatt. Dessa skatteförmåner är bindande för efterträdaren och kan gå förlorade om marken säljs inom fem år.

Sammantaget står det fysiska personer och juridiska personer fritt att köpa eller arrendera, under ganska liberala förhållanden, vad de

¹⁵ Finland blev medlem i EU 1995.

¹⁶ Svefa, Översyn av jordförvärlagen, 2024, s. 14.

¹⁷ JRC 2021 s. 63.

¹⁸ Ibid. s. 63.

vill i fråga om jordbruks- och skogsmark. I Finland finns inte något besittningsskydd vid längre sidoarrenden. Den markrelaterade lagstiftningen som är relativt liberal följs och efterlevs väl. De största utmaningarna för den finska jordbrukssektorn är relaterade till stelheden på marknaderna för åkermark och åldrandet av jordbrukare och markägare, vilket begränsar tillgången på åkermark till utvecklande och expanderande gårdar.

7.6 Norge

I Norge regleras jordförvärv i ”Lag om tillstånd för förvärv av fast egendom mm. (koncessionslagen)”¹⁹ som trädde i kraft 2004. Den faktiska användningen (driften) av mark och skog regleras av marklagen och skogslagen. Förvärvslagstiftningen i Norge får anses som reglerad i stor omfattning. Syftet med lagen är att reglera och kontrollera försäljningen av fastigheter för att:

- uppnå ett effektivt skydd av jordbrukets produktionsområden.
- ägande- och nyttjandeförhållanden som är mest gynnsamma för samhället för att tillgodose:
- framtida generationers behov, jordbruksnäringen,
- behovet av exploateringsmark,
- hänsyn till miljön, allmänna naturvårdsintressen och friluftsinintressen,
- hänsyn till bosättning (förhindra att åretruntbostäder används för rekreatiönsändamål).

Koncessionslagen omfattar i princip alla typer av fastigheter. Förvärvssättet saknar betydelse för tillståndsplikten. Ett antal undantag gör dock att de flesta fastigheter i Norge inte omfattas av tillståndsplikten. Ett fastighetsförvärv kan undantas från tillståndsgivning på grund av fastighetsslaget eller för att förvärvaren har rätt till fastigheten eller är närstående till överlåtaren.

Kommunen beviljar tillstånden. Koncessionslagen är inte en specifik jordbrukslag som ensidigt syftar till att tjäna jordbruksnäringens

¹⁹ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven). LOVDATA. Landbruks- og matdepartementet.

intressen. Hänsynen till lantbruksnäringen är en del av helheten och hänsyn måste vägas mot andra hänsyn.

Koncessionslagen kräver att du måste ha tillstånd att överta fastigheter. Ett viktigt undantag är att man utan tillstånd kan ta över bebyggd fastighet som inte är större än 50 hektar, och som inte har mer än 17 hektar odlad och mark. Detta är den främsta anledningen till att det inte finns något tillståndskrav för de flesta vanliga bostadsfastigheter. Ett annat exempel är att närstående eller personer med arvsrätt kan överta en jordbruksfastighet utan att ansöka om tillstånd, om de förbinder sig att bosätta sig på fastigheten inom ett år och bo på fastigheten i fem år.

Ägs en fastighet (arealkrav finns) i samma familj i mer än 20 år kan arvsrätt (på norska odelsretten) tillämpas. Arvsrätten har en prioritetsordning. Den nuvarande ägarens äldsta barn har högst prioritet, vilket gör att den kan ta över fastigheten även om ett yngre barn har förvärvat fastigheten eller om den sålts utanför familjen. Det måste bevakas av barn med arvsrätt inom sex månader efter överlåtelse.²⁰

7.6.1 Bosättningskrav

Bosättningskravet villkoras vid beslut om att bevilja tillstånd. Det kan vara personligt eller opersonligt. Personlig vistelseskylldighet innebär att ägaren själv ska bo där. Vid opersonlig bosättningskylldighet får andra än ägaren bo där. Kommunen kan be Jordbruksdirektoratet att införa lokala regler som till exempel innebär att det behövs tillstånd oavsett fastighetens storlek. Sådana föreskrifter kallas nollgränsföreskrifter. Syftet är att förhindra att fastigheter som ska användas som åretruntbostäder används för rekreatiönsändamål.

7.6.2 Priskontroll

Vid övertagande av en bebyggd fastighet som ska användas för jordbruksändamål, gäller i princip koncessionslagens bestämmelse om priskontroll om priset överstiger 3 500 000 norska kronor. Vid övertagande av en bebyggd eller obebyggd ren skogsfastighet gäller inte heller koncessionslagens bestämmelse om priskontroll. En fastighet

²⁰ Lantbruksdirektoratet (2025), <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/odel>.

helt utan jordbruksmark räknas som ren skogsegendom. Reglerna syftar till att säkerställa en rimlig prisutveckling för jordbruksfastigheter. Priset ska spegla att köparen har en möjlighet att förränta verksamheten.

7.6.3 Vem får köpa?

Den huvudsakliga köparen är en fysisk person. Men lagen tillåter att tillstånd kan ges till företag med begränsat ansvar (läs aktiebolag). Tonvikten bör läggas vid hänsyn till dem som har sitt yrke inom jordbruket och fastigheten används för jordbruksändamål. Lagen får inte diskriminera utländska köpare som kommer från EES-området. Kommunen som beviljar tillstånden gör en helhetsbedömning om personen kan anses ha kunskap och förmåga att kunna driva ett jordbruk. Inget formellt krav på lantbruksutbildning finns.

Vid beslut om ansökan om tillstånd att förvärva fastighet för att användas för jordbruksändamål ska särskild vikt läggas vid:

- om förvärvarens ändamål kommer att trygga bosättningen i området,
- om förvärvet innebär en driftmässigt sund lösning,
- om förvärvaren anses lämplig att driva fastigheten,
- om förvärvet tillvaratar intressen för en helhetssyn på resurserna och kulturlandskapet.

Begreppet jordbruksändamål²¹ får inte förväxlas med samma begrepp som används i norska plan- och bygglagens regler. I koncessionslagen omfattar begreppet jordbruksändamål: jordbruk, skogsbruk och trädgårdsnäring, rennäring och kringnäringar, inklusive turism, försäljning av jordbruksprodukter, uthyrningsverksamhet i samband med jakt etcetera. Jordbruket utvecklas och resurserna används på nya och kreativa sätt. Vad som utgör komplementnäringar kommer att variera över tid i takt med denna utveckling. En specifik helhetsbedömning ska göras, där bland annat hänsyn tas till om branschen är kopplad till fastighetens resursbas, eller annan verksamhet på fastigheten. Sär-

²¹ Rundskriv M-1/2021 Konesjon, priskontroll og boplikt, Landbruks- og matdepartementet 2025-05-26.

skild vikt bör därför läggas vid om förvärvet utgör en ”driftsmässigt sund lösning”.

I förarbetena till koncessionslagen påpekas att det är ett nationellt mål att jordbruksfastigheter i största möjliga utsträckning ägs av fysiska personer som själva bebor och driver fastigheterna, eftersom detta har visat sig vara en stabil och rationell ägandeform. Men lagen medger ändå att tillstånd kan ges till företag med begränsat ansvar om detta ger fördelar jämfört med traditionella ägandeformer. Om ett aktiebolag förvärvar en jordbruksfastighet och den efterföljande överlåtelsen av till exempel aktier i bolaget eller hela bolaget, utlöser det inte tillståndsplikt. Fastigheten kan då i praktiken överlåtas utan offentlig kontroll. En ansökan kan inte avslås utifrån ett allmänt önskemål om att aktiebolag inte ska ges tillstånd.

I en proposition till Stortinget²² föreslås ändringar i lagstiftningen som kan göra det svårare för företag med begränsat ansvar att få tillstånd. Departementet föreslår också att återinföra prisregleringar på rena skogsfastigheter som var regel fram till 2017. Förslaget innebär att priset tillståndsprövas för skogsfastigheter med mer än 500 hektar produktiv skog.

7.7 Estland

I Estland regleras jordförvärv i ”lagen för begränsning av fastighetsförvärv” som trädde i kraft 2012. Lagen begränsar förvärv av fastigheter som används med vinstgivande syfte för att skydda allmänhetens intresse samt av nationella säkerhetsskäl. Medborgare i Estland eller annat EES-land samt medborgare i länder som ingår i OECD har rätt att utan restriktioner förvärva en fastighet där jordbruks- eller skogsmark ingår. Juridisk person från dessa länder har rätt att utan begränsningar förvärva en fast egendom med areal under tio hektar jordbruksmark, skogsmark eller jordbruks- och skogsmark. Om den juridiske personen varit sysselsatt med produktion av jordbruks- eller skogsbruksprodukter minst tre år före förvärvet kan mer än tio hektar förvärvas. Om kraven inte uppfylls behövs tillstånd från myndighet motsvarande länsstyrelsen.

²² Prop. til Stortinget (forslag til lovvedtak). Landbruks- og matdepartementet. 2025-03-28.

Dessutom finns vissa specificerade områden i Estland där fysiska eller juridiska personer med hemvist utanför EES-området inte får förvärva fastigheter. Detta på grund av säkerhetsintressen.

Jordbruket i Estland kännetecknas av en dubbel struktur med ett relativt litet antal stora gårdar och ett stort antal små gårdar. Merparten av jordbruksproduktionen och markanvändningen är koncentrerad till de stora gårdarna.

Markbestämmelserna stadgas av markmatrikellagen, skogslagen, planlagen och lagen om begränsningar i förvärv av fast egendom (RT I, 2017-07-04, 64). Det finns inga begränsningar för mängden eller kvaliteten på mark, eller den avsedda användningen av sådan mark, som kan ägas av antingen en inhemsk fysisk person eller fysiska personer från ett annat land som är avtalsslutande part i avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller en medlemsstat i OECD. Det finns dock restriktioner för förvärv av mark av personer från tredje land i vissa gränsområden. Restriktioner för markförvärv kan också uppstå av försvarsskäl.

Juridiska personer, antingen inhemska eller från ett EES- eller ett OECD-land, har rätt att utan begränsningar förvärva 10 hektar jordbruksmark. För förvärv av större yta gäller ytterligare krav. Den juridiska personen måste vara engagerad i produktion av jordbruksprodukter eller skogsförvaltning under tre år före markförvärvsåret.

För tredje lands medborgare krävs godkännande av jordbruksmarksförvärv av kommunfullmäktige. En tredjelandsmedborgare kan förvärva mark om han/hon har varit permanent bosatt i Estland under en period av minst 6 månader omedelbart innan han ansöker om tillståndet, eller om medborgaren har varit engagerad i jordbruksproduktion eller skogsskötsel som enskild ägare i Estland i 1 år omedelbart före det år då tillståndet ansöktes. En juridisk person från ett tredjeland kan förvärva mark om den har bedrivit jordbruksproduktion eller skogsförvaltning i Estland i 1 år omedelbart före det år då auktorisationen ansöks, och om en filial till den juridiska personen är införd i det estniska handelsregistret enligt 5 § 3 lagen om begränsningar av förvärv av fast egendom.

Trots de restriktioner som införts kan det fortfarande vara möjligt för medborgare eller en juridisk person från ett tredjeland att köpa mark även om ovanstående villkor inte är uppfyllda. Ett exempel på ett sådant fall skulle vara användningen av en lokal representant för den faktiska ägaren för markförvärv.

7.8 Lettland

2017 antogs lagstiftning som krävde att utländska investerare som avsåg att förvärva jordbruksmark i Lettland visade upp avancerade kunskaper i det lettiska språket. Detta gällde både för en enskild investerare och för ensam- eller majoritetsaktieägare i ett företag. Utan bevis på kunskaper i språket kunde marken inte förvärfvas. I beslutet från den 11 juni 2020 slog EU-domstolen fast att den lettiska förordningen bröt mot europeisk lagstiftning, i synnerhet etableringsfriheten för tjänsteleverantörer. För att anpassa sig till domen antog det lettiska parlamentet 2024 ett tillägg till lagen som innebär att kravet på kunskaper i det lettiska språket ej omfattar medborgare och juridiska personer i EU, EES, Schweiz eller OECD.²³

Om en fysisk person äger mer än 10 hektar eller en juridisk person äger mer än 5 hektar, måste köparen vara registrerad som utövare av ekonomisk verksamhet i Lettland och måste skriftligen bekräfta att jordbruksverksamheten på marken kommer att starta inom ett år efter köpet.

Det finns en övre gräns för markäggande i Lettland. Fysiska personer och juridiska personer får inte äga mer än 2 000 hektar jordbruksmark. För att undvika att en person äger eller kontrollerar stora områden med jordbruksmark kan alla närstående personer gemensamt äga högst 4 000 hektar. När det gäller juridiska personer gäller gränsen på 4 000 hektar för ett holdingbolag eller en koncern.

Juridiska personer utanför EU får endast förvärva mark om de är registrerade i Republiken Lettlands företagsregister och under förutsättning att mer än 50 procent av företaget ägs av (a) lettiska medborgare eller lettiska statliga enheter och/eller (b) fysiska eller juridiska personer från länder med vilka Lettland undertecknade och ratificerade ett internationellt avtal om främjande och skydd av denna investering, före den 31 december 1996, eller ett avtal som undertecknats efter detta datum men som ger ömsesidiga rättigheter till markförvärv. Juridiska personer som äger någon mark på landsbygden ska informera kommunfullmäktige om eventuella aktieägarbyten.

De lokala kommunstyrelserna övervakar lagligheten av transaktioner med jordbruksmark. För att förvärva markäggande krävs ett

²³ Saeima (Lettlands Parlament), 2024-07-04, <https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/252235534729F054C2258B4D0039F6A7?OpenDocument>.

godkännande från den lokala regeringen. De nuvarande marknadsbestämmelserna relaterade till dessa kommunala kontrollmekanismer gör marktransaktioner mer tidskrävande och ökar den administrativa bördan för att överföra markägarande.

Delägare har företrädesrätt, liksom arrendatorer som registrerat arrendeavtalet hos myndigheterna. Förförvärrätten gäller inte om köparen äger (eller efter affären kommer att äga) mindre än 10 hektar mark för fysiska personer eller 5 hektar mark för juridiska personer. Dessutom har den lettiska markfonden företrädesrätt till markförvärv. Detta infördes för att underlätta förvärv av jordbruksmark för lokala bönder. Det faktum att den lettiska markfonden har företrädesrätt på nästan all jordbruks- (eller skogsbruks-) mark kan dock orsaka viss osäkerhet när det gäller planering av marktransaktioner och förvärv för markmarknadens aktörer.

Studier²⁴ tyder på att lettiska jordbrukare har svårigheter att få tillgång till mark eftersom tillgången på jordbruksmark är begränsad och ganska dyr på grund av stigande markpriser, och eftersom jordbrukarnas tillgång till den kredit som behövs för att finansiera markförvärv (eller byggande av byggnader) är begränsad. För att komma till rätta med detta problem har en ny finansiell produkt erbjudits av den lettiska statsägda finansinstitutionen (ALTUM), den så kallade omvända leasing av jordbruksmark. Enligt detta arrangemang säljer en jordbrukare den jordbruksmark han/hon äger till ALTUM, fortsätter att hyra och använder marken för jordbruksändamål, med rätt att återköpa den inom 5 år. Denna finansiella produkt fungerar som en sista utväg för finansiering för jordbrukare som inte har tillgång till andra finansieringsmöjligheter.²⁵

7.9 Litauen

Litauens lagstiftning kring jordförvärv är utformad för att säkerställa att tillträde till jordbruksmark främst går till dem som är intresserade av jordbruksverksamhet. Om sådana köpare inte finns eller om de inte använder marken för jordbruksverksamhet kan den säljas till andra. I princip föreskriver lagstiftningen att en och samma person maximalt får äga 500 hektar. Undantag kan göras vid djurhåll-

²⁴ Till exempel Europeiska investeringsbanken, 2020.

²⁵ JRC 2021 s. 50.

ning. Förvärv av jordbruksmark kan ske efter samtycke av lokala administrativa enheter som verifierat att marken ska användas till jordbruksverksamhet samt att den maximala arealen efter förvärvet inte överstiger 500 hektar. Både fysiska personer och juridiska personer kan förvärva jordbruksmark.

För närvarande kan endast upp till 10 hektar jordbruksmark förvärfas i Litauen, utan begränsningar, av fysiska och juridiska personer från länder som uppfyller kriterierna för den europeiska och transatlantiska integrationen. Om personer eller företag förvärvar en större markyta ska de se till att den används för jordbruksverksamhet i minst 5 år från förvärvstidpunkten. En fysisk/juridisk person eller närstående personer kan förvärva ytterligare jordbruksmark på Litauens territorium så länge som den totala arealen jordbruksmark som förvärvats från staten inte överstiger 300 hektar och den totala arealen jordbruksmark som tillhör dem (förvärvad från staten och/eller andra personer) inte överstiger 500 hektar (förutom för djuruppfödningssändamål). Som närstående parter betraktas make, föräldrar (adoptivföräldrar) och deras minderåriga barn (adopterade), samt juridiska personer som kontrollerar 25 procent av aktierna i en annan juridisk person som förvärvat statens mark, eller en fysisk person som kontrollerar 25 procent av aktierna i den juridiska person som förvärvade statens mark.

Trots nuvarande begränsningar finns det fall där fysiska personer och/eller företag äger mer än enligt dessa trösklar. Undersökningar visar att de största ägarna av jordbruksmark äger för närvarande upp till 24 000 hektar jordbruksmark.

Fysiska och juridiska personer som vill köpa jordbruksmark i Litauen måste inhämta samtycke från National Land Service.

Förköpsrätt åtnjutas av delägare, arrendatorer, intilliggande markägare, jordbrukare (fysiska eller juridiska personer) som odlar mark i kommunen eller i en angränsande kommun samt staten. Staten får utnyttja sin företrädesrätt att till det pris som den bjuds ut till försäljning och under samma övriga försäljningsvillkor förvärva jordbruksmark ägd av fysisk person som enligt gällande detaljplan eller specialplan är avsedd för allmänt behov eller jordbruksmark avsedd för genomförandet av de åtgärder som finansieras av statsbudgeten och med EU-medel för att förbättra strukturen i jordbruksarealer för nedläggning av jordbruksarealer och nedlagda mark.

Statens mark arrenderas på auktion till högstbjudande. Det finns dock undantag när statlig mark upplåts utan auktion.

Oegentligheter kopplade till genomförandet av markbestämmelserna har identifierats. Därför tillkännagav det litauiska parlamentet nyligen sina planer på att stärka kontrollen över överföring av jordbruksmark. Den avser särskilt att förhindra förvärv av mer mark än vad som är tillåtet enligt lag.

7.10 Polen

Under 2019 fanns det över 1,4 miljoner gårdar som använde 14,7 miljoner hektar jordbruksmark. Majoriteten av jordbruksmarken i Polen ägs av fysiska personer (över 90 procent). Cirka 1,3 miljoner hektar tillhör dock fortfarande staten – som förvaltas av den statliga myndigheten, National Support Center for Agriculture, som vanligtvis arrenderar ut den till fysiska personer (Główny Urząd Statystyczny, Polens statistikkontor, 2020).

Markanvändningen är mycket fragmenterad med många små familj jordbruk. Regler finns i Polen som reglerar transaktionen av både privat och statlig mark, och syftar främst till att stödja och skydda familj jordbruk²⁶.

Icke-jordbrukare kan köpa, utan begränsningar, endast en tomt mindre än 1 hektar. Enskilda jordbrukare som driver ett familj jordbruk kan köpa tomter större än 1 hektar. En enskild jordbrukare definieras som en fysisk person som är ägare, brukare, spontan ägare eller arrendator till jordbruksfastigheten, med en total areal som inte överstiger 300 hektar. Han/hon ska ha lantbruksexamen, vara bosatt i en viss kommun (där minst ett av lantbruksfälten finns) och sköta gården personligen i minst 5 år.

Köparen av tomt större än 1 hektar (inklusive köpt mark) är skyldig att driva gården i minst 5 år. Under denna period kan tomterna av köpt mark inte säljas eller överlätas till andra personer.

Försäljning av statens mark kan ske endast om den totala arealen jordbruksmark som ägs av köparen till följd av transaktionen inte överstiger 300 hektar. Det är dock endast tomter mindre än 2 hektar som kan säljas medan tomter större än 2 hektar endast kan upplåtas. I allmänhet utförs försäljningen av statlig mark av den statliga myn-

²⁶ JRC 2021 s. 57.

digheten Nationellt stödcentrum för jordbruk. I enlighet med lagen av den 14 april 2016 om uppskov med försäljning av fastighet ur Statskontorets jordbruksfastighetsbestånd och ändring av vissa lagar avbryts försäljning av statlig egendom ur jordbruksfastighetsbeståndet i 5 år.

Det finns flera begränsningar för juridiska personer att köpa jordbruksmark. I själva verket kan juridiska personer förvärva mark endast med tillstånd från generaldirektören för det nationella stödcentret för jordbruk.

Företrädesrätt ges till arrendatorer som är enskilda jordbrukare som driver en gård mindre än 300 hektar, samt till staten. Förköpsrätten gäller inte om mark säljs till en släkting (det vill säga ättling, släkting, syskon, föräldrars syskon, make, adoptivbarn eller styvbarn).

Det är värt att notera att marköverföring mellan familjemedlemmar står för en betydande andel av alla transaktioner i Polen. Förköpsrätten gäller inte heller om försäljning av jordbruksfastighet sker mellan juridiska personer i samma kyrka eller trossamfund. Förköpsrätten gäller dessutom inte vid förvärv av jordbruksfastigheter som ingås mellan medlemmar i ett jordbrukskooperativ (eller genom avtal om försäljning av markinsatser i sådana kooperativ).

Förvärvsreglerna för jordbruksmark har förändrats avsevärt i Polen under de senaste decennierna. Regelverket gynnar i princip familj jordbruk som verkar på mark de äger och innehåller flera begränsningar för juridiska personers köp av jordbruksmark. Det är faktiskt nästan omöjligt för juridiska personer att köpa mark, särskilt större områden. Vissa gårdar som drivs av fysiska personer som vill utöka sina gårdar upplever också regelverket som ogynnsamt. Stora gårdar som drivs av fysiska personer delas ibland upp mellan familjemedlemmar i mindre gårdar för att kringgå tröskeln på 300 hektar. Även om reglerna kan begränsa förvärvet av jordbruksmark av enheter som är involverade i icke-jordbruksaktiviteter, för spekulativa ändamål eller som en form av kapitalinvestering, kan de också begränsa inflödet av kapital till jordbrukssektorn.

Över lag är regleringen för jordbruksmark strikt implementerad och upprätthålls i Polen. Nationellt centrum för jordbruksstöd, som är kontrollorgan, har blivit en viktig aktör på marknaderna för jordbruksmark. Den förvaltar inte bara jordbruksmark som ägs av staten, utan den utövar också kontroll över privata transaktioner med jordbruksmark.

7.11 Tyskland

Det finns stora skillnader i markanvändning och ägande inom Tyskland på grund av dess mångskiftande geopolitiska historia. Det finns stora skillnader i genomsnittliga regionala gårdsstorlekar mellan östra och västra Tyskland, men det finns också stora skillnader inom regioner. I den västra delen av Tyskland är andelen arrenderad mark 56 procent. I vissa regioner, som i Bayern, är de flesta gårdar deltids- och hobbygårdar, ofta mindre än 10 hektar. I Schleswig-Holstein i norr ingår cirka 65 procent av marken i gårdar som är större än 100 hektar. I den östra delen av Tyskland finns mycket större gårdar, med en medelstorlek på cirka 244 hektar. Andelen arrenderad mark i den östra delen är också större än i den västra, med 69 procent²⁷.

De viktigaste reglerna för försäljning av jordbruksmark i Tyskland är Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) (lagen om marktransaktioner) och Reichssiedlungsgesetz (Reich Settlement Law).

Den nuvarande regleringen av markförsäljningen måste med hänsyn till dess reglerande effekt anses vara ganska liberal och i vissa avseenden vag. GrdstVG säger till exempel att varje markköp måste registreras och godkännas av lokala myndigheter (vanligtvis kommittéer eller kontor på distriktsnivå). Godkännandet av ett köp kan nekas (9 § GrdstVG) endast om:

- köpet skulle leda till en ”ohälsosam fördelning av mark”.
- transaktionen leder till en oekonomisk fragmentering av arealerna.
- det finns en obalans mellan priset och markens värde.

Icke-lantbrukare har samma rättigheter att köpa mark som lantbrukare. Det skulle till och med vara grundlagsstridigt att förbjuda icke-lantbrukares köp av mark bara för att de vill investera i att köpa jordbruksmark.

Företrädesrätt för jordbrukare finns, men förfarandet är ganska komplicerat eftersom jordbrukare inte har direkt företrädesrätt, utan måste utöva sin företrädesrätt genom offentliga organisationer. Det är viktigt att notera att det inte finns några restriktioner när det gäller försäljning av hela gårdar (inklusive mark). Efter affären kan dock

²⁷ JRC 2021 s. 38.

köparen avveckla gården och på så sätt kan lantbrukare inte utöva sin (indirekta) företrädesrätt.

Arrendekontrakt måste registreras hos de ansvariga regionala myndigheterna. Villkoren i hyresavtalet kan förkastas, som vid försäljning, när:

- arrendena leder till en osund fördelning, särskilt till en osund ansamling av mark.
- arrendena leder till en oekonomisk fragmentering av marken.
- hyrespriset är orimligt i förhållande till den inkomst som skulle kunna uppnås med en ordentlig hållbar odling av marken.

Om arrendekontraktet inte registreras utdöms inga sanktioner. Som ett resultat uppskattas det att endast cirka 25 procent av arrendekontrakten är registrerade. Arrendekontraktets varaktighet kan förhandlas fritt. Till följd av ökande markpriser och högre arrenden diskuteras en skärpt lagstiftning för att få fler att registrera sina arrendekontrakt.

7.12 Översiktlig jämförelse av lagstiftningen för markförvärv

Nedanstående figur ger en schematisk bild av gällande lagstiftning i de jämförda länderna. Sammanställningen är utdrag ur de jämförelser som görs i rapporten "Agricultural land market regulations in the EU Member States" (2021). I rapporten saknas Norge som vi i stället lagt in själva med hjälp av den externa uppdragstagaren²⁸.

²⁸ Ove Karlsson, konsult.

Tabell 7.6 Lagstiftning för markförvärv, per land 2020

Land	Sve	Dan	Fin	Nor	Est	Lett	Lit	Pol	Tysk
Fråga									
Begränsningar för köparens juridiska form	Ja ¹	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej
Begränsningar av köparens nationalitet för juridiska personer	Nej	Nej	Nej	Nej ²	Nej	Nej	Nej	Ja ³	Nej
Begränsningar av köparens nationalitet fysisk person	Nej	Nej	Nej	Nej ⁴	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Restriktioner för köparens hemvist	Nej	Nej	Nej	Ja ⁵	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej
Begränsningar av köparens erfarenhet	Nej	Nej	Nej	Ja ⁶	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej
Högsta försäljningspris	Nej	Nej	Nej	Ja ⁷	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej ⁸
Förköpsrätt för (grann)bönder	Nej	Nej	Nej	Nej ⁹	Nej ¹⁰	Nej	Ja	Nej	Nej ¹¹
Maximalt omsatt/ägd yta	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej
Förköpsrätt för familjeanhöriga	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej ¹²	Nej	Ja	Nej

¹⁾ Sverige: Det krävs som huvudregel förvärvstillstånd för juridiska personer vid förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo.

²⁾ Norge: Gäller EES-land. Får inte diskriminera köpare från EES-land.

³⁾ Polen: Varken utländska eller inhemska juridiska personer kan förvärva mark.

⁴⁾ Norge: Gäller EES-land. Får inte diskriminera köpare från EES-land.

⁵⁾ Norge: Boplikt kan gälla i olika former.

⁶⁾ Norge: Kräver att personen är skickad att kunna driva egendomen.

⁷⁾ Norge: Priskontroll. Kräver att köparen kan förränta köpet.

⁸⁾ Tyskland: Transaktionen kan nekas om priset är för högt.

⁹⁾ Norge: Finns vissa släktförbehåll.

¹⁰⁾ Estland: Förköpsrätt för intilliggande markägare.

¹¹⁾ Tyskland: Om det inte finns en godtagbar motivering (till exempel bonden kan konsolidera eller har förlorat mark, eller andelen ägd mark är låg).

¹²⁾ Lettland: Men företrädesrätt för arrendator, delägare eller stat gäller inte vid försäljning till make eller släkting av andra eller tredje graden.

Källa: Agricultural land market regulations in the EU Member States, European Commission, Joint Research Centre. Baseras på tabell 3: Åtgärder för att skydda jordbruksmarksägaren, Tabell 6: Övriga åtgärder (del av tabell). Uppgifter om Norge har insamlats av Ove Karlsson.

Sammantaget har Polen och Norge flest begränsningar. Baltstaterna har några mer specifika begränsningar.

Bland de jämförda länderna ser vi att:

- begränsningar av köparens juridiska form finns i nästan hälften av länderna.
- bara ett land begränsar vilken nationalitet juridiska personer tillåts att ha.

- inget land begränsar nationalitet för fysisk person.
- bara Norge och Polen har begränsning för köparens hemvist.
- bara Norge och Polen har begränsningar för köparens erfarenhet.
- bara Norge har begränsning för högsta försäljningspris.
- bara Litauen har förköpsrätt för (grann)bönder.
- bara Lettland, Litauen och Polen har begränsningar avseende hur mycket mark en enskild aktör får äga.
- bara Norge och Polen har förköpsrätt för familjeanhöriga.

7.13 Sammanfattande slutsatser

Det kan konstateras att det finns en del skillnader mellan de jämförda ländernas jordförvävsregler. Danmark har gått mot en stegvis mer liberal lagstiftning och det går i media att följa den debatt som pågår gällande förändrat ägande och markanvändning där bland annat ökade avsättningar för naturvård påverkar. Danmark skiljer sig mycket från Sverige genom att de flesta jordbruksfastigheter inte har någon skogsmark vilket gör det utmanande att jämföra. Norge och Finland har på liknande sätt som Sverige fastigheter som består av både jord- och skogsmark. Men när det gäller jordförvävsregler skiljer de sig från Sverige i olika riktningar. Norge och Finland skiljer sig från Sverige men ännu mer från varandra där Finland har en mer liberal jordförvävslagstiftning än både Sverige och Norge men de båda länderna liknar varandra genom att de båda har omfattande ekonomiska stöd till jordbruksföretagen.

När EU-kommissionen jämför alla medlemsländers regelverk kring jordbruksmark i rapporten "Agricultural land market regulations in the EU Member States" hamnar Polen i den kategorin som har kraftigast reglerade marknader medan Danmark och Finland hamnar i den motsatta gruppen som har de mest liberala regelverken.²⁹ Norge ingår inte i EU-kommissionens jämförelse men vi bedömer att de skulle hamna i kategorin länder med kraftigt reglerade marknader tillsammans med Polen. Även de baltiska staterna har en del regleringar som är mer långtgående än Sverige. Läget i Tyskland är

²⁹ JRC 2021 s. 81.

lite svårbedömt utifrån rapporten då de verkar kräva godkännande från myndigheter i det särskilda fallet. Man kan då spekulera i att marknaden är mer begränsad än i Sverige, dock är det svårt att bedöma hur det skiljer sig från de svenska glesbygdsbestämmelserna.

Jordförvävsreglerna faller som tidigare nämnts inom EU-rättens område gällande principerna om fri rörlighet på EU:s inre marknad. Det finns visst svängrum för medlemsstaterna eftersom jordbruksmarken tillerkänns fler egenskaper än andra investeringsobjekt. Det nämns några rättsprocesser som EU:s revisionsrätt drivit mot bland annat Lettland i JRC:s rapport (2021). I rapporten står att det är svårt att dra en gräns mellan ”proportionellt och oproportionerligt skydd av allmänna intressen” och att det inte alltid är tydligt och fortfarande är ”utmanande för flera medlemsstater”. Tolkningsmeddelandet³⁰ från kommissionen nämns och beskrivs som ett sätt att hjälpa medlemsstater som håller på att anpassa sin lagstiftning eller kan önska göra det i ett senare skede³¹. Det kan tolkas som en uppmaning till vissa medlemsstater att göra mer.

Den mesta jordbruksmarken i de jämförda länderna ägs av fysiska personer och juridiska personer är i minoritet. När det gäller brukandet av marken och produktionen är andelarna högre för företag som drivs som juridiska personer. Markpriserna har i alla länderna ökat, i vissa kraftigt, men det bör noteras att i en del länder är den kraftiga ökningen från en låg nivå.

I en rapport från SLU 2018³² gjordes intervjuer med personer från några av länderna som är med i denna internationella jämförelse. Det noterades bland annat att det finns en oro i en del länder att omfattningen av ägandet av juridiska personer ska bli för stor. Skulle det utländska ägandet öka fanns bland de intervjuade en uppfattning om att lagstiftningen behöver skärpas. Dessutom fanns en oro över att ägandet i juridiska personer inte är känt då aktieägarnas andelar inte är officiella. Några av de intervjuade såg fördelar med ägandet i juridisk person. Dels kan yngre lantbrukare komma in i näringen genom glidande ägarskiftet med passiva investerare. Dels kan den privata förmögenheten skyddas från riskerna i företagandet, under förutsättning att belåningen inte är så stor att finansörerna kräver

³⁰ Europeiska kommissionen, Tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen (2017/C 350/05), EUT C 350, 18.10.2017.

³¹ JRC 2021 s. 6.

³² SLU 2018, Rapport om uppdraget att, inom ramen för livsmedelsstrategin, analysera effekter av jordförvävs- och arrendelagstiftningen 2018 (N2017/04215/JM).

privata åtaganden som säkerhet. I vissa fall anses också externa ägare föra in ett nytt innovativt tänkande som utvecklar företagandet.

8 Uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd för juridiska personer

Detta kapitel inleder uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd för juridiska personer. I kapitlet redogör vi för uppdraget och för de relevanta bestämmelserna kopplade till förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom med särskilt fokus på 6 § jordförvärvslagen och juridiska personers möjligheter att med dagens lagstiftning få förvärvstillstånd. I detta kapitel beskrivs även markägarbalansen.

8.1 Uppdraget

Utredningens uppdrag är att se över jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom i syfte att förbättra tillgången till externt kapital för investeringsintensiva jordbruksföretag. Enligt utredningens direktiv har jordförvärvslagens restriktioner för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom negativa effekter på förutsättningarna för ägarskiften och investeringar i djurhållning.

Utredaren ska ta ställning till behovet av ändringar i lagen för att underlätta för företagsutveckling, kapitalförsörjning för investeringar och ägarskiften inom jordbruket. Syftet med översynen är att förbättra förutsättningarna för aktivt brukande av jordbruksmarken och därigenom för sysselsättning och bosättning på landsbygden.

Enligt utredningens direktiv ska utredaren bedöma om jordförvärvslagen ska ändras så att investeringsintensiva djurhållande jord-

bruksföretag och jordbruksföretag som avser att göra en första investering i djurstallar och som bedrivs i aktiebolagsform ska kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark. Vidare ska utredaren ta ställning till om det utöver djurhållande jordbruksföretag finns andra typer av jordbruksföretag som bör kunna få tillstånd att förvärva jordbruksmark. Utredaren ska även redogöra för de möjligheter och risker som en sådan ordning kan innebära.

Om utredaren bedömer att jordförvärvslagen bör ändras ska utredaren också utreda ytterligare frågeställningar kopplade till förslagen.

Syftet med översynen är dock inte att underlätta för aktörer som främst är intresserade av mark som kapitalplacering då det kan antas att sådana aktörer har ett begränsat intresse av att investera i en kapitalkrävande jordbruksproduktion. Detta innebär att översynen inte ska omfatta förvärv av skogsmark.

8.2 Förvärvstillstånd krävs vid juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från fysisk person eller dödsbo

Det krävs som huvudregel förvärvstillstånd för juridiska personer vid förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo enligt 4 § första stycket 1 jordförvärvslagen. Mellan juridiska personer kan lantbruksegendom alltså förvärvas fritt om egendomen inte ligger i glesbygd eller i ett omarronderingsområde. Lantbruksegendom innefattar enligt 1 § jordförvärvslagen fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet, eller har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk men som ännu inte varit föremål för fastighetstaxering. I 3 § jordförvärvslagen finns vissa undantag där jordförvärvslagen inte gäller som kan beröra juridiska personer men det handlar främst om förvärv där stat, myndighet eller kommun är inblandade. Lagen gäller inte heller om förvärvet omfattar ett område som är avsett för annat ändamål än jord- eller skogsbruk enligt 3 § första stycket 6 och 7 jordförvärvslagen. Vid bestämmande för vilket ändamål som ett område är avsett bör dock en samlad bedömning av handlingarna som ligger till grund för avstyckningsansökan göras. Det ska tydligt framgå att området är avsett för annat ändamål än jord- och skogsbruk för att undantagsbestämme-

sen ska kunna tillämpas.¹ Vid tveksamheter krävs alltså förvärvstillstånd.

Om förvärvsprövning krävs ska den juridiska personen som förvärvat en lantbruksegendom från en fysisk person eller dödsbo ansöka om förvärvstillstånd hos länsstyrelsen inom tre månader från det att förvärvet skedde. Ett förvärv är ogiltigt om ansökan inte görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om förvärvstillstånd vägras. En ansökan om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen, eller av Jordbruksverket när egendomens värde överstiger 20 miljoner kronor.²

I 6 § jordförvärvslagen regleras förutsättningarna för juridiska personers möjligheter till förvärv av fysiska personer och dödsbon.

Praktiskt sker förvärvstillståndsprövningen för juridiska personer först enligt 6 § jordförvärvslagen och om förvärvstillstånd kan lämnas enligt den bestämmelsen, och egendomen ligger i glesbygd eller omarronderingsområde, går man vidare till prövningen enligt 7 § jordförvärvslagen som gäller både för fysiska och juridiska personer. Förvärvstillstånd som vägras av länsstyrelsen kan överklagas och överprövas då av Jordbruksverket. Jordbruksverkets beslut kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

8.3 Juridiska personers möjligheter till förvärvstillstånd

Som redan nämnts krävs förvärvstillstånd i de fall en juridisk person förvärvar lantbruksegendom från en fysisk person eller från ett dödsbo. I detta avsnitt ska vi närmare gå igenom förutsättningarna som ska uppfyllas för att juridiska personer ska få förvärvstillstånd. Reglerna för när förvärvstillstånd får lämnas juridiska personer finns i 6 § jordförvärvslagen. Där framgår att en juridisk person får lämnas förvärvstillstånd om den avstår motsvarande mark till fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål, det vill säga om det utgör ett kompensationsförvärv. Utöver att lämna kompensationsmark finns det ytterligare fyra situationer som en juridisk person får lämnas förvärvstillstånd. Förvärvstillstånd får lämnas till juridisk person om;

¹ Prop. 1945:336 s. 60 och Kammarrätten i Jönköpings dom den 5 februari 2025 i mål nr 3457-22.

² 4 § jordförvärvsordningen.

1. egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,
2. förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs,
3. förvärvet sker från annan juridisk person än dödsbo, eller
4. det annars finns särskilda skäl.

I kommande avsnitt beskrivs de olika situationerna närmare. Avslutningsvis sker en redogörelse för praxis samt en analys av länsstyrelsernas avgöranden med fokus på särskilda skäl.

8.3.1 Kompensationsförvärv

För att förvärvstillstånd ska beviljas en juridisk person krävs att förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast föregående åren har avstått mark som kompenserar förvärvet. Det är alltså egendom som har avståtts de fem närmast föregående åren före den aktuella överlåtelsen eller avståenden som är i tiden nära förestående som får tillgodoräknas. Kompensationsmarken ska i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvara den egendom som avses med förvärvet.³ För att kravet på kompensationsmark ska vara uppfyllt krävs dessutom att avståendet sker till en fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål. Vidare gäller att samma kompensationsmark endast får tillgodoräknas vid ett förvärvstillfälle.⁴ Det uppställs inte några krav på var den avstådda egendomen är belägen utöver att den ska vara belägen inom Sveriges gränser.⁵

Kompensationskravet kan sägas ge uttryck för ett övergripande syfte med förvärvsregleringen gällande juridiska personer, nämligen att den totala andelen bolagsägd jordbruks- och skogsmark inte ska öka i förhållande till den totala andelen privatägd sådan mark samtidigt som en rationell fastighetsindelning kan främjas genom markbyte.⁶

³ 6 § första stycket 1 jordförvärvslagen.

⁴ Cederstierna, Jordförvärvslagen (1979:230) 6 §, Karnov (JUNO) (besökt 2025-04-08).

⁵ Prop. 2004/05:53 s. 38.

⁶ HFD 2018 ref. 64.

Vidare kan nämnas att det pågår ett regeringsuppdrag kring mark-avståenden för naturvårdsändamål.⁷

8.3.2 Avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk

En situation där en juridisk person får lämnas förvärvstillstånd är om den förvärvade egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk.⁸ I tillståndsärendet måste det dock vara klarlagt att marken kommer att få användas för det uppgivna ändamålet.⁹

8.3.3 Skogsundantaget

Förvärvstillstånd för juridisk person utan krav på kompensationsmark, får även lämnas om förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs.¹⁰ Genom bestämmelsen ges en möjlighet för industrier med behov av egendomens virkesavkastning att på orten förvärva egendom som behövs för verksamhetens fortlevnad.¹¹ Skogsundantaget är tillämpligt för mindre industrier, ofta sågverk, där virkesvolymen från aktuell fastighet har praktisk betydelse. Numera är dock de allra flesta sågverken så stora att virkesvolymen från en fastighet på orten saknar praktisk betydelse för aktiebolagets kontinuerliga behov eller för bolagets fortlevnad.¹²

8.3.4 Förvärv från annan juridisk person än dödsbo

En juridisk person får lämnas förvärvstillstånd, utan krav på kompensationsmark om förvärvet sker från en annan juridisk person än dödsbo.¹³ Bestämmelsen förtydligar att juridiska personer som förvärvar från annan juridisk person än ett dödsbo vid förvärv i glesbygd och omarronderingsområden inte behöver uppfylla de övriga

⁷ Uppdrag till Skogsstyrelsen och Statens jordbruksverk att se över reglerna om markavståenden för naturvårdsändamål i jordförvärvslagen, dnr LI2024/01395 och LI2025/00839.

⁸ 6 § andra stycket 1 jordförvärvslagen.

⁹ Se Cederstierna, Jordförvärvslagen (1979:230) 6 §, Karnov (JUNO) (besökt 2025-04-08).

¹⁰ 6 § andra stycket 2 jordförvärvslagen.

¹¹ Cederstierna, Jordförvärvslagen (1979:230) 6 §, Karnov (JUNO) (besökt 2025-04-08) och prop. 2004/05:53 s. 38 f.

¹² Se Kammarrätten i Göteborgs dom den 20 februari 2024 i mål nr 4180-23.

¹³ 6 § andra stycket 3 jordförvärvslagen.

krav som ställs i paragrafen.¹⁴ Det följer även av 4 § jordförvärvslagen att tillstånd över huvud taget inte krävs för sådana förvärv utanför glesbygd och omarronderingsområden.

8.3.5 Särskilda skäl

Slutligen får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd, utan krav på kompensationsmark, om det annars finns särskilda skäl.¹⁵ Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl ska en prövning göras utifrån en avvägning mellan intresset att bevara balansen mellan olika ägarkategorier och vad som är skäligt i det enskilda fallet. Även allmänna intressen kan beaktas.

Förarbetena tar upp tre olika exempel på situationer som kan utgöra särskilda skäl enligt följande.

1. Flera jordbrukare förvärvar egendom gemensamt i bolagsform för uppförande av en gemensamhetsanläggning.
2. Då företag som bedriver livsmedelsförädlade produktion på orten önskar förvärva mark som behövs för förädlingsverksamheten.
3. Då fysiska personer vill föra över äganderätten till fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till aktiebolag.¹⁶

Praxis angående särskilda skäl

Högsta förvaltningsdomstolen har behandlat frågan kring särskilda skäl i HFD 2018 ref. 64. Högsta förvaltningsdomstolen menar att den exemplifiering som ges i förarbetena på vad som kan utgöra särskilda skäl tar sikte på användningen av eller förhållandena på eller kring den egendom som avses förvärfvas. Detta tyder på att regeln om särskilda skäl är avsedd att ta sikte på särskilda förhållanden på den aktuella egendomen. Vidare anges att syftet med regleringen liksom de lagreglerade undantagen från kravet på kompensation och exemplifieringen i förarbetena talar för att regeln om särskilda skäl är avsedd att ha ett förhållandevis snävt tillämpningsområde.

¹⁴ Cederstierna, Jordförvärvslagen (1979:230) 6 §, Karnov (JUNO) (besökt 2025-04-08).

¹⁵ 6 § andra stycket 4 jordförvärvslagen.

¹⁶ Prop. 2004/05:53 s. 39.

Högsta förvaltningsdomstolens slutsats är därmed att särskilda skäl inte kan utgöras av sådana skäl av allmän karaktär som vanligen förekommer vid alla slags förvärv av fastigheter, såsom driftmässiga eller andra ekonomiska fördelar samt rationaliseringsskäl. Inte heller torde allmänna effektiviseringssträvanden eller sysselsättningsaspekter kunna utgöra särskilda skäl. Samma sak får som regel anses gälla vid förvärv som sker vid generationsskiftet och som görs i syfte att undvika ägosplittring. I förarbetena anges visserligen att uppbyggandet och vidmakthållandet av rationella och effektiva familjeföretag ska främjas.¹⁷ Tanken kan emellertid inte ha varit att underlätta en övergång från enskilt ägande av mark till ägande genom en juridisk person. En sådan ordning skulle motverka det grundläggande syftet med lagstiftningen.¹⁸

Avgörande från kammarrätten

Kammarrätten i Jönköping, dom den 21 april 2021, mål nr 3241-20. Ett äggproducerande aktiebolag, ansökte om förvärvstillstånd på en lantbruksenhet om cirka 3,8 hektar, varav cirka 1,5 hektar hårdgjord yta där vägar och byggnader finns. Byggnaderna var utformade och inredda för produktion och lagring av ägg. Kammarrätten anförde att ekonomiska och driftmässiga hänsyn, enligt rättsfallet HFD 2018 ref. 64, normalt inte utgör särskilda skäl för förvärvstillstånd. Enligt kammarrätten utgör inte heller det förhållandet att fastigheten är av mindre storlek och bebyggd med specialutformade byggnader i sig tillräckliga skäl för tillstånd. Utan att ta ställning till om bolaget bedriver livsmedelsförädlade produktion konstaterar kammarrätten vidare att det i målet inte rör sig om en sådan situation som i förarbetena nämns som ett exempel på särskilda skäl, eftersom bolaget redan har tillgång till marken i och med att den ägs av bolagets ägare. Sammanfattningsvis ansåg kammarrätten att det inte fanns särskilda skäl att lämna bolaget förvärvstillstånd.

¹⁷ Se prop. 1978/79:85 s. 12 och 22 f., jfr prop. 2004/05:53 s. 13 och 26.

¹⁸ Se HFD 2018 ref. 64.

Avgöranden från länsstyrelserna angående särskilda skäl

Utredningen har gått igenom ett antal myndighetsbeslut som gäller tillstånd för juridisk person att förvärva jordbruksmark med hänsyn till särskilda skäl avgjorda under de senaste fem åren. I denna framställning redovisas endast några beslut av särskilt intresse för de frågor som utredningen har att ta ställning till.

- Länsstyrelsen i Östergötlands län, beslut den 5 oktober 2011, beslut nr 606-6705-11. Sökanden, som var ett aktiebolag, ansökte om förvärvstillstånd motsvarande 332 hektar, varav 195 hektar åker, 22 hektar betesmark, 103 hektar skog och 12 hektar impediment. Fastigheten var bebyggd med flera stallar för specialiserad produktion av ägg och unghöns. Sökande anförde förutom rena finansieringsmässiga skäl till förvärvet i bolagsform bland annat följande särskilda skäl.
 - Fastigheten är unik till den grad att på gårdscentrum kan endast ägg- och hönsproduktion bedrivas. Mangårdsbyggnaden är knappast beboelig på grund av den starka lukten från stallarna.
 - Fastigheten har länge (1906–1979) varit i juridisk persons ägo.
 - Genom att bolaget får åkermarken i sin ägo förbättras kontroll över gödselspridning.
 - Genom att bolaget får åkermarken i sin ägo kan man förebygga problem med eventuell ny bebyggelse i närheten av stallarna.

Länsstyrelsen avstyrkte ansökan. Enligt Länsstyrelsens bedömning utgjorde de geografiskt utspridda specialiserade byggnaderna och produktionen på fastigheten, tillsammans med övriga omständigheter, inte skäl nog för att motivera tillstånd till överföring av så pass mycket – cirka 332 hektar – jordbruksmark och skog med mera från fysiskt ägande till juridiskt ägande. Att fastigheten rymmer specialiserade påkostade stallar för en viss produktion är i princip gemensamt för många större välutvecklade lantbruksföretag. Vad gällde behovet av spridningsareal som företaget anförde ansåg länsstyrelsen att det för hönskötsel inte torde möta väsentliga hinder att teckna kontrakt för spridning på fastigheter i närområdet.

- Länsstyrelsen i Västmanlands län, beslut den 16 oktober 2023, beslut nr 606-4618-23. Sökanden, som var ett aktiebolag, ansökte om förvärvstillstånd motsvarande 5,91 hektar varav tio procent utgjorde mark på vilken ekonomibyggnader var belägna. Resterande mark var klassad som skogsimpediment. Bolaget bedrev smågrisproduktion med 640 sugor i byggnader på fastigheten. Sökanden anförde att försäljningen till aktiebolaget tillåter en omstrukturering av den finansiella strukturen och att bolaget i och med detta blir en livskraftig, självständig enhet där utvecklingen inte hämmas av att aktiebolaget inte äger marken. Sökanden anförde också att det föreligger särskilda skäl för att bevilja förvärvstillstånd i och med fastighetens beskaffenhet och verksamheten som bedrivs på densamma samt att motiven för jordförvärvslagen inte talar emot ett beviljande. Länsstyrelsen fann att inga särskilda skäl förelåg och att ansökan om förvärvstillstånd skulle avslås.
- Länsstyrelsen i Blekinge, beslut den 13 maj 2022, beslut nr 606-1980-2022. Länsstyrelsen beviljade det sökande aktiebolagets ansökan om förvärvstillstånd med hänsyn till särskilda skäl. Egendomen uppgick till 1,855 hektar och var bebyggd med ekonomibyggnader i form av växthus. Sökanden bedrev redan växtodling på närliggande fastighet och Länsstyrelsen beviljade tillstånd till förvärvet. Länsstyrelsen anförde som skäl för beslutet följande. Eftersom den förvärvade egendomen är bebyggd med växthus och sökande redan äger (som det får förstås) angränsande fastighet bebyggd med växthus samt att egendomen är arealmässigt liten och därför påverkar markägarbalansen i ringa omfattning anser länsstyrelsen att ansökan om förvärvstillstånd ska beviljas med stöd av särskilda skäl. Länsstyrelsen anförde vidare att eftersom sökanden redan äger (som det får förstås) angränsande fastighet är det skäligt att den förvärvade egendomen med nybyggda växthus får regleras in. Länsstyrelsen anförde vidare att den förvärvade egendomen ska bedömas som arealmässigt liten då den endast uppgår till 1,885 hektar och att beviljat tillstånd därför påverkar markbalansen i ringa omfattning.
- Länsstyrelsen i Blekinge, beslut den 23 oktober 2020, beslut nr 606-4536-2020. Länsstyrelsen lämnade sökanden tillstånd till förvärvet, som avsåg del av fastighet. Fastigheten utgjordes i sin

helhet av lantbruksenhet med växthus/djurstall om totalt 3,11 hektar. Den förvärvade delen motsvarade cirka två hektar huvudsakligen bebyggd med anläggningar och byggnader för minkproduktion. Länsstyrelsen fann att markägarbalansen påverkas i ringa omfattning och beviljade därför tillstånd till förvärvet. Enligt ansökan var egendomen avsedd för lagerverksamhet. Detta innebär dock inte i sig att fastigheten inte är avsedd för jordbruk eftersom det är vanligt att det på lantbruksegendomar finns lagerbyggnader. Länsstyrelsen konstaterade dock att fastigheten/egendomen är arealmässigt liten och att fastigheten i huvudsak är bebyggd vilket medför att ett förvärv endast påverkar markägarbalansen i ringa omfattning. Därför beviljade länsstyrelsen förvärvstillstånd.

- Länsstyrelsen i Blekinge, beslut den 30 november 2023, beslut nr 5230-2023. Länsstyrelsen beslutade att lämna det sökande bolaget förvärvstillstånd. Fastigheten utgjordes av cirka två hektar åker och två hektar övrig mark och lantbruksenheten var taxerad till 190 000 kronor. Fastigheten angränsade till en hyreshusenhet taxerad till 6 242 000 kronor. Lantbruksenheten var obebyggd. Lantbruksegendomens areal bedömdes som liten och arealen åker uppgick endast till två hektar. Övriga hektar utgjordes av vägar, åkerholmar och före detta jordbruksmark. Fastigheten bedömdes som svårbrukad på grund av bristande arrondering och på grund av hög flikighet, ett flertal åkerholmar och att lutningen delvis översteg 15 procent. Länsstyrelsen bedömde därför att den produktiva potentialen var låg och konstaterade att värdet av fastigheten var lågt samt att lagens syfte därför inte motverkades om aktiebolaget fick förvärvstillstånd. Länsstyrelsen beviljade därmed tillstånd.
- Länsstyrelsen i Blekinge, beslut den 29 januari 2020, beslut nr 606-5942-2019. Länsstyrelsen beviljade det sökande bolaget förvärvstillstånd. Den förvärvade egendomen utgjordes av en lantbruksenhet om totalt cirka två hektar enbart bebyggd med ekonomibyggnader. Länsstyrelsen konstaterade att eftersom egendomen är bebyggd med växthus som utgör den helt dominerande delen av egendomens värde samt att egendomen är arealmässigt liten fanns skäl att bevilja tillstånd.

- Länsstyrelsen i Norrbotten, beslut den 16 juni 2022, beslut nr 606-7024-2022. Länsstyrelsen avslog ansökan om förvärvstillstånd. Sökanden anförde att syftet med förvärvet var att exploatera vattenkällor på marken. Länsstyrelsen hänvisade till Högsta förvaltningsdomstolens dom i mål 4275-17 varav framgår att regeln om särskilda skäl syftar till att ta hänsyn till särskilda förhållanden på den aktuella egendomen. Länsstyrelsen konstaterar vidare att syftet med regleringen, liksom de lagreglerade undantagen från kompensationskravet samt exemplifieringen i förarbetena talar för att regeln om särskilda skäl som grund för förvärvstillstånd är avsedd att ha ett förhållandevist snävt tillämpningsområde. Särskilda skäl kan enligt domstolens mening i nämnda rättsfall inte utgöras av sådana skäl av allmän karaktär som vanligen förekommer vid alla slags förvärv av fastigheter, såsom driftsmässiga eller andra ekonomiska fördelar samt rationaliserings-skäl. Inte heller effektiviseringssträvanden, sysselsättningsaspekter eller förvärv betingade av generationsskiftet bör kunna utgöra särskilda skäl. Länsstyrelsen anförde att syftet med förvärvet synes vara att erhålla driftsmässiga eller ekonomiska fördelar vilket inte utgör ett särskilt skäl. Länsstyrelsen avslog därför ansökan.
- Länsstyrelsen i Gävleborg, beslut den 26 januari 2021, beslut nr 451-2021. Länsstyrelsen beviljade förvärvstillstånd med hänsyn till särskilda skäl. Länsstyrelsen anförde att bolaget uppfyller villkoret om särskilda skäl av följande anledningar. Förvärvaren bedriver livsmedelsförädlade produktion på orten där marken, som står i rimlig proportion till förädlingsverksamheten, behövs. Förvärvet avser en arealmässigt liten fastighet som har speciella byggnader eller anläggningar som svarar för huvuddelen av egendomens värde. Förvärvet har ett allmänt intresse då verksamheten bedöms kunna främja sysselsättningen på orten.
- Länsstyrelsen i Norrbotten, beslut den 2 oktober 2023, beslut nr 606-12574-2023. Länsstyrelsen beslutade att bevilja det sökande bolaget förvärvstillstånd. På den aktuella fastigheten drevs en restaurang med möjlighet till konferens och övernattnig. På fastigheten fanns även ett museum. Förvärvarens avsikt var att bedriva nuvarande verksamhet vidare. Länsstyrelsen fann att särskilda skäl förelåg eftersom verksamheten syftade till att bevara

historiskt värdefull bebyggelse och driva ett museum vidare samt att endomen hade en begränsad areal.

Analys av länsstyrelsernas avgöranden

En generell observation beträffande de myndighetsbeslut som studerats är att de sällan innehåller någon längre eller ingående redovisning av skälen för myndighetens beslut.

Det finns flera exempel där bolag som bedriver produktion i växthus (och i något fall grisuppfödning och musteri) där förvärvstillstånd meddelats juridisk person till förvärv av mark som behövs för den fortsatta produktionen. Man har också i dessa fall ofta hänvisat till att det rör sig om få hektar som inte påverkar markägarbalansen.

När länsstyrelsen avslagit, har myndigheten hänvisat till att ekonomiska skäl eller rationaliseringsskäl inte medför särskilda skäl i enlighet med Högsta förvaltningsdomstolens resonemang i HFD 2018 ref. 64. Samtidigt ser vi att just ekonomiska skäl eller rationaliseringsskäl, som det får förstås, i fallen med produktion i växthus och djuruppfödning varit det huvudsakliga skälet för ett bifall. En något motsägelsefull, svårtydd eller godtycklig tillämpning av regelverket kring särskilda skäl tycks därför ännu föreligga.

8.4 Markägarbalansen

Jordförvärvslagen syftar till att främja sysselsättning och bosättning i glesbygden och till att bevara balansen i markägandet mellan fysiska och juridiska personer. Att balansen har fortsatt betydelse framgår av prop. 2022/23:32 där förslagen ledde till en vidgning av begreppet lantbruksegendom i syfte att säkerställa bevarande av balansen. Ändringarna gjordes för att inte begränsningarna för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom skulle kunna kringgå. Kärnan i markägarbalansen är att andelen bolagsägd jordbruks- och skogsbruksmark ska inte öka i förhållande till andelen privatägd mark. Vad gäller syftena med ägarbalansen hänvisas till de tidigare förarbetena, prop. 2004/05:53. I dessa förarbeten anges att det var problemen med markköp av skogsbolag i början av 1900-talet som ledde till

regler om att bevara markägarbalansen.¹⁹ Skogsbolagens köp av mark ansågs då hämma de enskilda brukarnas tillgång till mark.

Anledningar till betydelsen av ägarbalansen som kan hittas i förarbetena är:

1. Uppmuntra en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket.
2. Att mark bör ägas av personer som är yrkesverksamma inom jord- och skogsbruk.
3. Risk att mark undandras från fastighetsmarknaden.
4. Prisökningar på jord- och skogsbruksmark.

I förarbetena beskrivs att ett ökat bolagsägande ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt. Att ett ökat bolagsägande av jordbruksmarken riskerar betydande inverkan på fastighetsmarknaden på jordbruksmark i Sverige bekräftas av Svefa AB:s rapport till utredningen.²⁰ Mindre tillgängliga fastigheter har ansetts riskera att bidra till prisökningar som leder till att jordbrukare eller skogsbrukare inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning. I förarbetena förekommer skrivningar om att motverka kapitalplaceringsköp som kan komma att minska den jordbrukande befolkningens försörjningsunderlag.

Sedan införandet har jordförvärvslagen som ett huvudändamål att bevara jordbruks- och skogsfastigheter i den jordbrukande befolkningens ägo. Begreppet den jordbrukande befolkningen används alltmer sällan eftersom denna grupp människor blivit allt mindre och heterogen. I dag talar vi i stället om landsbygdsbefolkning vilket omfattar fler än de som är jordbrukare. Principen om att balansen mellan olika ägarkategorier ska bibehållas har fastslagits av riksdagen vid ett antal tillfällen, senast i samband med 1991 års ändringar i jordförvärvslagen.

Denna utredning redovisade i delbetänkandet, SOU 2024:73, att det finns ett ökat intresse för att testamentera lantbruksegendom till juridisk person och att detta riskerar att leda till att ägarbalansen påverkas negativt. I takt med utvecklingen mot större och högre vär-

¹⁹ Prop. 2004/05:53 s. 13.

²⁰ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 18.

derade jord- och skogsfastigheter blir värdeökningen som kan åstadkommas betydande, genom att fastigheter som är möjliga att förvärfvas av juridisk person värderas högre. För att visualisera effekterna av ett oförändrat läge där möjligheten att testamentera kvarstod redovisade utredningen ett antal scenarion kring en möjlig framtida utveckling. Utvecklingen är mycket svårbedömd men i de olika scenarierna visas på en årlig förflyttning av mark från fysisk till juridisk person på från 25 000 hektar upp till 110 000 hektar per år. Någon förflyttning av mark i motsatt riktning, från juridisk person till fysisk person, antogs inte förekomma vare sig nu eller framgent.

Även för nu aktuell fråga har utredningen ställt upp scenarion för att belysa effekterna på markägarbalansen av att vissa aktiebolag får förvärva viss jordbruksmark, se avsnitt 17.5.

9 Företagande och ägande i jordbruket

Detta kapitel syftar till att översiktligt redogöra för de vanligaste företagsformerna för lantbruksverksamhet, hur de ägs och drivs samt förklara utmaningar för nya jordbruksföretagare. Den vanligaste företagsformen är enskild näringsverksamhet (enskild firma) följt av aktiebolag. Handelsbolag, kommanditbolag och ekonomisk förening förekommer i mer begränsad utsträckning, se tabell 9.1 nedan. Alla utom enskild näringsverksamhet är juridiska personer. Juridiska personer utgjorde 2023 knappt 10 procent av antalet jordbruksföretag. Utredningen har med hjälp av en extern uppdragstagare arbetat fram detta kapitel¹.

Tabell 9.1 Jordbruksföretag efter företagsform
2023

Kategori	Antal företag
Enskild firma	50 700
Aktiebolag	4 414
Handelsbolag och kommanditbolag	591
Ekonomisk förening, bostadsrättsförening, samfälligheter	55
Övriga (dödsbon, stat, region, kommun, församling, utländska, ideella föreningar och stiftelser)	411
Totalt	56 171

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2025.

¹ Ove Karlsson, konsult.

9.1 Företagsformer

Sedan lång tid tillbaka har det pågått en strukturomvandling inom jordbruks- och trädgårdsnäringen. För företag som växer och utvecklas är det viktigt att ha möjlighet att anpassa företagsstrukturen och att kunna välja den, för verksamheten, mest effektiva företagsformen. Företag i alla storleksklasser bör ha möjlighet att utvecklas och det är viktigt att det finns goda förutsättningar för företag att växa.

Bolag som är en juridisk person kan i praktiken sällan förvärva en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet eftersom bolaget inte får förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen.² Som ett resultat av detta måste företagare som driver jordbruk i aktiebolag även ha en enskild firma för ägandet av fastigheten. I många fall finns ett driftsbolag för jordbruksverksamheten ofta i aktiebolagsform. Hur jordbruksföretagare organiserar sig beror på en rad faktorer kopplat till vilken typ av verksamhet som drivs, ambitioner kring utveckling, företagarens tidsperspektiv och livssituation, antal inblandade intressenter men även hur mycket kapital som finns tillgängligt. Hur stora vinster som görs samt vilken risk man är villig att ta är andra faktorer som spelar roll. Olika företagsformer möjliggör att intressenter är engagerade i olika utsträckning. Jordbruksföretagets bundenhet till en fastighet med större arealer för odling och skogsbruk med olika verksamheter gör att det finns många olika faktorer som inverkar på hur ägare och företagare väljer att organisera sig.

9.1.1 Enskild firma är den dominerande företagsformen i lantbruket

Den klart dominerande företagsformen för lantbruk är enskild näringsverksamhet, som också kallas enskild firma (EF). Enskild firma är egentligen inte någon företagsform utan en näringsverksamhet som en fysisk person bedriver. Det kan vara ett lantbruk, en annan typ av företag eller ett hyreshus. Genom enskild firma vävs lantbrukets ekonomi ihop med den privata ekonomin och dessa kan inte skiljas åt. Innehav av en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet innebär automatiskt att man har näringsverksamhet. När det gäller

² Läs mer i kapitel 10 Företagsformens betydelse för företagsutveckling.

lantbruksenhet behöver man alltså inte bedöma vinstsyfte, varaktighet och självständighet på samma sätt som man gör i andra enskilda näringsverksamheter. Trots detta kan Skatteverket komma att betrakta delar av verksamheten som privata, exempelvis ridhästar och utrymmen, maskiner och annat för dessa eller veteranbilsgarage eller liknande privata ändamål. Det innebär att avdrag för moms och kostnader hänförliga till dessa delar inte kan medges.³ De ses som hobbyverksamhet.

En enskild firma är en fysisk person som drivs av en enskild näringsidkare. Därmed är en enskild firma inte en juridisk person som många andra företagsformer såsom aktiebolag, ekonomisk förening och handelsbolag. En enskild firma använder den enskilda näringsidkarens personnummer som identitetsbeteckning och inte ett organisationsnummer. Ibland används begreppet fysiker som kortform för fysisk person, som är en juridisk term för en individ i egentlig mening, en människa.

9.1.2 Begreppet ägarlön används för att jämföra enskild firma med aktiebolag

I en enskild firma tas ingen lön på det sätt som i ett aktiebolag. Det är den enskilda firmans resultat som leder till deklarerad inkomst från näringsverksamhet. Men för att kunna jämföra EF och AB så kan man beräkna en lön som motsvarar aktiebolaget för den enskilda firmen, den kan benämnas ägarlön. Med ägarlön i detta sammanhang menas avsättning till privatuttag, egenavgifter (motsvarande arbetsgivaravgift för AB) och inkomstskatt i förhållande till privatuttagen. Privatuttaget motsvarar nettolönen efter inkomstskatt. Detta för att visa hur mycket verksamheten skulle behöva klara av att betala i ägarlön. När ägarlönen dragits från företagets resultat kan man se om verksamheten genererar vinst eller förlust. Ägarlönen visas inte i den enskilda firmans resultaträkning utan är bara en fiktiv beräkning. Privatuttaget syns inte i företagets resultaträkning utan påverkar endast det egna kapitalet i balansräkningen.

³ Lundén, Svensson (2020), Jord och skogsbruk, Skatt och ekonomi för dig som arbetar med jord och skog, s. 9–10.

9.1.3 Aktiebolag är en juridisk person

En juridisk person är ett företag, en verksamhet eller en organisation som kan förvärva rättigheter och ha skyldigheter, precis som en fysisk person. Det innebär att de bland annat kan ingå avtal, ha anställd personal, ha skulder och även bli stämnda i domstol. Företagsformer så som aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag och ekonomiska föreningar är juridiska personer.

Ett aktiebolag är en juridisk person som kan teckna avtal, ha anställda och äga saker. Aktiebolag är den vanligaste företagsformen när flera personer ska driva en verksamhet tillsammans. Ett aktiebolag är en företagsform som bildas av en eller flera grundare och är en juridisk person. Det innebär att bolaget har samma rättsliga rättigheter och skyldigheter som en fysisk person, men grundarna och ägarna har inte personligt ansvar för de skulder och åtaganden som bolaget har. Ägarna i aktiebolaget riskerar därför inte att förlora mer än det kapital som de själva har satsat i bolaget. Det satsade ägarkapitalet delas upp i lika stora andelar, aktier. En akties kvotvärde räknas ut genom att dividera det totala aktiekapitalet med det totala antalet aktier.

Ett aktiebolag blir en juridisk person när det registreras hos Bolagsverket. Ett startkapital om 25 000 kronor krävs eller saker av motsvarande värde i företaget. Vidare behövs en stiftelseurkund, en bolagsordning och ett företagsnamn som innehåller antingen ordet aktiebolag eller förkortningen AB. Bolagsordningen anger hur många aktier företaget har och om företaget ska ha revisor.⁴ Varje år ska aktieägarna samlas till årsstämma där de tar beslut. Det minsta möjliga aktiebolaget består av en styrelseledamot och en styrelsesuppleant. Alla aktiebolag ska anmäla verklig huvudman till bolagsverket. Verklig huvudman är den som ytterst äger eller kontrollerar företaget. Varje år ska årsredovisning lämnas in till Bolagsverket.

Det finns privata och publika aktiebolag. De flesta aktiebolag är privata aktiebolag. Dessas aktier får inte erbjudas till fler än 200 personer. Publika aktiebolag måste ha 500 000 kronor i aktiekapital och erbjuda aktier på den öppna marknaden. Alla affärshändelser ska

⁴ Krav på revisor gäller om aktiebolaget de två senaste räkenskapsåren uppfyller två av dessa kriterier: har fler än 3 anställda i medeltal, mer än 1,5 miljoner kronor i balansomslutning och/eller mer än 3 miljoner kronor i nettoomsättning.

bokföras löpande. Aktiebolag kan avvecklas genom likvidation, fusion, konkurs eller genom delning.⁵

9.2 Ägar- och driftsformer

9.2.1 Företagande kopplat till en lantbruksegendom

När det gäller jordbruksföretagande används ofta begreppet ”driften”, detta avser den del av näringsverksamheten som inte avser ägandet av jordbruksfastigheten. Driften är en aktiv verksamhet och i den ligger lösöre som maskiner, inventarier, djur, lager med mera. Driften ansvarar för driftskostnader i verksamheten och erhåller likvider för försålda produkter samt olika former av jordbrukarstöd. Driften kan ligga i EF eller AB eller annan företagsform. Jordbruksfastigheten i sig kan vara en typ av drift men benämns fortsättningsvis för bara jordbruksfastighet.

9.2.2 Vad gäller vid samägande

Om två eller flera, fysiska eller juridiska personer, äger lantbruksegendom tillsammans gäller samäganderätt enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Vid samäganderätt äger alla delägare en andel i lantbruksegendomen. Denna andel antas vara lika stor för varje delägare, om inte något annat förhållande kan visas.⁶ Som huvudregel krävs enighet mellan delägarna för varje förfogande eller förvaltningsåtgärd. Om en åtgärd är brådskande och nödvändig görs dock undantag från kravet på enighet.

Ägs en lantbruksegendom av tre eller flera personer gäller i stället lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter. Syftet med den lagen är att möjliggöra en mer effektiv fastighetsförvaltning. En ställföreträdare med uppgift att företräda delägarna i frågor som rör fastigheten ska finnas för att undanröja myndigheternas svårigheter att komma i kontakt med delägarna. Ställföreträdaren ska även svara för den löpande förvaltningen. För de flesta beslut om förvaltningen av fastigheten är det tillräckligt med enkel majoritet. För beslut i frågor som rör försäljning eller

⁵ Bolagsverket (2024) Avveckla aktiebolag.

<https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/avvecklaaktiebolag.713.html> (Hämtat: 2024-04-11).

⁶ 1 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (samäganderättslagen).

pantsättning av fastigheten eller upplåtelse av långvariga, besittningsskyddade rättigheter i fastigheten krävs dock att delägarna är eniga.⁷

9.2.3 Enkelt bolag kan användas vid samarbete mellan fysiska och juridiska personer

Enkla bolag bildas då två eller flera fysiska eller juridiska personer avtalar om att samarbeta, men då avsikten inte är att bilda aktiebolag, handelsbolag eller kommanditbolag. Ett enkelt bolag är ingen juridisk person. Om personerna i bolaget (bolagsmännen) ska driva näringsverksamhet i bolaget kan det enkla bolaget registreras hos Bolagsverket. Bolagsmännen kan vara fysiska eller juridiska personer. Bolagsmännen registreras under sina namn, men inget företagsnamn eller organisationsnummer registreras för verksamheten. Hos Skatteverket kan det enkla bolaget dock få ett momsregistreringsnummer.

Samtliga bolagsmän ska vara överens om förvaltningen av det enkla bolaget, men brådsökande åtgärder får utföras även om man inte kan få tag på alla bolagsmän. Avtal som slutits av det enkla bolaget blir endast bindande för de bolagsmän som deltagit i avtalet. Alla bolagsmän som har deltagit i avtalet har lika rättigheter och skyldigheter gentemot den utomstående (tredje man) som de ingått avtal med. Vem som helst av bolagsmännen, som deltagit i avtal för bolaget, kan alltså bli skyldig att betala hela bolagets skuld enligt avtalet.⁸

9.2.4 Dödsboägd lantbruksegendom

Från samhällets sida vill man undvika passivt ägande av lantbruksfastigheter. Om det i ett dödsbo ingår en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet, ska boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter slutet av det kalenderår som dödsfallet inträffade. Om dödsboet har förvärvat en sådan fastighet efter fyraårsfristen ska av-

⁷ Se Wetterling, lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, Karnov 2018-07-01 (JUNO).

⁸ Bolagsverket (2024) <https://bolagsverket.se/foretag/flerforetagsformer/enkelbolag.1017.html> (hämtat 2024-04-11).

veckling göras så snart som möjligt. Bestämmelsen gäller även dödsbon med endast en delägare.⁹ Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.¹⁰

Om avvecklingen inte har gjorts inom föreskriven tid kan länsstyrelsen vid vite förelägga dödsboet att fullgöra sin skyldighet. Dödsboet kan få anstånd med avvecklingen om det föreligger särskilda skäl. Det finns olika sätt för dödsboet att avveckla fastighetsinnehavet. Ett sätt är att dödsboet säljer fastigheten till någon av dödsbodelägarna eller till någon utomstående. Ett annat sätt är att genomföra en bodelning eller ett arvskifte, så att en eller flera dödsbodelägare äger andelar i fastigheten. Är det fler än två som äger lantbruksenheten gemensamt måste de utse en ställföreträdare.¹¹

9.2.5 Fåmansbolag

Det finns speciella regler för företag med endast några få ägare, så kallade fåmansföretag. Fåmansföretag är enligt huvudregeln ett aktiebolag eller en ekonomisk förening där fyra eller färre personer¹² äger aktier/andelar som motsvarar mer än hälften av rösterna i företaget. För ägare som har kvalificerade aktier i fåmansföretag gäller särskilda skatteregler.

Till största del handlar reglerna om hur en utdelning från fåmansföretaget, eller en kapitalvinst man gör om man säljer sitt fåmansföretag, ska beskattas. Inkomsten ska nämligen fördelas mellan inkomstlagen tjänst och kapital. De kallas ofta 3:12-regler. Syftet med reglerna om utdelning och kapitalvinst vid försäljning av aktier i fåmansföretag är att förhindra att inkomster som är arbetsinkomster behandlas som kapitalinkomster vid beskattningen.

9.2.6 Holdingbolag

Ett holdingbolag, ibland även kallat moderbolag i en koncern är ett bolag som äger aktier eller andelar i andra företag. Holdingbolaget driver ingen egen verksamhet utan gör detta via sina dotterföretag.

⁹ 18 kap. 7 § Ärvdabalken (1958:637).

¹⁰ Jfr lagen (1985:206) om viten.

¹¹ Lundén, Svensson (2020), s. 33.

¹² Skatteverket (2025). Fåmansföretag och kvalificerade andelar.

https://www.skatteverket.se/foretag/drivforetag/foretagsformer/famansforetag/famansforetag_ochkvalificeradeandelar.46efe6285127ab4f1d2580001532.html.

Att starta ett holdingbolag kan vara ett sätt att underlätta omstrukturering eller förändringar av ägarstrukturen till exempel inför ett ägarskifte. Att sälja ett direktägt företag kan leda till en väldigt hög beskattning för privatpersonen. Ett holdingbolag gör det också möjligt att låna pengar mellan dotterföretagen, genom att en koncern bildas.

Vid förvärv i AB-form kan det vara fördelaktigt att den nyetablerade respektive överlåtaren har var sitt holdingbolag. Överlåtaren äger via holdingbolaget aktierna i aktiebolaget med verksamheten. På detta sätt kan den nyetablerade via sitt holdingbolag förvärva ägandet i verksamheten genom köp av aktier från överlåtarens holdingbolag. Överlåtaren får betalningen för aktierna till sitt holdingbolag och kan därigenom placera pengarna i annan verksamhet utan att beskattas på samma sätt som annars skulle bli resultatet av att helt avveckla alla sina företag och ta ut pengarna för privat konsumtion.

9.3 Anställdas och andras möjligheter att förvärva lantbruk

En aktuell frågeställning är om personer som saknar släktanknytning kan ha någon möjlighet att överta jordbruksföretag. Släktkopplingen ger ofta möjligheter för övertagande part att kunna förvärva fastighet och drift (verksamhet och lösa tillgångar) till lägre pris än marknadspris. Det förekommer även en hel del släktlån (reverser) som tar den översta delen av finansieringen med sämre säkerheter (om säkerheter tas ut). Det är inte heller ovanligt att överlåtaren bidrar till att extern upplåning (läs banklån) blir låg för övertagaren och ger den en god ekonomisk start. Utöver detta kan sparat räntefördelningsunderlag, som den överlåtande parten inte har nytta av, överlätas¹³. Dessa upplägg förutsätter att exempelvis syskon blir kompenserade på ett bra sätt.

Detta avsnitt belyser möjligheterna för exempelvis en anställd att komma in och ta över en lantbruksverksamhet. Men det kan även vara en yngre person som inte tidigare har koppling till verksamheten. Vi benämner de som yngre externa övertagare. Ofta förekommande är att de saknar startkapital i varierande utsträckning. De kan ofta ha erfarenhet från lantbruk via utbildning och arbete.

¹³ Räntefördelningen kan inte överlätas vid köp, men vid gåva.

Om fastighet och drift ska överlåtas till yngre extern övertagare vill överlåtaren gärna ha en god ersättning för fastighet och lösöre, helst i nivå med marknadspris (som givetvis kan justeras för latent skatteskulder). Detta för att överlåtaren vill skapa ett kapital som sedan kan överföras och skapa bra förutsättningar för barn och eventuella barnbarn. Detta även om ingen av barnen är intresserade av att driva lantbruk.

9.3.1 Personlig kännedom är viktig

Om överlåtaren är bekant med övertagaren är det en fördel. Ännu bättre är det om överlåtaren har kännedom om kunskap och färdigheter hos övertagaren. Om de har arbetat ihop över några år är en stor fördel. Det som oftast saknas hos övertagaren är erfarenhet och färdighet att driva företag. Det gör att det kan vara naturligt att se till att den färdigheten kan få utvecklas över tid och i olika utvecklingssteg. En sådan process kan ta flera år varför den behöver starta relativt långt före det att överlåtaren har tänkt sluta och avveckla.

9.3.2 Arrendera del av verksamhet

Ett sätt ge en yngre extern övertagare företagserfarenhet är att låta den arrendera en del av verksamheten. Att arrendera ut hela verksamheten innebär att överlåtaren tar en stor risk om utfallet hos övertagaren inte blir som önskat. Vid ett arrende kan det bli aktuellt att en del av maskiner och djur säljs till arrendatorn. De kan vara svåra att återta om problem uppstår.

Finansiering av eventuella djur, maskiner och rörelsekapital kan ske på olika sätt. Överlåtaren kan ställa upp med en revers som räntebetalas och amorteras regelbundet.

Blir utfallet positivt kan arrendedelen succesivt öka för att sedan innefatta all verksamhet hos överlåtaren. Företagandet hos överlåtaren kan leda till att ett visst kapital byggs upp som kan användas vid investeringar eller konsolidering.

9.3.3 Deläggande genom gemensamt bolag

Ett annat sätt är låta den yngre externa övertagaren bli delägare i verksamheten. Det går att hantera via enkelt bolag men ger inte samma tydlighet (tillsammans med en del andra frågeställningar) som i ett aktiebolag.

Finns inte aktiebolag från start kan det vara en fördel att det bildas inför delägarskapet. Överlåtaren kan inledningsvis bilda det som ensam ägare och hålla i den inledande processen. Nästa steg är att sälja in maskiner, lösöre och eventuella djur från överlåtarens enskilda firma till AB, ordna med arrendeavtal mellan AB och EF samt övriga praktiska frågor. Tillgångarna marknadsvärderas före försäljning. Är skillnaden i värderingen stor mot bokfört värde kommer det eventuellt att utlösa skatteutmaningar som ska hanteras. Hur man löser dessa frågeställningar beror mycket på överlåtarens förutsättningar att periodisera resultat och eventuellt räntefördela fram en del av vinsten.

Om tillgångarna värderas till marknadsvärde och säljaren kan hantera skatteutmaningen är det en fördel i upplägget. Det innebär att säljaren inte subventionerar tillgångarna i AB. Det efter liknar mer en normal etablering av verksamhet då man får förvärva tillgångarna på marknaden.

Försäljningen kan också leda till att finansieringen för förvärvet måste lösas i AB. Eventuellt kan lån övertas av AB, annars kan det bli aktuellt med en revers på resterande belopp från överlåtaren in i AB. Är skatteutmaningarna och finansieringen hanterbar uppstår en fördel i AB genom att tillgångsmassan och skulden finns i AB och ska sedermera återbetalas.

Om en överlåtelse sker succesivt kan det exempelvis innebära att den yngre externe övertagaren börjar med att ta över 10 procent av aktierna. Dessa aktier är sannolikt inte så dyra då AB har ett lågt eget kapital genom förvärv av lösöret. Överlåtaren kontrollerar 90 procent av aktierna och står för förtroendet gentemot långivare och affärsintressenter. Genom att överlåtaren har full kontroll över bolaget så kan denne känna sig trygg med att ställa en revers till AB om så skulle vara fallet. Det blir ju så att reversen är i praktiken ”ställd till sig själv” om man äger 90 procent.

En fördel med detta upplägg är att överlåtare i princip har avvecklat en del av verksamheten och i god tid hanterat den före överlåtelse

av fastigheten. AB ska amortera på en revers som redan är hanterad skattemässigt hos överlåtaren. Amorteringen är skattefri. Överlåtaren är också ansvarig för att amorteringsplanen kan hållas genom sitt stora ägande i AB. Övertagaren kommer in i verksamheten successivt och resultatets utveckling blir också en effekt över hur man driver verksamheten tillsammans.

Övertagaren kan succesivt köpa mer aktier, säg ytterligare 10 procent per år. Efter 10 år äger övertagaren hela aktiebolaget. Vid det stadiet är sannolikt bolaget också konsoliderat om det har drivits med vinst.

9.3.4 Fastigheten kan överlåtas i ett senare skede

Det går att överlåta delar av fastighet till övertagaren från start som privatperson. Övertagarens ägarandel går att öka över åren, men kräver kontinuerlig uppdatering av priset på fastigheten. Detta eftersom överlåtaren troligen inte vill eller lagstiftningsmässigt kan fastställa priset på resterande andel i fastigheten i förväg.

Att avvakta med fastighetsöverlåtelsen är vanligt och kan vara ett sätt för överlåtaren att se hur verksamheten utvecklar sig med den nye delägaren i exempelvis ett gemensamt AB innan diskussioner påbörjas om övertagande av lantbruksfastigheten. För den nystartade kan det också vara bra att avvakta med fastigheten eftersom den binder mycket kapital. Den nystartades kapital behövs till en början troligen för att köpa aktier i driftsbolaget där verksamheten drivs.

Om fastigheten som överlåts ägs av två personer blir det med övertagaren tre personer. Om den övertagande parten vill inkludera exempelvis partner (man, hustru, syskon etc.) blir delägarna fyra. Då faller ägandet in enligt lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter (tre eller flera personer), som i vissa fall kan leda till problem. Skulle det bara vara två personer kan problem uppstå genom att bägge parter måste exempelvis vid belåning godkänna uttag av pantbrev, oavsett ägarandel.

Det vanligaste förfarandet är att fastigheten säljs till övertagaren i sin helhet, förutsatt att det går att finansiera. Om AB fritt skulle få förvärva lantbruksfastigheter och överlåtaren skulle sälja in sin fastighet i AB så skulle överlåtaren sannolikt resonera på samma

sätt som om övertagaren vore privatperson. Ofta står lantbruksfastigheten för en stor del av överlåtarens tillgångsmassa vilket gör överlåtare försiktigare i den fasen. Ligger fastigheten däremot i AB kan en överlåtelse av total tillgångsmassa ske genom aktieöverlåtelse.

I de fall fastighetsaffären inte blir av kan AB fortsätta att arrendera fastigheten av markägaren, då det redan finns ett avtal mellan AB och EF.

10 Företagsformens betydelse för företagsutveckling

Svenska jordbruksföretag drivs huvudsakligen som enskild firma (EF), men särskilt för större jordbruk drivs en del i stället som aktiebolag (AB). Orsakerna till valet av företagsform varierar, men långt ifrån alla lever på sitt jordbruk utan har andra inkomster. Företagsformerna har var sina fördelar och vad som är optimalt beror på en rad olika faktorer som företagarens förutsättningar och ambitioner med verksamheten. Historiskt fanns högre krav än i dag, bland annat på insatt kapital, för att starta ett aktiebolag. I det här kapitlet redogörs för hur den valda företagsformen kan påverka förutsättningarna för verksamheten, från etablering till drift, tillväxt och eventuell avveckling. Utredningen har i samverkan med en extern uppdragstagare arbetat fram detta kapitel¹.

10.1 Traditionellt har jordbruk drivits som enmansföretag

Jordbruksföretag drivs oftast som en enskild firma. Viktiga orsaker är att jordbruk traditionellt har varit enmansföretag och bestämmelserna i jordförvärvslagstiftningen. När det varit flera intressenter, ofta samboende eller syskon, drivs verksamheten i ett enkelt bolag. Då är momsredovisning samt resultat- och balansräkning gemensam medan beskattning sker av respektive person. Genom företagsformen finns även möjlighet att dela resultatet med en medhjälpande maka/make. Enskild firma anses vara en smidig bolagsform som passar små företag men innebär vissa begränsningar i och med att du som privatperson är ensam ägare och ansvarar för företaget. Det

¹ Ove Karlsson, konsult.

finns ingen tydlig gräns mellan ägaren och företaget. Detta innebär att ägaren har obegränsat personligt ekonomiskt ansvar och blir personligt betalningsansvarig för företagets skulder.

10.2 Allt fler stora jordbruk drivs i aktiebolag

Jordbruksföretag drivs oftast som en enskild firma. I takt med att jordbruksföretagen blivit större blir riskerna större och svårare att hantera för en enskild person. Att driva företag tillsammans med olika partners eller med anställda ställer andra krav på de involverade som kan göra aktiebolagsformen mer attraktiv. Fördelning av ägandet via aktier gör det enklare att driva och styra verksamheten samt fördela det ekonomiska utfallet.

Fram till 2010 krävdes ett aktiekapital på 100 000 kronor för att bilda ett aktiebolag. En del företagare tyckte att aktiekapitalbehovet samt krav på revisor i alla AB var ett hinder och valde bort AB som företagsform. Båda dessa krav har sänkts sedan dess.

Om vi tittar på de stora jordbruken, med mer än 100 hektar jordbruksmark, så har både antalet och andelen aktiebolag ökat under perioden 2016–2024. Från 1 873 till 2 390 bolag och från 23 till 30 procent, se tabell 10.1.²

Tabell 10.1 Jordbruksföretag efter företagsform

Mer än 100 hektar jordbruksmark

Företagsform	2016	2020	2022	2024
Enskild firma	73,5 %	71,5 %	70 %	67,5 %
Aktiebolag	23 %	25,5 %	27 %	30 %
Övriga	3,5 %	3 %	3 %	2,5 %

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas 2025.

10.3 Aktiebolag får sällan förvärva jordbruksmark

Lagstiftaren har eftersträvat att skattereglerna ska vara relativt jämbördiga oavsett om ett lantbruk drivs i aktiebolag eller enskild firma. Men jordförvärvslagen begränsar juridiska personers möjligheter att äga jordbruksegendomar. Detta gör att skogs- och jordbrukare be-

² Jordbruksverkets statistikdatabas, Jordbruksföretag och areal efter företagsform.

höver anpassa företagsformen. Generellt gäller att man kan välja mellan att organisera:

1. Hela företaget som en enskild firma/enkelt bolag.
2. Verksamhetens drift som en juridisk person, till exempel ett aktiebolag, som arrenderar marken av en eller flera fysiska personer.

Ett bärande skäl för att ha verksamhet i aktiebolag är att minska de personliga riskerna vid ekonomiskt riskfyllda projekt. Största delen av lantbruket drivs då i AB men inkomster som går in i den enskilda firman kan vara:

- Räntor på eventuella lån från den enskilde till aktiebolaget i samband med bolagets löp av inventarier.
- Arrendeinkomster från bolaget.
- Likvider från bolaget för avverkningsrätter.

Trots jordförvärvslagens begränsningar för juridiska personers ägande finns det en del jordbruksmark som ägs av juridisk person. Marken som ägs av juridisk person motsvarar omkring nio procent av den svenska jordbruksarealen.³ Största delen finns av historiska anledningar och tillkom innan jordförvärvslagens begränsningar och är ofta större egendomar. En av de största markägarna är Svenska kyrkan som äger 1,4 procent av jordbruksmarken i Sverige. Även Uppsala Akademiförvaltning är en stor ägare av jordbruksmark. Det finns även en del andra anledningar till att mark ägs av juridisk person då gårdar drivits som bruk eller andra industrier. De sätt som aktiebolag kan få förvärvstillstånd på i dag finns uppräknade i 6 § jordförvärvslagen. Aktiebolag kan få förvärvstillstånd genom så kallat kompensationsförvärv eller med hänsyn till särskilda skäl som dock ska tillämpas restriktivt. Det finns exempel på nystartade aktiebolag som har fått förvärvstillstånd för mark men då endast för mindre ytor för stallbyggnader.

I SOU 2001:38 skrivs att Bolagsförbudslagen avskaffades 1965 och att under perioden 1965–1979 prövades juridiska personers förvärv efter samma grunder som fysiska personers förvärv enligt bestämmelserna i den dåvarande jordförvärvslagen. Detta innebär att

³ Jordbruksverket (2015). Jordbruksmarkens ägarstruktur i Sverige. Statistikrapport 2015:03.

det då var möjligt att föra över lantbruksegendom från fysisk till juridisk person. Vidare skriver utredningen att det ändrades genom att det i 1979 års jordförvärvslag återinfördes särskilda regler, som innebär begränsningar i juridiska personers rätt att förvärva jordbruksfastighet.

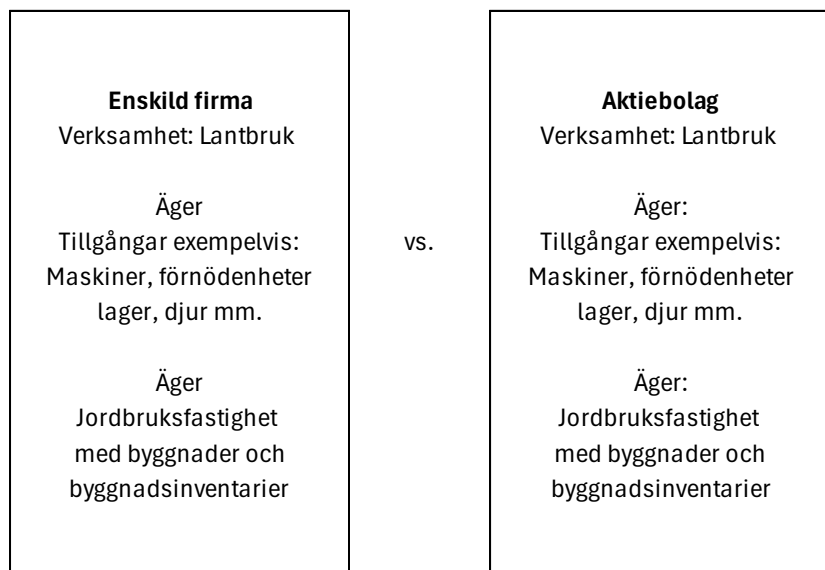
10.4 För- och nackdelar med enskild firma respektive aktiebolag över ägarcykeln

I följande avsnitt går vi igenom för- och nackdelar som skulle kunna uppstå i det fall aktiebolag tillåts förvärva jordbruksmark. För att kunna analysera företagsformens betydelse för företagsutveckling har förutsättningarna likställt mellan EF och AB. Det görs genom ett exempel där AB kan äga lantbruksegendom på samma sätt som EF, se figur 10.1 nedan⁴. Syftet är att lättare kunna jämföra för- och nackdelar med företagsformerna. I följande avsnitt jämförs alltså drift enligt två modeller som går att se i figuren nedan. Rutan till vänster visar att drift sker i enskild firma på en privat ägd lantbruksegendom. Rutan till höger visar att drift sker i ett aktiebolag som äger lantbruksegendom, alltså ett upplägg som är ovanligt i dag men denna utredning är tillsatt för att studera närmare.

⁴ Principiellt resonemang i detta kapitel där direktivens restriktioner avseende ägoslag, arealer eller ägarstruktur inte beaktas.

Figur 10.1 Jämförelsemodell där AB tillåts förvärva jordbruksfastighet

I detta avsnitt jämförs enskild firma och aktiebolag där respektive företagsform äger jordbruksfastigheter (innefattandes jordbruksmark) och övriga tillgångar



Källa: Egen illustration Ove Karlsson.

Vi delar i genomgången upp företagandet i följande faser:

- Etablering
- Förvärv
- Uppbyggnad
- Drift
- Tillväxt
- Deläggande
- Avveckling.

De aspekter som beaktas är i huvudsak finansiering, skatthantering, administration och riskhantering.

10.4.1 Etablering

En etablering av ett jordbruksföretag är relativt enkel i både EF och AB. EF har inte något krav på kapitalinsats och det är något färre administrativa steg som krävs. För att starta ett AB krävs även en kapitalinsats på 25 000 kronor, vilket får sägas vara ett lågt belopp.

En person kan etablera sig som jordbruksföretagare på olika sätt beroende på förutsättningarna som råder. Det går inte att förvärva en enskild firma. Etableringen sker vanligast genom förvärv av jordbruksfastighet där en verksamhet redan bedrivs. Förvärvet sker vanligtvis genom köp eller gåva av jordbruksfastigheten och tillgångarna i driften. Förvärv av jordbruksfastighet har en lagfartskostnad på 1,5 procent om det inte är gåva eller annat benefikt fång. Förvärv av driften innebär att man förvärvar tillgångar som maskiner, inventarier, djurbesättning, lager och annat lösöre. Det finns jordbruksverksamheter som baseras helt på arrenderad mark och då är det bara en drift som överläts. Man köper således tillgångarna och finansierar ej själva företaget. Förvärven leder till att en ny enskild firma bildas.

Oavsett om verksamheten ska bedrivas som enskild firma (EF) eller aktiebolag (AB) krävs att vissa uppgifter registreras hos myndigheter. Det behövs mer uppgifter om den nyetablerade inte har något registrerat företag sedan tidigare. Ett AB registreras först hos Bolagsverket, ett AB ska ha en styrelse på minst två personer (en ordinarie plus en suppleant). När AB är registrerat hos Bolagsverket ska det registreras hos Skatteverket. För att starta EF räcker det med registreringen hos Skatteverket. Vilken företagsform som den nyetablerade skulle välja kunde bero på om personen startar helt från grunden eller skulle ta över ett befintligt företag. Om verksamheten skulle drivas på heltid eller deltid samt om någon mer delägare skulle gå in i verksamheten är också faktorer som skulle vägas in.

Vanligast vid överlåtelser av jordbruksverksamhet är att driften överläts (helt eller i delar) i ett första steg. Detta gäller oavsett om jordbruksverksamheten drivs i ett AB eller EF. Fastigheten kan sedan överlätas i ett senare skede. Orsaken till det är ofta en av följande:

- Möjlighet till kunskapsöverföring mellan ägarna.
- Stegvis nedtrappning för de tidigare ägarna.
- Att släppa in nya ägare i verksamheten för att utveckla deras företagsledningsförmåga och även öka deras motivation.

- Ägarna vill pröva de nya ägarnas förmåga att leda och driva verksamheterna innan fastigheten (och den största delen av kapitalet) överläts till nya ägare.
- Ägarna vill rekrytera en kompetent driftsledare eftersom det ger möjlighet att öka lönsamheten, det skulle man kunna göra genom att locka med utdelning av aktier för ett successivt ökande delägarskap.
- Överlåtelse av jordbruksfastighet inom familjen är en omfattande fråga där ägarna behöver ta hänsyn till att eventuellt lösa ut syskon eller hantera en skattesituation. Det kan krävas mer tid för att lösa de frågorna.
- Ägarna vill behålla sin identitet som lantbrukare så länge som möjligt.

Inkråmsöverlåtelse

Det vanligaste vid en inkråmsöverlåtelse är att den sker till en summa som understiger marknadsvärdet för att minska beskattning. Om verksamheten som ska tas över drivs i ett AB sker övertaget genom förvärf av aktier vanligtvis via köp eller gåva.

10.4.2 Förvärf

Förutsättningarna att förvärva ett företag kan variera beroende på vad för typ av företag som ska förvärfas och vilken associationsform som väljs. Nedan ges några exempel där en befintlig jordbruksverksamhet ska förvärfas av en nyetablerad företagare alternativt en person som är ny i jordbruksbranschen men som drivit företag i andra branscher. De exempelgivna förvärven nedan beskrivs utifrån att en företagare väljer att driva sin jordbruksverksamhet i EF eller i AB och vilka konsekvenser det får för den nyetablerade.

I exemplen nedan används uttrycket ”köp av företag ” för bägge företagsformerna EF och AB. Det är gjort för att underlätta jämförelsen, trots att man inte kan köpa ett EF, men däremot förvärva dess jordbruksfastighet och drift.

Litet företag, lågt pris, låg skuldsättning, nollresultat

Att köpa ett **litet företag** till ett **långt pris** med **lång skuldsättning** och ett **nollresultat** är relativt enkelt oavsett om företaget som köps är EF eller AB.

Stort företag, högt pris, hög skuldsättning, nollresultat

Att köpa ett **stort företag** till **høgt pris** med **høg skuldsättning** och **nollresultat** är enkelt men leder till svårighet med finansiering i bägge företagsformerna.

I AB kan det vara svårt för privatpersonen att finansiera köp av aktierna oavsett om det går vägen via holdingbolag eller direkt i aktiebolaget med verksamheten. Privatpersonen behöver høg egen kapitalinsats för förvärvet. Har privatpersonen inte eget kapital så behöver den låna till aktieköpet. Hur de lånen säkerställs avgör möjligheten för kapitalanskaffningen. Aktierna kan ställas som pant men kan vara svåra att belåna. För förvärvet kan också skötselborgen till AB ställas. Krediterna som ligger i AB för jordbruksfastigheten och driften antas ligga kvar. Har andra säkerheter utanför AB varit nödvändiga för att krediterna i AB ska säkerställas, så behöver det lösas också.

I EF ställs säkerhet för krediter till fastighet, lösöre och rörelse direkt i fastighetsinteckning, företagsinteckning och inventarier med äganderättsförbehåll. Skillnaden mellan köpeskilling och skuld behöver säkerställas med eget kapital eller krediter med annan säkerhet.

Kreditgivningen baseras på en bedömning av företagarens förmåga att driva en verksamhet med bra resultat, samt återbetalningsförmåga för krediterna och framtida kassaflöde. Det är samma i bägge företagsformerna.

Det är mindre vanligt att en ensam aktör förvärvar aktierna själv. I stället bildas oftast ett holdingbolag. Fördelen med ett holdingbolag är att flera aktörer kan hjälpas åt att finansiera detta holdingbolag. Externa finansiärer använder holdingbolag för att få tillräckligt med eget kapital. Holdingbolagets aktier sätts då i pant.

Från 2025 är ränta på lån för aktieförvärv inte längre avdragsgill för privatpersoner. Är det däremot ett holdingbolag som lånar för förvärv av aktier i ett AB är räntan på lånet avdragsgill.

Stort företag, högt pris, hög skuldsättning, större vinst

Att köpa ett **stort företag**, till **högt pris**, med **hög skuldsättning** men med en **vinst** som är större än 10 procent av omsättningen är möjligt i bägge företagsformerna. Det är dessutom lite lättare att finansiera i bägge företagsformerna om det genererar vinst och bedöms fortsätta göra det (genererar bra kassaflöde). Om blivande ägare är kända som duktiga företagare hos finansiärerna förenklar det betydligt. Risker hos den företagaren bedöms som mindre då den visat på kapacitet att driva en verksamhet som går med vinst. Vinsten bidrar till ett kassaflöde som kan amortera ner skuldsättningen relativt snabbt. Har man holdingbolag är det detta som lånar, vilket blir mycket billigare skattemässigt och alltså en fördel för AB-formen.

Nyföretagare, stort företag, högt pris, hög skuldsättning

Att för en ny företagare köpa ett likvärdigt företag (**stort företag, högt pris, hög skuldsättning**) med en prognostiserad vinst på över 10 procent är enkelt men svårare att finansiera i bägge företagsformerna. Detta beror på att det oftast inte finns någon historik på företagaren. Med dessa nämnda förutsättningar är det ingen större skillnad mellan företagsformerna. Dock finns fördelarna vad gäller möjligheterna till finansiering via holdingbolag som en fördel för AB-formen.

Möjlighet att ta in externt kapital

Med externt kapital menas i detta sammanhang annat kapital än bankfinansiering. Det enklaste sättet att skaffa fram kapital för att etablera ett jordbruksföretag som drivs i så väl EF som AB, utöver bankfinansiering, är genom ägarreverser (när en ägare som säljer fastighet och/eller drift lånar ut hela eller del av köpeskilling till köparen). Ägarreverser är vanligast vid släktöverlåtelser.

Ägarreverser från säljare utanför släktförhållanden blir oftast aktuella i de sammanhang då en ägare vill ha ut ett "marknadspris" för sina tillgångar.

Andra finansieringslösningar är generellt svårare eftersom de traditionella bankerna kräver relativt hög säkerhet, men det finns alternativ i exempelvis institut som lånar ut topplån (lån med förhöjd risk, det vill säga riskvilligt kapital).

En förutsättning för att attrahera kapital i EF och AB är att vinstmarginalerna och lönsamheten är bra. Lantbruksegendomar kan vara attraktiva då de kan ses som strategiskt betydelsefulla att äga. Primärt är det för livsmedelsförsörjning och annan råvaruproduktion men även andra värden. Externt kapital attraheras även av att de ser lantbruksfastigheter som en trygg placering ("safe haven"), men även för en potentiell möjlighet till värdestegring. Värdestegringen på jordbruksmark har varit stor de senaste 30 åren. Om den värdestegringen kommer att fortsätta är oklart, men förhållandena varierar mycket beroende på tillgång och efterfrågan.

När det handlar om att få in externt kapital i lantbruket så är den möjligheten begränsad i dagsläget. Generellt har avkastningen på totalt kapital varit låg i lantbruk, även om det också finns jordbruksföretag som drivs med mycket god lönsamhet. Avkastningen är starkt kopplad till företagarens förmågor att leda verksamheten.

En extern investerare behöver sätta sig in i branschens särregler. Men det finns särregler i många branscher som gör att den frågeställningen är vanlig. Externa finansiärer ser ett hinder i att det i dag inte går att få säkerhet eller ägarinflytande över marken som är den mest robusta tillgången i AB.

En jordbruksföretagare som äger en jordbruksfastighet är oftast inte intresserad av att ta in en extern finansiär som blir delägare i fastigheten oavsett om fastigheten ägs i EF eller AB. Med flera enskilda ägare i samma fastighet kan det bli problem med samäganderättslagen⁵ medan flera ägare i ett AB styrs av aktiebolagslagen.

Lättare om jordbruksmark kan ligga i aktiebolag?

När ett AB har möjlighet att köpa och äga jordbruksmark medför det vissa skattemässiga fördelar relaterade till hur vinster beskattas, avdragsmöjligheter och möjligheter till finansiering. Att finansiering kan grundas på pantbrev i lantbruksfastighet i stället för byggnad på ofrigrund skulle underlätta betydligt för AB. Dessutom kan

⁵ Läs mer i avsnitt 9.2.2.

investeringar i byggnader underlättas då byggnaderna blir fastighets-tillbehör och ingår i tillgångsmassan för pantbrev. Byggnader på ofri grund kan undvikas. Men finansieringen är inte lättare i AB än i EF för lantbruksfastigheterna. AB-formen kan också underlätta vid ägar-skifte och försäljning av verksamheten där fastigheter ingår.

När vinster har upparbetats i ett företag är det en stor fördel för AB. Vid förvärv av jordbruksfastighet (främst åkermark) kan finansiering ske med vinster i AB som har enkelbeskattats med enbart bolagsskatt (20,6 procent).

I stället för att sälja själva marken kan aktier i bolaget överlåtas, vilket kan ge skattemässiga fördelar. Vid köp av aktier i ett bolag innehållande en fastighet utgår ingen stämpelskatt (kostnad för lagfart), som annars vid fastighetsköp för juridiska personer är 4,25 procent och för privatpersoner 1,5 procent av köpeskillingen, eller taxeringsvärdet året före det att lagfarten beviljades, om taxeringsvärdet uppgår till ett högre belopp än köpeskillingen. Vid gåva eller andra benefika fång av fastighet i EF utgår ingen lagfartskostnad. Skattefriheten gäller även transportköp och koncerninterna köp.

Hur ägs verksamheten?

En jordbrukare som driver sin verksamhet i EF har vanligen förvärvat fastigheten genom köp eller gåva då ett avtal upprättas och därefter sökt lagfart. Lösöre hanteras separat från fastigheter. Ett jordbruksföretag i AB-form där fastigheten ingår förvärvas genom köp eller gåva av aktierna. Denna typ av aktiebolag som är lantbruks-egendom är ovanliga i dag men nedan följer de förutsättningar som råder för de fall som förekommer eller om det skulle bli möjligt.

Genom en klausul om hembud, ofta i kombination med kompanjonsavtal, kan handel med aktier begränsas och reglera vad som ska hända med aktierna (om någon vill sälja, någon avlider, skilsmässa eller liknande). Det innebär att tidigare aktieägare eller någon annan har rätt att köpa tillbaka en aktie som har övergått till annan. Det kan vara en trygghet för de övriga aktieägarna som önskar att aktier inte ska överlåtas till tredje man.

När en fastighet ägs av en fysisk person, likaväl som när fastigheten byter ägare, framgår det av Lantmäteriets fastighetsregister. När en fastighet ägs av ett AB framgår ägandet i AB av en aktiebok som kan

begäras ut, men det förs inget register. Enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän, ska de flesta företag och föreningar anmäla verklig huvudman till Bolagsverket. Verklig huvudman är den eller de personer som ytterst äger, kontrollerar eller har stort inflytande i den juridiska personen. En verklig huvudman är alltid en fysisk person. För att räknas som verklig huvudman ska man, direkt eller indirekt, äga 25 procent av aktierna eller rösterna i bolaget. Det kan också vara en person som genom interna avtal, föreskrifter i bolagsordningen eller jämförbara dokument, kan tillämpa kontroll i bolaget.

Lagen om registrering av verkliga huvudmän innehåller bestämmelser som syftar till att öka insynen i fråga om ägande i och kontroll av juridiska personer och juridiska konstruktioner såsom trustar. Bestämmelserna gäller för bland annat svenska juridiska personer och utländska juridiska personer som bedriver verksamhet i Sverige, med vissa undantag. Lagen är en implementering i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849, och reglerna är således gemensam för EU-länderna.

Av lagen framgår att en juridisk person ska ha tillförlitliga uppgifter om vem som är dess verkliga huvudman och om arten och omfattningen av hans eller hennes intresse i den juridiska personen.

När en nyemission, indragning av aktier, aktieöverlåtelse eller annan ändring gjorts i företagets ägande, måste registret uppdaterats, förutsatt att förändringen påverkar vem eller vilka som är verklig huvudman.

10.4.3 Uppbyggnad

Det är ingen större skillnad mellan att bygga upp en jordbruksverksamhet i EF jämfört med AB om uppbyggnadsskedet innebär att företaget inte genererar några större vinster i rörelsen. Att driva verksamhet i AB kan kräva mer av företaget genom att möjligheten att driva företaget med förlust är begränsad, genom att det ställs krav på kontrollbalansräkning och eventuellt likvideringskrav då hälften av det egna kapitalet är förbrukat.

I uppbyggnadsfasen av ett jordbruksföretag kan värderingen av lager påverka företagets resultat. Om den verkliga kostnaden för att bygga upp ett lager är högre än värdeökningen av lagret kommer

det att leda till försämring av företagets resultat. Med dessa förutsättningar för uppbyggnad av ett företag är det ingen skillnad mellan AB och EF.

En viktig skillnad är att i EF så är den fysiska personen fullt ut ansvarig för riskerna i verksamheterna medan i ett AB kan den risken vara begränsad. Avgörande är hur säkerheter är ställda till krediter i AB och hur omfattande en eventuell generell borgen är ställd.

I EF kan man hantera underskott genom att exempelvis ta skatte-kredit. Vid underskott betalas ingen inkomstskatt, då det endast är överskott som beskattas. Görs privatuttag till levnadskostnader vid underskott minskas det egna kapitalet, men resultaträkningen påverkas ej.

Om verksamheten drivs i ett AB kan företagaren välja att ta ut ingen eller mindre lön för att i realiteten förhindra förlust. Men för att få pengar för att täcka levnadskostnader kan ej privatuttag tas på samma sätt som i EF. Då behöver man ta ut en lön som beskattas med arbetsgivaravgift och inkomstskatt i AB.

Möjligheten att driva verksamheter med förlust kan ses som en fördel för EF men leder i längden till problem om man inte kan finansiera levnadskostnader med hjälp av andra inkomster. Vid förlust ökar successivt den personliga skuldsättningen, vilket på sikt leder till att företaget kanske måste avvecklas. Långsiktigt är det orealistiskt att ett heltidsföretagande inte ska kunna ta ut en ägarlön som är någorlunda marknadsmässig. Förutom att det sliter på den ekonomiska hållbarheten så blir den sociala situationen belastad.

Det är viktigt att notera att en stor del av jordbruksföretagen i Sverige drivs som en deltidssyssla där hushållet har flera olika in-täktskällor.

10.4.4 Drift

När ett företag har kommit i ett normalläge och trimmat sin verksamhet ska vinster genereras. Ofta har ett företag i ett uppbyggnadsskede relativt sett mycket kostnader som minskas efter hand. Produktion av varor eller tjänster ökar då företagen förbättrar sin produktivitet.

Skatter påverkar kassaflöde och förmåga att generera kapital

I både AB och EF kan en del av företagets vinster undantas från beskattning eller skjutas upp via exempelvis överavskrivningar och lagerreserver. Ett företag med vinst före dispositioner där man nyttjar möjligheterna till uppskjuten beskattning leder till att företaget får behålla en större del av vinsten i kassaflödet, vilket ökar likviditeten. En skattekredit kan möjliggöra extra investeringar eller uppbyggnad av en buffert för sämre konjunktur i ett tidigt skede i företagets utveckling. Men dessa avsättningar ska återläggas och då ska företaget ha förutsättningar att hantera skattesituationen om inte nya avsättningar kan göras. Så långt är förutsättningarna i EF och AB ungefär likvärdiga.

En skillnad är dock att man i EF kan avsätta 30 procent av resultatet i en periodiseringsfond före ägarlön (det vill säga företagets resultat i EF), samtidigt som ett AB endast kan sätta av 25 procent av företagets resultat efter ägarlön. Observera att dessa avsättningar görs efter det att man har möjlighet att göra överavskrivningar. Efter fulla avsättningar till periodiseringsfonder (maximalt sex) ska det i bägge företagsformerna återföras tidigare avsättningar. Då upphör i princip skillnaderna mellan företagsformerna.

En skillnad mellan företagsformerna är att periodiseringsfonderna är räntefria i EF medan de räntebeläggs i AB.

En annan skillnad mellan företagsformerna är att en ägarlön i EF beskattas med egenavgifterna på 28,97 procent efter schablonavdrag på 25 procent på företagets resultat, medan arbetsgivaravgifterna i AB är 31,42 procent (2025). Desto närmare ägarlönen i AB och EF är gränsen för statlig skatt, desto större blir fördelen för EF.

Till detta finns möjlighet till räntefördelning och avsättning till expansionsfond i EF.

Avdrag till räntefördelningen flyttar resultat från inkomst av näringsverksamhet till inkomstslaget kapital. Det beskattas med 30 procent. Räntefördelning kräver ett kapitalunderlag som beräknas separat. Underlaget består av företagets tillgångar minus skulder och kan se olika ut från år till år, beroende på företagets insättningar, uttag och nettoresultat. Underlag fastställs vid utgången av räkenskapsåret innan avsättning. Är kapitalunderlag positivt kan företagaren själv välja om man vill göra räntefördelning. Ej utnytt-

jad räntefördelning kan sparas. Men är det negativt så måste du enligt lag göra en räntefördelning.

Positiv räntefördelning ska likna en utdelning i AB och har införts för att göra skattereglerna mer likvärdiga mellan företagsformerna. Räntefördelning innebär att en inte obetydlig del av jordbrukarnas inkomst av näringsverksamhet får föras över till beskattning enligt de regler som gäller kapitalinkomster. För många lantbruksföretag med stor andel eget kapital är EF bättre ur skattesynpunkt.

Avsättning till expansionsfond beläggs med en skatt på 20,6 procent (liknar bolagsskatten) som återfås då fonden upplöses. Men återläggningen av expansionsfonden ökar det skattemässiga resultatet och beskattningen beror på företagets skattemässiga situation vid det tillfället. Avsättningen till expansionsfond kräver ett kapitalunderlag som beräknas separat och innebär endast en utjämning mellan åren. EF kan där ha en fördel jämfört med AB då bolagsskatten ej kan återbetalas. Avsättning till expansionsfond förutsätter att pengarna är kvar i företaget (eller att det finns annat kapital). Syftet med expansionsfonden är att beskattningen mellan EF och AB ska bli lika.

Möjligheten att räntefördela respektive att nyttja expansionsfonden beror på hur stort eget kapital företaget har, och är då en effekt av hur företaget har finansierat sin verksamhet. En nystartad verksamhet som finansieras med stort eget kapital har mycket bättre möjligheter än en som finansierar sin verksamhet med stor andel lånat kapital. En redan välkonsoliderad verksamhet, som ofta är en effekt av företagande med goda vinster, har störst del av dessa möjligheter.

Vid 1990-talets början infördes bestämmelser om räntefördelning och expansionsfond. Vid den tidpunkten fanns övergångsregler som blev fördelaktiga för många företagare i EF. En nystartad EF i dag har oftast betydligt svårare att utnyttja möjligheterna om man inte har med sig mycket eget kapital. Undantag är vid alla benefika fång kan mottagaren få med sig tidigare räntefördelningsunderlag och underlag för expansionsfond. Det krävs dock att även realtillgångar följer med och man kan bara få så stor andel som man i övrigt får.

Då EF kan nyttja dessa möjligheter till resultathantering så kan ett större kassaflöde genereras än i AB (även efter ägarlön i EF) vilket kan ha betydelse för företagets tillväxt genom dess förmåga att generera kapital.

Om företaget kontinuerligt levererar en hög vinst blir aktiebolag mer fördelaktigt jämfört med enskild firma

I detta avsnitt förutsätts att både EF och AB har använt alla sina möjligheter till resultatreglerande åtgärder för att öka jämförbarheten.

Om företaget levererar ett resultat som innebär att ägarlönen i både AB och EF ligger under brytpunkten för statlig skatt spelar företagsformen inte så stor roll. År 2025 var brytpunkten, med grundavdraget inräknat, 643 100 kronor. I företag med större resultat blir det väsentliga skillnader mellan EF och AB.

Verksamhet som levererar mycket bra resultat och som för EF:s del leder till att resultatet ger en ägarlön som är ovanför brytpunkten för statlig skatt ger AB en stor fördel. Om möjligheterna till resultatreglering är uttömda i EF blir skatteeffekten kraftig i form av extra egenavgifter och marginalskatter. Vinst över brytpunkten beskattas till närmare 64 procent. Detta resulterar i att den som driver sin verksamhet i EF endast kan tillföra 36 procent av företagets resultat till sitt eget kapital exempelvis för att kunna konsolidera eller investera i exempelvis jordbruksmark.

I AB är skatten som belastar resultatet 20,6 procent, så kallad bolagsskatt. Resterande del av resultatet stannar i bolaget som alltså tillförs 79,4 procent till det egna kapitalet. Om AB skulle få möjlighet att förvärva jordbruksmark har bolaget en väsentlig skattefördel jämfört med EF då vinstmedel beskattas lågt.

Om AB inte tillåts att förvärva jordbruksmark behöver resultat slussas till den privata sidan genom utdelning för att där förvärva jordbruksmark som fysisk person i sin EF. Om hela resultatet skulle gå att plocka ut som utdelning för att förstärka eget kapital i EF är skatten på utdelning 20 procent. Det gör att den sammanlagda skatten på bolagsskatt och utdelning (dubbelbeskattning) blir 36,48 procent om man håller sig till det som är utdelningsbart. 64,52 procent kan tillföras eget kapital. Kassaflödet blir väsentligt bättre i AB.

Det utdelningsbara beloppet enligt förenklingsregeln är 209 550 kronor för inkomståret 2025. Beloppen går att ackumulera.

Möjligheter till räntefördelning kan neutralisera skillnader mellan företagsformerna

Nackdelen för EF jämfört med AB kan lindras genom användande av räntefördelning och expansionsfond. Den skattecredit man då erhåller innebär endast en utjämning mellan åren och upphör sedan. EF kan ha en fördel jämfört med AB då bolagsskatten får man ej tillbaka. Skatt på avsättning expansionsfond kan återfås om man löser upp det. Beroende på förutsättningar kan redan etablerade EF ha goda förutsättningar till räntefördelning och vara konkurrenskraftiga med AB. Dock förutsätter det god planering för att kunna hantera olika skatteeffekter. Nyetablerade företag i EF missgynnas dock eftersom de har begränsat underlag till räntefördelning och expansionsfond om de inte kan via gåva erhålla tidigare underlag. Det är viktigt att notera att en stor del av jordbruksföretagen i Sverige drivs som en deltidssyssla där hushållet har flera olika intäktskällor. Det är en rad olika parametrar som inverkar på individens beslutsfattande och beteende eftersom ofta skogsbruk, boende, hobby möjlighet till andra intäkter med mera ingår i varierande omfattning. I lantbruksfastigheterna finns det ofta mycket kapital bundet.

I 25 kap. 13 § aktiebolagslagen regleras skyldigheten att upprätta kontrollbalansräkning när det finns skäl att anta att bolagets eget kapital, understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet. Aktiebolagslagen förhindrar alltså aktiebolag från att generera större förluster. Det går att driva med förlust men ansvaret blir personligt. Motsvarande begränsning finns inte för EF. Hur det hanteras i EF beror på hur stort resultatet blir och vilket krav företagaren har på privatuttag för sina levnadskostnader. Visserligen måste en förlust i EF alltid finansieras, men kan täckas privat med intäkter utanför näringsverksamhet (ofta inkomst av tjänst). Tar man ut ett privatuttag som inte bärs av ett resultat i EF så minskar det egna kapitalet. Långvariga förluster och privatuttag utan att man skattat fram det kan leda till negativ räntefördelning som "straffar" förluster (privatuttaget minskar det egna kapitalet också i kapitalberäkningen för räntefördelningen).

Slutsatsen blir i detta fall att AB-formen stimulerar ett mer sunt företagande där verksamheten motiveras att drivas med överskott (vinst). För många företagare kan det vara svårt att definiera vinst eller förlust då resultatet från EF kommer att leda till den inkomst

från näringsverksamhet man får, det vill säga, före en så kallad ägarlön. Med ägarlön menas i detta sammanhang avsättning till privatuttag, egenavgifter (motsvarande arbetsgivaravgift) och löneskatt i förhållande till privatuttagen. Ägarlönen är tänkt att motsvara lön i AB till företagaren. Är resultatutrymmet lägre än den ägarlön man som företagare tänkt sig som krav/mål, blir effekten en förlust i EF. Men i praktiken leder detta till att företagaren gör privatuttag för att klara sina privata behov, men skatt och egenavgifter erläggs ej i förhållande till privatuttaget. I AB är det betydligt mer ”svart eller vitt” även om en företagare kan begränsa sin lön.

Tabell 10.2 nedan illustrerar skatteeffekter till följd av uttag av ägarlön i EF. Beräkningen bygger på att man börjar nedifrån och innehåller tre steg. För det första hur stort privatuttaget behöver vara för att täcka levnadskostnaderna. För det andra lägger man på en tänkt inkomstskatt så man får något som motsvarar en årlön respektive en månadslön. För det tredje beräknas egenavgiften. Dessa tre delar blir sedan det krav man behöver ställa på företagets resultat i EF för att kunna nå till den ägarlön man önskar ta ut.

Tabell 10.2 Exempel på skatteeffekter till följd av privatuttag ur jordbruksföretaget

Effekter vid drift som enskild firma

	Per år	Per månad
Krav på resultat i EF (till ägarlön)	434 396	36 200
Egenavgifter	-94 383	-7 866
Motsvarar lön	340 013	28 334
Inkomstskatt	-70 013	-5 834
Behov levnadskostnader (=privatuttag)	270 000	22 500

Källa: Beräkningar Ove Karlsson.

Tabell 10.3 nedan illustrerar hur olika resultat i EF påverkar kassaflödet i tre olika scenarier.

Exempel A

I detta exempel ser vi att företagets resultat klarar av att betala ”ägarlönen” med privatuttag för levnadskostnader, löneskatt samt egenavgifter.

Exempel B

I detta exempel ser vi att företagets resultat efter egenavgifter och löneskatt täcker behovet av lönekostnader. Det blir en kassaflödesförlust på -83 534 kronor som behöver finansieras. Det kan vanligtvis ske med inkomst av tjänst utanför företaget eller upplåning i enskilda firman för att finansiera levnadskostnader. Baserat på behovet av levnadskostnader är skattekrediten i detta exempel skillnaden i skatt och avgifter i exempel A och B som uppgår till 50 861 kronor, då det är önskvärt att företaget har ett utrymme att skatta fram ett resultat motsvarande levnadskostnaderna. Företaget kan genom dispositioner få ner resultatet till noll kronor, slippa betala skatter och avgifter (ta skattekredit på 164 396 kronor) men resultatet på 300 000 kronor täcker ändå inte levnadskostnaderna.

Exempel C

I detta exempel ser vi att företaget inte klarar av att betala någon del av levnadskostnaderna. Då måste företaget täcka det helt med tjänst utanför företaget eller upplåning i enskilda firman. Vid upplåning kan det snart bli svårt att få nya krediter.

Tabell 10.3 Hur olika resultat påverkar kassaflödet

Effekter vid drift som enskild firma

	A	B	C
Krav på resultat i EF (till ägarlön)	434 396	300 000	0
Egenavgifter	-94 383	-65 183	0
Resultat efter egenavgifter	340 013	234 818	0
Motsvarar månadslön	28 334	19 560	0
Inkomstskatt (kommunal+ ev. statlig)	-70 013	-48 352	0
Resultat efter löneskatt	270 000	186 466	0
Behov levnadskostnader (=privatuttag)	-270 000	-270 000	-270 000
Påverkan kassaflöde	0	-83 534	-270 000

Källa: Beräkningar Ove Karlsson.

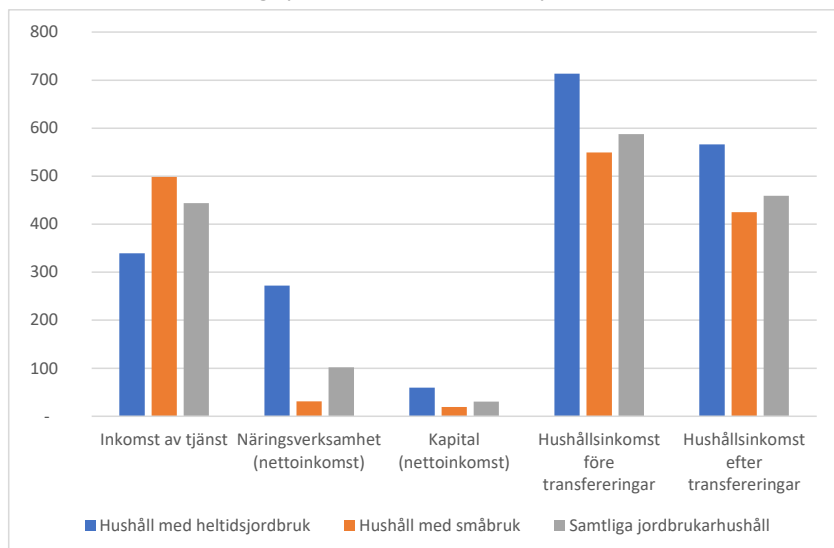
Det bör nämnas att en liknade situation kan uppstå i AB. Om vinsten före lön inte räcker till hela lönekostnaden uppstår ett negativt kassaflöde och det egna kapitalet minskar.

Inkomster från annat än egna jordbruket har betydelse

Utifrån Skatteverkets uppgifter redovisar Jordbruksverket statistik över jordbrukarhushållens inkomster. I statistiken redovisas fördelning på inkomstkällorna tjänst, kapital och näringsverksamhet, se figur 10.2 nedan. Det är hushåll som driver jordbruksföretag som enskild firma som ingår och jordbruksföretagaren och personer i hushållet som omfattas. Det är många jordbrukarhushåll som kombinerar inkomster från näringsverksamhet med inkomst av tjänst. År 2022 var medelinkomsten av tjänst knappt 444 000 kronor per hushåll medan 101 600 kronor respektive 30 700 kronor kom från näringsverksamhet respektive kapital.

Figur 10.2 Jordbrukarhushållens inkomster 2022

För samtliga jordbrukarhushåll, heltidsjordbruk och småbruk



Källa: Jordbruksverket 2024.

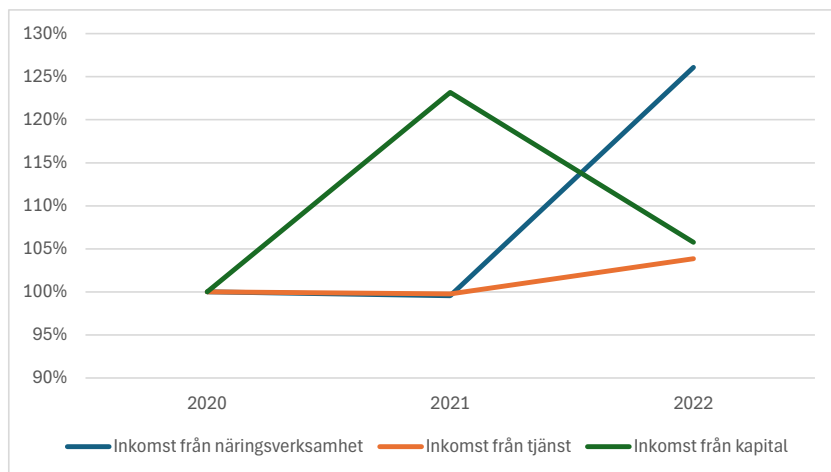
Enligt statistiken över Jordbrukarhushållens inkomster har jordbrukarhushållens inkomst av tjänst ökat konstant 1999–2022. Summan av taxerad inkomst av tjänst och näringsverksamhet definieras med begreppet sammanräknad förvärvsinkomst. Begreppet taxerad förvärvsinkomst innebär att den sammanräknade förvärvsinkomsten har minskats med allmänna avdrag. Vid en jämförelse mellan kategorierna: Samtliga jordbrukarhushåll, Heltidsjordbruk och Småbruk, var de genomsnittliga totala taxerade förvärvsinkomsterna år 2022 högst för Heltidsjordbruk med 670 883 kronor, se tabell 10.4 nedan.

Tabell 10.4 Jordbrukarhushållens inkomster 2020–2022

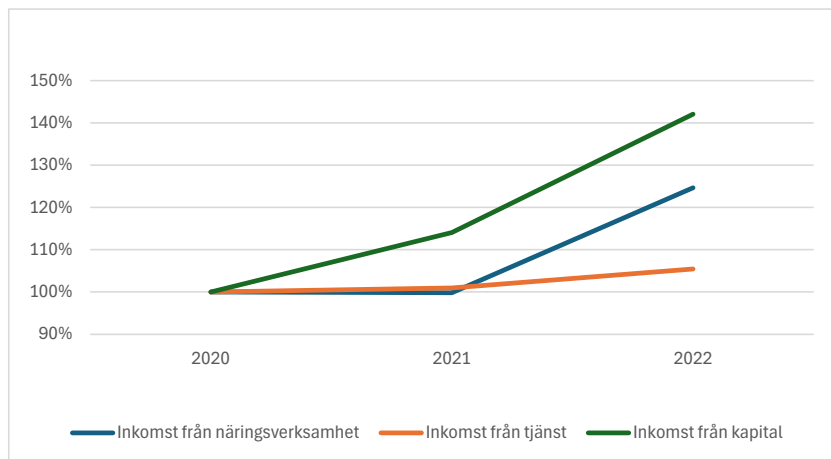
	Samtliga jordbrukarhushåll			Heltidsjordbruk		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Inkomst av tjänst	428 544	427 535	443 958	321 896	324 959	339 319
Inkomst av näringsverksamhet	80 967	80 603	101 633	218 216	217 846	271 935
Inkomst av kapital	23 572	29 034	30 706	41 970	47 872	59 629
Summa	533 083	537 172	576 297	582 082	590 677	670 883

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas.

Företagen där merparten av hushållens inkomster kom från näringsverksamhet var specialiserade mjölkföretag och blandad produktion med nötkreatur. Andelen av hushållets totala inkomst som kommer från näringsverksamhet ökar när jordbruksföretagets åkermarksareal ökar. Företag med mer än 200 hektar åkermark har en klart högre inkomst av näringsverksamhet än av tjänst. Noterbart är att 2022 var ett resultatmässigt mycket bra år med höga priser på sålda grödor. I figur 10.3 och figur 10.4 nedan syns detta.

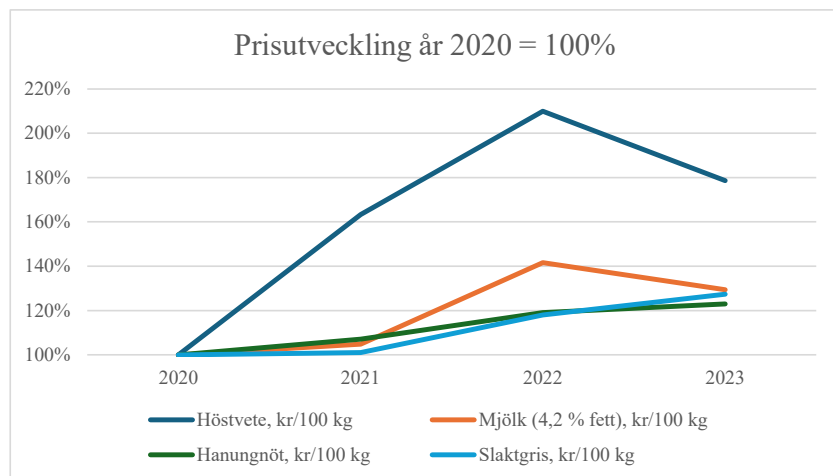
Figur 10.3 Inkomstutveckling för samtliga jordbrukarhushåll 2020–2022

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas.

Figur 10.4 Inkomstutveckling för heltidsjordbruken 2020–2022

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas.

Prisutvecklingen på några jordbruksprodukter som visas i figur 10.5 nedan visar hur jordbrukarnas näringsinkomster varierar från år till år beroende på en rad olika faktorer.

Figur 10.5 Prisutveckling jordbruksprodukter 2020–2023

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas.

En del av jordbrukarnas näringsinkomster beskattas som inkomst av kapital

Det ekonomiska utfallet för ett jordbrukarhushåll som driver näringsverksamhet i enskild firma justeras vid deklaration vanligen med följande resultatreglerande poster⁶

• Bokfört resultat i näringsverksamheten (R12)	=
• Fördelning egen och medhjälpande make andel (R20)	+/-
• Egen andel av resultat från verksamheterna (R21)	=
• Avdrag outnyttjat underskott (R24)	-
• Överskott före räntefördelning (R29)	=
• Räntefördelning positiv eller negativ (R30+R31)	+/-
• Återföring periodiseringsfond (R32)	+
• Överskott +/-Underskott – före avsättning till periodiseringsfond (R33)	=
• Avsättning periodiseringsfond (R34)	-
• Överskott + /Underskott – före ökning av expansionsfond (R35)	=
• Ökning eller minskning av expansionsfond (R36+R37)	+/-
• Justerad inkomst av näringsverksamhet (R47 eller R48)	=

⁶ Beteckningarna inom parentes är från Skatteverkets blankett: Inkomst av näringsverksamhet Enskilda näringsidkare (något förkortat).

Överskott och underskott i enskild firma

Det under året 2022 uppkomna underskottet var i genomsnitt 23 500 kronor för samtliga jordbrukarhushåll. Eftersom de överskott som kvittats mot äldre underskott var lägre (19 000 kronor) än de under år 2022 uppkomna underskotten, var hushållens genomsnittliga nettointkomst av näringsverksamhet 4 600 kronor lägre än den genomsnittliga taxerade inkomsten av näringsverksamhet.⁷

Räntefördelning, expansionsmedel och periodiseringsfond

Räntefördelning, netto var för samtliga hushåll i genomsnitt 21 200 kronor år 2022, vilket är 48 procent högre jämfört med föregående år⁸. År 2022 var de genomsnittliga sammanräknade nettobeloppen positiva vilket betyder att avsättningarna var större än återföringarna. Detta gäller kategorin Samtliga jordbrukarhushåll, även fördelat på grupperna Heltidsjordbruk och Småbruk. Det kan även observeras att de genomsnittliga nettobeloppen för jordbrukarhushållens insättningar och uttag från expansionsmedelsfonder och periodiseringsfonder visar positiva värden, oberoende av jordbrukens storlek, driftsinriktning, jordbruksföretagarens ålder och kön.

10.4.5 Tillväxt

Genom organisk tillväxt

Ett företag som har en omsättningsökning med exempelvis med 10 procent per år har fördubblat sin omsättning efter cirka 8 år. Detta har varit en typisk utveckling för många jordbruksföretag under de senaste decennierna då man brukar säga att antalet lantbruksföretag halveras varje decennium. Organisk tillväxt innebär att företaget växer genom att återinvestera sin vinst. Det kräver ”teoretiskt ” en vinstmarginal på cirka 5–10 procent för att skapa

⁷ Ett underskott av näringsverksamhet får inte kvittas mot överskott i andra förvärvskällor, utan får i stället tas upp som en avdragspost i näringsverksamheten följande år. Det aktuella årets underskott redovisas därför aldrig separat i deklarationerna.

⁸ Jordbruksverket (2024). Jordbrukarhushållens inkomster 2022 <https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2024-06-14-jordbrukarhushallens-inkomster-2022#h-Naringsinkomster>.

rörelsekapital för tillväxten. Resultatmässigt kan vinsten se ut att bli lägre i jordbruksföretagen eftersom produktionskostnader till stor del uppstår relativt lång tid före intäkterna och lagervärderingen inte fullt ut följer nedlagda kostnader. Exempelvis läggs mycket kostnader ner för att etablera en höstgröda, utsäde, gödning med mera, sedan foder som ska konsumeras av djur. Intäkterna för såld skördad gröda eller från djur kommer som tidigast några månader senare till flera år senare. Investeringar i maskiner och byggnader med mera sker också lång tid i förväg. Detta gör att skatteeffekter lindras i växande företag. Detta gäller både EF och AB.

Genom stora investeringar (ovanför pant med god belåning)

I dessa företag är oftast beskattningen inget problem. Stora avskrivningsmöjligheter skapas vid stora investeringar. Dock är det viktigt att notera att köp av mark inte kan ge några avskrivningsmöjligheter. Finansiering blir mer avgörande då egenfinansieringen oftast är låg (kan ha använts kontinuerligt till organisk tillväxt). Då vinstmarginalerna i genomsnitt varit låga har många företag inte kunnat skapa så mycket eget kapital vid investeringar. Oftast har man erbjudit nedamorterat pantutrymme eller fått ökat belåningsutrymme via högre fastighetspriser. Norrland utgör ett undantag vilket gör finansieringen där mer utmanande.

Beroende på hur stort utrymmet är så kan ändå finansieringen bli en utmaning om den sammanlagda belåningen överstiger belåningsutrymmet. Om finansiärerna har en långvarig positiv erfarenhet av företagsledaren kan en bank finansiera ovanför belåningsutrymmet (god pant) och ta överskjutande risk mot en snabb amorteringsplan.

Vi utgår i dessa fall ifrån att det hos finansiärer finns en positiv bedömning av företagsledarens (och ägarens) förmåga att driva en vinstskapande verksamhet, samt att kalkylen för återbetalningsförmågan ser god ut med bra kassaflöde. Vid kort eller ingen erfarenhet av ny företagsledare kräver riskfinansiering att man förlitar sig på företagsledarens "potentiella" förmåga. Detta är svårare att finansiera. Nya företagare kan oftast bedömas med ett automatiskt riskpåslag i kreditbedömningar, då så kallat "track record" saknas.

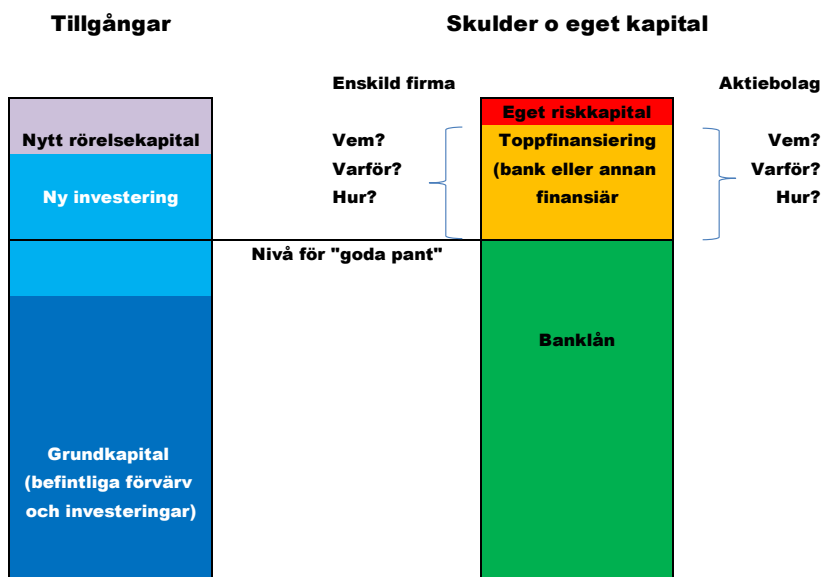
Vid toppfinansiering i enskild firma är det privatpersoner, oftast släktingar, som skjuter till medel via reverser. De vill ibland ha pant-

brev som säkerhet även om de inte är belåningsbara. Erhålles investeringsstöd så förskotterar oftast banken medel för investeringen fram tills stödet utbetalas. Förskottet amorteras då. Det säkerställs med att pant tas ut för det beloppet.

Vid toppfinansiering i AB så kan andra AB eller andra juridiska former finansiera AB. Incitamenten för att gå in i AB med toppfinansiering som extern finansiär är att stödja en sannolikt bra verksamhet. Ofta kräver man bra avkastning (hög ränta) på investerade pengar.

Figur 10.6 Exempel på finansiering av ett jordbruksföretag som vill göra stora investeringar

Grafisk illustration av företagets balansräkning med tillgångar, skulder och finansiering



Exempel om EF och AB får äga jordbruksmark

Källa: Egen illustration Ove Karlsson.

10.4.6 Deläggande

Att vara fler delägare är enkelt i AB. Det är bara att sälja/överlåta aktier till dessa delägare (förutsatt att de kan betala/finansiera köpet). Aktierna representerar tillgångarna och skulderna i bolaget. Det kan ske direkt i AB eller via holdingbolag (berörts i tidigare avsnitt).

I EF går det också att vara fler delägare, men det är krångligare. Fastigheten kräver att det blir flera lagfarna delägare. I övrigt får man köpa in sig i lösöret som delägare. Ett enkelt bolag kan registreras med flera ägare i enskilda firman genom eget organisationsnummer. Detta kan vara separat från fastigheten.

Det kan i många fall handla om syskon som bildar ett enkelt bolag där en part är redovisningsansvarig. Det behövs oftast inte enkelt bolag om det rör sig om medhjälpande maka som vill dela inkomst.

10.4.7 Avveckling

Aktiebolag

Att avveckla sitt ägande i AB är oftast enkelt. Det är bara att sälja/överlåta sina aktier. Om bolaget kan säljas till en ny ägare som vill driva verksamheten vidare, innebär det oftast oförändrad verksamhet på kort sikt.

Om aktierna säljs i ett fåmansbolag gäller särskilda skatteregler enligt 3:12-reglerna. Vinsten vid försäljning beskattas delvis som inkomst av tjänst (upp till 52 procent) och delvis som kapitalinkomst (20 procent). För att minska skattepåverkan krävs god planering. Om aktierna som säljs ligger i holdingbolag så kan det innebära ingen beskattning om likviden stannar i bolaget. Det bygger på att det är ett helägt dotterbolag som säljs. Likviden för aktierna kan sedan användas till att investera obeskattat i andra verksamheter. Om holdingbolaget behåller likviden i bolaget, förvaltas diskretionärt och företaget är vilande i fem år, kan bolaget sedan likvideras till 25 procent skatt. Utdelningar till 20 procent skatt kan tas under de fem åren.

Om det inte finns någon som vill driva verksamheten vidare behöver AB likvideras och de ingående tillgångarna säljas av. Försäljningen kan ske av tillgångarna i sin helhet eller delar. Verksamheter överlåtes eller avvecklas.

Att likvidera ett AB och få ut nettovärdet är besvärligare och kan leda till större skattekonsekvenser. Fastigheten kan säljas till annan. Köparen får lagfartskostnad 4,25 procent (i enskild firma 1,5 procent). Reavinsten för fastigheten hamnar i resultaträkningen i AB som intäkt och ska beskattas med bolagsskatt. Likadant är det med lösöret. Att sedan få ut nettovärdet ur bolaget kräver oftast ett mycket stort utdelningsunderlag.

Enskild firma

Avveckling av fastighet sker som privatperson. Reavinstskatten för jordbruksfastighet blir för näringsdelen 27 procent (90 procent $\times$ 30 procent) och för privatbostadsdelen 22 procent. Fördelning av köpeskilling baseras på taxeringsvärde om inte annat kan anföras. Avveckling av lösöre leder till att försäljningsintäkten minskas med restvärde på inventarierna. Vinsten hamnar i resultaträkningen. Gjorda värdeminskningssavdrag på fastigheten ska återföras till beskattning som en inkomst i näringsverksamheten. Det gör att reavinsten på fastigheten i realiteten blir högre, beroende på hur stora värdeminskningssavdragen har varit.

10.5 Att hantera risk genom val av bolagsform

Ett företag kan vara utsatt för många typer av risker. Det kan vara exempelvis:

- Väderrisker med allt större extremer.
- Biologiska risker (sjukdomar, vilt med mera).
- Marknadsrisker.
- Konjunkturrisker.
- Politiska risker.
- Myndighetsrisker.
- Tekniska risker.
- Cyberrisker.
- Ledarrisker.
- Personalkrisker.
- Hälsorisker (inklusive arbetsmiljö).
- Sociala risker.
- Attitydrisker.
- Kunskapsfärdighetsrisker.

- Ekonomiska risker som resultatrisk, lönsamhetsrisk, likviditetsrisk, bufferrisk, skuldsättningsrisk och ränterisk.

Personlig/privat risk

Det vi oftast förknippar med val av företagsform är hur den personliga/privata risken hanteras. Lantbruk är ofta förknippat med det privata livet då boendet är på lantbruksfastigheten. Skulle näringsverksamhetens ekonomiska resultat vara kraftigt negativt kan det hota den privata livssituationen också.

Detta gäller i EF om skulder och pantsättning är höga, och betalningsförmåga för krediterna saknas. Skulle då krediterna sägas upp och företaget behöver likvideras (vid exempelvis konkurs eller frivillig avveckling) försäljs fastighet och lösöre. Genom att privatbostaden ofta ingår i jordbruksfastigheten (och dess pantsättning) så hotas den privata tillvaron och boendet. Detsamma gäller om betalningsförmåga saknas i ett AB och krediter i AB är pantsatta i den privata jordbruksfastigheten. På sådant sätt är det ingen större skillnad mellan EF och AB.

Risken finns att även om verksamheten likvideras och det visar sig att skulderna överstiger tillgångarna får privatpersonen oftast ta med sig skulden. Fordringsägarna bevakar då privatpersonen via Kronofogden för att få ut det belopp som ligger ovanför existensminimum, vilket kan begränsa privatpersonens livskvalitet. Om jordbruksfastigheten ligger i ett AB och det inte finns några privata åtaganden gentemot AB (borgen etcetera) skulle privatpersonen kunna undvika risken att ta med sig skuld efter likvidation i AB. Men det skulle sannolikt innebära begränsade kreditutrymmen i AB. Oftast vill finansörer ha ett personligt åtagande för krediter i ett AB (exempelvis skötselborgen) för att vara ansvarsfulla kredittagare utan att lättvindigt kunna göra sig av med krediter i AB.

Om lantbrukaren har sitt boende på jordbruksfastigheten och saknar möjlighet att köpa loss jordbruksfastigheten från likvidation i AB så blir sannolikt en avflyttning resultatet.

Personligt betalningsansvar kan uppstå för ett aktiebolags samtliga skulder. Det kan gälla för styrelseledamot, styrelsesuppleant, firmatecknare eller den som har en ledande befattning i ett aktiebolag. Styrelseledamöterna måste agera i tid och förhålla sig till lag-

stadgad handlingsplikt. Att som styrelseledamot inte agera enligt sin handlingsplikt kan leda till medansvar, vilket innebär personligt betalningsansvar för de förpliktelser som uppstår under ansvarstiden, den så kallade ansvarsperioden. Det här gäller endast om man varit försumlig. Exempelvis kan skatteskuld som inte betalas leda till personligt betalningsansvar. Att kunna göra sig av med personalansvar i AB efter likvidation tas ej upp här.

10.6 Möjligheter till markköp – lån från aktiebolag till enskild firma

Ett aktiebolag får inte lämna penninglån till en person som ingår i den så kallade förbjudna kretsen. I den förbjudna kretsen ingår den som äger aktier, eller som är styrelseledamot eller verkställande direktör, i bolaget eller i ett annat bolag i samma koncern. Även personer som är närstående till dessa personer omfattas av låneförbudet.⁹ Dock finns det undantag från låneförbuden. Ett av undantagen är så kallade kommersiella lån som är uteslutande för gäldenärens rörelse, och bolaget lämnar lånet av rent affärsmässiga skäl.¹⁰

Av förarbetena, prop. 1973:93, framgår det att man bör göra undantag från låneförbudet då lånet är ett led i en affärsförbindelse mellan bolaget och låntagaren och lånet uteslutande är avsett för den rörelse som gäldenären bedriver. Utgångspunkten är då att lånet lämnas i bolagets intresse, och att man därför kan anta att det kan påverka bolagets situation på ett gynnsamt sätt så att inte borgenärernas intressen åsidosätts. Det framgår vidare att lånet inte får avse privat konsumtion och att det därför inte heller är fråga om någon slags skatteflykt.¹¹

Av Skatteverkets vägledning framgår att det allmänt sett kan vara svårt att avgöra var gränsen går för vilka lån som är kommersiellt betingade och om det finns affärsmässiga skäl, men att kraven på affärsmässighet normalt inte bör ställas särskilt högt. Ett grundläggande krav är dock att villkoren för lånet är marknadsmässiga.¹² I förarbetena till den nya aktiebolagslagen, prop. 2004/05:85 Ny

⁹ 21 kap. 1 § aktiebolagslagen.

¹⁰ 21 kap. 2 § aktiebolagslagen.

¹¹ Prop. 1973:93 s. 93.

¹² Skatteverket (2025). *Civilrättsliga regler om låneförbud*

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2025.2/338347.html#h-Kommersiella-lan>, hämtat 2025-05-09.

aktiebolagslag, del 2, anges det att lånet ska vara ägnat att, direkt eller indirekt, främja den verksamhet som det långivande bolaget bedriver. Ett exempel på detta kan vara om lånet lämnas för att finansiera en verksamhet som bolaget själv ska ta del i, eller som bolaget är intresserat av kommer till stånd.¹³

Frågan om kommersiella lån har bland annat prövats av Kammarrätten i Göteborg i dom den 18 september 2001, mål nr 920-921-1999. Målet avsåg ett fall där ett aktiebolag lånade ut överlikviditet till aktieägaren som använde lånet för amortering av banklån i den av honom bedrivna skogsrörelsen. Bolaget erhöll därmed högre ränta på sina likvida medel och skogsrörelsens räntekostnader kunde reduceras. Kammarrätten ansåg att lånet var lämnat av affärsmässiga skäl och även i övrigt uppfyllde villkoren för undantag från låneförbudet.

Det finns även möjlighet till dispens för lån som lämnas för att underlätta generationsskiften i fåmansföretag. En sammanställning över dispenspraxis finns i DsH 1982:3 och DsFi 1987:12.

Utredningen har av banker fått bekräftat att möjligheten till kommersiella lån kan användas vid till exempel lån till enskilda firman för förvärv av jordbruksmark. Skatteverkets vägledning bekräftar även att kommersiella lån kan få användas för köp av jord och skog, bland annat med hänvisning till att jordförvärvslagen hindrar köp av fastigheten i aktiebolaget. Via möjligheten till kommersiella lån kan en lantbrukare i dag med ett lönsamt driftsaktiebolag låna ut till den fysiska personen/enskilda firman för köp av jordbruksmark för att nyttjas av aktiebolaget. Det är dock viktigt att i det enskilda fallet kontrollera att förutsättningarna för kommersiellt lån är uppfyllda eftersom det annars riskerar att utgöra ett otillåtet lån som är straffsanktionerat¹⁴.

10.7 Strukturuomvandlingen kräver nya typer av företag

Strukturuomvandlingen har i lantbruket pågått under mycket lång tid. Med det menas att vissa typer av företag blir större. Det bör påpekas att detta avser primärproducerande företag som verkar på en råvarumarknad (pristagarmarknad) där förhärskande betalningsmodeller är världsmarknadspriser. Under en lång tid har producent-

¹³ Prop. 2004/05:85 s. 804.

¹⁴ Se 30 kap. 1 § första stycket 4 och fjärde stycket aktiebolagslagen.

priserna ökat i takt med halva inflationen. För att kunna behålla eller förbättra konkurrenskraften har man fått förbättra produktiviteten oftast via produktionsutveckling eller arbetsproduktivitet. Det har lett till större lantbruksföretag då många strävat efter storleksfördelar.

Under årens lopp har en del företag haft problem med att omsätta storleksfördelarna i en nödvändig vinstutveckling. Det har förbättrats på senare år. Men det är sannolikt de företag som går med vinst som är de som kunnat expandera via markinköp eller arrendetillskott, investeringar i maskiner och utökad djurproduktion. Visst finns det företag som inte klarar av eller vill göra en storleksexpansion, men de blir oftast inte heller kvar på marknaden. Ett alternativ för dessa företag till storleksexpansionen är att ha en låg skuldsättning och ha en långt gången trimning av produktiviteten och effektiviteten.

En hel del jordbruksföretag har ombildat driften till aktiebolag. Anledningarna kan vara flera:

- Skilja på produktionsverksamheten och fastighetsförvaltningen.
- Skatteskal: främst vid höga vinster och uttömda resultatregleringsmöjligheter i EF.
- Minska risken med personligt betalningsansvar.
- Kunna ta in andra ägare (som inte är samma ägare till jordbruksfastigheten) i huvudsak vid tre tillfällen:
 - För att ta in nya yngre ägare.
 - För att ta in externa investerare.
 - Kunna attrahera externt kapital.

I samband med samarbeten har strävan ofta varit att uppnå effektiviseringsvinster och storleksfördelar. Där har aktiebolag underlättat strukturrationaliseringen. Enklarest har det varit då storleksfördelar uppnåtts utan för stora kapitalkrav i växtodlingssamarbete. Svårare är det vid samägande kring djurproduktion och mycket stora investeringar i byggnader och byggnadsinventarier. Där krävs oftast betydande kompletterande säkerheter utöver de gemensamhetsägda investeringarna, exempelvis stor djurproduktion som ägs av gemensamt AB och ligger på en friköpt tomt.

Strukturomvandlingen har kunnat pågå under flera decennier under det faktum att enskild firma har varit den dominerande företagsformen. Det torde vara ett tecken på en väl fungerande företagsform.

Etablering av riktigt stora produktionsenheter finns inte i samma utsträckning som i en del andra länder. Orsaken kan ligga i att den befintliga lagstiftningen, i bred bemärkelse, där jordförvärv, arrende och miljötillstånd är några lagstiftningar som påverkar viljan att växa. I viss mån ser vi etableringar av stora djuranläggningar med flera delägare. Dessa etableringar har skett i AB där byggnader och viss tillhörande mark finns (lite mer än tomten). Men ägarformer och kapitalfinansieringsunderlag kan ofta inte manifesteras den storleken på kapitalet som behövs. Lantbruksföretagen anpassar också sitt företagande utifrån lagstiftning, men även utifrån de erfarenheter som finns av hur företag bedrivs och överläts. Traditionen är att många lantbrukare vill ha kontroll över sitt företag, något som man behöver ändra på för att ta in externt kapital eller nya delägare.

Det skulle vara önskvärt med mer externt kapital som normalt inte söker sig till lantbruk. Men för att det ska kunna vara möjligt krävs det en betydande ökning av vinstmarginalerna för att kunna tillgodose externt riskkapitals krav på avkastning samt kunna skapa mer eget investeringskapital/buffertar. Men kraven är samma i EF.

Fler jordbruk som drivs i AB skulle sannolikt kunna underlätta strukturrationaliseringen. Och det krävs att externa investerare har bra kännedom om lantbruk så att de kan bedöma verksamheterna, möjligheter och hot och känner sig trygga med företagarnas förmåga till företagsledning.

Men som alltid hänger vinstutvecklingen på att det finns en företagsledning och management som gör att företagsutveckling och storleksfördelar kan skapa stora nödvändiga vinster.

En verksamhet med hög vinstmarginal skulle vara möjlig att finansiera i en enskild firma men det är svårare att samarbeta/samäga tillsammans med många intressenter i den omfattning som krävs för att skapa en stor brukningsenhet.

Exempel från USA

Nedanstående exempel är från ett upplägg vid finansiering av en investering i mjölkproduktion i USA. Syftet är att synliggöra hur ett större finansieringsexempel skulle kunna se ut. Exemplet är återberättat för uppdragstagaren av en av delägarna¹⁵.

Investeringen är för 4 000 mjölkkor i Wisconsin. Investeringen omfattar mjölkkningsanläggning, stallar för mjölkkor och rekrytering, foderbyggnader, maskinhall, grovfoderutrymme, gödsellagring och sandseparering. Verksamheten ligger i ett AB som äger produktionsanläggningen och tomten där anläggningen ligger.

För investeringen krävs totalt 400 miljoner kronor. Initiativtagare är fyra lantbrukare som investerar 25 miljoner vardera och äger tillsammans 25 procent. Banken står för en grundfinansiering på 25 procent av investeringen och med botten säkerheter. Åkermarken arrenderas av kringliggande lantbrukare. Skulle åkermarken ingått i investeringen så hade kapitalbehovet blivit för stort och för svårt att finansiera. I stället har tio av markägarna erbjudits att stå för 25 procent av finansieringen mot att i gengäld ha säkerheter efter banken. För toppfinansieringen står en riskkapitalist som har 25 procent av aktierna.

Enligt tabellen nedan så framgår vilken avkastning de vill ha på kapitalet. Om det är i form av ränta så motsvarar det hos lantbrukarna, markägarna och banken 5 procent. För att riskkapitalisten ska få 20 procent ränta behöver verksamheten generera 35 miljoner till ränta. Om de hade krävt 7 procent ränta så skulle 35 miljoner räckt till en ränta till riskkapitalisten på 14 procent.

Verksamheten är mycket lönsam. Vinsten på sista raden sedan 35 miljoner gått till ränta är 17 miljoner (8 procent på omsättningen).

De 17 miljonerna kan användas till att bygga en finansiell buffert eller amortera krediter. Men tanken är att amorteringen ska ske till riskkapitalisten i första hand, vilket kan göras på 6 år. Efter att riskkapitalisten är helt borta förstärks resultatet med 20 miljoner.

¹⁵ Ove Karlsson.

Tabell 10.5 Exempel på investering för mjölkproduktion i Wisconsin

Område	mnkr	Kommentar
Investering	400	Mjölkanläggning 4 000 kor, tomt. gödselhantering, sand-avskiljning, grovfoderlager, inköp lagerutrymme, djurinköp och rörelsekapital.
Finansiering		S* = säkerhetsordning.
Bank	100	Avkastningskrav 5% ränta, amortering (S1).
Markägare (grovfoderareal)	100	Tio markägare investerar 10 mnkr vardera, vill ha 5 % avkastning/ränta (S2).
Lantbrukare	100	Fyra delägare investerar 25 mnkr/vardera, äger 25 % vardera. Vill ha 5 % avkastning (ränta) (S3).
Investerare	100	Riskkapitalist, vill ha 20 % avkastning (S4).
Summa	400	
Krav avkastning/ränta	35	Finansiärernas avkastningskrav kräver att R_t (förräntning totalt kapital) = 8,75 %.
Omsättning	208	$4\,000\text{ kor} \times 13\,000\text{ l/ko} \times 4\text{ kr/l}$
Resultatkrav	52	25 % (efter avskrivning, till ränta/avkastning)
Till finansiärerna	-35	Avkastning eller ränta
Vinst	17	= 8 %, om allt går till att amortera bort riskkapitalisten tar det cirka 6 år

Exempel framtaget av Ove Karlsson.

10.8 Andra företagsstrategier än storleksrationalisering¹⁶

I takt med att strukturrationaliseringen fortsatt så finns det företagare som väljer andra strategier för utveckling av sina jordbruksfastigheter och företag än strukturrationalisering. De vill inte investera tungt i en produktion, ofta med stora lån, med en produktion jordbruksråvaror där priset sätts på en världsmarknad med hård internationell konkurrens.

Ofta väljer dessa företagare att vidareförädla livsmedelsprodukter och sedan sälja hela eller delar av produktionen via direktförsäljning till slutkund. På detta sätt kommer man åt de marginaler som finns i den traditionella livsmedelkedjan. Andra företagare väljer kanske att satsa på entreprenadverksamhet eller besöks- och upplevelseverksamheter. En hel del företagare har ett fullgott företags-

¹⁶ Jordbruksverket (2018) Mervärden som konkurrensmedel – affärsmodeller och kompetenser för framgångsrika mervärdesstrategier.

resultat efter ägarlön. Investeringarna är ofta på en måttlig eller låg nivå. Verksamheterna kan ligga både i EF och AB.

10.9 Ökad dynamik med nya ägare, nya kategorier av ägare

En förändrad jordförvärvslag skulle kunna göra det möjligt för nya kategorier av ägare. Många av dessa ägare skulle inte vara operativt verksamma i företagen, vilket gör att det finns ett stort behov av att det finns ett bra management i företagen som kan avkasta goda vinstmarginaler. Vi har sett mycket goda marginaler för jordbruksföretagen de senaste åren, då Rysslands anfallskrig mot Ukraina orsakat en stark prisutveckling på många jordbruksprodukter. Om det gynnssamma prisläget är bestående återstår att se. Historiskt så har utvecklingen varit cyklisk med prissvängningar upp och ner.

Skulle AB ha möjlighet att äga jordbruksfastigheter skulle det kanske intressera nya typer av ägare som inte säkert prioriterar livsmedelsproduktionen. Varför skulle större AB vilja gå in i lantbruks-AB och därigenom äga jordbruksmark? Anledningarna skulle kunna flera:

- Intressant avkastning om verksamheten är bra.
- Spekulation i fastighetsprisutveckling.
- ”Safe haven ” för kapital.
- Riskspridningen i investerarnas portfölj.

Det ägarna har att ta ställning till är om de kan se investeringen som lyckad. Större investeringar är ofta kopplade till bulkproduktion och aktörerna i livsmedelsförädlingen och detaljhandeln har en mycket stark marknadskoncentration, där möjligheten att påverka prisnivåerna är små. Det kan begränsa avkastningen på en investering.

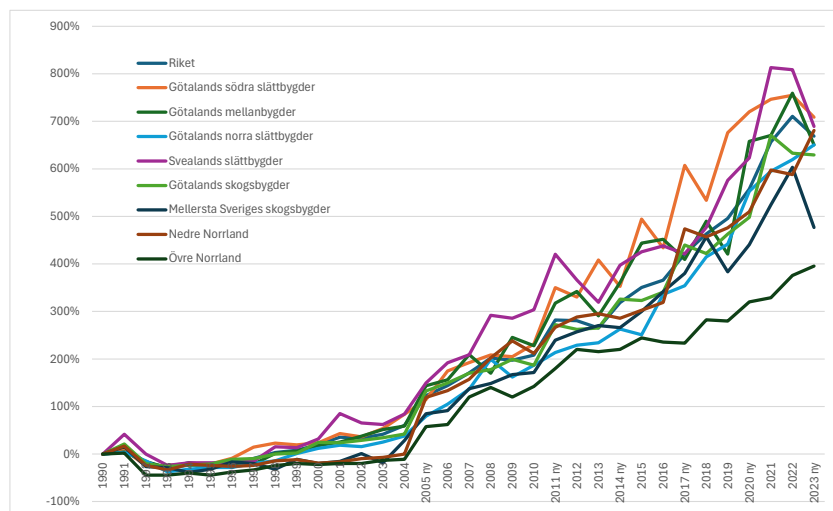
De senaste decennierna har markpriserna stigit kraftigt, se figur 10.7. Det gör att jordbruksfastigheter betraktas som en säker investering.

Betalningsförmågan för mark är kopplad till avkastningsförmågan vilken varierar starkt mellan olika företag. De företag som tillhör de lönsammaste kan ha en betalningsförmåga som matchar markpriserna, men långt ifrån alla företag har det.

När räntorna steg nyligen så kunde vi se nedgång i priser på jordbruksmark. I Danmark sjönk priserna på jordbruksmark med upp till 50 procent på Jylland efter finanskrisen runt åren 2008–2009.

Figur 10.7 Åkermarksprisernas procentuella utveckling

1990 = 0 %



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas.

10.10 Hur viktigt är riskvilligt kapital?

Det finns en tradition inom lantbruket att vilja kontrollera sitt företag och ensam styra det. Om förutsättningarna för utveckling av företaget innebär att ta in andra ägare, så finns det skäl att tro att en del företagare skulle välja det, inte minst om det extra kapitalet ger förutsättningar att öka lönsamheten. Å andra sidan vill sannolikt en framgångsrik lantbrukare som förmår att skapa vinster sannolikt behålla kontrollen över företaget själv. Lantbrukaren skulle sannolikt söka sig till traditionell bankfinansiering och undvika externa finansiärer om det är möjligt. Lantbruk är tröga processer med ofta långa ledtider, och behöver tid på sig för att få utväxling av verksamheten. Utvecklingen av ett bättre management i företaget är också ofta ett resultat av ständig förbättring i mindre steg som över tid blir stora förbättringar. En företagare kan hellre vilja undvika att ha

tidsmässig press från en finansiär för att utveckla verksamheten i egen takt.

Intresset för externa finansiärer finns sannolikt hos företagare som har svårt att få finansiering, eller har behov av snabb expansion i företaget vilket kan kräva höga finansieringsnivåer. Sannolikt skulle många lantbrukare rygga tillbaka på de avkastningskrav som en extern finansiär vill ha. Genomsnittskostnaden för kapitalet blir så pass mycket högre och företagaren kan vara osäker på att uppnå tillräckliga vinstnivåer. En sådan företagare väljer sannolikt att skala ner investeringen och välja en lägre kostnad för finansieringen. Men som i alla branscher finns det företagare som är mycket duktiga entreprenörer som har förmåga att växa snabbt, skapa goda vinster och få en organisation att följa med i utvecklingen. Dessa företagare har behov av riskvilligt kapital och kan finansiera kraven på kapitalavkastning.

10.11 Olika företagare med olika strategier ger olika behov

Utredningen har identifierat att det finns varierande intresse från lantbruksbranschen att öppna för aktiebolag att förvärva mark. Intresset handlar mestadels om företagsekonomiska aspekter och i samband med ägarskiften. Av de verksamma i branschen är det de som i dag driver verksamhet i aktiebolag som bedöms vara de främst intresserade. De som i dag driver sin jordbruksverksamhet i enskild firma är i många fall nöjda med företagsformen som passar deras företagande. Många av de som driver enskild firma är deltids lantbrukare men det finns också många som har mer omfattande verksamhet. Utredningen ser att det är viktigt att värna den neutralitet mellan olika företagsformer som sedan en lång tid tillbaka eftersträfvats av staten. För att visa på värdet av denna neutralitet kan två landsbygdsföretagare med olika strategier exemplifieras:

- Den specialiserade livsmedelsproducenten: är specialist på att producera ett livsmedel, exempelvis inom animalieproduktion och har som mål att uppnå hög effektivitet. Djuruppfödningen optimeras för att ge bästa utväxling på insatta resurser. Företaget växer genom ökad specialisering eller utökad produktion och ibland arrenderas egen jordbruksmark ut till andra företag.

Allt fler verkar i dag med ett begränsat tidsperspektiv snarare än en generationsöverbryggande målsättning. Med detta följer en avsikt att med tiden avyttra verksamheten på den externa marknaden. Livsmedelsproducenten kan vara medlem i en ekonomisk-förening som tillsammans driver förädlade industri där större del av förädlingsvärdet kan tillgängliggöras det egna företaget genom bättre förhandlingskraft, möjligheter till marknadsföring och produktutveckling.

- Den förvaltande lantbrukaren: Har ett mycket långsiktigt perspektiv, kan ibland driva en familjegård och identifierar sig som bonde. Förvaltaren driver en rad olika verksamheter inom jord och skog men har ofta en huvudsaklig verksamhet inom till exempel animalieproduktion. Den långsiktiga förvaltande karaktären gör dock att animalieproduktionen kan vara en mindre del i verksamhetens långsiktiga strategi, den kan skalas upp i vissa skeden för att ibland skalas ned. Förvaltaren sätter stor vikt vid att återinvestera överskott från verksamheten i egendomen. Det kan handla om investeringar i infrastruktur som exempelvis markavvattning eller transportvägar som har långa avskrivningstider. Förvaltaren motiveras av variationen i lantbrukaryrket och vill inte specialisera sig på någon särskild produktion utan sprider gärna risker och kan ibland även ha intäktskällor utanför lantbruket i andra branscher.

De två ovannämnda landsbygdsföretagarna har båda strategier som är viktiga för jordbrukets utveckling i landet. Jordbruket ska i detta sammanhang ses i ett brett sammanhang med frågor kopplade till värdeskapande företagande, livsmedelsförsörjning och landsbygdsutveckling. Lantbruket är leverantörer av livsmedel och skogsråvara men även energi och upplevelser. Genom olika aktiviteter i landskapet påverkas miljön och i variationen finns en stor biologisk mångfald. Socialt står många lantbruk för en central roll på landsbygden. Det finns beräkningar som visar effekterna av aktivt lantbruk på lokal nivå¹⁷.

¹⁷ Jordbruksverket, Jordbrukets betydelse för en levande landsbygd – En litteraturoversikt, Rapport 2016:6.

11 Jordbrukets lönsamhet och konkurrenskraft

I detta kapitel tittar vi på jordbrukets lönsamhet. Utredningen har i samverkan med en extern uppdragstagare arbetat fram detta kapitel¹.

Sedan livsmedelsstrategin beslutades har livsmedelskedjans företag vid flera tillfällen satts under särskild ekonomisk press och stödåtgärder har införts för att stärka företagens likviditet. I livsmedelsstrategin 2.0 ser regeringen behov av förbättrad lönsamhet för sektorns företagare och att stärkt lönsamhet i livsmedelskedjan är en förutsättning för att nå målet om en ökad livsmedelsproduktion.²

Jordbruksverket följer upp resultat av livsmedelsstrategin. I sin årsrapport för 2025 skriver Jordbruksverket att de inte kan hitta några statistiskt signifikanta trender över perioden 2016–2023 vad gäller de indikatorer som används för att mäta lönsamhet, konkurrenskraft eller produktion för jordbruket totalt sett. Dock visas att andelen små och medelstora jordbruksföretag minskar samtidigt som andelen stora företag växer. Konkurrenskraften mäts genom försörjningsgraden för ett urval produkter och där syns att försörjningsgraden av ost minskar medan den ökar för morötter, äpplen, tomater, nötkött, griskött, matfågel och smör.³

Genom att studera Jordbruksverkets statistik över utvecklingen i jordbruket kan vi konstatera att företagens omsättning ständigt ökar men att företagarnas inkomst inte har ökat i motsvarande grad.

¹ Ove Karlsson, konsult.

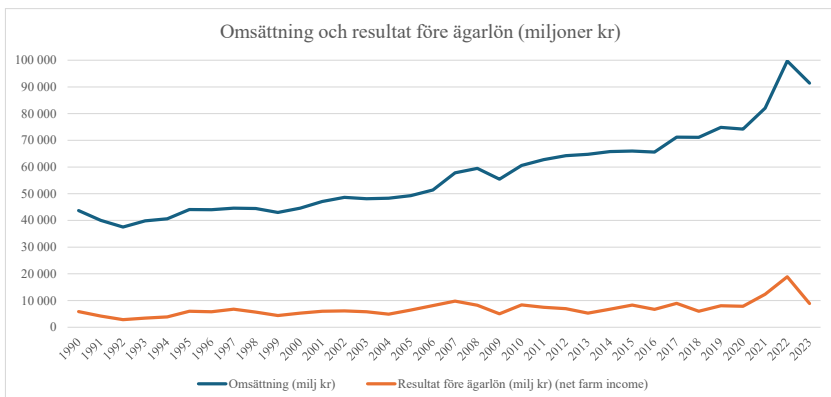
² Livsmedelsstrategin 2.0 s. 10.

³ Jordbruksverket 2025 Uppföljning och utvärdering av livsmedelsstrategin – Årsrapport 2025.

11.1 Inkomster ökar inte i takt med omsättningen

Figur 11.1 nedan visar hur jordbruksföretagens omsättning samt resultat före ägarlön har utvecklats från 1990 till 2023. Företagens omsättning har ökat men företagarnas inkomst har inte ökat i samma takt. I figuren nedan går det att se tre perioder då jordbrukets omsättning och resultat har sjunkit. Det första tillfället är 1992–1993 då svenskt jordbruk befann sig i en period med avreglering och omställningspolitik. Det andra tillfället är 2007–2008 då den stora finanskrisen inleddes med Lehman Brotherskraschen som påverkade världsmarknadspriser och ledde till stigande kostnader. I diagrammet syns även effekterna av det tredje tillfället då Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina ökade jordbrukets kostnader kraftigt.

Figur 11.1 Jordbrukets ekonomiska resultat 1990–2023



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas sektorskalkyl (Ekonomisk kalkyl för jordbruket efter kategori i EAA).

Den beräkning som Jordbruksverket gör i den så kallade EAA-kalkylen och som ligger till grund för figuren 11.1 ovan är en beräkning av jordbrukets totala omsättning. Det innebär att man beräknar alla produkters omsättning brutto, även de som används internt i företagen, exempelvis vall och spannmål till eget foder. Diagrammet visar det ekonomiska utfallet men inte lönsamheten. Lönsamhet är en kvot där man delar ett ekonomiskt resultat med de tillgångar i form av kapital som används. Exempelvis så kan lönsamhet mätas som avkastning på totalt kapital. Det sker genom att man tar resultatet på sista raden och adderar räntekostnader och dividerar med totalt kapital. Detta är

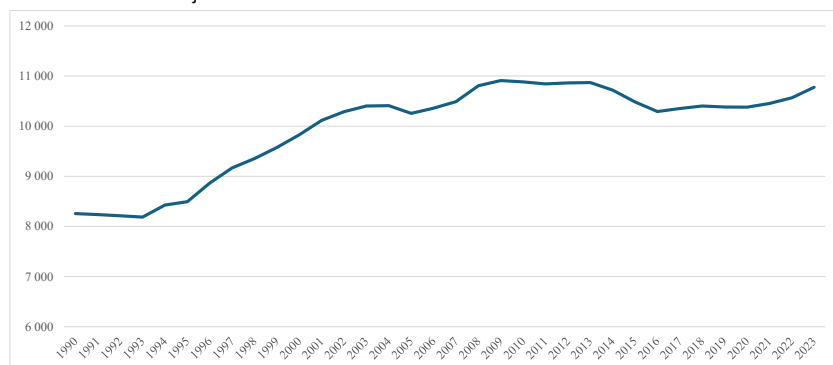
den ränta som verksamheten kan betala för kapitalet som används i verksamheten. Tyvärr finns inte uppgifter om hur stort det totala kapitalet i jordbruket är, varken till bokfört värde eller marknadsvärde, vilket gör att vi inte kan beräkna avkastningen på totalt kapital.

11.2 Vinst eller förlust i lantbruksföretagen?

För att kunna beräkna om de svenska jordbruksföretagen har en vinst eller förlust på sista raden har uppdragstagaren⁴ utfört en beräkning av en så kallad ägarlön (privatuttag + inkomstskatt + egenavgifter). I figur 11.2 nedan visas hur den totala ägarlönen bedömts ha utvecklats mellan 1990 och 2023. För att utföra beräkningen har en bedömning gjorts av vad de som enligt statistiken är sysselsatta i jordbruket kostar i lön. Beräkningen är gjord med en månadslön på 30 000 kronor före löneskatt där egenavgifter för 2023 adderas. Lönekostnaden har anpassats bakåt i tiden efter SCB:s lönestatistik för utvecklingen under perioden. I beräkningen multipliceras lönekostnaden med antalet årsverken som företagare och driftledare utför enligt Jordbruksverkets statistik. Beräkningen blir något förenklad då årsverken utförda av maka/sambo eller övriga familjemedlemmar inte räknas med utan antas kunna ingå i kostnaden. Detta eftersom det inte går att skilja på anställda som får lön mot övriga som jobbar i företagen.

Figur 11.2 Beräknad ägarlön i jordbruket 1990–2023

Miljoner kronor



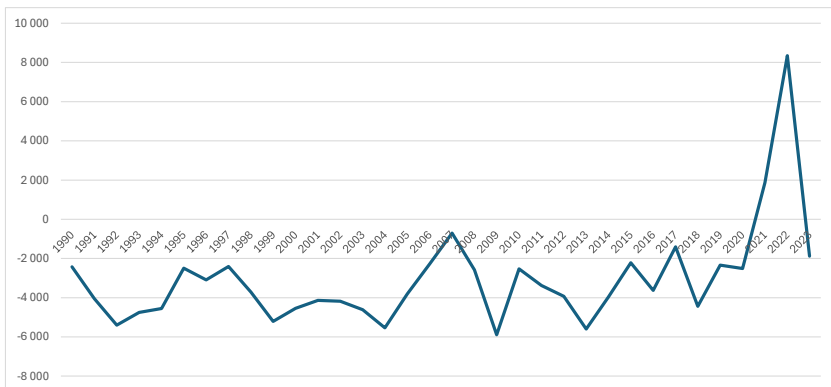
Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas, Sysselsättning i jordbruket efter arbetstid, företagsform, företagsroll, och kön. År 2003–2023, (beräknad 1990–2003) samt Statistiska Centralbyrån, löneutveckling 1992–2023 och beräkningar Ove Karlsson.

⁴ Ove Karlsson, konsult.

Beräkningarna visar att jordbruksföretagen med de ovan uppställda förutsättningarna har svårt att visa en positiv ägarlön. Figur 11.3 nedan visar att beräkningarna alla år utom 2021 och 2022 resulterar i att jordbruksföretagens resultat inte räcker till ägarlönen. Detta är sannolikt den enskilt största anledningen till att Sverige har minskat sin livsmedelsproduktion i relation till befolkningsutvecklingen.

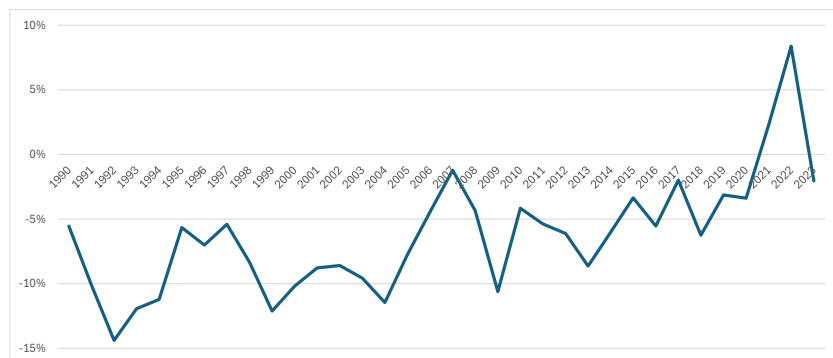
Figur 11.3 Resultat efter ägarlön (vinst eller förlust) 1990–2023

Miljoner kronor



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas, Sysselsättning i jordbruket efter arbetstid, företagsform, företagsroll, och kön. År 2003–2023, (beräknad 1990–2003) samt Statistiska Centralbyrån, löneutveckling 1992–2023 och beräkningar Ove Karlsson.

De ovanstående beräkningarna visar att vinstmarginalen, som är resultat efter ägarlön delat med omsättning visar ett negativt värde på i genomsnitt minus 6,3 procent under åren 1990–2023, se figur 11.4 nedan. Den negativa utvecklingen har resulterat i att många företag har avvecklat sina verksamheter eller fått ta krediter för att täcka förlusterna. Det har historiskt varit möjligt genom prisstegring på jordbruksmark samt att företagen inte skattat fram sina uttag till levnadsomkostnader.

Figur 11.4 Vinst- (eller förlust-) marginal efter ägarlön 1990–2023

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas, Sysselsättning i jordbruket efter arbetstid, företagsform, företagsroll, och kön. År 2003–2023, (beräknad 1990–2003) samt Statistiska Centralbyrån, löneutveckling 1992–2023 och beräkningar Ove Karlsson.

11.3 En mångfald av företag men fler behöver gå med vinst

Även om de tidigare beräkningarna visar på en i stort negativ bild över åren av svenskt lantbruks utveckling så behöver bilden nyanseras. Här kan modellen med normalfördelningskurva användas. Företagen delas då in i olika segment av kurvan utifrån sin ekonomiska prestanda. Det finns en andel företag som redovisar förlust samtidigt som det finns en motsvarande andel företag som redovisar mycket god vinst. Enligt modellen befinner sig dock det stora flertalet i mitten och gör varken stora förluster eller goda vinster. Utmaningen för svenskt lantbruk är att utvecklas så den genomsnittliga vinstmarginalen blir positiv till den nivå att man kan möta framtida utmaningar och risker. En positiv vinstmarginal är en förutsättning för hållbar tillväxt.

Sverige är att skapa förutsättningar att flytta fler företag mot att göra större vinster och kunna leva vidare. De företag som har god vinst står sannolikt för en stor del av produktionen i Sverige och har kunnat växa som en effekt av de goda vinsterna.

Ytterst styrs konkurrenskraften av företagens förmåga att generera långsiktiga och hållbara vinster för att kunna bygga upp ekonomisk styrka. Om inte denna finns uppstår alltid risken att man blir utkonkurrerad och tvingas avveckla. Då vi har en mångfald av olika företagsinriktningar i Sverige finns det olika strategier som kan leda

till konkurrenskraft. En del företag utnyttjar marknadens möjligheter att kunna ta ut bra priser som en effekt av att man levererar ett stort värde till kund, ofta genom unikheter. Många företag fokuserar på att ha hög produktivitet (arbetsproduktivitet, avkastningsproduktivitet med mera) och skapa marginaler genom lägre produktionskostnader. Varje företag utnyttjar sina möjligheter och hanterar sina hot, förstärker sina starka sidor och minskar sina svaga sidor. En mångfald av företagande med olika framgångsrika strategier gör lantbruket till en viktig del av en levande landsbygd.

11.4 Andra undersökningar av lönsamhet som görs i branschen

Swedbank, Sparbankerna och Ludvig & Co genomför i Lantbruksbarometern undersökningar av lantbrukarnas uppfattning om sin egen lönsamhet. Lantbruksbarometern för hösten 2024 baseras på 500 intervjuer med lantbrukare. Rapporten visar att de upplever förbättrad lönsamhet jämfört med föregående rapport från våren 2024. Lantbrukarna tror dessutom på ytterligare lönsamhetsförbättringar under 2025. Det skulle i så fall innebära den bästa lönsamheten sedan 2018. Samtliga driftsinriktningar upplever förbättrad lönsamhet och lantbrukare med grisproduktion upplever jämförelsevis bäst lönsamhet. Den främsta orsaken till att lönsamheten förstärkts är sänkta räntor. Det höga ränteläget under de senaste åren har gjort att många lantbrukare valt bort nyinvesteringar och har valt att amortera i stället. Detta har bidragit till att lantbrukarnas samlade skuldsättning under 2023 minskat med 0,2 procent. Den totala skuldsättningen uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 384 126 miljoner kronor, jämfört med 384 949 miljoner kronor årsskiftet 2022/2023.

Växa Sverige som ägs och arbetar för drygt 5 200 medlemmar med rådgivning och service främst till mjölk- och köttföretagare gör beräkningar över lönsamheten. Dessa beräkningar uttrycks i mjölkintäkt minus foderkostnad. Beräkningar visar att läget förbättrades under 2024. Nivån för juli 2024 var nästan på samma nivå som rekordnivåerna 2022. Motsvarande beräkning för nötköttproduktionen visar att lönsamheten 2024 till och med var högre än under 2022.

Landshypotek Bank som sett till utlåningen är en av de tio största bankerna i Sverige och ägs av jord- och skogsbrukskunder gör även

de en årlig undersökning av lantbrukets lönsamhet. Enkäten går ut till 1 000 lantbrukare med bland annat frågor om vilka åtgärder som är viktigast för att nå långsiktig lönsamhet. 40 procent av lantbrukarna svarade att effektiviseringar är den enskilt viktigaste åtgärden. Andra åtgärder som anges är utökad odling och energiproduktion samt minskad användning av insatsmedel. Som största utmaningarna för tillfället angavs ekonomi och politiska villkor. Andra faktorer som togs upp var bland annat förändrade odlingsförutsättningar och viltskador.⁵

11.5 Andra faktorer än jordförvärvslagen har större effekt på lönsamheten och konkurrenskraften

När Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) 2017 utredde jordförvärvs- och arrendelagstiftningen framkom att det är flera faktorer som berör jordbruksföretagen i högre utsträckning än jordförvärvslagen. Svårigheten att bedriva verksamhet på ett lönsamt sätt och bristande återbetalningsförmåga framkom som ett av de största hindren för företagsutveckling. Genom den omfattande datainsamlingen kunde SLU dra en del andra slutsatser som berör jordbruksföretagens konkurrenskraft. Bland annat att regler och administrativ börda ses som ett hinder. Även jordbrukets attraktionskraft behöver förbättras. Fler unga behöver utbilda sig för att arbeta i sektorn och detta tillsammans med åtgärder för kompetensutveckling inom arbetsledning och arbetsvillkor.

Utredningen Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd (SOU 2024:56) pekade även den på en rad faktorer som påverkar svenska jordbruket och då särskilt animalieproducenters konkurrenskraft. De faktorer som redovisades är till stor del kopplade till regelverk. Figuren 11.5 togs fram inom utredningen och visar på den stora mängd faktorer som påverkar ett jordbruksföretags konkurrenskraft.

Denna utredning stödjer bilden som redovisas i figuren nedan och särskilt behovet av en stabil lönsamhet över tid, åtgärder inom skatteområdet kan vara effektiva verktyg i detta syfte. En väsentligt minskad regelbörda och väsentligt kortare handläggningstider för

⁵ Landshypotek bank (2024), Vad är viktigast för långsiktig lönsamhet? Resultat av enkätundersökning bland Sveriges lantbruksföretagare.

bland annat tillståndsprövningar vid stallbyggnationer framhålls av branschen som ett stort hinder för utvecklingen. Bortsett från den rent kostnadsdrivande processen så är det även en utdragen tid som påverkar driften av företaget negativt. Detta gör att de som gått igenom en sådan process verkligen drar sig för att göra ytterligare satsningar. På många platser utgör stora stammar av vildsvin, dovhjort ett hinder för jordbruksföretagandet. Detta är framför allt problem för arrendatorer av mark utan möjlighet till skyddsjakt.

Figur 11.5 Faktorer som påverkar ett jordbruksföretags konkurrenskraft



Källa: SOU 2024:56, Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd, Rapport Macklean 2023-11-14.

12 Kapitalbehov för ökad livsmedelsproduktion

I detta kapitel går vi igenom behovet av kapital hos jordbruksföretagen. Jordbruket har genomgått en teknikutveckling där manuellt arbete i större utsträckning utförs av maskiner, arbetstidsbesparingar fås med hjälp av automatiserad utfodring, utgödsling, mjölkning med mera. Kapitlet beskriver vad vilket investeringsbehov som finns i branschen för att öka produktionen i enlighet med livsmedelsstrategin och vilka kostnader det innebär.

12.1 Att ersätta manuellt arbete är kapitalkrävande

Genomgående i tidigare utredningar av jordbrukets utveckling nämns den stora effektivisering som skett i det svenska jordbruket. Skiftet från manuellt till maskinellt arbete har minskat behovet av arbetskraft radikalt.

I betänkandet SOU 2001:38, anges att den nya tekniken kräver andra kombinationer av produktionsfaktorer inom de enskilda jord- och skogsbruksföretagen än tidigare. Som regel krävs relativt sett en större andel av mark och kapital medan det relativa behovet av arbetsinsatser minskar. Behovet av större produktionsserier och större behandlingsytor gör sig alltmer gällande.¹

Denna utredning kan konstatera att utvecklingen fortsätter i samma riktning där särskilt behovet av kapital ständigt ökar.

Teknikutvecklingen gör att allt fler arbetsmoment i jordbruket kan utföras av maskiner i stället för av människor. Större och effektivare maskiner gör att en person kan utföra ett arbete som tidigare krävde flera personer eller längre tid. Inomgårdsarbete som består

¹ SOU 2001:38, s. 29.

av utfodring, utgödsling, mjölkning med mera har genom utveckling av teknik kunnat automatiseras. Utvecklingen mot mer mekanisering och automatisering drivs även av att färre människor har den kompetens som krävs och är villiga att ta sig an manuellt jordbruksarbete. Arbetet är ofta tungt och ska utföras på obekväma tider, mindre arbetslag kräver kompetens att hantera oförutsedda händelser. Brist på arbetskraft har även drivit på utvecklingen av tekniska hjälpmedel. Dessa tekniska hjälpmedel var i början kostsamma och även driftsäkerheten kunde variera. Inom mjölkproduktionen har exempelvis robotmjölkningen utvecklats. Inledningsvis var det medelstora gårdar som skaffade mjölkrobot och de större gårdarna använde sig av manuell arbetskraft. Numera använder även större gårdar i hög utsträckning mjölkrobotar.

12.2 Investeringsbehov och investeringsvilja

För att enbart bibehålla animalieproduktionen på dagens nivå krävs årliga investeringar om 20 000 platser för mjölkkor, 8 000 suggrisplatser och 40 000 slaktgrisplatser.² För att uppnå livsmedelsstrategins mål om ökad produktion krävs ökade investeringar. En större volym animaliska livsmedel kräver fler djurplatser i Sverige. Detta kan åstadkommas genom:

- Nyetablering av företag.
- Ägarskifte i befintliga företag.
- Expansion av befintliga företag.
- Utveckling av nya typer av företag och kombinationsföretag (inom energi, entreprenad, upplevelser, naturvård med mera).
- Etablering av utländska aktörer.

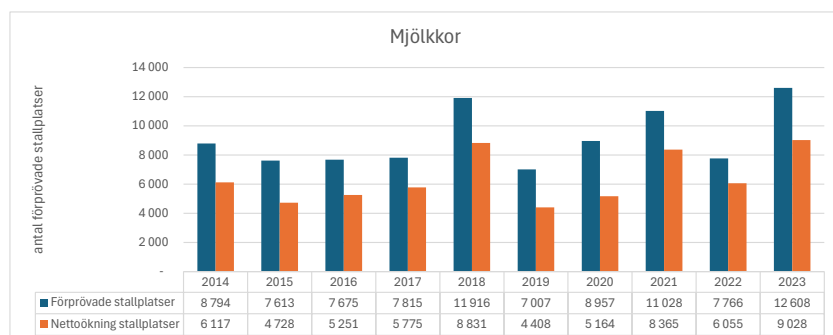
En indikator som används för att bedöma investeringsviljan hos jordbruksföretagen är förprovningar av djurstallar. Innan ett djurstall börjar ny- eller ombyggas krävs i många fall, beroende av bland annat djurantalet, en godkänd förprovning. Det innebär att länsstyrelsen på förhand prövar om byggnaden som planeras är godkänd ur djurskydds- och djurhälsosynpunkt. De senaste åren har antalet förprov-

² Enligt Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd SOU 2024:56.

ningar minskat vilket kan påverka animalieproduktionen på sikt. Samtidigt som det byggs om och byggs nytt försvinner platser genom att företag avvecklas eller byter produktionsinriktning.

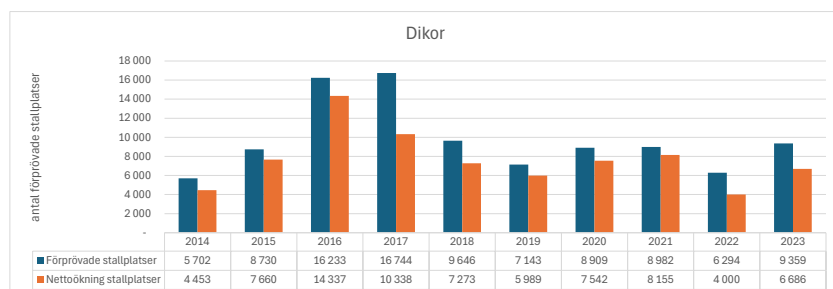
Nedan visar figurer det totala antalet stallplatser som berörs av en förprovning och nettoökningen av antalet stallplatser. Siffrorna omfattar både ny- och ombyggnation. Differensen mellan dessa visar hur många befintliga stallplatser som kan komma att byggas om. Lönsamhet och marknadsläge påverkar intresset för att investera. De senaste tio åren utmärker sig en topp i förprovade stallplatser runt 2016–2018. Torkan 2018 ledde till foderbrist och att fler djur än normalt slaktades vilket ledde till färre förprovningar året därpå. År 2021 syns en tillfällig ökning innan 2022, med skenande kostnader på insatsvaror i kombination med stigande räntor, åter ledde till färre förprovningar. För 2023 var trenden svagt uppåt igen.

Figur 12.1 Förprovning av stallplatser till mjölkkor 2014–2023



Källa: Länsstyrelsen 2024.

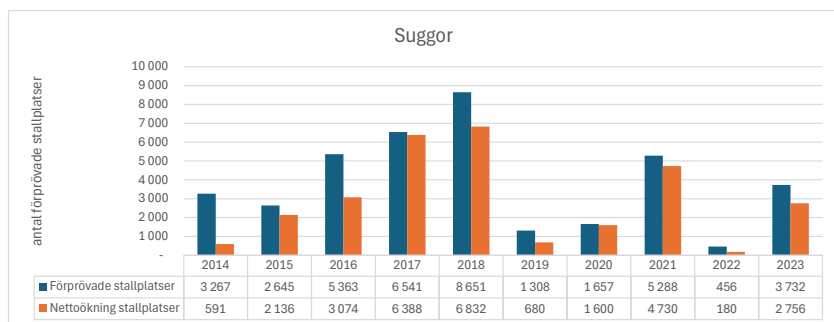
Figur 12.2 Förprovning av stallplatser till dikor 2014–2023



Källa: Länsstyrelsen 2024.

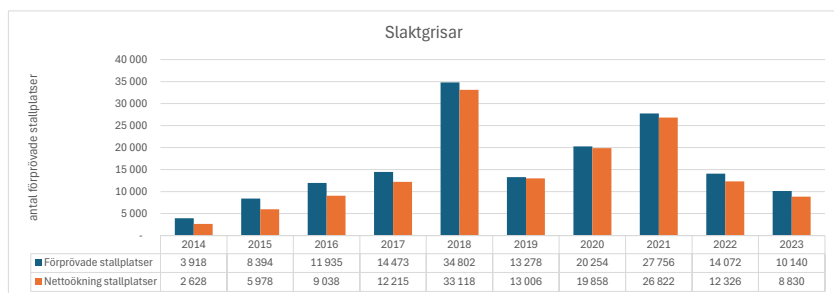
Antalet förprövade stallplatser för mjölkkor har inte varit så stort som det var 2023 på drygt tio år, för dikor var antalet platser det högsta på fem år. Dock är ökningarna från en låg nivå. Jordbruksverket konstaterar att den ökade investeringsviljan inte är tillräckligt hög för att bibehålla nuvarande produktionsnivå på lång sikt. Om exempelvis livslängden för en mjölkkopplats antas vara 15 år krävs det en investeringsnivå på 20 000 platser per år jämfört med de 12 608 platser som förprövades 2023. Antalet förprövade platser har ökat för i stort sett alla av jordbrukets produktionsdjur med undantag för slaktgrisar och slaktkycklingar. För slaktsvinsproduktionen var antalet förprövningar det lägsta sedan 2015, se figur nedan.

Figur 12.3 Förprövning av stallplatser till suggor 2014–2023



Källa: Länsstyrelsen 2024.

Figur 12.4 Förprövning av stallplatser till slaktgrisar 2014–2023



Källa: Länsstyrelsen 2024.

12.3 Vilken typ av investeringar behövs och vilken storlek?

Det animalieproducerande lantbruket är kapitalintensivt. En företagare som planerar att starta upp en verksamhet måste göra en rad investeringar. Driften av ett jordbruk kräver maskiner, stallar, lagerlokaler, olika typer av inredning och tillgång till mark i varierande omfattning. Om verksamheten ska bedriva djuruppfödning behöver man tillgång till mark för att odla foder och sprida gödsel. Detta kan åstadkommas genom köp eller arrende av mark eller att foder köps in och areal för spridning av gödsel kontrakteras. Maskintjänster kan i många fall hyras in för skörd, spridning av gödsel och andra fältarbeten. Maskinhandlare tillämpar även leasinglösningar för jordbruksmaskiner.

Det primära för animalieproducenten är stallbyggnaden där djuren hålls. Stallet bör placeras på lämplig mark inom rimligt avstånd till produktionsresurser som säkrar tillgång på foder och avsättning för gödsel men även avstånd till förädlingsindustri har stor betydelse. Transport av levande djur är tidsbegränsad och kan därför vara särskilt utmanande i norra Sverige. Om det inte finns flera slakterier att välja mellan råder ingen konkurrens, varför avsalu priset för köttet riskerar att bli lägre. Det finns möjligheter att köpa fastigheter med tomma stallbyggnader avsedda för animalieproduktion på många håll i landet. Många av dessa är omoderna men det finns också nyare anläggningar. Priserna skiljer sig radikalt mellan olika delar av landet. I många fall är en stallbyggnad på en fastighet som säljs svår att stycka av och sälja separat varför stallet ofta följer med vid en fastighetsaffär och blir outnyttjat som produktionsanläggning. I dessa fall betingar djurstallet ett lågt marknadsvärde i förhållande till marken. Det förkommer att stallbyggnader hyrs men det är inte så vanligt.

Utöver investering i stallbyggnad krävs även kapital för att bygga upp en djurbesättning. Olika djurslag har olika produktionscykler. Fjäderfä är ett djurslag som har kortare uppstartstid medan nötkreatur och då främst uppbyggnad av en mjölkbesättning eller dikobesättning tar några år. Ett snabbare sätt att komma i gång är att köpa en befintlig besättning.

Jordbruksverket har tagit fram enhetskostnader för vad det kostar att bygga nytt stall med djurplatser, se tabell 12.1 nedan. Kostnaderna som omfattas är markarbete, byggande av stallbyggnad med

nytt material, installationer, ny fast inredning i stallen och projektering. Enhetskostnaderna har tagits fram för det stöd till investeringar i jordbruks-, trädgårds- eller rennäringsföretag som kan sökas för att bygga djurstall eller växthus, anlägga energiskog, täckdika eller sätta tak på gödselbrunn.

Tabell 12.1 Jordbruksverkets enhetskostnader för nybyggnation av djurstallar

Kostnad kronor per djurplats

Djurslag, stalltyp och storlek	2023–2027
Mjölkkor, 0–150 platser	113 100
Mjölkkor mer än 150 platser	98 900
Kalv (0–3 mån)	20 800
Ungdjur, nötkreatur, i liggbås	27 200
Diko i liggbås	63 400
Sugga i produktion	74 100
Slaktsvin i produktion	9 900
Slaktkyckling i produktion	202
Djupströ med skrapad gång för nötkreatur	4 900 kronor per kvadratmeter stallyta

Källa: Jordbruksverket 2025.

Enhetskostnaderna kan hjälpa oss att få en bild av vilka investeringar som krävs för att bygga en större produktionsanläggning för djur. Beloppen i tabellen togs fram till jordbrukspolitiken som infördes 2023 och måste räknas upp ganska rejält till följd av inflation och prisökningar som varit relativt stora de senaste åren.

Med Jordbruksverkets enhetskostnader som referenspunkt bedöms att ett stall för 200 mjölkkor samt rekrytering skulle kunna innebära en investering på 35 miljoner kronor. Vi har då räknat upp Jordbruksverkets schablon med cirka 40 procent³ för att spegla inflation och prisökningar som skett sedan schablonerna togs fram.

³ Produktionsmedelsprisindex (PM-index) delindex för ekonomibyggnader visar en uppgång på 34,5 procent sedan 2020.

12.4 Möjligheter till kapitalförsörjning inom lantbruket och de gröna näringarna

Det enklaste sättet att skaffa fram kapital för att etablera ett jordbruksföretag som drivs i såväl EF som AB, utöver bankfinansiering, är genom ägarreverser. Det gäller i huvudsak i de sammanhang som en ägare vill ha ut ett ”marknadspris” för sina tillgångar.

Kommittén om förenklad beskattning av ägare till fåmansföretag skriver i sitt betänkande ”Förenkla och förbättra!”⁴ om företagens möjligheter att attrahera kapital. De skriver att det finns indikationer på att det blivit svårare för mindre och nystartade företag att finansiera investeringar genom banklån. En undersökning genomförd av Bisnode på uppdrag av Svenskt Näringsliv visar att av de aktiebolag som startades i början av 2000-talet hade ungefär 30 procent långfristiga lån från banker och andra kreditinstitut under det år de startades. Andelen har sedan minskat över tid och 2019 hade endast 13,5 procent av de nystartade företagen sådana långfristiga skulder. Under pandemin föll andelen nystartade företag som hade långfristiga skulder ytterligare.⁵

Analysen indikerar att allt färre företag använder sig av banklån som finansieringskälla under uppstartsfasen. Utvecklingen kopplas i rapporten till att bankerna har en mer restriktiv hållning till utlåning till mindre företag, bland annat till följd av skärpta kapitaltäckningsregler, Basel-reglerna. Kapitaltäckningsreglerna har medfört att det blivit viktigare för företag som vill låna att ha tillgångar som kan användas som säkerhet. Detta kan i sin tur försvåra möjligheterna att få banklån för tjänsteföretag.⁶

12.4.1 Skogens betydelse som tillgång i lantbruksföretaget

I tidigare utredningar av jordbrukets utveckling och jordförvärvslagen berörs kopplingarna mellan jord- och skogsbruket. Denna utredning konstaterar att ökad specialiseringen gör det mer ovanligt att heltidsjordbruken kombinerar arbete i jordbruket med arbete i skogsbruket i någon större omfattning. Heltidsjordbruken lejer oftare in arbetare i skogsbruket eftersom det finns ett bra utbud av

⁴ SOU 2024:36.

⁵ SOU 2024:36, s. 124–127.

⁶ SOU 2024:36, s. 126.

tjänster och arbetet inte är lika beroende av att utföras vid en bestämd tidpunkt som jordbruket. Traditionellt har kombinationen av arbete i jordbruket under sommaren och arbete i skogen under vintern passat bra, men dagens jordbruksföretagare har full sysselsättning med djurskötseln året runt. Redan i SOU 1977:93 skrev utredaren:

Enligt min uppfattning är fördelarna med denna kombination starkt överdrivna i dagsläget och säkert än mera för framtiden⁷.

Även om kombinerad sysselsättning inom jord och skog minskar så är näringarna fortsatt mycket starkt sammankopplade. De flesta fastigheter med jordbruk har även skogsmark, något som skiljer svenskt jordbruk från europeiskt i många avseenden. Många lantbruk kan dra nytta av att skogsbruket har stabilare förutsättningar med långa cykler och en relativt förutsägbar avkastning medan jordbruket kan drabbas av ordentliga bakslag vissa år med besvärliga odlingsförhållanden. Skogsmarken är också en stabil tillgång i företagets balansräkning, där jordbruket och särskilt stallbyggnader har ett mer osäkert värde. Liknade resonemang förs i en rapport från LRF.⁸ Den största delen av lantbruken är fortsatt deltidsföretag och de som driver heltidsjordbruk arrenderar en stor andel av marken som de brukar. Många arrenderar alltså ut jordbruksmark men förvaltar skogen själva, det är mycket ovanligt med arrende av skogsmark. Det finns många självverksamma skogsägare i Sverige men de flesta köper in huvuddelen av de maskinella tjänsterna.

⁷ SOU 1977:93, s. 118.

⁸ LRF 2025, Skogen – ryggraden i landsbygdens ekonomi, näringspolitisk rapport från LRF #5.

13 Markens betydelse för jordbruksföretagen

I detta kapitel beskriver vi jordbruksföretagens behov av mark. Vilken typ av mark ett jordbruksföretag har tillgång till påverkar ofta vilken driftsinriktning som väljs, om de bedriver animalieproduktion eller växtodling.

Jordbruksföretagen behöver mark för att odla grödor att sälja vidare eller som foder för de egna djuren, samt för att sprida stallgödsel. Ett modernt jordbruk som drivs i större skala är ofta specialiserat på att producera en viss vara. En del jordbruksföretag har ingen jordbruksmark utan odlar i växthus eller föder upp djur i stallar. De som inte har någon mark kan köpa foder och kontraktera areal för att sprida djurens gödsel. Men majoriteten av företagen baserar sin verksamhet på jordbruksmark, egen eller arrenderad för att odla grödor i någon form.

13.1 Markinnehav påverkar val av produktionsinriktning och strategi

De arealkrävande jordbruksföretagen som producerar spannmål och oljeväxter är koncentrerade till slättbygder i södra Sverige där fälten är större och klimatet mer gynnsamt. De flesta företagen med gris och fjäderfä finns också i dessa områden där det finns det foder som behövs. Producenter av frukt och grönt som har kortare hållbarhet än spannmål finns i kluster med närhet till förädlingsindustri. När det gäller nötkreatur och får så är de spridda över landet och finns även i de områden som har sämre förutsättningar för odling. Vilken produktionsinriktning som en ägare av jordbruksmark väljer beror framför allt på odlingsförutsättningarna men också en rad andra faktorer. I vissa områden har mycket jordbruksmark övergått till

skogsmark. Det är en utveckling som fortsätter genom skogsplantering men också eftersom mark inte brukas längre.

Företagande med djurhållning kan ge bra avkastning trots sämre odlingsförutsättningar och göra det möjligt för en företagare att producera större värden på en begränsad areal jämfört med växtodling. Djurhållningens krav på närvaro och daglig tillsyn finns i andra vågskålen. Djuren ger samtidigt en arbetsbörda som är mer jämnt fördelad över året till skillnad från växtodling, vilket gör det lättare att anställa personal. Utvecklingen av ny teknik har förbättrat arbetsmiljön inom djurskötsel och även ökat möjligheterna att transportera foder och gödsel längre sträckor.

13.2 Behov av areal för spridning av stallgödsel

Spridningen av gödsel är en utmaning för jordbruksföretag eftersom det utöver regler handlar om miljö och ekonomi. Gödsel får endast spridas på åkermark och inte på ängs- eller naturbetesmark. Regler för spridning och lagring av gödsel skiljer sig mellan olika områden i landet. Vissa områden som är mer påverkade av kväveläckage klassas som nitratkänsliga områden och har striktare regler. Hur mycket mark som en djurhållare behöver beror på gödselns fosforinnehåll. Den som håller djur är skyldig att ta reda på behovet av spridningsareal för att reglerna ska efterlevas.

På Jordbruksverkets hemsida finns ett beräkningsverktyg som utgår ifrån schablonvärden för fosforinnehåll. I verktyget beräknas även totalvolym och kväveinnehåll. Tabell 13.1 nedan visar arealbehovet för olika djurslag och produktionsformer. Reglerna kring vilken mängd stallgödsel eller andra organiska gödselmedel som får tillföras finns i 8 § Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring. Där anges att stallgödsel och andra organiska gödselmedel inte får tillföras i större mängd än vad som motsvarar 22 kilo totalfosfor per hektar spridningsareal och år, räknat som ett genomsnitt för företagets hela spridningsareal under en femårsperiod. Femårsperioden utgörs av en löpande sammanhängande period om fem kalenderår.

Tabell 13.1 Behov av areal för att uppfylla krav på spridningsareal för stallgödsel

Djurslag och produktionsform	Arealbehov (hektar)
Mjölkkö 10 000 kg/år	0,8
Mjölkkö 12 000 kg/år	1,0
Diko eller amko	0,5
Får (tacka med lamm) djupströgödsel	0,1
Sugga (inkl. 10,7 smågrisar per omgång)	0,4
Slaktgris 3 omg/år	0,1
Vårphöns frigående, kletgödsel	0,007
Slaktkyckling 7 omg/år	0,003

Källa: Jordbruksverket 2025, Beräkna spridningsareal och lagringsbehov,
<https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/vaxtnaring/berakna-spridningsareal-och-lagringsbehov>.

I nitratkänsliga områden finns även en begränsning om att max 170 kilo totalkväve får tillföras per hektar och år. Men för de flesta djurslag och produktionsformer är det restriktionerna för fosfor som begränsar spridningen. Den som har betesdjur och betesmark får räkna in en viss andel av betesmarken som spridningsareal. Hur mycket av betesmarken som räknas beror på hur stor del av djurens årliga foderintag som kommer från betesmarken. Om till exempel 30 procent av djurens årliga foderintag kommer från betet får högst 30 procent av spridningsarealen tillgodoräknas. Betesmarken får tillgodoräknas eftersom de betande djuren kommer lämna gödsel på betet när de är där.

Gödsel från nötkreatur har ett lägre näringsinnehåll än gödsel från gris och fjäderfä. Därför är det inte ekonomiskt försvarbart att transportera gödseln längre än nödvändigt. Närhet till biogasanläggningar kan påverka hanteringen av gödsel liksom ny teknik för att separera olika näringsämnen i olika fraktioner. För den som behöver spridningsareal finns förmedlingstjänster som kan ansvara för gödseltransport, fakturering och redovisning mot tillsynsmyndighet¹.

¹ <https://hushallningssallskapet.se/tjanster/vaxtodling/planering/godselformedlig>.

13.3 Behov av areal för foderförsörjning

De idisslande djuren nötkreatur, får och get behöver grovfoder vilket hanteras i olika former av ensilage. Ensilage är grovfoder som mestadels består av gräs och klöver som kapslas in i plast eller med annan metod som möjliggör lufttät lagring. Ensilage innehåller vanligen mellan 60 till 70 procent vatten och är därför kostsamt att transportera längre sträckor. Vädret är den största utmaningen för att få en bra grovfoderskörd och minska risken för förluster.

Spannmål är relativt billigare att transportera (vanligen vattenhalt max 14 procent) och energiinnehållet är högre. Det är begränsat hur mycket spannmål och andra fodermedel än grovfoder som ett nötkreatur kan äta och på grund av detta har dessa företag behov av jordbruksmark i närheten. Företag med grisar och fjäderfä har lättare att köpa in foder eftersom de inte behöver något grovfoder.

Tabell 13.2 nedan visar på hur mycket foder olika djur har behov av för att kunna producera och växa. Vad gäller mjölkkor finns två olika kolumner för att exemplifiera två olika foderstater där den ena innehåller majs. Färdigfoder är foder som köps in utifrån medan spannmål kan vara producerat på den egna gården.

Tabell 13.2 Behov av foder och produktion av gödsel hos olika djurslag och produktionsinriktningar

Volymer i kg per djur/m²

	Mjölkkor majs	Mjölkkor vall	Diko	Får	Sugga	Slaktgris	Värphöns 1 000 st	Kyckling per m ²
Gödsel	22 000	22 000	7 000	800	5 900	1 000	55 000	210
Färdigfoder	2 700	1 500		23	2 200	49	52 000	40
Spannmål	1 100	2 600		55		226		21
Vallfoder	3 200	4 500	2 000	420				
Majsensilage	1 500							
Halm	600	500	700	140	600	7,5		

Källa: Täckningsbidragskalkyler 2024, Agriwise.

Hur mycket som en hektar jordbruksmark kan producera beror på en rad faktorer men avkastningen för vallar kan som mest komma upp till skördar på omkring 10 ton men ibland mer. I tabell 13.3 nedan visas några vanliga avkastningsnivåer för grödor till foder i olika delar av landet. Riksområde 1 är slättbygder och riksområde 2 skogs-

bygder i södra och mellersta Sverige. Riksområde 3 är Norrland. Skörden som anges är före förluster vilka kan variera stort särskilt när det gäller ensilage eftersom det skördas med högre vatteninnehåll vilket gör att det måste komma i ett lufttätt lager så snart som möjligt.

Tabell 13.3 Vanliga skördenivåer för några vanliga fodergrödor

Skörd per hektar i kg torrs substans

Gröda	Riksområde 1	Riksområde 2	Riksområde 3
Vall (3 skördar)	7 800	7 200	5 700
Vall (2 skördar)	6 100	5 500	4 400
Extensiv vall	3 000	2 800	2 200
Majs	11 600	10 700	6 200
Åkerbete	7 100	6 500	5 100
Naturbete	800–6 400	800–6 400	800–6 400
Höstvete	7 800	6 700	4 400
Vårkorn	5 300	4 100	3 000

Källa: Täckningsbidragskalkyler 2024, Agriwise.

Beteskravet för mjölkkor är ytterligare ett regelverk som gör att det krävs mark i omedelbar anslutning till stallet där korna kan vistas sommartid. Korna måste tillbaka till stallet minst två gånger per dag för att mjölkas och kan därför inte beta allt för långt ifrån stallet, detta gäller i ännu högre utsträckning gårdar med mjölkrobot. Beteskravet gör att ett mjölkstall måste uppföras där det finns tillräcklig areal som är anpassad efter antalet kor. Inget annat land har ett beteskrav och det förekommer att skogsmark som ligger nära stall odlas upp för att bli ny betesmark när djurantalet blir större. För besättningar som producerar ekologisk mjölk ställer regelverket större krav på hur stor andel av det dagliga grovfoderbehovet som ska komma från bete. Detta gör att ekologiska mjölkgårdar behöver ännu mer betesmark intill stallet. Större mängdbete kan produceras på åkermarksbete än naturbetesmark. Konventionella gårdar har inget krav på att korna ska kunna tillgodose behov av grovfoder på betet vilket gör att det krävs mindre yta. I Jordbruksverkets vägledning: ”Bra bete på ekologiska mjölkgårdar” ses 0,2 hektar per ko som en lägsta gräns för att betesdriften ska fungera. Vidare skrivs att 0,6–0,7 hektar gör det enklare att tillgodose beteskraven för ekologisk produktion.

I början av betesperioden när det växer snabbt räcker mindre arealer, men behovet ökar ju senare på säsongen man är. Åkermarksbeten ger högre avkastning än naturbeten och kan underhållas genom insädd och gödsling.

13.4 Typgårdar ger en uppskattning av arealbehovet hos dagens animalieproducenter

För att visa på vilka arealer som skulle krävas för animalieproducerande företag har vi valt att exemplifiera behovet hos två typgårdar. Typgårdarna har tagits fram av Jordbruksverket för att kunna testa effekterna av olika förändringar i driften men även jordbrukspolitiken. Typgårdarna är inga verkliga gårdar men har tagits fram med utgångspunkt i ett antal representativa företag. Typgårdarna är något större än medel, mjölkgården har 200 kor och grisgården 300 sugor i så kallad integrerad produktion där både smågrisar produceras och föds upp till slakt. Typgårdarna säljer viss mängd spannmål vilket kan vara realistiskt att anta, detta för att gårdarna ska ha en viss arealmässig buffert. Om det skulle bli torka eller någon annan oförutsedd händelse som sänker avkastningen kan grisgården använda all spannmål till foder och mjölkgården kan ensilera spannmål för att använda som grovfoder. Det kan noteras att ingen av de två gårdarna är självförsörjande på foder utan de köper in proteinfoder och biprodukter från livsmedelsindustrin. Detta är normalt för de flesta animalieproducenter och ett sätt att optimera djurens foderstater. Även gödselmedel köps in för att komplettera gödseln från djuren.

13.4.1 Mjölkföretaget med 200 kor

Ett företag som producerar mjölk behöver utöver mjölkkena, kvi-
gor och ungdjur för rekrytering av nya mjölkken. Det förekommer att mjölkföretag utlokaliserar sina kvi-
gor till ett annat företag för
uppfödning och sedan får tillbaka ett djur som strax ska börja pro-
ducera mjölk. En kviga kalvar vanligen första gången när de är om-
kring två år. Utlokalisering av kviguppfödning är ett led i den ökade
specialiseringen som jordbruket genomgår. På ett mjölkföretag finns
också sinlagda kor, korna mjölkar oftast 10–11 månader om året
eftersom de sinläggs 6–8 veckor innan nästa kalvning. Korna sinläggs

och föder en kalv för att återigen producera mjölk. Tjurkalvar säljs vanligtvis till andra företag för vidareuppfödning. De sinlagda korna tillsammans med kvigor och ungdjur som finns på gården kräver också spridningsareal och foder.

Vi har valt en typgård med 200 mjölkkor som antas vara belägen i Kungsbacka kommun. Företaget har 200 mjölkkor och tillhörande rekrytering. Gården brukar 293 hektar varav 240 hektar är åkermark, 42 procent² av åkermarken är arrenderad, vilket innebär att 140 hektar åker är ägd. Företaget kräver totalt en arbetsinsats på 7 600 timmar fördelat på ägaren samt tre anställda.

I tabellerna 13.4 och 13.5 nedan visas typgårdens behov av foder och arealanvändning. Det går också att se att de 6 800 ton stallgödsel som djuren producerar fördelas på 170 hektar.

Tabell 13.4 Behov av foder samt gödsel som hanteras hos mjölkproducerande typgård

Volymen foder och gödsel i ton

Djur	Djurplatser	Grovfoder	Bete	Spannmål	Halm	Inköpt foder	Gödsel	Spridningsareal
Mjölkkor	200	1 000	250	100	80	830	5 700	144
Kvigor	194	300	140			26	1 100	28
Totalt	294	1 300	390	100	80	856	6 800	172

Källa: Jordbruksverket, typgårdar framtagna i Agriwise.

Tabell 13.5 Arealanvändning hos mjölkproducerande typgård

Volymen foder och gödsel i ton

Gröda	Hektar	Grovfoder	Bete	Spannmål	Halm	Stallgödsel
Vall	135	1 200				6 100
Helsäd	19	100				
Åkerbete	51		250			
Naturbete	53		140			
Höstvete	10			41	30	200
Vårvete	10			75	20	200
Havre	15			104	30	300
Totalt	293	1 300	390	220	80	6 800

Källa: Jordbruksverket, typgårdar framtagna i Agriwise.

² Medel för jordbruksföretag i Kungsbacka kommun enligt Jordbruksverkets strukturundersökning 2020.

13.4.2 Grisföretaget med 300 suggor och slaktsvinsuppfödning

Inom grisproduktionen råder större specialisering än mjölkproduktionen men det finns många gårdar som satsar på integrerad produktion vilket betyder att man har alla djur som krävs för att producera slaktfärdiga grisar. Typgården som visas nedan är ett sådant företag. Typgården har alltså moderdjur (suggor) som föder mellan två och tre kullar med smågrisar per år, totalt har många som mål att få fram upp mot 30 smågrisar per sugga och år. Dessa smågrisar föds sedan upp på samma gård. En del smågrisar används som rekryteringsdjur för att bli nya suggor. Det finns även företag som är specialiserade på smågrisuppfödning respektive uppfödning av smågrisarna till färdiga slaktsvin. Det är också vanligt att slaktsvinsproducenter samarbetar med gemensamma anläggningar för att producera smågrisar som de behöver i sin slaktsvinsuppfödning. Typgården vi har valt har 300 suggor och producerar cirka 4 000 slaktsvin per år. De ytterligare 4 000 smågrisar som gårdens suggor producerar säljs till andra uppfödare. Typgården antas vara belägen i Vara kommun och arrenderar 39 procent³ av de 250 hektar som brukas, vilket innebär cirka 150 hektar egen åkermark. Företaget kräver totalt en arbetsinsats på 8 200 timmar vilket är utförs av ägare samt tre anställda och en ytterligare personal som hyrs in på deltid.

Tabell 13.6 Behov av foder samt gödsel som måste hanteras hos typgård med grisproduktion

Volymer foder och gödsel i ton

Djur	Djurplatser	Inköpt foder	Spannmål	Åkerböna	Ströhalm	Gödsel	Spridningsareal
Suggor	300	259	194	31	150	2 070	56
Gyltstall	32	247	39	6	2	73	2
Slaktsvin	1 761	287	544	87	2	4 057	111
Totalt	2 093	793	777	124	154	6 200	169

Källa: Jordbruksverket, typgårdar framtagna i Agriwise.

³ Medel för jordbruksföretag i Vara kommun enligt Jordbruksverkets senaste strukturundersökning 2020.

Grisgårdens gödsel används på hela åkerarealen. Omkring en tredjedel av de egenproducerade grödorna säljs medan resten blir foder till grisarna. Grisgården köper utöver detta in nästan 800 ton foder som består av olika protein så som soja men även drank. Volymmässigt utgör det inköpta fodret omkring hälften av de totalt cirka 1 700 ton foder som används i uppfödningen.

Tabell 13.7 Arealanvändning hos grisproducerande typgård

Volymmer foder och gödsel i ton (försålda volymer inom parentes)

Gröda	Hektar	Spannmål	Oljevaxter	Åkerböna	Halm	Stallgödsel
Höstkorn	50	339 (11)				1 250
Höstraps	50		(200)			1 250
Höstvete	100	439 (311)			153	2 700
Åkerböna	50			124 (51)		1 000
Totalt	250	778 (573)	(200)	124 (51)	153	6 200

Källa: Jordbruksverket, typgårdar framtagna i Agriwise.

13.5 Behov av mark för att skapa tillräckligt stora enheter

Jordbruket är en näring med skiftande förutsättningar i olika delar av landet. För att skapa ett hållbart jordbruksföretag som kan utvecklas i framtiden krävs enligt många att flera personer kan dela på arbetet, till exempel genom att personal anställs i företaget. För att kunna anställa personal krävs möjlighet att betala löner. Kravet på att kunna betala lön gör att jordbruksföretaget måste prestera tillräckligt bra. Ett sätt som många jordbruk använt för att få en starkare ekonomi har varit att sträva efter stordriftsfördelar.

I takt med att jordbruken blir större krävs ofta mer aktivitet under större delen av dygnets timmar vilket kan leda till att verksamheten uppfattas som störande av omgivningen. Traditionellt har anläggningar för djuruppfödning uppförts nära bostadsbyggnaden för att ha uppsikt över djuren. Ljud, lukt och förändrad gårdsbild samt önskan om avstånd till en arbetsplats kan dock göra att fler överväger att öka avståndet mellan bostad och stallbyggnad. Vid nybyggnationer av anläggningar för djuruppfödning syns i dag uppbyggnad av nya gårdscentrum som ligger längre från bostäder. Sådana satsningar kräver dock att man kan hitta en bra lösning för till-

synen av djuren. Det leder även till en rad kostnader då befintliga anläggningar riskerar att hamna för långt bort för att kunna användas. Även anläggning av ny infrastruktur med anslutning av el, transportvägar med mera kan bli kostsamt.

13.6 Bildande av lämpliga fastigheter för framtidens lantbruk

Utredningen bedömer att bildande av lämpliga jordbruksfastigheter tydligt påverkar jordbrukets utveckling och konkurrenskraft. Därför blir även fastighetsbildningslagens regler av intresse. Enligt 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska bildandet av fastigheter inte medföra olägenheter av betydelse för jordbruket. Bestämmelserna handlar om att det inte får bildas för små jordbruksfastigheter eftersom de inte bedöms vara bärkraftiga, fastighetsbildningslagen ska skydda ”bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter”. Å andra sidan har utredningen av LRF Ungdomen fått inspel om att det i delar av Sverige inte finns tillräckligt många små gårdar på marknaden⁴. Detta begränsar i sin tur möjligheten till nyetableringar. Utredningen ser att fastighetsbildningslagen kan ha en stor påverkan på jordbrukets utveckling eftersom det är svårt att bedöma hur en bärkraftig och utvecklad lantbruksenhet ser ut, särskilt eftersom jordbruksföretagandet och branschens struktur som helhet genomgår stora förändringar. Även förändringar i omvärlden som globalisering, behov av stärkt beredskap och livsmedelstrygghet påverkar samhällets förväntningar på det inhemska jordbruket. Markanvändningens stora betydelse för miljö och klimat gör också att intresset ökar för verktyg som kan styra utvecklingen i önskad riktning. Det behövs därför en mer sammanhållen markpolitik.

År 1991 och 1994 ändrades fastighetsbildningslagen så att nya typer av fastigheter kunde bildas. Förändringar när det gällde de så kallade skyddsreglerna för jord- och skogsbruket fick en centralare roll och en årlig tillväxt på 200–250 kubikmeter sattes som nedre gräns för skogsfastigheter. Begreppet ”skadlig uppdelning” används i dessa sammanhang och ska motverkas vid fastighetsbildning.

⁴ Rapport om ägar- och generationsskifte – LRF: <https://www.lrf.se/om-lrf/lrf-ungdomen/rapport-om-agar-och-generationsskifte/>.

Utredningens uppdrag om att bedöma om jordförvärvslagen ska ändras så att investeringsintensiva djurhållande jordbruksföretag och jordbruksföretag som avser att göra en första investering i djurstallar och som bedrivs i aktiebolagsform ska kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark, relaterar till regelverket om fastighetsbildning. I utredningens direktiv är fokus på att förbättra konkurrenskraften hos de djurhållande företagen. Vi kan konstatera att begreppet ”skadlig uppdelning” av fastigheter vid fastighetsbildning hindrar att en jordbrukare kan stycka av mark som läggs i ett aktiebolag för uppförande av ett stall.

Dock är det möjligt att få tillstånd genom särskilda skäl, om detta görs som ett samarbete mellan flera lantbrukare och vi har hittat ett antal exempel där detta har skett. Förarbetena och underlaget till fastighetsbildningslagen baseras på situationen vid 1990-talets början. Vid den tiden rådde stora överskott på livsmedel och det fanns en mer stereotyp syn på vad ett lantbruksföretag är. I dag ser vi en mångfald av strategier på lantbruksfastigheter som också inbegriper trädgårdsproduktion, förädling, entreprenadverksamhet, besöks- och upplevelseverksamhet med mera. Det är värt att påpeka att fastighetsbildningslagen inte är anpassad till dagens situation.

13.7 Ett jordbruksföretags tillgång på mark påverkar värdering

En viktig faktor som påverkar värderingen av byggnader och anläggningar för djurproduktion är tillgången på jordbruksmark som möjliggör användandet av byggnadernas produktionspotential. Jordbruksmarken behövs för foder och spridning av gödsel. Värdet på fastigheten kommer att styras av förutsättningarna för att driva animalieproduktion i den omfattning som det finns djurplatser för.

Finns det mindre jordbruksmark än vad som behövs för att fylla djurplatserna och produktionspotentialen kommer det att dra ner värdet på byggnaderna, helt enkelt att det påverkar fastigheten och anläggningens avkastningsförmåga. Visserligen kan arrenderad mark säkra behov av foder och spridningsareal. Arrendena består dock ofta av ett-åriga sidoarrenden som därmed saknar besittningsskydd. Sådana avtal är därmed osäkra. Längre arrenden med besittningsskydd ger däremot långsiktigheten som behövs.

Vid nyinvestering överstiger oftast investeringskostnaderna i ny djurproduktion marknadsvärdet för den färdiga anläggningen. Detta eftersom det finns begränsade möjligheter att använda stallbyggnader till något annat som ger likvärdig avkastning, exempelvis är uthyrning av lagerlokaler beroende av läge i förhållandet till större städer. Att investera i anläggningar för animalieproduktion ställer därför stora krav på företagets vinstmarginal eller möjligheter till kompletterande säkerheter eller kapital som kan skjutas till. Jordbruksmarken bidrar ofta till förutsättningarna för att få till denna säkerhet.

Det förekommer att produktionsbyggnader för djur ligger i en jordbruksföretagares aktiebolag. Aktiebolaget äger även djur, maskiner och lager av insatsmedel med mera. De byggnader som uppförs har för finansieringens skull ofta säkerheter i samma jordbruksföretagares jordbruksfastighet. Byggnader som uppförs av det egna aktiebolaget på den egna jordbruksfastigheten och som arrenderar den egna jordbruksmarken ligger på ofri grund. Detta eftersom byggnaden respektive marken har olika ägare. Byggnaden ägs av aktiebolaget och marken ägs av jordbruksföretagaren själv i hans enskilda firma. Värdet av sådana byggnader på ofri grund anses ofta vara mycket lågt. Det gör att byggnader på ofri grund utan kompletterande säkerheter är mycket svåra att finansiera.

Det förekommer också att ett aktiebolag som uppför produktionsbyggnader får köpa en avstyckad tomt där byggnaderna ligger. Då blir byggnaden tillbehör till fast egendom, det vill säga att byggnad och mark hör till samma juridiska enhet. Värdet på en sådan byggnad är högre än en byggnad på ofri grund.

Vanligt är att produktionsbyggnader och byggnadsinventarier uppförs på jordbruksfastigheten som ägs av den fysiska personen och sedan arrenderas ut till aktiebolaget. Då tillhör alltid byggnaderna och en del av byggnadsinventarierna fastigheten. Genom att byggnader och jordbruksmark ägs av samma företag erhåller fastigheten oftast det högsta värdet. Byggnadernas värde är dock fortfarande avhängigt om tillräckligt med jordbruksmark finns för att uppnå byggnadernas produktionspotential. Först då är fastigheten i en "harmonisk" relation med produktionsresurserna.

Förutsättningarna för enskilda firmor jämfört med aktiebolags möjligheter till kapitalförsörjning anses ofta vara likvärdiga. Möjligheterna handlar snarare om företagarens förmågor till företagsledning,

återbetalningsförmåga på krediterna samt tillgång till säkerheter och eget kapital. Animalieproducenter med god vinstmarginal kan lyckas finansiera ny djurproduktion med begränsat markinnehav men det är ovanligt.

Vid obestånd bedömer en eventuell finansiär om det går att rekonstruera företaget eller sälja det vidare. Ovanstående förhållanden bidrar till finansiärernas beslut.

13.8 Arrenderad mark kan vara viktig resurs

Utredningen konstaterar att en väl fungerande arrendemarknad är avgörande för utvecklingen av jordbrukssektorn. Jordbruksföretagen arrenderar omkring halva sin areal. Andelen arrenderad areal är större bland de företag som ägnar sig åt djurskötsel än bland de företag som framför allt ägnar sig åt växtodling. Företag med sin huvudsakliga inriktning inom växtodling arrenderade i genomsnitt 42 procent av sin åkermark år 2023 medan företag med inriktningen inom djurskötsel, det vill säga lantbruksdjur, i genomsnitt arrenderade 52 procent av sin åkermark. Att arrendera mark kan för vissa företagare vara en strategi för att hålla nere sina kapitalkostnader. Att köpa mark är mycket kostsamt och en långsiktig affär som kanske inte betalar sig på kortare sikt. För jordbruksföretag kan arrenden möjliggöra expansion utan att det kräver mycket kapital. Tillgängligt kapital kan i stället användas för att utveckla stallbyggnader eller maskinparker.

13.9 Hur säkerställs att jordbruksmark förblir jordbruksmark?

Arealen jordbruksmark i Sverige minskar och den vanligaste anledningen till att jordbruksmark tas ur bruk som jordbruksmark är bristande lönsamhet. I vissa delar av landet gör avstånd det svårt för ett annat jordbruksföretag att ta över brukandet när någon lägger ner sin verksamhet. Ofta växer marken igen eller planteras för att bli skogsmark och ibland övergår marken till annan användning, till exempel byggnation nära växande städer. Utredningen om en ny livsmedelsberedskap (SOU 2024:8) konstaterar, med hänvisning till miljöbalken, att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse (3 kap. 4 § första stycket miljöbalken). En viktig aspekt avseende jordbruksmarkens

bevarande är hur samhällsintresset ska vägas mot äganderätten. SOU 2024:8 konstaterar att den enskilde markägaren har rätt att själv välja om marken ska brukas eller inte, liksom om den ska avyttras⁵.

Denna utredning kan konstatera att förändrad markanvändning kan vara ett sätt för ett lantbruksföretag att optimera resursanvändningen och säkra företagets fortlevnad. Det är inte säkert att jordbruk är den ekonomiskt mest intressanta användningen för marken. Solceller och vindkraft har blivit ett alternativ till den ofta vanliga utvecklingen där nedlagt jordbruk innebär en övergång till skogsbruk.

Staten har tidigare försökt att styra hur mycket mark som ska hållas i bruk genom bland annat den nu upphävda lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark. Den som vill ta jordbruksmark ur produktion i dag måste anmäla detta till länsstyrelsen. Det gäller både åkermark och betesmark. Anmälan behövs inte om åtgärden är av ringa betydelse för jordbruket på brukningsenheten eller för natur- och kulturmiljön. Reglerna finns i 3 § förordningen (1998:915) om miljöhänsyn i jordbruket. Att gå över till energiskogs- eller julgransodling på jordbruksmark räknas inte som att ta marken ur produktion, men en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska alltid göras.

Flera initiativ inom EU kan få betydelse för den nationella markanvändningen, till exempel EU:s markstrategi för 2030, restaurering av natur inom EU samt markövervakning och markresiliens. Stöd och ersättningar inom den gemensamma jordbrukspolitiken kan bidra till att jordbruksmark fortsätter att brukas. Ett av de mest betydelsefulla stöden, gårdsstödet, ställer inte krav på produktion, men väl på att marken hålls i hävd. Det innebär att marken ska vara möjlig att åter ta i bruk, om än med relativt resurskrävande insatser. Gårdsstödet bidrar således till jordbruksmarkens bevarande och ger förutsättning för att mer mark ska kunna tas i bruk vid behov. Kompensationsstödet och betesmarkersättningen är viktiga för att upprätthålla jordbruket på marker med sämre avkastning. Utredningen noterar att det i vissa områden finns problem med att bristande lönsamhet leder till låga arrenden vilket gör att det inte alltid finns tillräckliga incitament för markägare att arrendera ut sin mark. I vissa fall söker markägare själv jordbruksstöden och putsar av växtlighet för att uppfylla stöd villkoren utan att producera några grödor.

⁵ SOU 2024:8, s. 222.

Det kan finnas andra faktorer som kan spela in i att mark fortsätter att vara jordbruksmark trots att andra alternativ är mer ekonomisk intressanta. Dessa faktorer kan vara att värna ett landskap på platsen där man bor eller att föra vidare en tradition. Öppna landskap runt bebyggelse värdesätts av många och utgör en barriär mot övergång till annan markanvändning.

14 Kreditgivarnas syn på kapital i lantbruket

Utredningen har intervjuat ansvariga chefer för segmentet skog- och lantbrukssektorn på några av Sveriges största banker samt rådgivare för jord- och skogsbruk på lokala bankkontor. I detta kapitel redogör vi för den bild som dessa intervjuer har gett.

14.1 Strikt reglerad kreditgivning

Bankernas kreditgivning till lantbruksföretagen är strikt reglerad enligt olika typer av regelverk kopplat till kredit, säkerhet och penningtvätt. Som en intervjuperson sa: ”Banken tillhandahåller inte riskkapital. Banken tillhandahåller rörelsekapital som ska betalas tillbaka.” Centralt är återbetalningsförmågan.

Bankerna har ett system för att hantera sin kreditgivning utifrån jordförvärvslagens regler och begränsningar. Om lantbrukaren driver hela sin verksamhet i enskild firma utgår kreditgivningssituationen från att säkerheten i form av fastigheter och mark är placerad i enskild firma. Kreditgivningssituationen är då inte särskilt komplicerad.

För den lantbrukare som har ett driftsbolag vid sidan av en enskild firma är saken annorlunda. Han eller hon måste då, vid till- eller nybyggnad, finansiera detta utifrån att säkerheten/tillgångsmassan är placerad i enskild firma. Bankerna har i dagsläget fungerande metoder och standarder för att lösa finansieringen vid en konstruktion med driftsbolag och enskild firma. De rådgivare som arbetar mot skog och lantbruk är vana att hantera den typen av situationer. Konsekvensen blir ofta att den enskilda lantbrukaren är personligen ansvarig, genom sin enskilda firma och ett borgensåtagande för den investering som sker i driftsbolaget. Om det personliga åtagandet kan elimineras genom att alla tillgångar finns i ett aktiebolag avgörs från fall till fall.

Även om det ligger utanför utredningens uppdrag lär situationen att både mark och byggnader men inte skog ligger i aktiebolag leda till dubbla associationsformer.

En intervjuperson lyfter att frågan om jordförvärvslagens påverkan på kapitalförsörjningen i lantbrukssektorn diskuterats under många år. Grundidén har varit att det finns möjlighet för mer kapital att flöda in i näringen om jordförvärvslagens regler liberaliseras. Samtidigt säger personen att det inte finns något självändamål hos bankerna att av ideologiska skäl investera i jordbruket: ”Kan vi skapa lönsamhet i våra affärer så kör vi, annars inte.”

Ur de traditionella bankernas perspektiv är kreditgivningen hårt reglerad och utgår från låg risk då bankerna är vinstdrivande bolag. All kreditgivning bygger på återbetalningsförmåga men ibland kan banken hjälpa till, exempelvis vid extremt väder eller andra perioder av pressad lönsamhet där banken rimligen kan anta att lönsamheten kommer återgå till en mer normal nivå.

Det finns ett fåtal aktörer som verkar vid sidan av de traditionella bankerna, som tack vare sina ägare kan ta större risker, men det finns gränser även där och de lyder under Finansinspektionens regler.

14.2 Lönsamhetens betydelse

Utmaningen för lantbruket är att det är väldigt kapitalintensivt och att man har en ganska låg lönsamhet, generellt sett. Detta innebär en utmaning ur ett affärsmässigt perspektiv. Starka kassaflöden ger goda möjligheter att låna medan låg lönsamhet innebär det motsatta.

Företrädare för bankerna säger att det har mindre betydelse för banken om säkerheten i form av mark eller byggnader finns i ett aktiebolag eller en enskild firma. Bolagsformen är av underordnad betydelse. En intervjuperson säger: ”Det är inte den stora nyckeln till att utveckla de här bolagen.” Nyckeln ligger i att utveckla den enskilda företagaren och verksamhetens kassaflöde. Lönsamhetsproblematiken anses vara den avgörande faktorn för det svenska lantbrukets utveckling och robusthet. Även om vissa lantbruk är mycket lönsamma har lantbruket som sektor historiskt sett tillåtits att ha låg lönsamhet. Acceptansen för den låga lönsamheten är delvis kopplad till att det har varit en livsstil att vara lantbrukare. Acceptansen för den låga lönsamheten och att den egna tiden inte värderas fullt

ut håller dock på att försvinna och dagens lantbrukare vill ha ett liv utanför företaget. I dag är det vanligt förekommande att en vuxen i familjen är lantbrukare och den andra är anställd i någon helt annan typ av verksamhet.

En intervjuperson beskrev det som att den traditionella bonden ”håller på att försvinna och ersättas av landsbygdsföretagare som är både företagare och entreprenör”. De är ofta agronomer eller lantmästare som har erfarenhet från andra branscher innan de träder in i lantbruket. Många har också arbetat i lantbruket utomlands, i till exempel Kanada, USA eller Australien och tar med sig dessa erfarenheter in i det svenska lantbruket. Många är väldigt professionella och besitter också andra färdigheter och erfarenheter, vilket gör att de ofta är goda förhandlare som ställer krav på leverantörer och avtalsparter. Det finns också en mycket stor yrkesstolthet och medvetenhet om att man har en mycket viktig funktion i samhället. En intervjuperson understryker att det inte finns något hinder för det lantbruksföretag som vill växa men alla kan inte växa och banken vill växa med den som kan växa. Så fungerar all affärsverksamhet. Företagarförmågan är avgörande och de bästa företagarna har stora möjligheter att visa vinst även undersvåra förhållanden. Man måste som ung börja bygga successivt och långsiktigt. Det handlar till stor del om att starta sin verksamhet på en rimlig nivå och anpassa den efter de förutsättningar som föreligger.

En intervjuperson tar upp att sedan 2008 har tillgången på kapital i praktiken varit obegränsad, men att kapitalet söker sig dit där det får högst avkastning. Jordbruket är inte känt för att ha en hög avkastning. Kommersiella hyresfastigheter är bättre ur ett kreditgivningsperspektiv än ett lantbruk. Möjligheterna finns, men allt handlar om lönsamhet och företagarförmåga.

14.3 Bolagsformens betydelse

I de större företagen som växer stort och som också har stora krediter finns ofta flera ägare, ofta i familjeföretag. Det är sällan i dessa fall några problem med att bilda ett driftsbolag som investerar medan säkerheten i form av pant då finns i fastigheten (i enskild firma). Banken betraktar då helheten, den blandade bolagsformen och säker-

heten löses med pant och borgen. Det finns både fördelar och nackdelar med att marken ägs av ett aktiebolag.

Om juridiska personer tillåts äga lantbruksegendom i större omfattning kommer det att öka intresset för att äga den typen av egendom i kapitalplacerande syfte. Detta riskerar att leda till att aktörer som är mer kapitalstarka konkurrerar ut lantbruksföretagen. För producenter av fågel, ägg och gris hade det varit fördelaktigt att ha marken i aktiebolag och ha avtal på spridning av gödsel. För producenter av nötkött och mjölk krävs mycket mark.

På frågan om det skulle leda till ökad kapitalförsörjning om mer mark låg i AB svarar en intervjuperson från banksektorn: ”Nej, det förändrar inte läget ett enda dugg eftersom han som kreditgivare tittar på samma lönsamhet och ser samma bild.”

Det nuvarande systemet där jordförvärvslagen sätter begränsningar för juridisk person att förvärva lantbruksegendom innebär också att lantbrukaren behöver hantera två olika skattesystem (ett för enskild firma och ett för aktiebolag). Detta ställer krav på viss förståelse av redovisning, samtidigt som det finns möjlighet att anlita professionell hjälp. När verksamheten uppnått en viss storlek bildar allt fler ett så kallat driftsbolag.

I en enskild firma finns fördelar om det funnits möjlighet att lägga in ett stort startkapital. Då finns möjlighet att utnyttja systemet med expansionsfond och periodiseringsfond men då måste du ta kapital och lägga in där, vilket förhindrar dig att reinvestera det. Detta är en av anledningarna till att man bildar ett driftbolag vid sidan av sin enskilda firma. Ett aktiebolag innebär normalt sett inte personligt betalningsansvar för dess ägare medan en enskild firma medför personligt ansvar för innehavaren (livet ut om inte skuld-sanering beviljas).

14.4 Betydelsen av riskvilligt kapital

När banken gör sin kreditprovning tittar beslutsfattaren på kriterierna företagarförmåga, huruvida det finns en uthållig förmåga att skapa resultat och återbetala kredit samt om det finns pant att ta som säkerhet vid ett eventuellt obestånd.

Om verksamheten utgör en kombination av aktiebolag och enskild firma så finns kassaflödet i aktiebolaget och säkerheten i form

av byggnader och mark i enskild firma. Banken tittar då på helheten och låter den enskilda näringsidkaren gå i borgen för aktiebolagets skulder.

Om hela tillgångsmassan inklusive marken var i aktiebolag (vilket i och för sig inte ryms inom utredningens direktiv) lyfts att en rad fördelar ur kapitalförsörjningssynpunkt skulle inträda. För det första skulle möjligheten för lantbrukare att attrahera riskvilligt kapital öka. Externa investerare kan då ta del av den underliggande tillgångsmassan i form av mark. Ingen extern investerare vill riskera sitt kapital i ett driftsbolag där säkerhet i form av fastighetens underliggande värde inte är tillgänglig för dem vid det förhållandet att kapitalet gått förlorat i verksamheten. Risker för investeraren vid en konstruktion med enskild firma och driftsbolag blir alldeles för stor. Dessutom blir kapitalet dyrt att låna eftersom risken är hög. Priset på kapital sätts utifrån risk. I de flesta fall så skulle ett undantag ändå innebära att viss areal hamnar utanför aktiebolaget (all skog till exempel) och huruvida det skulle påverka intresset för att investera i företaget har inte beaktats.

Ett aktiebolag har vidare dispositiva möjligheter i samband med överlåtelser. Det finns möjlighet för köpare att komma överens om affärsupplägg som innebär successiv överlåtelse av verksamheten. Man kan avtala om hembudsklausul, fasta värden på andelar, optionsklausuler och klausuler om återköp. En annan aspekt är att lantbruksegenheter med höga värden enklare kan överlätas som en enhet, utan att behöva styckas av, om en överlåtelse kan ske i aktiebolagsform. Detta på grund av de ovan redovisade omständigheterna gällande överlåtelse av andelar kontra en rak fastighetsöverlåtelse.

En enhetlig aktiebolagsdrift innebär också större möjlighet att behålla mer kapital i bolaget. En intervjuperson lyfter att tillgången till kapital är lantbrukarens största utmaning och att det därför är viktigt att kunna behålla det kapital som upparbetats i bolaget. Aktiebolagsformen har, i de fall verksamhetens resultat överstiger det belopp som kan skattas fram med räntefördelning i enskild firma, större möjligheter att bygga kapital i bolaget och ju mer kapital du bygger desto större möjlighet får lantbrukaren att behålla och anskaffa kapital.

14.5 Övriga synpunkter som framkom under intervjuerna

I kapitalintensiva branscher, likt lantbrukssektorn, finns en skillnad mellan vad en investering kostar (vad lantbrukaren behöver låna) och vad banken sedan värderar tillgången till. Detta innebär att det i vissa fall finns behov (och möjlighet om kassaflödet tillåter) av kapital som kommer från en annan källa än de traditionella bankerna för att möjliggöra de större investeringarna.

Lantbruket utmärker sig på det sättet att det i många fall finns en stark känslomässig koppling endera till den specifika gården eller till svensk livsmedelsproduktion som sådan. Det finns aktörer som vill vara med och bidra till att utveckla den inhemska matproduktionen men för att dessa ska vilja investera krävs att säkerheten (fastigheten) finns i det bolag som investeringen sker i. En annan aspekt är den gröna omställningen som lantbruket står inför. Även denna är mycket kapitalkrävande och externa finansörer som brinner för frågan och den inhemska produktionen utgör potentiella investerare – om det finns möjlighet att investera sitt kapital på affärsmässigt rimliga villkor och risker.

En annan aspekt är att aktiebolagsformen möjliggör för anställda att kunna bli delägare i ett lantbruksföretag genom att successivt förvärva andelar. Detta är också en möjlighet för unga lantbrukare att ta sig in i branschen, först genom anställning och på sikt genom ett delägarskap.

Potentiella risker eller problem med ett mer liberalt regelverk kring möjlighet för aktiebolag att äga lantbruksegendom är att det inte i dagsläget är möjligt att fullt ut kontrollera ägandeförhållandena. Det finns också en risk att priserna på jordbruksmark stiger om bolagsägandet ökar. Priset på mark beror delvis på tillgången på pengar. I aktiebolag finns generellt sett större möjligheter att ackumulera kapital vilket torde innebära att priset på mark kommer att stiga med ett ökat bolagsägande. Mark är inte avskrivningsbart och har ett beständigt värde. Då sänker vissa investerare kravet på avkastning och betraktar investeringen som långsiktig.

Detta innebär inte att de större kommer att gynnas utan att fina och välmående företag överlever och att lönsamheten, generellt ökar. En farhåga som framkommit är emellertid att ett ökat bolagsägande kommer att leda till större företagskoncentrationer, vilket ur bered-

skapssynpunkt och livsmedelsförsörjningssynpunkt gör det svenska lantbruket sårbart. Risken i försörjningskedjan ökar i takt med en stordriftsrationalisering men om ingen vill investera i svenskt lantbruk utgör detta också en risk som påverkar produktionen och robustheten.

Det ska slutligen framhållas att samtliga intervjuade understrukt att den mest centrala och avgörande faktorn för svenskt lantbruk är företagarförmågan och den enskilda lantbrukarens förmåga till management och företagsutveckling. En samstämmighet tycks också råda kring att bankernas kreditgivning huvudsakligen bygger på återbetalningsförmåga och kassaflöde. Detta innebär att tillgången på kapital är direkt kopplad till lönsamheten. Det har här framhållits, på olika sätt, att lantbruket är unikt därför att det historiskt sett tillåtits ha låg lönsamhet. Acceptansen är delvis kopplad till att det har varit en livsstil att vara lantbrukare, men att detta håller på att förändras.

Det externa kapitalet bygger inte på tanken på återbetalningsförmåga. Det tar utgångspunkt i avkastning/utdelning. Den grundläggande frågan, för de traditionella kreditgivarna, såväl som det externa riskvilliga kapitalet är därför lönsamheten, vinsten och möjligheten till avkastning på sitt kapital. Samtidigt som det också framhållits att lantbrukssektorn skiljer sig på det viset att det finns intressenter med ett särskilt intresse och engagemang för (inhemsk) livsmedelsproduktion. En av de intervjuade framhöll att det sannolikt skulle bli intressant för affärsledet och slakterier att investera i produktionsanläggningar.

Animalieproducerande lantbrukare har oftast ett starkare kassaflöde än spannmålsodlare och klarar sig därför bättre än spannmålsbonden i ett tufft ränteläge. De kan skjuta på amorteringar och hantera högre löpande kostnader i avvaktan på ett mer gynnsamt läge.

De heltidsarbetande animalieproducenterna har det generellt sett bra ekonomiskt men det är en mycket kapitalkrävande verksamhet. Det finns situationer när de traditionella bankerna hade velat låna ut större summor men inte kan på grund av reglerna för kreditgivning.

Som en intervjuperson sa: "Det är en tuff bransch att ta sig in i, om man inte får ärva." Du måste, utifrån dagens möjligheter att låna, vara rik för att kunna bli lantbrukare.

Det är också svårt att hitta kompetent personal och svårt att genomföra ägarskiftet i lantbruk av större värden. En aktiebolagsdrift hade möjliggjort ägarskiftet genom andelar och en möjlighet

för anställda att jobba sig in i verksamheten genom förvärv av andelar. En risk med ett ökat bolagsägande är dock att ökad tillgång på kapital riskerar att driva upp priserna och att ägandet av andelar är svårt att kontrollera.

15 Fastighetsbildningslagen

Utredningen har uppdragit åt externa uppdragstagare¹ att i ett rättsutlåtande utreda fastighetsbildningslagens påverkan för förutsättningarna att öppna upp för aktiebolags förvärv av viss jordbruksmark. I detta kapitel sker en genomgång av de för utredningens uppdrag relevanta bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Kapitlet utgör en sammanfattning av rättsutlåtandet i den delen². Den närmare analysen finns i kapitel 17.

15.1 Allmänt om fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagen innehåller bland annat bestämmelser om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och fastighetsregistrering. Fastighetsbildningslagens allmänna syfte är att möjliggöra myndighetskontroll av fastigheternas beskaffenhet så att de utnyttjas på bästa sätt i samhällets intresse samtidigt som det finns förutsättningar för en enkel, snabb och effektiv handläggning av fastighetsbildningsärenden.

Fastighetsbildningens uppgift är att verka för en äganderättsligt lämplig indelning av marken som befrämjar eller i vart fall inte motverkar den markanvändning som planer och bestämmelser samt andra markanvändningsbeslut anger. Det innebär att fastighetsbildningen är underordnad beslut om markanvändning i planer och markreglerande bestämmelser. Fastighetsbildning kan därför inte ersätta beslut och åtgärder enligt speciallagstiftningen till exempel plan- och bygglagen (2010:900) när det gäller att reglera markanvändningen.

Fastighetsbildningslagen ska skapa förutsättningar för att göra det möjligt för fastighetsägare att genomföra fastighetsbildnings-

¹ Peter Ekbäck, professor på avdelningen för lantmäteri vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm och Marianne Eriksson, lantmätare och civilingenjör.

² Ekbäck, Eriksson, Rättsutlåtande.

åtgärder som samtidigt är till nytta ur samhällets synvinkel. Reglerna i fastighetsbildningslagen ska också bidra till att skapa klarhet och ordning i fastighetsindelningen.

Om fastighetsbildningen ska fylla sin funktion måste fastighetsgränserna ges en sträckning som inte enbart överensstämmer med planer och allmänna markanvändningssyften. Gränsdragning är en grannliga uppgift. En strävan bör vara att fastighetsgränserna anpassas till en naturlig indelning i markanvändningsområden med beaktande av miljön. En fastighet kan innehålla flera användningsområden såsom tomtplats och mark för jord- och skogsbruk.

Privat jorddelning är inte tillåten i Sverige. Köp av mark är inte giltigt förrän det fullföljts med fastighetsbildning. Skälen till det är att den civilrättsliga fastighetsindelningen ska överensstämma med den officiella fastighetsindelningen.

I 3 kap. fastighetsbildningslagen finns de allmänna villkoren för fastighetsbildning. Bestämmelserna har karaktären av rambestämmelser och innehåller de allmänna intressen som ska beaktas. Bestämmelserna måste tolkas och bedömas i enlighet med gällande markpolitiska riktlinjer, såsom möjligheterna att kombinera jordbruksföretaget med annan varaktig verksamhet på orten, främjandet av sysselsättning och bosättning i glesbygd och intresset av att värden av natur- och kulturmiljön främjas. Vidare får fastighetsbildning inte äga rum om det kan medföra olägenhet för jordbruksnäringen.

Fastighetsbildningslagen berör många olika delar av samhället. Därför måste vid all fastighetsbildning en samlad bedömning göras utifrån flera olika intressen. Det gäller såväl enskilda som allmänna intressen. Till enskilda intressen hör fastighetsägarna men också kreditgivare och andra rättighetshavare. Till allmänna intressen kan nämnas bebyggelse, industrier, jord- och skogsbruk och andra näringsgrenar, kommunikation, naturvård, kulturmiljövård och det rörliga friluftslivet. De enskilda och de allmänna intressena ska vid fastighetsbildning vägas mot varandra och leda till ett gemensamt ställningstagande.

Fastighetsbildning kan beskrivs som en enskild angelägenhet med inflytande från det allmänna intresset. I vissa situationer kan det allmänna inflytandet vara mycket starkt och utgöra hinder mot en fastighetsbildning trots att berörda fastighetsägare är överens.

Fastighetsbildningslagen tillämpas på mycket varierande förhållanden i såväl tätorter som på landsbygden. Därför kan lagtexten betraktas som elastisk och vissa regler är med anledning därav mycket allmänt hållna. Detta kommer särskilt till uttryck i 3 kap., där flera av de viktigaste reglerna har karaktären av rambestämmelser.

Vid bedömning av lämpligheten av en fastighetsbildning är det ofta nödvändigt att ta hänsyn till bestämmelser i annan lagstiftning. I förarbetena till fastighetsbildningslagen, prop. 1969:128, framgår särskilt att det genom speciallagstiftning är tryggt att åtgärder som medför en från allmän synpunkt olämplig markanvändning inte ska genomföras. Med tillämpning av främst det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. fastighetsbildningslagen finns det möjlighet att förhindra fastighetsbildning som strider mot speciallagstiftning. I detta sammanhang är det främst plan- och bygglagen (2010:900) samt miljöbalken (1998:808) som åsyftas.

15.1.1 Allmänna lämplighetsvillkor

De allmänna lämplighetsvillkoren finns i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Utöver dessa villkor ska även de särskilda villkoren som gäller för olika fastighetsbildningsändamål i kapitlets följande paragrafer beaktas.

En grundläggande bestämmelse i 3 kap 1 § är att varje fastighet som ny- eller ombildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Kravet gäller oavsett vilket fastighetsbildningsinstitut som används. Varje fastighet ska betraktas för sig och som en självständig enhet. Omständigheten att två eller flera fastigheter har samma ägare kan inte läggas till grund för bedömningen. Anledningen till detta är att det inte finns någon säkerhet för att detta ägarförhållande kommer att bestå. Likaså ska man vid lämplighetsbedömningen bortse från sidoarrenden och andra tillfälliga förhållanden.

Vid prövning enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen är det fastighetens slutliga skick som ska läggas till grund för bedömningen.³ Vid prövning av en fastighets lämplighet för sitt ändamål ska hänsyn tas till allt som hör till fastigheten. Hänsyn ska inte enbart tas till marken utan även till byggnader och andra anläggningar, som är att hänföra till tillbehör till fastigheten. Byggnaden eller anläggningen

³ Prop. 1969:128 s. B 103.

behöver inte vara uppförd utan det är tillräckligt att det finns tillstånd eller att förutsättningar för tillstånd finns enligt samråd inom för-
rättningen enligt 4 kap. 25 och 25 a §§ fastighetsbildningslagen.

Avgörande för lämplighetsprövningen är fastighetens belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Lämplighetsprövningen ska ske utifrån ett visst bestämt användningssätt hos fastigheten. Det handlar inte enbart om den enskilda fastighetens beskaffenhet utan även om andra förutsättningar och förhållandena i omgivningen till exempel risken för sanitära olägenheter. Även buller och vatten- och luftföroreningar ska beaktas vid bedömningen.

Begreppet ändamål ska alltså grundas på markens avsedda användning och inte till hur byggnaden eller anläggningen är avsedd att utnyttjas eller upplåtas.

Lämplighetsprövningen sker enbart genom bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Huruvida detta resulterar i till exempel mer eller mindre önskade skatteeffekter för fastighetsägaren får inte påverka prövningen. Det saknas skäl att genomföra fastighetsbildningsåtgärder som saknar ett självständigt syfte till exempel skattemässigt.⁴

Fastighetens omfång är en väsentlig del i bedömningen av fastighetens lämplighet för sitt ändamål. För jord- och skogsbruksfastigheter finns särskilda villkor uppställda i 3 kap. 5–7 §§ fastighetsbildningslagen.

I 3 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen framgår att vilka ändamål som helst inte ska tillgodoses genom fastighetsbildning. Ett absolut krav vid fastighetsbildning är att den fastighet som ska ny- eller ombildas ska få varaktig användning för sitt ändamål. Syftet med bestämmelsen är att onödig ägosplittring av fastighetsbeståndet skall motverkas för att tillgodose endast tillfälliga ändamål. Bestämmelserna hindrar att fastigheter bildas för ändamål som enbart tillgodoser ett behov hos den för tillfället aktuella ägaren. Vid utformningen av gällande fastighetsbildningslag framhölls att kravet på varaktighet inte får hindra en sund utveckling av jordbruksföretag. Därför utformades de särskilda bestämmelserna i 3 kap. 5 § fastighetsbildningslagen.

Fastigheter ska vara beskaffade så att de är realistiska och från allmän synpunkt accepterade objekt på fastighetsmarknaden.

⁴ 3 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen. (Motsvarande synsätt framgår även av förarbetena till 4 kap. 8 § och 5 kap. 6 § andra stycket fastighetsbildningslagen samt prop. 1969:128 s. B 215 och 367 f.)

Det tilltänkta fastighetsbildningsändamålet ska också ha viss aktualitet. Fastigheten ska få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Hur denna bedömning ska ske framgår inte.

Lagrådet framhöll i samband med 1990 respektive 1993 års lagändring att fastighetsbildning ska förbehållas sådan användning av marken som är av kontinuerlig beskaffenhet.

Det bör i sammanhanget lyftas fram att fastighetens taxering saknar betydelse vid prövning enligt fastighetsbildningslagen. Fastighetstaxeringen har inget samband med fastighetens lämplighet för ett visst ändamål. Fastighetstaxeringen tar enbart hänsyn till markens beskaffenhet och inte till fastighetsindelningen. Till exempel kan viss del av marken taxeras som jordbruksmark på en större bostadsfastighet på landet med cirka fem hektar åkermark och mindre djurhållning, trots att det primära ändamålet är bostadsfastighet. Att det finns en taxeringsenhet som jordbruksmark innebär dock inte att den delen kan bilda en egen fastighet. Det kan alltså inte garanteras att till exempel ett bostadshus med tillhörande mark kan avskiljas från en jordbruksfastighet. Det måste ske en egen prövning i varje enskilt fall.

15.1.2 Särskilda lämplighetsvillkor

I 3 kap. 5–8 §§ fastighetsbildningslagen finns bestämmelser om fastighetsbildning som berör jordbruk, skogsbruk och fiske. Dessa bestämmelser ska tillämpas parallellt med de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Även 3 kap. 5–7 §§ fastighetsbildningslagen utgör rambestämmelser som ska ses mot bakgrund av gällande jordbruks- och skogspolitik. I 5 § uppställs ett företagsekonomiskt villkor som innebär att en jordbruks- eller skogsbruksfastighet ska medge att det företag som ska bedrivas på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I 6 § finns en skyddsregel för själva jordbruksnäringen.

Företagsekonomiska villkoret

Det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § fastighetsbildningslagen har som utgångspunkt att det företag som ska bedrivas på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt förarbetena inne-

bär detta att fastigheten ska ge ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning.⁵ Vad som dessutom kan krävas för att företaget ska anses vara ekonomiskt godtagbart måste bestämmas med hänsyn till bland annat de jordbrukspolitiska riktlinjer som beslutats av staten vid gällande tidpunkt som till exempel att utrymme ska lämnas för mera flexibla lösningar vid fastighetsbildning på landsbygden.

Vid ny- eller ombildning av fastighet ska hänsyn generellt tas till förutsättningarna att kombinera jordbruket med annan verksamhet på orten. Denna möjlighet ska ses utifrån en längre tidshorisont där kombinationsverksamheten ska kunna bestå under en längre tid, jämför varaktighetskravet på fastighets lämplighet för sitt ändamål ovan under 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

I glesbygd är det dock möjligt att ställa lägre krav på att fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Anledningen till denna bedömning är att hänsyn ska tas till regionalpolitiska intressen. Kravet på att fastighetsbildningen ska främja bosättning och sysselsättning i glesbygd får dock inte åsidosättas.

Bedömningen om bevarande av värdefulla natur- och kulturmiljöer ska också ske i samband med prövningen om företaget ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Hänsyn ska tas till betydelsen av att natur- och kulturmiljön främjas, till exempel att intressanta ängs- och hagmarker sköts genom den normala verksamheten inom jordbruket. Det finns därför goda skäl för att underlätta fastighetsbildning som syftar till att överföra natur- och kulturmarker till aktiva lantbrukare.

Det ska i sammanhanget beaktas att fastighetsbildning inte ska ske om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på annat sätt. Som exempel kan nämnas att även om en kombinationsverksamhet skulle kunna ställa lägre krav på fastighetens omfång ska fastighetsbildning inte ske om ändamålet hellre bör tillgodoses på annat sätt. Detta är en central fråga och ska prövas innan frågan om den ny- eller ombildade fastigheten kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte.

Om en prövning visar att ändamålet kan tillgodoses på annat sätt, vanligtvis med en rättighetsupplåtelse, ska förrättningen snarast ställas in.⁶ I sådana fall saknas det materiella förutsättningar för att genomföra förrättningen.

⁵ Prop. 1993/94:27.

⁶ 4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen.

Bestämmelserna om att ny- eller ombildad fastighet ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte gäller även för skogsbruksfastighet.

Utredningsdirektivet omfattar inte skogsmark. Eftersom stor del av landets jordbruksfastigheter innehåller både jordbruks- och skogsmark finns det skäl att nämna vad som gäller för en kombinerad fastighet.

Bedömningen av godtagbart ekonomiskt utbyte kan ofta få olika utfall beroende på om fastigheten ska anses vara en jordbruks- eller en skogsbruksfastighet. Denna problematik uppstår ofta när en fastighet består av både jordbruksmark och skogsmark. Bedömningen bör i sådant fall grundas på vilket ändamål som är dominerande för fastigheten. I det fall en fastighet bedrivs med kombinerat jord- och skogsbruk ska fastigheten anses som jordbruksfastighet om jordbruksdelen har sådan omfattning att den kan betraktas som bärkraftig eller utvecklingsbar.

Skydd för jordbruksnäringen

Bestämmelser som har till syfte att skydda jordbruksnäringen samt trygga landets behov av livsmedelsförsörjning i händelse av kris eller krig finns i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen.

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får enligt bestämmelsen inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Paragrafen utgör ett komplement till bestämmelserna i 3 kap. 5 § fastighetsbildningslagen avseende jordbruksfastigheter. Allmänintresset ges i dessa fall en större tyngd än det enskilda önskemålet och kan hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 § fastighetsbildningslagen.

Vad som är ett bärkraftigt och utvecklat jordbruk bör knytas till graden sysselsättning och utkomst samt till fastighetens beskaffenhet. Vid bedömningen bör hänsyn tas till omfattningen av ägd areal jordbruksmark i förhållande till brukad areal och om det är en rimlig balans mellan ägd areal och ekonomibyggnaderna.

I förarbetena anges att avstyckning av bostadsbyggnader från bärkraftiga jordbruksenheter i regel bör anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Fastighetsbildning som medför

ägosplittring eller väsentligt försämrade arrondering anses ofta ägnade att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.⁷

⁷ Prop. 1993/94:27 s. 34 f.

16 Aktiebolagsrättsliga frågor

Utredningen har uppdragit åt en extern uppdragstagare¹ att utreda de aktiebolagsrättsliga frågorna kring att öppna upp för aktiebolagsförvärv av viss jordbruksmark.

Uppdraget har omfattat att i ett rättsutlåtande besvara frågor kring hur man kan reglera att jordbruksmark endast kan förvärvas av privata aktiebolag med uteslutande fysiska personer som aktieägare samt hur avyttring av aktierna i sådana aktiebolag ska kunna regleras. Nedan följer en sammanfattning av rättsutlåtandet².

16.1 Utgångspunkter

Den första frågan innehåller tre moment: jordbruksmark ska endast kunna ”förvärvas” av ”privata aktiebolag” med uteslutande ”fysiska personer” som aktieägare. Dessa tre beskrivs här i korthet.

16.1.1 Förvärva

Termen förvärva ska sannolikt i detta fall förstås som både förvärv och innehav, annars skulle lagstiftningen bli tandlös; en sådan tolkning stämmer dessutom med befintliga vidareöverlåtelsehinder i gällande rätt. Förvärvshindret skulle kunna ha två principiellt olika anknytningspunkter, antingen att viss jordbruksmark inte får förvärvas utan särskilda skäl (i huvudsak är gällande rätt uppbyggd på så sätt) eller att viss part inte får förvärva jordbruksmark. Utredningsdirektivet tycks välja den senare varianten, eftersom förvärvet kopplas till aktiebolag av viss typ.

¹ Daniel Stattin, professor i civilrätt, ssk. associationsrätt, Uppsala universitet.

² Stattin, Rättsutlåtande till Jordförvärvsutredningen om förutsättningar att reglera aktiebolags jordförvärv.

Förvärvsbegreppet kan delas in i två delar, förvärvet i sig och efterkommande åtgärder, för att tillse att reglerna om förvärv inte kan kringgå genom efterföljande åtgärder.

16.1.2 Privata aktiebolag

Termen privata aktiebolag syftar på en av de bolagsformer som regleras i aktiebolagslagen.³ I aktiebolagslagen regleras tre former av aktiebolag, nämligen privata aktiebolag, publika aktiebolag och aktiebolag vars aktier registrerats på en reglerad marknad. Det finns i Sverige något under 700 000 privata aktiebolag, ungefär 3 500 publika aktiebolag och knappt 1 000 aktiebolag vars aktier registrerats på en reglerad marknad. Det framgår inte i utredningsdirektiven varför just privata aktiebolag – till skillnad från andra bolagsformer – skulle få en lättnad när det gäller att göra förvärv av viss jordbruksmark. Den troliga tolkningen är emellertid att man ansett dem vara mindre än de andra bolagsformerna; det kan, men behöver inte vara, en riktig uppfattning om förhållandena i näringslivet. Det intressanta för att uppnå förslagets syfte att begränsa juridiska personers ägande av jordbruksegendom torde dock inte vara bolagsformen som sådan, utan att dess innehavare är ett mindre antal fysiska personer. För att inte till exempel europeiska bolagsformer ska diskrimineras bör termen privat aktiebolag definieras så att den omfattar europeiska bolagsformer så att lagstiftningen blir icke-diskriminerande.

16.1.3 Fysiska personer som aktieägare

Utöver det ovanstående bestäms det tillåtna förvärvsbolagets beskaffenhet av att det endast ska ha fysiska personer som aktieägare. Detta skapar vissa inlåsnings effekter. Anledningen till att inlåsnings effekter uppkommer är att aktierna i förvärvsbolaget bara får överlåtas till andra fysiska personer, vilket får betydelse om den som innehar aktier i förvärvsbolaget vill (för att prioritera annat) eller måste (för att de tas i utmätning, blir föremål för olika former av familjerättsligt fång) avyttra aktierna. För att reglerna ska få önskad effekt

³ Se 1 kap. 2 § ABL. Regleringen i ABL är uppbyggd så att varje kapitel inleds med regler för alla aktiebolag, medan regler för publika aktiebolag samlats i kapitlens avslutande delar.

måste inläsningseffekten på ett eller annat sätt knytas till aktien, och inte till aktieägaren. Möjligen gör inläsningseffekten att aktier som är "avräknade" mot jordbruksmark får ett något lägre pris jämfört med andra aktier.

En annan fråga, som anknyter till vad som sagts om aktiebolag och aktieägare, är hur inläsningseffekten att aktierna i bolaget inte ska kunna överlätas till någon som inte är fysisk person i ett senare skede, kan åstadkommas.

16.2 Mer om förvärv och innehav

Den nuvarande regleringen i 6 § jordförvärvslagen tar enbart sikte på själva förvärvsrättshandlingen. Detta beror på att förvärvsregleringen blir tillämplig när en juridisk person avser förvärva jordbruksmark; det vill säga det är en renodlad tillståndslagstiftning. Vad som sedan händer med den juridiska personen regleras inte i jordförvärvslagen. Till skillnad från den nu-varande lagstiftningen omfattar utredningsdirektiven både den ägarstruktur som gäller vid ett jordförvärv och den därefter gällande ägarstrukturen. För att utredningsdirektiven ska kunna genomföras behöver alltså förvärvsregleringen i 6 § jordförvärvslagen (som blir tillämplig momentant vid förvärvet) kompletteras med bestämmelser som säkerställer att de framåtriktade kraven på ägande av fysiska personer säkerställs. Det behövs med andra ord någon form av tillsyns- och sanktionsreglering vid sidan av den rena förvärvsregleringen. Det innebär att jordförvärvslagen skulle behöva ges en helt annan utformning, vilken inkluderar nya krav på tillsyns- och sanktionsregler för att löpande följa upp och korrigera en eventuellt icke-önskvärd ägarutveckling.

16.3 Direkt och indirekt ägande (holdingbolag)

Som ett sätt att generationsskifta eller byta ägare är det vanligt att konstruktioner med så kallade holdingbolag (det vill säga aktiebolagsrättsliga koncerner enligt 1 kap. 11 § ABL) används.

Den förvärvsreglering som föreslås i utredningsdirektiven begränsar möjligheten att använda holdingbolagslösningar. Om ett aktiebolag vars aktieägare är fysiska personer skulle få tillstånd att förvärva en jordbruksfastighet får inte aktieägarnas aktier sedan

överlåtas till en annan juridisk person. Om ett aktiebolag vars aktieägare är fysiska personer (moderbolaget) skulle få tillstånd att förvärva en jordbruksfastighet och moderbolaget innehar aktierna i ett annat aktiebolag (dotterbolaget), får dotterbolaget inte förvärva fastigheten av moderbolaget, eftersom dotterbolaget har en juridisk person som aktieägare. I båda fallen lägger utredningsdirektivets förslag hinder i vägen för en holdingbolagslösning.

16.4 Ägarförändringar

Om ett aktiebolag med enbart fysiska personer som aktieägare fått förvärvstillstånd att förvärva jordbruksmark så innebär inte det att aktieägarna kommer att vara desamma vid ett senare tillfälle. En av aktiebolagsrättens grundprinciper är att aktier är fritt överlåtbara och princip kan endast i särskilda fall frångås med stöd av bolagsordningen. En förvärvsreglering som gör att det förvärvande aktiebolaget måste uppvisa att det är kvalificerat att förvärva en jordbruksfastighet vid förvärvsögonblicket innebär alltså inte att bolaget är fortsatt kvalificerat för detta en tid senare, till exempel genom att en eller flera fysiska aktieägare sålt sina aktier till juridiska personer.

För att skapa långsiktighet i ägandet skulle ägarförändringar när en jordbruksfastighet väl förvärvats behöva skapas på annat sätt. En möjlighet skulle vara att ställa krav på så kallad ägarprövning (jämför lednings- och ägarprövning i finansiella institutioner) där den som vill förvärva aktier i ett aktiebolag som förvaltar jordbruksmark skulle behöva påvisa att om han eller hon gjorde ett förvärv skulle det endast innebära ett utbyte av fysiska aktieägare.⁴ Även andra former av förbudsreglering skulle nog kunna tänkas.

All form av kontroll av ägarkretsen efter förvärvstidpunkten skulle förutsätta att det finns en tillsynsorganisation på plats som kan ta emot anmälningar om ägarförändringar, pröva om sådana ska medges och utfärda sanktioner vid bristande följsamhet.

⁴ Se till exempel 14 kap. 2 § lag om bank- och finansieringsrörelse. Ägarprövningar av jordförvärvare skulle dock sannolikt bli mindre komplicerade än ägarprövningar av förvärvare av andelar i finansiella företag.

16.5 Uppdragstagarens slutsatser

Sammanfattningsvis drar uppdragstagaren följande slutsatser:

1. Det avråds från att utforma ett förslag om att tillstånd att förvärva jordbruksmark endast får lämnas till aktiebolag som uteslutande ägs av fysiska personer och som bedrivs i form av ett privat aktiebolag. Uppfattningen är att regleringen skulle bli komplex och därmed riskera att medföra höga transaktionskostnader utan någon motsvarande fördel för jordbruket. Om regeringen vill genomföra lättnader i regleringen för att säkerställa jordbrukets kapitalbehov bör ett helhetsgrepp på regleringens skyddsändamål och dess utformning kopplas.
2. Givet slutsatsen i punkt ett finns det egentligen ingen anledning att ta ställning till grunder eller utformning av regler för juridiska personers förvärv av jordbruksmark från andra juridiska personer. Den i utredningsdirektiven skissade modellen framstår som ofullständig och skulle under alla omständigheter behöva arbetas om för att skapa en kontinuerlig uppföljning av ägandet. Det kan antas att detta skulle vara kostsamt.
3. Utredningsdirektivets förslag skulle troligtvis inte ha något avgörande inflytande på jordbrukets kapitalförsörjning – att säkert svara på vilken effekt som skulle uppnås är emellertid inte en fråga för ett rättsutlåtande.
4. Tillsviðare bör försiktighet att ändra jordförvärvsregleringen iakttagas, så att eventuella förändringar kan grundas på relevanta skyddsändamål och möjliga regleringsalternativ kan utvärderas.

17 Scenarier för aktiebolags möjlighet att förvärva viss jordbruksmark

För att granska följderna och konsekvenserna av en uppluckring av jordförvärvslagen har utredningen ställt upp tre scenarier som omfattar olika stora arealer jordbruksmark. Utredningen har tagit hjälp av externa uppdragstagare¹ för att utifrån scenarierna analysera effekterna på fastighetsmarknaden, de fastighetsrättsliga och aktiebolagsrättsliga aspekterna samt dess konsekvenser för jordbruksstrukturen och markägandet i stort. Slutligen beskrivs möjligheterna som finns med dagens lagstiftning att få förvärvstillstånd till att förvärva viss mark till aktiebolag.

17.1 Beskrivning av scenarier

Det första scenariot bygger på att aktiebolag får förvärva den mark som behövs för anläggningens byggnader och uppfyllande av beteskrav för mjölkkor upp till cirka tio hektar jordbruksmark.

De två andra scenarierna omfattar halva eller hela den areal jordbruksmark som behövs för animalieproduktionens foderbehov och gödselspridning. Det är främst behoven hos mjölk- och nötköttsproducenter som ligger till grund för scenarierna, då denna produktion är beroende av mark i omedelbar närhet av stallen på grund av beteslagstiftningen, men även eftersom grovfoder har lägre energiinnehåll och blir kostsamt att transportera längre sträckor jämfört

¹ Externa uppdragstagare: Svefa AB om effekterna på fastighetsmarknaden, Peter Ekbäck, professor på avdelningen för lantmäteri vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm och Marianne Eriksson, lantmätare och civilingenjör om de fastighetsrättsliga frågorna kopplade till fastighetsbildningslagen och Daniel Stattin, professor i civilrätt, ssk. associationsrätt, Uppsala universitet, om de aktiebolagsrättsliga frågorna.

med spannmål, läs mer i kapitel 13. Det faktum att de flesta jordbruksföretag arrenderar en stor del av den areal de behöver, i genomsnitt omkring halva arealen, är en av anledningarna till det andra scenariot. Ett ägande av halva arealbehovet ger även en robusthet i företaget jämfört med scenario ett och resterande behov av foder och spridningsareal för gödsel kan lösas genom arrenden, inköp av foder och annan kontrakterad areal.

Scenarierna som utreds är följande.

1. *Mark under byggnad och eventuellt beteskravet:* I detta scenario kan aktiebolag tillåtas förvärva den mark som behövs för stallbyggnad och tillhörande anläggningar för foder och gödselhantering. För en mjölkgård kan areal för att tillgodose det lagstadgade beteskravet behöva ingå. Omfattningen är maximalt cirka fem till tio hektar i anslutning till producentens brukningscentrum.
2. *Halva arealbehovet:* I detta scenario kan aktiebolag tillåtas förvärva den mark som behövs för att tillgodose en animalieproducents halva behov av spridningsareal för gödsel. En variant av detta alternativ är halva arealen som behövs för djurens foderbehov.
3. *Hela arealbehovet:* I detta scenario kan aktiebolag tillåtas förvärva mark som behövs för att tillgodose en animalieproducents hela spridningsareal alternativt hela arealen som behövs för djurens foderbehov.

Spridningsareal

Behovet av spridningsareal beror på antal djur och typ av djurhållning. Kravet finns i 8 § Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring.²

Foderareal

Det finns inget krav på foderareal i författning. Arealen bygger i stället på foderbehovet för den animalieproduktion som bedrivs.³

² Mer om spridningsareal finns i avsnitt 13.2.

³ Mer om foderareal finns i avsnitt 13.3.

17.2 Analys av scenario 1: Förvärv av mark under byggnad till aktiebolag

I scenario ett kan aktiebolag tillåtas förvärva den mark som behövs för stallbyggnad och tillhörande anläggningar för foder och gödselhantering. För en mjölkgård kan areal för att tillgodose det lagstadgade beteskravet behöva ingå. Omfattningen är maximalt cirka fem till tio hektar i anslutning till producentens brukningscentrum.

Eftersom det rör sig om relativt små arealer som dessutom är kopplade till aktivt brukande bedöms risken för att markägarbalansen rubbas som liten. Att få stycka av mark för stallbyggnad och tillhörande anläggningar skulle kunna möjliggöra fler etableringar genom att mindre kapital krävs för att förvärva den begränsade arealen som blir aktuell. Fler skulle kunna starta upp en gård med djurhållning men det förutsätter att foder kan köpas och att spridningsarealer för gödsel kontrakteras alternativt att jordbruksmark kan arrenderas.

Den begränsade arealen får dock inte så stor betydelse som säkerhet för banker eller externa investerare. Marken har ett begränsat värde i förhållande till stallbyggnaden. Om exempelvis ett stall för 200 mjölkkor plus rekrytering uppförs på en fastighet om tio hektar skulle stallet kunna innebära en investering på 35 miljoner kronor medan marken skulle betinga ett litet värde på kanske omkring fem procent av detta⁴. Att marken får ägas av aktiebolaget ger då inte mycket större säkerhet för lånen. Avgörande för att få lån blir i ett sådant fall möjligheter till annan säkerhet exempelvis i mark och tillgångar som ägs av företagaren eller flera inblandade aktörer privat. Är det flera personer involverade krävs troligen en avtalsstruktur som garanti för lånen. En finansiär ser även till företagarens förmåga liksom tillgång till kontrakterad areal via arrenden eller privatägd mark som säkerställer en fungerande produktionsanläggning.

17.2.1 Effekter på fastighetsmarknaden

Genom att äga marken med ekonomibyggnader i aktiebolagsform kan bolaget säkerställa en långsiktig kontroll över den mest strategiska och kapitalintensiva delen av gården. Detta inkluderar ytor för djurhållning och lagerhantering. Aktiebolagsformen kan attrahera

⁴ Se belopp på investeringar i kapitel 12.

externt kapital, vilket möjliggör investeringar i verksamheten, även om markägandet är begränsat i areal. Mark och byggnader i bolagets ägo kan användas som säkerhet för lån, vilket kan gynna finansiering av ytterligare investeringar, exempelvis maskiner eller tekniska lösningar. Om mark och byggnader ägs av aktiebolag blir det enklare att genomföra investeringar i exempelvis nya stall, siloanläggningar eller andra produktionsanläggningar, eftersom det finns en tydlig juridisk koppling mellan bolaget och tillgångarna. Aktiebolagsformen gör det enklare att hantera ägarskiften och generationsväxling. Detta scenario innebär dock att merparten av jordbruksmarken hörande till verksamheten fortsatt är i fysisk ägo med de nackdelar det innebär vid till exempel ägarskiften och generationsväxling.⁵

Detta scenario kan gynna gårdar med fokus på intensiv mjölkproduktion där mycket foder kan köpas in externt, eller gårdar med grisproduktion eftersom de är mindre beroende av betesmark och har högre fokus på intensiv produktion inom byggnaderna. Scenariot skulle dock innebära att dessa företag blir beroende av mark som fortsatt är i fysisk ägo alternativt arrende av jordbruksmark för att täcka behov av spridningsareal, odling alternativt inköp av foder externt, vilket kan innebära högre löpande kostnader och större osäkerhet.⁶

Då detta scenario innebär att det endast är en mindre areal jordbruksmark omkring ekonomibyggnader som skulle tillåtas förvärfvas av aktiebolag bedöms att påverkan på fastighetsmarknaden för jordbruksmark generellt skulle bli mycket liten eller försumbar. Eftersom den mark som skulle förvärfvas genom aktiebolag huvudsakligen utgör mark inom befintliga verksamheter, innebär det inte någon större förändring på marknadsdynamiken. Det bedöms därför inte bidra till någon ökad konkurrenssituation om jordbruksmarken, eftersom den mark som skulle förvärfvas huvudsakligen handlar om mark som ligger i anslutning till befintliga ekonomibyggnader, och bidrar inte till uppköp av mark på öppna marknaden i större utsträckning, vilket annars skulle kunna skapa större konkurrens.⁷

Den begränsade mark som skulle tillåtas förvärfvas innebär att det inte är troligt att dessa större jordbruksföretag skulle kunna dominera marknaden för jordbruksmark. Marknaden skulle därför bli relativt oförändrad och det skulle inte finnas några påtagliga effekter på mark-

⁵ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s.16.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

nadspriserna. Sammanfattningsvis bedöms detta scenario ha en minimal påverkan på fastighetsmarknaden för jordbruksmark, och inte leda till några betydande förändringar när det gäller marknadsdynamik eller konkurrens, utan endast möjligtvis medföra en liten justering i ägarstruktur. Samtidigt bedöms att syftet med förändringen i Jordförvärvslagen inte uppnås i så stor utsträckning.⁸

17.2.2 Fastighetsrättsliga aspekter

Scenario ett innebär att en mindre fastighet ska kunna överlåtas till ett aktiebolag alternativt att en mindre areal jordbruksmark ska kunna avskiljas för att bilda egen fastighet som överlåtes till aktiebolag.

Det som främst är en begränsning i fastighetsbildningslagen för scenariots överväganden är de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Där ställs det stora krav på att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Varje fastighet ska betraktas för sig och som en självständig enhet. I scenario ett finns det risk att ändamålet kommer att betraktas som tillfälligt. En stallbyggnad, silo, gödselvårdsanläggning och liknande har enbart ett ändamål i kombination med jordbruksfastighetens driftsinriktning i övrigt, det vill säga i kombination med annan mark och i regel tillsammans med bostadsbyggnad och övriga byggnader som behövs för det jordbruksföretag som bedrivs på fastigheten. I scenario ett kommer kravet på fastighetens varaktighet för sitt ändamål sannolikt inte att vara uppfyllt. Visserligen gäller kravet på varaktighet inte för oändlig tid. Även om arealgränsen uppgår till cirka tio hektar är det inte självklart att ändamålet jordbruk kan anses vara uppfyllt.⁹

En väsentlig fråga i bedömningen om fastighets lämplighet för sitt ändamål är även fastighetens omfång. I detta scenario nämns en mindre areal jordbruksmark, förslagsvis upp till tio hektar. I förhållande till nu gällande fastighetsbildningslagstiftning förefaller övervägandet uteslutet.¹⁰ När den aktuella byggnaden eller anläggningen, till exempel stallbyggnaden, silon eller gödselvårdsanläggningen, är förbrukad eller inte längre nyttjas i jordbruksföretaget eller inte passar in i den pågående driftsinriktningen har den nybildade fastighetens ändamål förlorat sitt syfte. Fastighetsindelningen ska inte påverkas

⁸ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s.16.

⁹ Se till exempel rättsfall MÖD F 2986-14 och MÖD F 9861-19.

¹⁰ Ekbäck, Eriksson, Rättsutlåtande, s. 8.

negativt av en verksamhet som inte är långsiktig och förutsägbar. Ett väsentligt syfte med fastighetsbildningslagen är även att motverka ägosplittring och försämrade arrondering. Genom att ny- eller ombilda arealmässigt ytterst begränsade fastigheter i areal för delvis oklara och tillfälliga ändamål motverkas det syfte som under lång tid varit grundläggande vid fastighetsbildning.¹¹

17.3 Analys av scenario 2: Aktiebolag får förvärva halva arealbehovet

I detta scenario kan aktiebolag tillåtas förvärva den mark som behövs för att tillgodose en animalieproducents halva behov av spridningsareal för gödsel. En variant av detta alternativ är halva arealen som behövs för djurens foderbehov.

Fördelarna med att ta in viss jordbruksmark i ett bolag bör kunna uppstå redan vid halva arealbehovet. Bolaget kan säkra produktion av halva mängden eget foder och sprida gödsel på egen mark. Det speglar till viss del hur verkligheten ser ut, jordbruksföretagen arrenderar i genomsnitt cirka hälften av marken de brukar. Ju större företagen är desto mer mark är arrenderad. Djurhållande företag arrenderar mer mark än de som endast har växtodling. Att äga marken själv ger fördelar i form av större trygghet och större möjligheter till långsiktig planering. Ett företag som satsar på växtodling kan enligt vissa ha starkare incitament till att äga marken själva eftersom odling av grödor med stora värden kräver större precision vilket kan åstadkommas genom investeringar i exempelvis dränering, bevattning, kalkning, stenröjning, förbättrad markstruktur och andra åtgärder som är mycket kostsamma. Djurhållande företag är främst ute efter att säkra volymer av foder och kan toppa foderstater med inköpt kraftfoder. Genom arrenden kan företagen uppnå viss trygghet. Detta gäller i vart fall om arrendena har en arrendetid som är längre än fem år. I dag är det dock vanligt att sidoarrenden avtalas med en arrendetid om högst ett år, ofta för att undvika att arrendatorn får besittningsskydd. Vid sidoarrenden om högst ett år saknar arrendatorn besittningsskydd och har alltså ingen rätt till förlängning av avtalet.¹² Längre avtalstider för arrenden skulle på ett bättre sätt

¹¹ Ekbäck, Eriksson, Rättsutlåtande, s. 8.

¹² 9 kap. 7 och 8 §§ jordabalken.

bidra till den eftersträlvade tryggheten snarare än besittningsskydd eftersom ett självinträde för markägaren ändå bryter arrendatorns besittningsskydd. Korta avtalstider för arrenden även om arrendatorn har besittningsskydd ger därför inte den eftersträlvade tryggheten utan leder snarare till osäkerhet om avtalsförhållandets varaktighet, vilket minskar förutsättningarna för långsiktiga investeringar i jordbruket.

Den mer tilltagna arealen har större betydelse som säkerhet för banker eller externa investerare jämfört med scenario ett. Marken får i detta scenario ett större värde i förhållande till stallbyggnaden. Med exemplet som användes för scenario ett med ett stall för 200 mjölkkor plus rekrytering skulle halva arealbehovet kunna sägas omfatta omkring 100 hektar. Då skulle värdet på marken kunna uppskattas motsvara halva investeringen i stallet. Att marken får ägas av aktiebolaget ger i detta fall en större säkerhet för lånen. Dessutom säkerställer arealen att anläggningen kan fungera eftersom tillgång på foder och spridningsareal för gödsel till stor del är säkrad.¹³

17.3.1 Effekter på fastighetsmarknaden

Effekterna på fastighetsmarknaden av scenario två bedöms vara liknande dem som beskrivs i scenario tre, avsnitt 17.4.1, men något mindre allvarliga. De bedöms dock tillräckligt allvarliga för att påverka fastighetsmarknaden och på sikt få liknande konsekvenser.

17.3.2 Fastighetsrättsliga aspekter

Scenario två strider mot den grundläggande bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen att en fastighetsbildning inte ska ske om ändamålet med fastighetsbildningen kan tillgodoses på annat sätt. I scenario två kan ändamålet i regel ske med någon form av begränsad rättighet till fast egendom såsom nyttjanderätt eller arrendeupplåtelse, företrädesvis jordbruksarrende enligt 9 kap. jordabalken. Scenariot torde även strida mot fastighetsbildningslagens grundläggande krav på varaktighet i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen eftersom det ska vara fastighetens faktiska förutsättningar som ska vara avgörande för varaktighetskravet. I scenariot är det i stället den nuvarande fastig-

¹³ Se belopp på investeringar i kapitel 12.

hetsägarens eller brukarens tillfälliga personliga brukande som är skälet för den ändrade fastighetsindelningen. Fastighetsindelningen ska inte påverkas negativt av en verksamhet som inte är långsiktig och förutsägbar. Det är ur såväl allmän som enskild synpunkt en förutsättning att fastighetsstrukturen är rationell och varaktig och att den ger möjlighet till rationell markanvändning som är möjlig för olika sorters brukande. En viktig princip är även att stora jordbruksfastigheter ska skyddas från att delas upp i mindre fastigheter. Varje fastighet ska vidare vara rationella enheter varför mindre fastigheter sällan kan delas.¹⁴

17.4 Analys av scenario 3: Aktiebolag får förvärva hela arealbehovet

I detta scenario kan aktiebolag tillåtas förvärva mark som behövs för att tillgodose en animalieproducentens hela spridningsareal alternativt hela arealen som behövs för djurens foderbehov. Fördelen med att låta aktiebolag förvärva hela sitt arealbehov är att företag med animalieproduktion på så sätt kan bli robustare. Detta genom att de äger mark för produktion av allt eget foder och för att uppfylla kraven för spridning av all djurens gödsel utan att behöva kontraktera mark. Detta är en faktor som innebär att det kan framstå som mer attraktivt för en extern finansiär att bli delägare i bolaget. Det finns även driftsfördelar som gör bolaget robustare om mark som kan producera foder och utgöra spridningsareal finns som tillgång i bolaget.

17.4.1 Effekter på fastighetsmarknaden

Genom att all spridningsareal alternativt foderareal till ett kapitalintensivt djurhållande företag kan ägas i aktiebolagsform kan bolaget säkerställa långsiktig kontroll över gården och den mark som behövs i lantbruket. Aktiebolagsformen kan attrahera externt kapital, vilket möjliggör investeringar i verksamheten. Mark och byggnader i bolagets ägo kan användas som säkerhet för lån vilket gynnar finansiering av ytterligare investeringar, exempelvis maskiner eller tek-

¹⁴ Ekbäck, Eriksson, Rättsutlåtande s. 8–9.

niska lösningar. Om mark och byggnader ägs av aktiebolag blir det enklare att genomföra investeringar i exempelvis nya stall, siloanläggningar eller andra produktionsanläggningar, eftersom det finns en tydlig juridisk koppling mellan bolaget och tillgångarna. Det ger en stabil struktur för företagets utveckling och förbättrar möjligheterna till långsiktig planering och tillväxt. Detta scenario skulle innebära att dessa kapitalintensiva djurhållande lantbruksföretag skulle säkra sin spridningsareal i aktiebolaget i stället för genom fortsatt fysiskt ägande eller arrende, vilket bidrar till långsiktig trygghet och större kontroll över produktionen för externa aktieägare.¹⁵

Om investeringsintensiva djurhållande jordbruksföretag skulle tillåtas att i aktiebolagsform förvärva jordbruksmark motsvarande sin spridningsareal skulle det sannolikt kunna få en betydande inverkan på fastighetsmarknaden för jordbruksmark i Sverige. Svefa AB:s bedömning är att dessa investeringsintensiva djurhållande företag skulle driva upp efterfrågan på jordbruksmark generellt och särskilt i regioner där djurhållning är utbredd. Eftersom dessa företag ofta har stark finansiell ställning och tillgång till kapital kan de konkurrera ut fysiska personer och mindre aktörer i budgivning. Priserna på mark med goda spridningsmöjligheter, särskilt i närheten av produktionsanläggningar, skulle kunna öka kraftigt och bidra till snabbare utslagning av små och medelstora jordbruksföretag.¹⁶

Djurhållande jordbruksföretag är särskilt utbredda i de södra och västra delarna av Sverige, där klimatet och de geografiska förutsättningarna är mest gynnsamma för intensiv djurproduktion, såsom mjölk- och grisproduktion. Skåne är Sveriges mest intensiva jordbruksregion och utmärker sig för både djurhållning och spannmålsproduktion. Regionen har en stor mängd mjölkkor, nötboskap och grisproduktion. Skåne har traditionellt varit ett centrum för intensiv djurhållning, särskilt på grund av det mildare klimatet och goda odlingsförutsättningar. Västergötland, Östergötland, Halland och Småland är andra regioner med relativt omfattande mjölk-, nötkreaturs- samt grisproduktion. Västergötland och Östergötland med sina slättlandskap har geografiska och klimatmässiga förhållanden som gör det möjligt att upprätthålla stora besättningar och intensiv djurhållning. Halland är känt för sina växtodlingsmöjligheter samt starka tradition av djurhållning, särskilt inom mjölkproduktion.

¹⁵ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 18.

¹⁶ Ibid.

Småland, särskilt de södra och centrala delarna, har också en betydande djurhållning och här finns både större gårdar och familj jordbruk där djurhållning är en viktig näring.¹⁷

I södra Sverige är markpriserna redan höga genom att marken är bördig och det finns ett intensivt jordbruk. Om kapitalintensiva djurhållande företag tillåts köpa mark genom aktiebolag blir det en större konkurrens om marken vilket leder till att priserna kan förväntas stiga ännu mer. I norra Sverige, i områden med lägre konkurrens, påverkas markpriserna sannolikt mindre, men efterfrågan på marker med högre bördighet, bättre arrondering och lämplig infrastruktur, bra tillgång till väg och närhet till gårdar kan öka.¹⁸

På längre sikt bedöms att detta scenario skulle kunna bidra till att jordbruksmarkens värde blir mer kopplat till företagsekonomiska faktorer snarare än lokal eller småskalig användning. Detta kan locka fler investerare, men riskerar också att skapa spekulativa bubblor. Detta scenario bedöms också leda till att marknaden för jordbruksmark blir mer koncentrerad, med färre men större aktörer som äger majoriteten av marken. De stora företagen och kapitalstarka aktörerna som får möjlighet att förvärva i aktiebolagsform och har råd att investera i stora jordbruksarealer kommer sannolikt att dominera marknaden, medan mindre aktörer, så som familj jordbruk och lokala lantbrukare, får svårare att konkurrera om marken. Detta skulle kunna minska marknads mångfald och leda till en situation där de större företagen kan diktera marknadspriser och villkor, vilket skapar barriärer för nya aktörer och små jordbrukare som vill etablera sig eller expandera eller bedriva alternativa och småskaliga lokala odlingsformer.¹⁹

Den analys Svefa AB har gjort av transaktioner av jordbruksmark och jordbruksdominerade fastigheter visar att marknadsvärdenivån för lagfarna transaktioner mellan juridiska personer är cirka fem till tio procent högre än marknadsvärdenivån för lagfarna transaktioner mellan fysiska personer. Juridiska personer har generellt en högre betalningsvilja än fysiska personer vid köp av jordbruksmark. Juridiska personer har ofta bättre tillgång till finansiering och större ekonomiska resurser, vilket gör att de kan lägga högre bud på jordbruksmarken än fysiska personer.²⁰ Ägandet bedöms till absolut största

¹⁷ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 18.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 19.

²⁰ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 22.

delen bara gå i en riktning, mot juridiskt ägande. Kontrollfunktioner och spärrar behövs för att inte riskera att medföra snedvridenhet på fastighetsmarknaden och utslagning av mindre lantbruk och spannmålsföretag.²¹

17.4.2 Fastighetsrättsliga aspekter

Även scenario tre strider mot den grundläggande bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen att en fastighetsbildning inte ska ske om ändamålet med fastighetsbildningen kan tillgodoses på annat sätt. Detta eftersom ändamålet i regel kan ske med någon form av begränsad rättighet till fast egendom såsom nyttjanderätt eller arrende-upplåtelse, företrädesvis jordbruksarrende enligt 9 kap. jordabalken. Även scenario tre torde strida mot fastighetsbildningslagens grundläggande krav på varaktighet i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen eftersom det ska vara fastighetens faktiska förutsättningar som ska vara avgörande för varaktighetskravet. I scenariot är det i stället den nuvarande fastighetsägarens eller brukarens tillfälliga personliga brukande som är skälet för den ändrade fastighetsindelningen. Fastighetsindelningen ska inte påverkas negativt av en verksamhet som inte är långsiktig och förutsägbar. Det är ur såväl allmän som enskild synpunkt en förutsättning att fastighetsstrukturen är rationell och varaktig och att den ger möjlighet till rationell markanvändning som är möjlig för olika sorters brukande. Det är möjligt att scenario tre i viss mån kan uppfylla kravet något bättre än scenario två för avstyckningslotten. Dock ska även ursprungslotten uppfylla kraven i 3 kap. fastighetsbildningslagen varvid det blir problem.²²

En slutsats som kan dras är att aktiebolaget i de flesta fall inte bara skulle behöva förvärva viss mark utan hela fastigheten för att förvärvet ska vara förenligt med fastighetsbildningslagen. En sådan långtgående förvärvsrätt för aktiebolag skulle helt rubba markbalansen mellan fysiskt och juridiskt ägande av jordbruksmark varför en sådan möjlighet inte kan föreslås.

²¹ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys, s. 23.

²² Ekbäck, Eriksson, Rättsutlåtande s. 8–9.

17.5 Påverkan på markägarbalansen av scenario 1–3

Det är mycket svårt att bedöma hur många som skulle vara intresserade av att lägga över viss jordbruksmark i aktiebolag om möjligheterna skulle öka. I takt med utvecklingen mot större jordbruksföretag skulle dock intresset kunna tänkas vara relativt stort och därmed omfatta stora arealer om det skulle tillåtas. I exemplen nedan antar vi att två tredjedelar av de animalieproducerande jordbruksföretagen av viss storlek skulle välja att förvärva jordbruksmark i aktiebolag. Det rör sig om omkring 2 000 företag.

Med hjälp av uppgifterna kring ägande och brukande i kapitel 4 kan utredningen ställa upp exempel för en möjlig framtida utveckling för det fall att animalieproducerande företag tillåts att förvärva viss jordbruksmark motsvarande scenario ett till tre i aktiebolag.

Effekten på markägarbalansen av scenario ett, det vill säga att marken under byggnaden och upp till högst tio hektar tillåts förvärfvas av aktiebolag, innebär inte så stora konsekvenser för markägarbalansen. Detta eftersom det rör sig om relativt små arealer som dessutom är kopplade till aktivt brukande. Om scenario ett skulle tillåtas motsvarar det cirka 20 000 hektar jordbruksmark.

Om aktiebolag tillåts att förvärva halva sitt uppskattade arealbehov i bolagsform (scenario två) skulle det kunna omfatta en areal på 200 000 hektar. Detta motsvarar omkring 7 procent av Sveriges jordbruksmark på totalt cirka tre miljoner hektar. Om hela arealbehovet skulle tillåtas (scenario tre) skulle det kunna omfatta 400 000 hektar och 13 procent av Sveriges jordbruksmark.²³

Man kan tänka sig att en större andel av de nyetablerade jordbruksföretagen skulle välja att använda sig av möjligheten och att en allt större del av jordbruksföretagen skulle drivas som aktiebolag med mark ingående i bolaget. Om vi exempelvis antar att det efter att jordförvärvslagen förändrats tillkommer tio nya gårdar med 2 000 mjölkkor skulle det avse uppskattningsvis 20 000 hektar om dessa gårdar förvärvade jordbruksmark motsvarande hela sitt arealbehov (scenario tre). Om vi i stället antar att det tillkommer tio nya gårdar som producerar 20 000 slaktsvin per år skulle det avse uppskattningsvis 15 000 hektar om dessa gårdar förvärvade jordbruksmark motsvarande hela sitt arealbehov (scenario tre).

²³ Vi har i exemplen beräknat att varje aktiebolag förvärfvar 200 hektar jordbruksmark.

Om alla större jordbruksföretag med animalieproduktion förvärvar hela arealbehovet i aktiebolag kommer en mycket stor del av Sveriges jordbruksmark ägas av aktiebolag.²⁴ I praktiken skulle det innebära att jordförvärvslagen helt tappar sitt syfte.

17.6 Aktiebolagsrättsliga aspekter på scenario 1–3

I utredningsdirektivet anges vissa krav eller kriterier för att aktiebolag ska få förvärva viss jordbruksmark. För det första är det investeringsintensiva djurhållande jordbruksföretag och jordbruksföretag som avser att göra en första investering i djurstallar. Vidare ställs krav på att förvärvstillstånd endast får lämnas till aktiebolag som uteslutande ägs av fysiska personer och som bedrivs i form av ett privat aktiebolag. Slutligen ska det krävas förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av aktier eller andelar i ett sådant bolag. Ju mer kriterier som tas in desto mer komplex blir en reglering. Förutom kriterier kopplade till produktion och investering behövs en förvärvsreglering som säkerställer att enbart privata aktiebolag med enbart fysiska aktieägare får förvärva lantbruksegendom. Det behöver också övervägas vilka följder som skapas för den som ska se till att förvärvsanmälan görs men inte efterkommer detta och följderna av förvärv i strid mot eller utan ett förvärvstillstånd.

För det andra behöver regleringen innehålla regler om det fortsatta ägandet i förvärvsaktiebolaget och hur eventuella ägarförändringar ska anmälas, kontrolleras och godkännas. Någon sådan reglering finns inte i dag i jordförvärvslagen. Utifrån motsvarande reglering, till exempel på det finansiella området,²⁵ kan det antas att en sådan reglering skulle bli omfattande och komplex. Kontroll och tillsynsmyndighet skulle behöva utses och sannolikt någon form av anmälningsförfarande och register.

Sammanfattningsvis finns det skäl att diskutera följande regleringstyper:

- Förvärvstidpunkten – vid förvärv av lantbruksegendom.
 - Kriterier för förvärvstillstånd.

²⁴ Cirka 27 procent av jordbruksmarken brukas av juridisk person (huvudsakligen aktiebolag), men endast omkring nio procent av jordbruksmarken ägs av juridisk person. Se figur 7.3 och avsnitt 10.3.

²⁵ Till exempel 14 kap. 2 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

- Ogiltighet och sanktioner vid förvärv i strid mot eller utan tillstånd.
- Efter förvärvstidpunkten – vid fortsatt förvaltning av lantbruks-egendom.
 - Kriterier för äganderättsövergångar.
 - Löpande tillsyn.
 - Anmälan och prövning av äganderättsövergångar.
 - Ogiltighet och sanktioner vid överlåtelse i strid mot eller utan tillstånd.
 - Upplösning eller avveckling av otillåtna fastighetsinnehav.²⁶

Slutsatsen är att regleringen skulle bli komplex och därmed riskera att medföra höga transaktionskostnader utan någon motsvarande fördel för jordbruket. Man kan ifrågasätta om den ökade administration som detta skulle medföra verkligen är ändamålsenlig. De aktiebolagsrättsliga invändningarna är dock inte ett huvudskäl mot en ökad möjlighet för aktiebolag att förvärva viss mark. De huvudsakliga skälen är de negativa effekterna av en rubbad markägarbalans för strukturen på svenskt jordbruk och värnandet av konkurrensneutraliteten. De praktiska svårigheterna att reglera kriterierna för vilka som ska omfattas av en utökad möjlighet och möjligheten till kontroll av aktier förtjänar ändå att nämnas. Eftersom utredningen kommit fram till att inte ge utökade möjligheter till aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark finns det inte anledning att närmare fördjupa sig i kriterier eller administrativa lösningar. Detta överensstämmer med direktivet på så sätt att det endast är om utredaren bedömer att jordförvärvslagen bör ändras som utredaren också bland annat ska föreslå de kriterier som ska ligga till grund för bedömningen av om tillstånd att förvärva jordbruksmark ska ges, till exempel tillhörighet till en viss jordbrukssektor, verksamhetens behov av areal eller investeringens storlek och livslängd.

²⁶ Stattin, Rättsutlåtande till Jordförvärvsutredningen om förutsättningar att reglera aktiebolags jordförvärv, s. 8.

17.6.1 Alternativ i tidigare utredningar

I de nyligen avlämnade betänkandena SOU 2023:55²⁷ och SOU 2024:84²⁸ har utredningsförslag som omfattar tillstånd för förvärv av hyresfastighet respektive fastighet av betydelse för totalförsvaret avlämnats till regeringen. Inget av förslagen löser de problem som uppkommer inom ramen för denna utredning avseende det långsiktiga ägandet hos aktiebolag med enbart fysiska personer som aktieägare och förvärvstillstånd på aktier. Eftersom frågorna är uppe för diskussion och problematiken är liknande är det ändå intressant att kortfattat beröra förslagen.

Förslaget till hyresförvärvsreglering i SOU 2023:55

Enligt förslaget till hyresförvärvsreglering i SOU 2023:55 ska förvärv av hyresfastighet anmälas till kommunen som, om det är påkallat, kan anhängiggöra en talan i hyresnämnden.

”Hyresnämnden ska besluta att avslå en ansökan om förvärvstillstånd om:

1. förvärvaren inte visar att förvärvaren har ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta fastigheten,
2. förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, eller
4. det kan antas att förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten. I annat fall ska hyresnämnden besluta att ge tillstånd till förvärvet. Ett tillstånd till ett framtida förvärv gäller i ett år från dagen för hyresnämndens beslut.”

Om inte förvärvstillstånd beviljas är förvärvet ogiltigt. Hyreslagstiftningens regler om förvärv är relativt ingripande, eftersom det handlar om att skydda hyresgäster mot så kallade ”skandalvärdar”.

²⁷ SOU 2023:55, Vem äger fastigheten?

²⁸ SOU 2024:84, Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv.

Däremot innehåller hyreslagstiftningen inget krav på ägandet av förvärvaren i sig, att detta ska bestå över tiden eller att äganderättsövergångar skall ske på visst sätt. Hyreslagstiftningen tillhandahåller andra medel för att tillse att ”skandalvärddar” inte helt försummar hyresfastigheter och hyresgäster.

Förslag till ny lagstiftning om vissa fastighetsförvärv i SOU 2024:84

En förvärvsreglering avseende fastigheter som kan ha betydelse för totalförsvaret föreslås i SOU 2024:84. I 14 § betänkandets förslag till ny lagstiftning om vissa fastighetsförvärv framgår att:

”En ansökan om förvärvstillstånd ska avslås, om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförvarsintressen. I annat fall ska tillstånd till förvärvet ges.”

I allmänmotiveringen förklaras lagens syfte sammanfattningsvis på följande sätt:

”Fast egendom kan överlåtas på olika sätt. Utgångspunkten har varit att formen för förvärvet inte ska vara avgörande för om förvärvet är tillståndspliktigt. Lagen har därför utformats så att den omfattar förvärv av äganderätt till såväl hela som delar av en fastighet. Bland annat omfattas förvärv av fast egendom som görs genom köp, byte eller gåva samt förvärv av mark som sker inom ramen för en fastighetsbildningsförrättning av lagens tillämpningsområde.

I kommersiella förhållanden är det vanligt att fastigheter säljs genom att de paketeras i ett bolag eller en förening som sedan överlåts till köparen. För att lagen ska fånga upp sådana indirekta överlåtelser av fast egendom har den utformats så att den också är tillämplig på förvärv av aktier i privata aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet direkt eller indirekt får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Utredningen har vidare bedömt att lagen bör vara tillämplig på förvärv av sådan nyttjanderätt till fast egendom som är att jämställa med, eller har stora likheter med, förvärv av äganderätt till fast egendom. Tillståndskravet gäller därför även vid upplåtelse av tomträtt, bostadsarrende, jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Lagen är också tillämplig vid överlåtelse av en upplåten tomt-rätt eller arrenderätt.”

Lagen tillämpas på förvärv av fastighet men också på vissa nyttjanderätter och köp av aktier i privata aktiebolag²⁹ och andelar i vissa andra juridiska personer. Om förvärv inte anmälts inom föreskriven tid eller förbud meddelats, men förvärv ändå skett, blir förvärvet ogiltigt. Ogiltighet innebär att förvärvet skall gå åter, vilket ofta är lättare att säga än att genomföra i praktiken.

Lagen innehåller ingen tillsynsreglering, även om tillsynsmyndigheter får möjlighet att utfärda sanktionsavgifter på upp till 25 miljoner kronor vid bristande följsamhet. Det finns alltså ingen adekvat lösning på hur en övergång av aktier i ett aktiebolag eller andelar i en fastighet ska upptäckas.

17.7 Oförändrad lagstiftning

I detta avsnitt beskriver vi möjligheterna för aktiebolag att med dagens lagstiftning förvärva jordbruksmark.

Ett sätt för aktiebolag att förvärva jordbruksmark i dag är genom kompensationsförväv. Kompensationsförväv kan ske när en juridisk person säljer lantbruksegendom till en fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål.³⁰

Om vi tänker oss exemplet där en fysisk person med enskild firma äger en lantbruksegendom och har ett driftsaktiebolag för driften av verksamheten. Inför en investering eller ägarskifte ser lantbrukaren fördelar med att hela lantbruksegendomen eller viss jordbruksmark ägs av driftsaktiebolaget i stället för den fysiska personen. Lantbrukaren vill därför överlåta lantbruksegendomen eller viss jordbruksmark till aktiebolaget. Kompensationsförväv kan i exemplet ske enligt följande.

Driftsaktiebolaget förvärvar en lantbruksegendom någonstans i Sverige som ägs av en juridisk person. Sådana lantbruksegendomar kommer ut till försäljning på öppna marknaden årligen. Säljare kan till exempel vara skogsbolag eller Svenska kyrkan. Det lantbrukaren ska tänka på är att graderingsvärdet, det vill säga produktionsförmågan på lantbruksegendomen, ska ungefär motsvara den lantbruks-

²⁹ Detta är en pro forma-likhet med jordförvärvslagen som bygger på helt andra bakomliggande skäl. I jordförvärvsfallet på att tillstånd att förvärva jord kan ges privata (men inte andra) aktiebolag; i fastighetsförvärvsfallet på att det enbart är genom aktieköp i privata aktiebolag som relevant kontroll kan antas uppkomma (kontrollköp i aktiebolag vars aktier innehas av allmänheten regleras på annat sätt).

³⁰ Se 6 § första stycket jordförvärvslagen. Mer om reglerna finns även beskrivet i avsnitt 8.3.

egendom eller jordbruksmark som lantbrukaren vill överlåta till aktiebolaget.

Därefter säljer driftsaktiebolaget den köpta lantbruksegendomen till en fysisk person. Antingen till någon utomstående fysisk person eller till sig själv som fysisk person. Aktiebolaget kan även avstå lantbruksegendomen till staten för naturvårdsändamål.

Driftsaktiebolaget kan därefter inom fem år från försäljningen få förvärvstillstånd till förvärv av ny mark till aktiebolaget som kompensation till den mark som avståtts. I vårt exempel kan lantbrukaren alltså inom fem år överlåta sin enskilt ägda lantbruksegendom till sitt aktiebolag och få förvärvstillstånd eftersom förvärvet utgör ett kompensationsförvärv. Aktiebolaget kan på så sätt förvärva och äga marken. I stället för att köpa lantbrukarens lantbruksegendom kan aktiebolaget välja att till exempel köpa granngården om det kan ske inom femårsperioden.

Kompensationsförvärv förekommer i dag i ringa omfattning när det gäller jordbruksmark. Förfarandet är administrativt tungt och kapitalkrävande. Förfarandet förekommer mer frekvent inom skogs-näring, fastighetsexploaterande bolag nära tätorter och inom företag med exploatering av naturresurser såsom gruvbrytning, grus och sten.

Om man inte vill använda sig av kompensationsförvärv finns vissa andra möjligheter i 6 § jordförvärvslagen däribland särskilda skäl. Dessa möjligheter och särskilda skäl kan dock vara svåra för ett driftsaktiebolag att uppfylla. Av genomgången av praxis och länsstyrelsernas avgöranden angående särskilda skäl är det svårt att på förhand kunna bedöma vad som utgör särskilda skäl. Det har dock förtydligats efter Högsta förvaltningsdomstolens avgörande att rent allmängiltiga ekonomiska skäl som gör sig gällande för samtliga företag inte utgör särskilda skäl.

Sammanfattningsvis finns det ändå möjligheter redan i dag för aktiebolag att främst genom kompensationsförvärv förvärva jordbruksmark. Med de möjligheter som finns i dag bevaras även mark-ägarbalansen mellan fysiska och juridiska personers ägande av jordbruksmark vilket bidrar till att främja boende och sysselsättning på landsbygden och att brukandet främst sker av de som äger marken.

17.7.1 Hur sker avstyckning av mark till aktiebolag i dag?

Det finns två risker med situationen att den fysiska personen (enskilda firman) överlåter viss jordbruksmark till driftsaktiebolaget. Den ena risken är att avstyckningen inte kan ske på grund av att styckningsdelarna³¹, inte bedöms som lämpliga för sitt ändamål enligt bestämmelserna i 3 kap. fastighetsbildningslagen. Den andra risken är att aktiebolaget inte får förvärvstillstånd enligt 6 § jordförvärvslagen.

Ofta behövs någon form av fastighetsbildning. I regel är det avstyckning som blir aktuellt. Om avstyckningen sker i samma ägares hand påverkas inte ägarförhållandena utan det blir samma ägare till både stamfastigheten och till den nybildade fastigheten. Avstyckning påverkar inte ägandeförhållandena utan det blir samma ägare till den nybildade fastigheten som till stamfastigheten.

Vid nybildning av fastighet genom avstyckning krävs att såväl stamfastigheten som styckningslotten bedöms som lämpliga för sitt ändamål enligt bestämmelserna i 3 kap. fastighetsbildningslagen. Annars ska förrättningen ställas in.³²

Om kraven i 3 kap. fastighetsbildningslagen uppfylls, det vill säga de allmänna som gäller vid all fastighetsbildning och de särskilda villkoren som gäller för jord- och skogsbruk, kan avstyckningen ske. När den fysiska personen (enskilda firman) sedan överlåter den nybildade fastigheten till driftsaktiebolaget ska aktiebolaget ansöka om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen i vanlig ordning. Om det inte finns tillstånd enligt jordförvärvslagen kommer aktiebolaget inte att få lagfart. I det fall aktiebolaget inte beviljas förvärvstillstånd blir köpet ogiltigt. Om förvärvstillstånd vägras kan alltså den nybildade fastigheten som utgör lantbruksegendom inte överlåtas till aktiebolaget. Dock finns det då redan en nybildad fastighet som den fysiska personen blir ägare till trots att det kanske inte var det slutresultat som önskades. Det ska även nämnas att förfarandet vid lantmäteriet är kostsamt.

För att undvika att hamna i situationen bör därför förvärvstillstånd vara beviljat innan fastighetsbildningen slutförs.

Ett bättre sätt än det ovan beskrivna kan därför vara att den fysiska personen (enskilda firman) överlåter del av fastigheten till

³¹ Styckningsdelar är såväl stamfastighet som styckningslott, 10 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

³² 4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen.

driftsaktiebolaget innan lantmäteriförrättningen genomförs. På så sätt blir aktiebolaget ägare till styckningslotten och även sakägare i lantmäteriförrättningen eftersom denne genom överlåtelseavtalet har blivit ägare. Aktiebolaget kommer därmed behöva ansöka om förvärvstillstånd innan lantmäteriförrättningen slutförs. Detta alternativ är att föredra om man vill undvika att den fysiska personen blir ägare av den nybildade fastighet för det fall att förvärvstillstånd vägras aktiebolaget enligt 6 § jordförvärvslagen.

17.7.2 Lån från driftsaktiebolaget till enskild firma

Det finns i många fall möjlighet för den enskilda firman att låna kapital från driftsaktiebolaget för köp av jordbruksmark genom kommersiellt lån. På det sättet slipper lantbrukaren att använda dubbelbeskattat kapital vid köpet och det blir en jämnare konkurrenssituation mellan företagsformerna. Det är dock viktigt att i det enskilda fallet kontrollera att förutsättningarna för kommersiellt lån är uppfyllda eftersom det annars riskerar att utgöra ett otillåtet lån som är straffsanktionerat.³³

17.7.3 Industrifastighet

Vid vår genomgång av avgöranden har vi bland annat sett exempel på att viss mark har styckats av för industriändamål och köpts av aktiebolag för att bedriva bland annat äggproduktion. När verksamhetsändamålet är industri krävs inte förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Det händer dock att fastigheten när den blivit taxerad på nytt, igen klassas som lantbruksenhet. Detta beror på att ändamålsbedömningarna skiljer sig åt mellan fastighetsbildningslagen och den som görs i taxeringen. Det gäller dock i viss mån andra regler för industrifastigheter än jordbruksfastigheter vilket man bör vara medveten om till exempel vad gäller fastighetsskatt, krav enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

³³ De närmare förutsättningarna för kommersiellt lån anges i avsnitt 10.6.

18 Överväganden och bedömningar för förvärvstillstånd för juridiska personer

I detta kapitel presenteras utredningens överväganden och bedömningar kopplade till uppdraget i direktivet gällande översynen av juridiska personers förvärv av jordbruksmark.

18.1 Aktiebolags möjligheter att förvärva jordbruksmark ska inte förändras

Utredningens bedömning: Aktiebolags möjlighet att förvärva lantbruksegendom ska behållas enligt nuvarande regler. På så sätt bevaras markägarbalansen och konkurrensneutraliteten mellan associationsformer och olika lantbruksföretag. Ökade möjligheter för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark riskerar att leda till negativa konsekvenser för jordbrukets utveckling samt bosättning och sysselsättning på landsbygden.

18.2 Samlade möjligheter och risker vid ändrade bestämmelser om förvärvstillstånd för juridiska personer

Om jordbruksföretag som bedrivs i aktiebolagsform ska kunna ges utökade möjligheter till att förvärva viss jordbruksmark innebär det möjligheter men även risker. Fördelen med att öppna upp är att företagaren får möjlighet att bedriva verksamhet i den företagsform som denne anser mest lämplig. Sverige behöver fler konkurrenskraftiga

företag för att uppnå målet för livsmedelsstrategin om att den totala livsmedelsproduktionen ska öka. Jordbruket ska öka sin livsmedelsproduktion samtidigt som en rad andra målsättningar däribland bosättning och sysselsättning på landsbygden ska mötas. Nedan förs ett resonemang kring möjligheter och risker med en ändrad jordförvärvslag där vissa aktiebolag får en utökad möjlighet att förvärva viss jordbruksmark.

Utredningen bedömer sammanfattningsvis att möjligheterna med en utökad möjlighet för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark inte överväger de risker det får för ägarstrukturen i svenskt jordbruk och jordbrukets utveckling i Sverige. Huvudskälen mot en utökad möjlighet för aktiebolag att förvärva jordbruksmark är de effekter det för med sig med en rubbad markägarbalans och bristande konkurrensneutralitet mellan lantbruksföretagen. Vår samlade bedömning är att det heller inte gynnar generationsväxling eller leder till att fler skulle välja att bli lantbrukare. För bankerna är associationsformen av underordnad betydelse. Man lyfter samfällt fram att för lönsamma investeringar hos etablerade lantbrukare är kapitalförsörjningen generellt sett inte en begränsning.

Eftersom detta är utredningens bedömning finns det inte anledning att gå in på vilka aktiebolag eller vilka kriterier som aktiebolagen hade behövt uppfylla för en utökad möjlighet för förvärv av jordbruksmark så som till exempel tillhörighet till en viss jordbrukssektor, verksamhetens behov av areal eller investeringens storlek och livslängd.

För att granska följderna och konsekvenserna av en utökad möjlighet närmare har utredningen ställt upp tre scenarier¹ som omfattar olika stora arealer mark och utrett möjligheterna och riskerna med dem. Genom undersökningen med scenariernas utökade möjligheter blev det tydligt att dessa är svåra att genomföra utan väsentliga ändringar både i fastighetsbildningslagen och jordförvärvslagen. Även för de aktiebolagsrättsliga frågorna krävs ett helhetsgrepp på jordförvärvslagens skyddsändamål och dess utformning. Detta är inte några huvudargument mot en utökad möjlighet men bidrar ändå till att scenarierna med utökade möjligheter kan bli praktiskt svåra att genomföra. Förändringarna kommer även, beroende på vilken typ av samt hur många kriterier och villkor som ställs upp, bidra till en ökad administrativ börda för både aktiebolagen och myndigheterna.

¹ Scenarierna beskrivs och analyseras i kapitel 17.

I avsnitt 17.7 om oförändrad lagstiftning framgår möjligheterna som finns i dag att genom kompensationsförvärv förvärva jordbruksmark till aktiebolag. På så sätt rubbas inte markägarbalansen eller konkurrensneutraliteten.

18.2.1 Risker med rubbad markägarbalans

Jordförvärvslagen syftar till att främja sysselsättning och bosättning i glesbygden och till att bevara balansen i markägandet mellan fysiska och juridiska personer. Kärnan i markägarbalansen är att andelen bolagsägd jordbruks- och skogsbruksmark inte ska öka i förhållande till andelen privatägd mark.

Sedan införandet har jordförvärvslagen som ett huvudändamål att bevara jordbruks- och skogsfastigheter i den jordbrukande befolkningens ägo. Principen om att balansen mellan olika ägarkategorier ska bibehållas har fastslagits av riksdagen vid ett antal tillfällen, senast i samband med 1991 års ändringar i jordförvärvslagen.²

Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket, medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att allt mer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk. Ett ökat bolagsägande har vidare ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning.³ Den ägarstruktur som eftersträvas medverkar därmed till att säkerställa en långsiktig och hållbar användning av jordbruks- och skogsfastigheter.⁴

Utredningen anser att markägarbalansen och dess bakomliggande skäl gör sig lika starkt gällande i dag som tidigare. Därför krävs det mycket starka skäl för att genomföra ändringar i jordförvärvslagen som innebär att vissa aktiebolag ska få utökade möjligheter att förvärva viss jordbruksmark än de som redan finns i dag. Det skulle krävas radikalt förbättrade möjligheter för kapitalförsörjning och ägarskiften för att motivera en sådan uppluckring.

² Prop. 2004/05:53 s. 26–27.

³ Prop. 2004/05:53 s. 26.

⁴ Prop. 2004/05:53 s. 28.

Påverkan på markägarbalansen skulle kunna bli märkbar om scenario två och tre av de av utredningen uppställda scenarierna skulle tillåtas.⁵ Utredningen bedömer att en rubbad markägarbalans kan få stora följder på fastighetsmarknaden och strukturen för jordbruket i Sverige.⁶ Livsmedelsstrategin ska samtidigt med ökad produktion sträva mot att relevanta nationella miljömål nås. Vi anser att en mångfald av ägare med olika bruksmetoder är ett viktigt led i detta. En mångfald av ägare är också viktigt för livsmedelsstrategins syfte att skapa tillväxt och sysselsättning och bidra till hållbar utveckling i hela landet. I livsmedelsstrategin beskrivs vikten av ökad självförsörjningsgrad för att minska sårbarheten i livsmedelskedjan.⁷ Vi vill prioritera åtgärder riktade till fler företag snarare än åtgärder för att vissa specifika företag favoriseras eftersom det riskerar robustheten i livsmedelsförsörjningen. Det behövs också nystartade jordbruksföretag i hela landet. Det finns en risk för att jordbruksmarken koncentreras snabbt till färre ägare genom en uppluckring av jordförvärvslagen eftersom aktiebolagen har större ekonomiska muskler.

Många livsmedelsproducerande jordbruksföretag snarare än ett mindre antal stora jordbruksföretag är bättre för robustheten i livsmedelskedjan. Mindre och fler företag kan även ha positiva effekter på djurhälsan. Även stora företag kan dock genom att arbeta med smittskydd och biosäkerhetsåtgärder minska de negativa effekterna av storskalig produktion. Även förankringen i det lokala samhället kan bli lidande av allt för stora produktionsenheter, något som bland annat SLU:s utredning av jordförvärvslagen 2018⁸ pekade på.

18.2.2 Konkurrensförhållanden mellan jordbruksföretagen

Utredningen bedömer att förändringar i jordförvärvslagen i enlighet med direktivet riskerar att leda till snedvriden konkurrens på marknaden. Det är inte rimligt att samhället ger en viss grupp av företagare skattemässiga fördelar som går ut över övriga företag i branschen. Detta skulle leda till sämre robusthet och en mindre utspridd livsmedelsproduktion i landet. Ökade möjligheter för vissa

⁵ Mer om scenarierna finns i avsnitt 17.5.

⁶ Detta har även Svefa AB kommit fram till i sin rapport, PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys.

⁷ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 3.

⁸ SLU 2018 Rapport om uppdraget att, inom ramen för livsmedelsstrategin, analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen (N2017/04215/JM).

aktiebolag att förvärva mark skulle ge dessa företag betydande fördelar jämfört med andra jordbruksföretag eftersom inte alla skulle få denna möjlighet. Att ge aktiebolag utökad möjlighet att förvärva jordbruksmark leder till ett minskat utbud av mark för fysiska personer. Mindre tillgänglig mark skulle försvåra ett inträde för nya jordbruksföretagare. Utredningen har av LRF Ungdomen fått inspel om att det redan i dag råder brist på mindre gårdar som lämpar sig för nya lantbrukare och att det begränsar möjligheterna till nyetableringar.⁹ Det skulle även försvåra för befintliga företag att få tillgång till ytterligare mark om de inte tillhör kategorin av företag som tillåts köpa marken med sitt aktiebolag. Det är svårt att bedöma hur många företag som skulle välja att äga marken i sitt aktiebolag framför att äga den i sin enskilda firma och vilka arealer det skulle kunna handla om.

Det finns ett fåtal som argumenterar för att ändra jordförvärvslagen eftersom de anser att vissa aktiebolag är missgynnade av jordförvärvslagen, främst kapitalintensiva animalieproducerande aktiebolag. Utredningen håller med om att det vore negativt om dessa företag inte kan utvecklas, investera och ägarskiftas på ett optimalt sätt eftersom de står för en stor andel av livsmedelsproduktionen. Samtidigt ser utredningen att det är viktigt att analysera effekterna av att en allt större del av produktionen koncentreras till allt färre företag. Det finns risk att en uppluckrad jordförvärvslag kan förstärka ägarkoncentrationen ytterligare genom att ännu större företag med jordbruksmark blir favoriserade. Sverige har tappat marknadsandelar för alla stora jordbruksprodukter och haft en mer negativ utveckling än våra grannländer. Samtidigt ser vi att Sverige har följt och i vissa fall överträffat andra länders strukturuomvandling och har relativt storskaliga företag trots befintlig jordförvärvslag. Jordförvärvslagen har alltså inte hindrat jordbruksföretagen att växa i rask takt. Möjligheten till kompensationsförvärv som finns redan i dag, skulle kunna användas av de större animalieproducenter med stora vinster och god likviditet som vill köpa mark i bolagsform.

Utredningen anser inte att det är en ökad möjlighet för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark som är lösningen för att stärka konkurrenskraften i jordbruket. I stället är det andra åtgärder rik-

⁹ Rapport om ägar- och generationsskifte – LRF: <https://www.lrf.se/om-lrf/lrf-ungdomen/rapport-om-agar-och-generationsskifte>.

tade till samtliga jordbruksföretag som ska stärka konkurrenskraften och främja en ökad jordbruksproduktion.

18.2.3 Beredskap och ökad livsmedelsproduktion

Jordbruksverket har på regeringens uppdrag inkommit med en rapport om ett stärkt skydd av jordbruksmark.¹⁰ Regeringen vill mot bakgrund av detta se över möjligheten att stärka skyddet av jordbruksmark och säkerställa tillgången till vissa strategiska varor i livsmedelskedjan, och ser att lagerhållning kommer vara en viktig beståndsdel i detta.¹¹ Jordbruksmarken är en förutsättning för inhemsk livsmedelsproduktion och ett kontrollerat ägande av den är därför av stor betydelse. Flera utredningar har visat på vikten av en välfungerande och robust livsmedelsförsörjning och pekat på behov av ett bättre skydd av jordbruksmarken.¹² Det är svårare att kontrollera vem som står bakom ägandet av en fastighet när den ägs av juridiska personer eftersom det kan finnas flera led av ägare genom bland annat koncernförhållanden. I avsnitt 3.4.3 presenteras ett fiktivt scenario där en stor del av Sveriges åkermark köps upp av utländska aktörer. I vårt delbetänkande¹³ uppmärksammade vi ett växande intresse för investeringar i mark bland kapitalplacerare. Intresset från dessa kapitalplacerare rör i Sverige skogsmark men utredningen kan konstatera att det är möjligt att ställa om jordbruksmark till skogsmark. I stora delar av Sverige kan skogsplantering vara ett attraktivt alternativ för många aktörer.¹⁴

Att ge vissa aktiebolag utökad möjlighet att förvärva viss jordbruksmark behöver, om det handlar om enstaka hektar, inte innebära några stora förändringar jämfört med nuläget. Juridiska personer kan i dag köpa fastigheter med exempelvis industriproduktion. Om olämpliga aktörer försöker att köpa fastigheter i Sverige finns det i vissa fall lagstöd för staten att ingripa, dock föreslår en annan utredning, SOU 2024:84, skärpta krav.¹⁵ Ett öppnande för förvärv i den begränsade omfattningen som i scenario ett skulle inte påverka

¹⁰ Jordbruksverkets rapport, Stärkt skydd av jordbruksmark samt solesproduktion i den gemensamma jordbrukspolitiken.

¹¹ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 36.

¹² Se mer om detta i avsnitt 3.4.

¹³ SOU 2024:73, Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente.

¹⁴ Se mer om detta i avsnitt 13.9.

¹⁵ SOU 2024:84.

markägarbalansen nämnvärt. Men ett öppnande för förvärv av spridnings- eller foderarealer skulle däremot kunna få en betydande effekt. En större mängd lantbruksegendomar eller arealer tillgängliga för juridiska personer skulle innebära en risk för uppköp av oönskade aktörer där ägandet blir svårt att spåra.

För att minska sårbarheten och öka beredskapen är det även viktigt att goda förutsättningar skapas för små jordbruks- och livsmedelsföretag, som ofta brottas med bristande lönsamhet samtidigt som de kan ha många regelverk att förhålla sig till.¹⁶ Vi bedömer sammanfattningsvis att det behövs fler företag och fler djur för att uppnå Livsmedelsstrategins mål om en självförsörjningsgrad om 80 procent på kött- och mejeriprodukter.¹⁷

18.2.4 Effektiva företagsformer och administrativ börda

Fördelen med ökade möjligheter för aktiebolag att förvärva jordbruksmark är att företagaren får större möjligheter att bedriva verksamhet i den företagsform som denne anser mest lämplig. I kapitel 4 beskrivs att även om de små jordbruksföretagen fortsatt är flest så är det de stora jordbruksföretagen som har flest anställda och står för den mesta produktionen av mjölk, nötkött, lamm, gris och ägg. Kapitel 10 visar att en allt större andel av de stora jordbruksföretagen drivs i aktiebolagsform vilket tyder på att det ses som en attraktiv företagsform. I kapitel 3 går att läsa att Konkurrenskraftsutredningen bedömde att jordförvärvslagen har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk. Bland annat menade utredningen att lagen ger upphov till administrativt arbete och krångel. Att många jordbrukare har sin mark i en enskild firma och andra tillgångar i ett driftsbolag som är ett aktiebolag togs upp som en utmaning. Detta eftersom flera kombinerade företag kan försvåra den ekonomiska redovisningen. Att även få äga jordbruksmarken i aktiebolaget skulle minska den administrativa bördan eftersom all verksamhet då skulle kunna hanteras i ett företag. Eftersom utredningens direktiv endast avser att tillåta aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark, men däremot inte skogsmark, skulle ytterst få hela fastigheter uppfylla detta kriterium. Argument emot att man kan åstadkomma för-

¹⁶ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 40.

¹⁷ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 11.

enkling genom att tillåta aktiebolag att förvärva jordbruksmark är att många jordbruksföretagare även äger skog som fortsatt skulle behöva ligga i en enskild firma.

I direktivet anges att utredningen ska bedöma om jordförvärvslagen ska ändras så att investeringsintensiva djurhållande jordbruksföretag och jordbruksföretag som avser att göra en första investering i djurstallar och som bedrivs i aktiebolagsform ska kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark. Gränsdragningen mellan vilka företag som uppfyller kriterierna blir utmanande. Flertalet expanderande företag i aktiebolag vill köpa jordbruksmark även vid andra tillfällen än i samband med en första investering i djurstallar.

Finns det ytterligare verksamheter hos företagaren finns i många fall redan flera olika företag i en koncernstruktur. De flesta företagare anlitar rådgivare för att hantera sin ekonomi och det kan finnas flera anledningar till att en företagare har flera företag i sin verksamhet. Det är därför inte troligt att argumentet vad gäller den administrativa bördan kopplat till att hantera flera företag är en betydelsefull fråga i förhållande till annan administrativ börda som berör ett jordbruksföretag. Det finns risk för att särregler för de aktiebolag som tillåts förvärva jordbruksmark blir komplicerade och att den förenkling som förväntas uteblir. Därtill kan det inte ligga i samhällets intresse att aktivt stimulera till att jordbruksmark skiljs ifrån skogsmark. Skogen är många gånger ryggraden i landsbygdens ekonomi och en viktig finansiär av jordbruksinvesteringar hos många lantbrukare.¹⁸

18.2.5 Beskattning och tillväxt

Enligt livsmedelsstrategin ska ett legitimt och rättvist skattesystem ge goda förutsättningar för hög sysselsättning och tillväxt. Skattepolitiken ska även bidra till effektiva ekonomiska styrmedel samt en generell och rättvist fördelad välfärd. Den ständigt pågående struktumvandlingen i svensk ekonomi bör mötas med förbättrade villkor för företagande, entreprenörskap och investeringar i Sverige, som är förutsägbara och enkla. Skattereglerna ska stödja en utveck-

¹⁸ LRF 2025, Skogen – ryggraden i landsbygdens ekonomi, näringspolitisk rapport från LRF #5.

ling som stimulerar befintliga företag att expandera, utländska företag att etablera sig i Sverige och att nya företag bildas.¹⁹

I kapitel 10 redogörs för vilka effekter en förändrad jordförvärvslag skulle ha på företag som drivis i enskild firma respektive aktiebolag i olika skeden av företagens utveckling. När ett aktiebolag kan köpa och äga jordbruksmark kan det medföra skattemässiga fördelar. Dessa fördelar är relaterade till hur inkomster beskattas, avdragsmöjligheter och möjligheter till finansiering. Att ett aktiebolag kan ackumulera enkelbeskattat kapital ger en fördel vid stora vinster. Företag med ackumulerat kapital skulle vid en förändrad jordförvärvslag kunna använda det kapitalet för markköp. Denna möjlighet att använda enkelbeskattat kapital skulle ge aktiebolag skattemässiga och finansiella fördelar jämfört med enskild firma. Företagaren med enskild firma kan få andra fördelar med hjälp av räntefördelning men det beror på förutsättningarna som råder och att ett stort eget kapital har kunnat byggas upp. Det ligger i samhällets intresse att företagsbeskattningen är neutral mellan enskild firma och aktiebolag. Det är uppenbart att aktiebolag är fördelaktigare ur beskattningssynpunkt vid höga vinstnivåer. Det är främst marginalskatteeffekter på inkomstskatter ovanför brytpunkten för statlig skatt som slår mot enskilda firmor när andra resultatregleringsmöjligheter är tagna. Framtidens företag behöver ha goda vinstmarginaler för att hantera de utmaningar och risker som de har att hantera. Att kunna bygga ekonomiska buffertar är mycket svårt i en enskild firma då marginalskatteeffekten uppgår till 64 procent skatt jämfört med aktiebolag där bolagsskatten är 20,6 procent. Bolagsformerna är långt ifrån konkurrensneutrala.

Det är orimligt att enskild firma missgynnas i dessa fall och borde rimligen föranleda en översyn av skattelagstiftningen snarare än en uppluckring av jordförvärvslagen för att kompensera för detta.

I avsnitt 10.11 beskriver vi hur olika företagares strategier kan påverka valet av företagsform och resonerar om vilken som skulle kunna vara mest fördelaktig. Den strategi som vi kallar ”den specialiserade livsmedelsproducenten” skulle möjligen ha större fördelar av att få förvärva mark i sitt aktiebolag. För den som vi kallar ”den förvaltande lantbrukaren” är det svårare att se vilket val företagaren skulle göra utan man kan där tänka sig att en kombination av drift i aktiebolag och enskild firma föredras. Dock är det svårt

¹⁹ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 24.

att kategorisera vilka typer av företagare som skulle gynnas av den ena eller andra företagsformen. Däremot ska olika typer av företagare inte behöva hämmas av administrativa bördor och känna sig tvingade att ändra sin verksamhet efter skattelagstiftning, snarare än vad som är optimalt för verksamheten. Restriktionerna som ställs upp i denna utredning vad gäller aktiebolags förvärv att endast tillåta förvärv av viss mark och inte skogsmark skulle leda till att majoriteten av företagen ändå skulle behöva driva en enskild firma parallellt med ett eventuellt aktiebolag. Sammanfattningsvis framgår att det främst är andra faktorer än företagsformen som är avgörande för huruvida ett jordbruksföretag blir framgångsrikt eller inte. Det har mer att göra med målsättningar, strategier och tidsperspektiv.

I avsnitt 10.6 beskrivs att ett aktiebolag som ackumulerat enkelbeskattat kapital kan låna ut detta till ägarens enskilda firma för markköp. Lån från aktiebolag till en fysisk person är generellt sett förbjudet men det finns undantag om det görs på kommersiella grunder. En bedömning av möjligheterna måste göras i varje enskilt fall men det torde allt som oftast vara möjligt för den enskilda firman att låna från driftsaktiebolaget för att förvärva jordbruksmark som behövs i det egna jordbruket. Nystartade jordbruksföretagare utan en jordbruksfastighet eller som enbart arrenderar mark kan ha svårt att få göra denna typ av lån.

Sammanfattningsvis framstår möjligheten att förvärva ny mark i aktiebolaget med enkelbeskattat kapital som fördelaktig för många jordbruksföretagare med kapitalintensiv livsmedelsproduktion och höga vinster. För en del är det dock mer attraktivt att driva företaget som enskild firma. I dessa fall ger räntefördelningen möjlighet att ta ut företagets vinst till en lägre skattenivå. Fördelarna med att bedriva sin verksamhet i form av ett driftsaktiebolag och samtidigt äga marken i enskild firma är bland annat möjligheten till resultatfördelning utifrån vad som blir skattemässigt mest fördelaktigt totalt sett. Då företagsformerna har sina fördelar kan man optimera fördelningen av verksamhetsresultatet mellan företagen. En del företagare kan med rätt förutsättningar använda ett driftsaktiebolag som en motor för att generera medel som genom möjlighet till kommersiella lån kan användas för investeringar för utveckling av verksamheten. Svårigheten är att hitta en modell som ger möjlighet för fler nya företagare att etablera sig. De företag som har det billigaste kapitalet kom-

mer på sikt att få köpa all mark. I praktiken skulle det innebära att jordförvärvslagen efter en tid tappar sitt syfte.

18.2.6 Ägarskiften och deläggande

Aktiebolagsformen skulle i många fall underlätta vid generationsväxling till flera personer och vid försäljning av fastigheten på öppna marknaden bland annat eftersom det finns ett mer reglerat deläggande i aktiebolagslagen. Ägande som fysisk person blir föremål för samäganderättslagen då flera delägare finns och kan leda till att en delägare tvingar fram en försäljning av fastigheten trots att övriga delägare inte vill sälja. Detta är avsett att vara en trygghet men begränsar möjligheten att reglera ett samäggande mellan fysiska personer med bindande verkan. Det är olyckligt för lantbruksföretagande med en samägd jordbruksfastighet där man exempelvis inte i förväg på ett praktiskt sätt kan avtala om hur avveckling av samägandet ska gå till. I ett aktiebolag kan detta och annat avtalas om med bindande verkan.

Bolagsägda fastigheter värderas generellt högre på fastighetsmarknaden och kan därför ge ett extra tillskott för den som avser att lämna branschen. I motsvarande mån blir det dyrare för unga och övriga nystartare att ta över en fastighet. Mark som ägs i bolag kan säljas genom överlåtelse av aktier vilket gör att stämpelskatt kan undvikas. I de fall en aktieöverlåtelse inte är möjlig utgår en högre stämpelskatt på överlåtelser till juridisk person jämfört med mellan fysiska personer.

Höga markpriser och krav på egen insats av kapital gör det svårt för nya aktörer att träda in i jordbruket. Med möjlighet för vissa aktiebolag att köpa jordbruksmark skulle markpriserna bli ännu högre. Tillvägagångssätten vid ägarskiften i svenska jordbruksföretag har ändrat sig mycket, läs mer i avsnitt 9.3. Bland annat har företagen ofta anställda och dessa vill ibland ta över verksamheten succesivt. De jordbruksföretag som producerar mycket livsmedel är stora och betingar höga värden till följd av värden i mark och byggnader även om allt mer mark arrenderas. Såväl den enskilda firman, med fastigheten ägd som fysiker, som aktiebolagsformen kan ge förutsättningar för nya delägare utan kapital att successivt arbeta sig in i verksamheten och köpa in sig i företaget. I ett aktiebolag kan man i större utsträck-

ning reglera samägandet tack vare större avtalsfrihet. Det skulle också kunna bli lättare att ta hjälp av externa investerare som kan stötta upp med kapital som ett alternativ till de traditionella bankerna vid en snabb expansionstakt. Att få möjlighet att äga jordbruksmarken i aktiebolag skulle kunna öka attraktiviteten för delägarskap hos externa investerare även om vi inte sett att så hittills skett bland de lantbruksföretag som i dag har sin mark i aktiebolag. Att mark ingår i aktiebolaget sänker troligtvis avkastningskravet hos investerare eftersom risken att inte få tillbaka de investerade pengarna inklusive avkastning bedöms minska.

Flera av de skattemässiga fördelar som finns i aktiebolag jämfört med enskild firma uppstår först vid större vinster vilket oftast inte uppstår hos nystartade företag. Nystartade företag har oftast stora kostnader och möjlighet till överavskrivningar för exempelvis djurstall, maskinpark eller djurbesättning. Det är först vid uttag av vinster som beskattningen påverkar. Möjligheten att låna ut från ett nystartat aktiebolag till enskild firma är inte relevant eftersom upparbetat enkelbeskattat kapital saknas. Reglerna kring räntefördelning i enskild firma gynnar de etablerade företagen före de nystartade eftersom dessa inte kunnat bygga upp något eget kapital. För den som har byggt upp ett stort eget kapital kan möjligheterna med räntefördelning göra att enskild firma är mer fördelaktigt än aktiebolag.

Vid generationsskifte eller annat byte av ägare är det vanligt att konstruktioner med så kallade holdingbolag används, det vill säga aktiebolagsrättsliga koncerner enligt 1 kap. 11 § aktiebolagslagen. Den förvärvsreglering som föreslås i utredningsdirektiven förhindrar dock möjligheten att använda holdingbolagslösningar eftersom ett kriterium är att aktieägarna ska vara fysiska personer.

Att likvidera ett aktiebolag som äger jordbruksmark är besvärligare än i samma fall då verksamheten drivs i en enskild firma och kan leda till större skattekonsekvenser. Fastigheten kan säljas till annan och då uppstår en lagfartskostnad 4,25 procent jämfört med i enskild firma där den är 1,5 procent. Reavinsten för fastigheten hamnar i resultaträkningen i aktiebolaget som en intäkt och ska beskattas med bolagsskatt. Likadant är det med lösöret som säljs. När privatpersonen sedan ska ta ut de pengar som finns i bolaget så är det av stor betydelse att det finns utdelningsunderlag för att kunna få ut det lågbeskattat (20 procent). Det som inte går att ta ut som ut-

delning kommer att beskattas som inkomst av tjänst. Det kan uppgå till mycket stora belopp med hög skattepåverkan (fåmansbolagsreglerna).

18.2.7 Tillgång på kapital

Konkurrenskraftsutredningen bedömde att jordförvärvslagen har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning. Det finns segment i branschen som har behov av kapital som banker inte kan lösa med nuvarande förutsättningar. Det finns ett fåtal som anser att tillgången på kapital är ett större problem än bristande lönsamhet för det svenska jordbruket. I livsmedelsstrategin beskrivs att utvecklingen med allt större investeringar gör att investeringsstödet skulle kunna behöva kompletteras med andra insatser inom den gemensamma jordbrukspolitiken. Det anges vidare att regeringen avser att se över lämpligheten och ändamålsenligheten att, inom ramen för den gemensamma jordbrukspolitiken, tillämpa finansieringsinstrument, exempelvis i form av lån eller garantier.²⁰ Utredningen ser positivt på det arbete som pågår med att utreda möjligheter till att ge jordbruksföretag stöd genom statliga kreditgarantier²¹ och anser att det vore en bättre lösning än att ändra i jordförvärvslagen för att nå rätt företag med åtgärderna.

Enligt livsmedelsstrategin är lägre kapitalkostnader avgörande för att förbättra företagsvillkoren, öka investeringarna och därmed bidra till en ökad svensk livsmedelsproduktion.²² En utökad möjlighet för aktiebolag att förvärva jordbruksmark riskerar att leda till ett ökat pris på jordbruksmark och därmed högre kapitalkostnader.

SLU kom i sin utredning 2018 fram till att jordförvärvslagen gör att animalieproducerande företag finansierar investeringar i stora djurstallar med sina driftsbolag medan marken vilken stallarna står på ägs av privatpersoner. Byggnaderna klassas därför som lös egendom på ofri grund. Från bankernas perspektiv är dessa investeringsobjekt problematiska från ett säkerhetsperspektiv.²³ Vanligtvis löser

²⁰ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 29.

²¹ Uppdrag till Statens jordbruksverk att ta fram en förhandsbedömning om finansieringsinstrument i den gemensamma jordbrukspolitiken, (LI2024/02074).

²² Livsmedelsstrategin 2.0, s. 27.

²³ SLU 2018 Rapport om uppdraget att, inom ramen för livsmedelsstrategin, analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen, (N2017/04215/JM).

man detta genom att den fysiska ägaren av marken står för byggnationen och finansierar investeringen med pengar från sitt eget driftsbolag.

Som utredningen beskrivit ovan finns i vissa fall möjlighet att stycka av mark för själva stallbyggnaden. Att inte kunna lägga med mark för odling av foder och spridning av gödsel begränsar aktiebolagets tillgångsmassa. Detta medför att kapitalrisken med att äga mark och låna pengar till förvärv av mark måste hanteras av privatpersonen som äger marken. Detta kan möjliggöras genom kommersiella lån från aktiebolaget till ägaren som fysiker. Företagarna i animalieproduktion tar större risker genom att de investerar mycket kapital i fast egendom i form av stallbyggnader jämfört med många växtodlande företag. De växtodlande företagen har en stor tillgångsmassa i maskinparken som är enklare att sälja än för den som investerat i animalieproduktion. En stallbyggnad är ofta svår att sälja och vilken efterfrågan som finns beror på en rad olika faktorer. När jordbruksfastigheter med stallbyggnader säljs ingår ofta en rad andra tillgångar som påverkar fastigheter, rekreationsvärden, jakt, närhet till städer.

Om animalieproducenterna hämmas riskerar det att innebära att svensk produktionspotential inte utnyttjas fullt ut och att det därmed blir svårare att uppfylla målen i livsmedelsstrategin om ökad produktion. Lösningen lär dock inte ligga i att vissa specifika animalieproducenter skulle erhålla möjligheten att köpa jordbruksmark i aktiebolag på övriga producenters bekostnad. Detta borde i så fall snarare hanteras inom ramen för den fördelning som görs mellan ersättningar från samhället för djur respektive gröda. Om byggnader och även marken kan ägas av aktiebolaget kan dessa tillgångar tillsammans användas som säkerhet för lån. Detsamma gäller för enskild firma. Med driften i bolag behöver säkerheten erhållas från ägarens innehav av jordbruksmark som fysiker.

Som tidigare påpekats finns, inom givna ramar, möjlighet för den enskilda firman att låna kapital från driftsaktiebolaget för köp av jordbruksmark genom kommersiellt lån. På det sättet slipper lantbrukaren att använda dubbelbeskattat kapital vid köpet och det blir en jämnare konkurrenssituation mellan företagsformerna. Det är dock viktigt att i det enskilda fallet kontrollera att förutsättningarna

för kommersiellt lån är uppfyllda eftersom det annars riskerar att utgöra ett otillåtet lån som är straffsanktionerat.²⁴

18.2.8 Sysselsättning och bosättning

Strukturomvandlingen inom jordbruket har lett till att det är färre företag som står för en större del av produktionen i dag än tidigare. Jordbruksföretagen har blivit mer specialiserade och en större andel är i dag anställda i lantbruksföretag i stället för företagare. En allt större del av den areal som företagen brukar arrenderas. Förädlingen av jordbruksprodukterna sker ofta närmare städerna och i allt större anläggningar. Småskaliga producenter förädlar lokalt och kan även bidra till besöksnäring och andra kringliggande relaterade näringar.²⁵ Om det blir för få jordbruksföretag i vissa delar av landet finns det risk för att anläggningar för vidareförädling så som slakterier och mejerier måste läggas ner.

Slutsatsen är att alla typer av företag måste stimuleras för att vi ska få en ökad självförsörjningsgrad, fler sysselsatta och ett större boende på landsbygden. Kravet på robusthet kräver många företag spridda över så stor del av landet som möjligt.

18.2.9 Ett rikt odlingslandskap och klimatavtryck

I livsmedelsstrategin beskrivs att den ökade produktionen särskilt när det gäller nöt eller får skulle gynna odlingslandskapets biologiska mångfald genom fler betande djur.²⁶ Samtidigt med ökad produktion ska livsmedelsstrategin sträva mot att relevanta nationella miljömål nås. Miljökvalitetsmålet ”Ett rikt odlingslandskap” handlar om att säkerställa jordbruksmarkens långsiktiga produktionsförmåga och bevara odlingslandskapets natur- och kulturvärden. Viktigast för att klara målet på lång sikt är att det även fortsättningsvis finns jordbruk i hela landet.²⁷ Utredningen anser att en mångfald av ägare med olika bruksmetoder är ett viktigt led i detta. Antalet lön-

²⁴ De närmare förutsättningarna för kommersiellt lån anges i avsnitt 10.6.

²⁵ Jordbruksverkets rapport 2016:6, Jordbrukets betydelse för en levande landsbygd – En litteraturoversikt, s. 5.

²⁶ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 11.

²⁷ Se Sveriges miljömål, www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/ett-rikt-odlingslandskap/, hämtat 2025-05-08.

samma produktionsenheter behöver bli fler i Sverige. Exempelvis är det ur samhällets synpunkt ett egenvärde att antalet lönsamma mjölkföretag blir fler (inte bara antalet mjölkkor) och att det finns mjölkproduktion i så stora delar av landet som möjligt. En utökad möjlighet för vissa aktiebolag att förvärva viss jordbruksmark skulle innebära att dessa företag skulle gynnas och växa sig än större medan de företag som inte får samma möjligheter skulle drabbas negativt. Den strukturomvandling som skett inom jordbruket hittills skulle genom en uppluckring av jordförvärvslagen fortsätta i en än mer ökad takt. För att bättre nå miljömålet skulle det i stället krävas en mer hållbarhetsinriktad jordbrukspolitik än den som nu råder.

I livsmedelsstrategin framgår även att den ökande globala efterfrågan på livsmedel ska mötas med en produktion med så låga klimatavtryck som möjligt. Där ligger svenskt jordbruk i framkant. Svenskt jordbruk ska fortsätta att arbeta med den gröna omställningen. Stärkt produktivitet i det svenska jordbruket är därför avgörande för att kunna kombinera höga klimatambitioner med en ökad livsmedelsproduktion. Fortsatta åtgärder för ökad produktivitet, resurseffektivitet och kolinlagring kan ge både lägre växthusgasutsläpp och ökad lönsamhet i jordbruket.²⁸

18.2.10 Bildande av lämpliga fastigheter

Utredningen kan efter kontakter med Lantmäteriet och med hjälp av det rättsutlåtande²⁹ som tagits fram konstatera att den i direktivet uppställda begränsningen av areal som aktiebolag ska få förvärva är svår att fastställa. De naturgivna förutsättningarna för jordbruk skiljer sig radikalt inom Sverige och det är svårt att bilda fastigheter med enbart jordbruksmark utan att få med skogsmark. Fastighetsbildningslagen gör det svårt att dela upp befintliga fastigheter och har dessutom inriktats på att underlätta skapandet av arealmässigt större enheter. Även bostadsfastigheter belägna nära djurstallar är en utmaning i nuvarande regelverk.

I rättsutlåtandets bedömning av de uppställda scenarierna är det tydligt att fastighetsägarens eller brukarens tillfälliga personliga förutsättningar inte får ligga till grund för en fastighetsbildning efter-

²⁸ Livsmedelsstrategin 2.0, s. 28.

²⁹ Ekbäck, Eriksson, Rättsutlåtande.

som det strider mot varaktighetskravet. Men samtidigt kan man tänka sig att den enorma utveckling som jordbruket genomgått de senaste hundra åren och som fortsatt pågår gör det svårt att få till en lämplig fastighetsbildning. Även jordbrukspolitiken har varierat radikalt under denna tid. Det är svårt att få en långsiktighet och förutsägbarhet där fastighetsstrukturen är rationell och varaktig som regelverken syftar mot, utan att hämma företagsutvecklingen. Den uppluckring som beskrivs i scenario två och tre innebär nackdelar på så sätt att marken binds till den driftsinriktning som den aktuella företagaren väljer, eller redan har i dag. Jordbruksmarken har ett mycket brett användningsområde och kräver långsiktiga strategier för näringstillförsel, markstruktur med mera.

Det finns en växande marknad för produkter från mindre arealkrävande jordbruk. Dessa kan trots små arealer skapa stora värden. Dessa företag kan vara småskaliga livsmedelsproducenter som tar fram premiumprodukter men de kan också vara storskaliga animalieproducenter som köper allt sitt foder och kontrakterar spridningsareal för gödsel. Principen om att stora jordbruksfastigheter ska skyddas från att delas upp i mindre fastigheter och strävan efter rationella enheter är central i nu gällande regelverk. Utredningen ser svårigheter att förena en hållbar utveckling av jordbruket genom strävan efter större fastigheter. Det finns risk för att fastighetsbildningslagen hindrar bildandet av fastigheter som är lämpliga för dagens och framtidens jordbruksföretag.

Utredningen identifierar ett behov av tydliga nationella jordbrukspolitiska riktlinjer för markägarstrukturen. De senaste jordbrukspolitiska riktlinjerna kom 1994. Ett stort fokus har därefter varit på EU:s gemensamma jordbrukspolitik varför nationella riktlinjer för fastighetsindelning inte varit i fokus. Genom tydliga nationella riktlinjer på området kan tillämpningen av fastighetsbildningslagen, som är en ramlagstiftning i viss mån anpassas i enlighet med de nya riktlinjerna. Vid större förändringar bör det dock ske en översyn av regelverket.

19 Uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd

I detta kapitel sker översynen av bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd. Här beskrivs förvärvsprövningen i glesbygd och de aktuella bestämmelserna med särskilt fokus på 7 § jordförvärvslagen. Även statens inlösen skyldighet och släktskapsundantaget behandlas.

19.1 Uppdraget

Utredningen har i uppdrag att ta ställning till hur bestämmelserna om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom i glesbygd kan anpassas till dagens förhållanden. I förslaget till anpassning ska en avvägning ske mellan, å ena sidan, kostnaderna för enskilda och det allmänna för prövningen av en ansökan om förvärvstillstånd i glesbygd och, å andra sidan, den uppskattade nyttan av att främja boende och sysselsättning i glesbygd. Utredningen ska bedöma om behovet av regler om förvärvstillstånd i glesbygd och möjligheterna att åstadkomma resultat är större i vissa delar av Sverige, till exempel i delar av Norrland, eller om det med beaktande av tillgången till kommunikationer och bredbandsutbyggnad är lämpligt att färre områden generellt ska anses vara glesbygd. Vidare ska utredningen ta ställning till hur bestämmelserna om statens inlösen skyldighet kan utformas samt analysera de finansieringsbehov de nya reglerna kan ge upphov till och föreslå en lämplig finansieringsform. Dessutom ska vi särskilt beakta hur förslaget ska utformas för att vara förenligt med EUrätten, och lämna nödvändiga författningsförslag.

I detta kapitel sker en genomgång av hur förvärvsprövningen i glesbygd sker i dag och hur inlöSENSKYLDIGHETEN fungerar. Vi identifierar problem i tillämpningen och behov av förändringar. I kapitel 20 presenteras utredningens överväganden och förslag på lösningar.

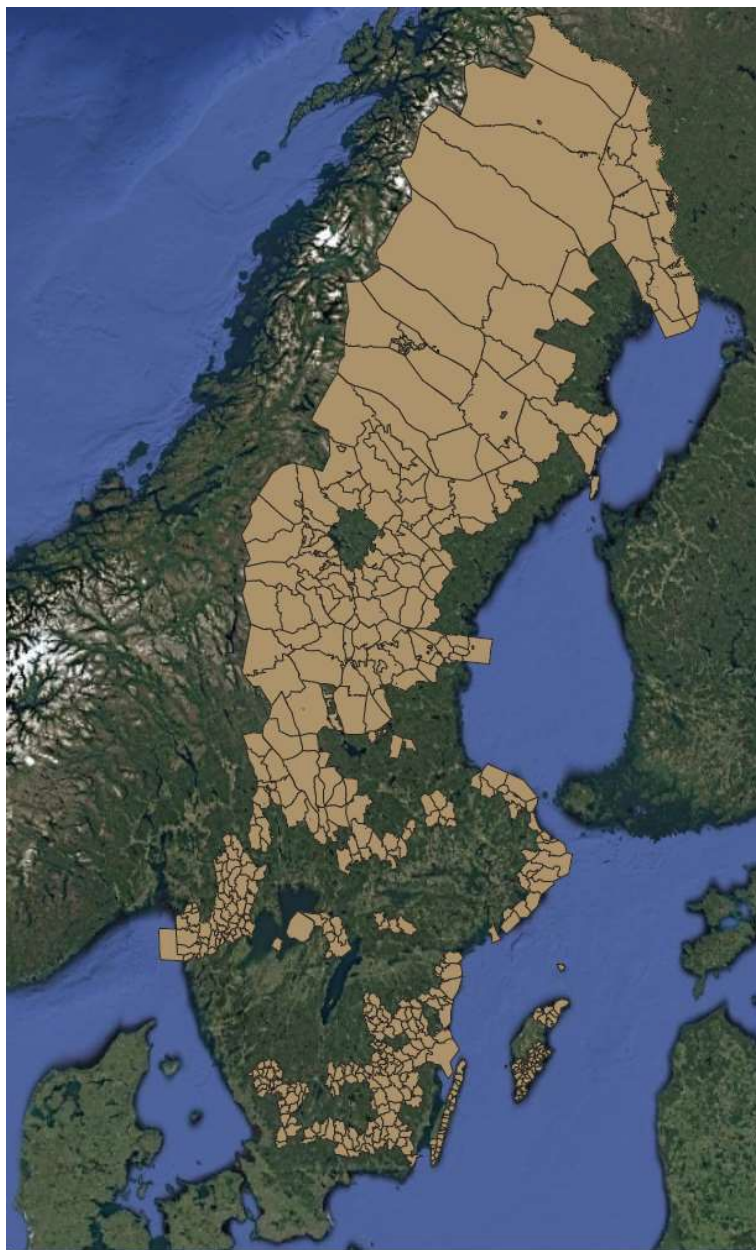
19.2 Vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd krävs förvärvstillstånd

Vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd och i omarronderingsområden krävs som huvudregel förvärvstillstånd.¹ Lantbruksegendom definieras som fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet, eller har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk men som ännu inte varit föremål för fastighetstaxering, 1 § jordförvärvslagen. I samma bestämmelse definieras glesbygd som stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas. Vidare definieras omarronderingsområde som område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen. Vilka kommuner eller delar av kommuner som är glesbygd och omarronderingsområden enligt jordförvärvslagen framgår av 1 § och bilagan till jordförvärvsförordningen. Det finns några få områden som är både glesbygd och omarronderingsområde. I bilaga 3 framgår detaljerade kartor. Översiktligt framgår områdena även av figur 19.1 och 19.2 nedan.

¹ 4 § jordförvärvslagen.

Figur 19.1 Karta glesbygd

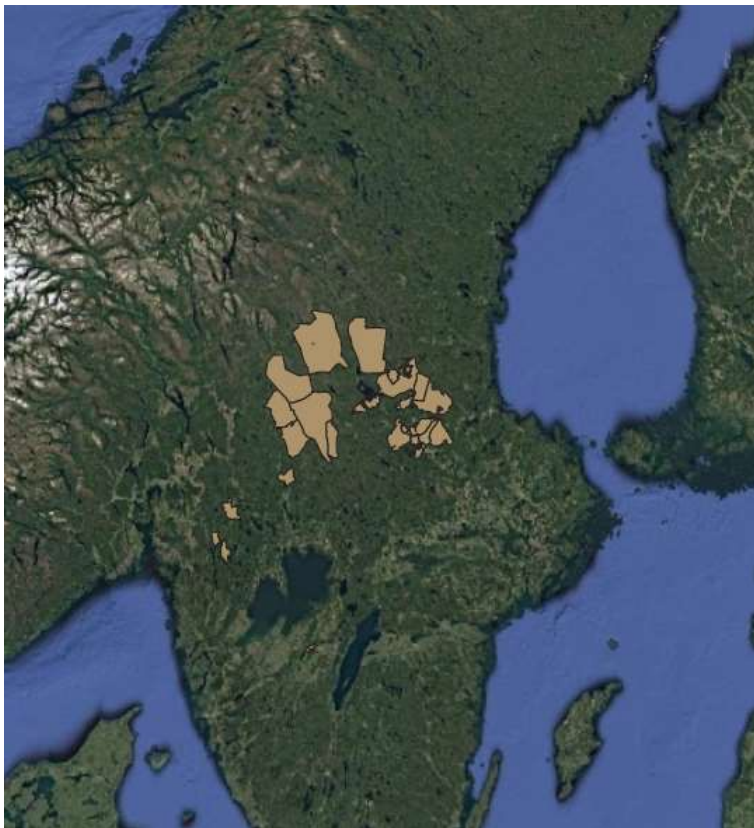
Översiktlig karta över områden som utgör glesbygd



Källa: Svefa AB 2025.

Figur 19.2 Karta omarronderingsområden

Översiktlig karta över omarronderingsområden

*Källa: Svefa AB 2025.*

Undantag från kravet på förvärvstillstånd gäller för den som sedan minst ett år är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen.² Undantaget gäller för egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde. Vidare ska nämnas att det i 3 § jordförvärvslagen finns en uppräkningslista av situationer där lagen inte gäller och det därmed inte krävs förvärvstillstånd bland annat vid vissa släktskapsöverlåtelser.

Det finns särskilda regler för när förvärvstillstånd får lämnas till juridiska personer, 6 § jordförvärvslagen. Dessa redogörs för i avsnitt 8.3. Praktiskt sker förvärvstillståndsprövningen för juridiska

² Se 5 § jordförvärvslagen.

personers förvärv från fysisk person eller dödsbo först enligt 6 § jordförvärvslagen och om förvärvstillstånd får beviljas enligt den bestämmelsen och egendomen ligger i glesbygd går man vidare till glesbygdsprövningen enligt 7 § jordförvärvslagen som gäller både för fysiska och juridiska personer. Fysiska personers förvärv och förvärv mellan juridiska personer i glesbygd eller omarronderingsområde prövas dock enbart enligt 7 § jordförvärvslagen.

19.3 Definitioner, släktskapsundantaget och omarronderingsområden

19.3.1 Definitionen av glesbygd enligt jordförvärvslagen

Glesbygd definieras som stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas, enligt 1 § jordförvärvslagen.

Definitionen kom till i samband med 1991 års ändringar i jordförvärvslagen. Det regionalpolitiska inslaget i jordförvärvslagen hade fått en allt större betydelse genom de ändringar som gjordes i slutet av 1980-talet och början på 1990-talet.

I förarbetena, prop. 1990/91:155, resonerade man kring avgränsningen inom vilka de regionalpolitiska bestämmelserna skulle tillämpas. Det framhölls att glesbygd inte är något entydigt begrepp och att stora skillnader föreligger mellan glesbygdsområden i olika delar av landet vad gäller tillgång till service och sysselsättning. Man kom fram till att de områden inom vilka jordförvärvslagens bestämmelser ska kunna tillämpas i huvudsak bör överensstämja med de områden som gäller för glesbygdsstöd. Med glesbygd avsågs i förordningen (1990:643) om glesbygdsstöd i huvudsak stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service samt skärgårdar. Samma definition av glesbygd bör kunna användas i jordförvärvslagen. Enligt glesbygdsförordningen var det länsstyrelsen som angav vilka områden inom länet som var att hänföra till glesbygd. I fråga om jordförvärv bör det i stället ankomma på regeringen att i verkställighetsföreskrifter till lagen ange inom

vilka områden bestämmelserna om regionalpolitiskt hänsynstagande ska gälla.³

Även i tidigare förarbeten, prop. 1978/79:85, har man resonerat kring avgränsningen och kopplat den till områden där stöd kan lämnas. I samma förarbeten nämns skärgårdar och stöd till skärgårdsföretag särskilt. När det gäller stöd till skärgårdsföretag kunde sådant lämnas på öar med eller utan fast landförbindelse eller i kustnära områden. Villkor för att stöd skulle utgå var dock att förhållandena på öar med fast landförbindelse och inom de kustnära områdena var jämförbara med dem som råder på öar utan fast landförbindelse. Det konstaterades att de regionalpolitiska bestämmelserna i jordförvärvslagen alltid borde kunna tillämpas i sådana områden.⁴

Sammanfattningsvis har man utgått ifrån de områden där man kunnat få regionalpolitiska stöd och därefter närmare pekat ut områden där glesbygdsbestämmelserna ska tillämpas.

19.3.2 Andra definitioner av landsbygd

I dag finns ett antal definitioner av landsbygder, som ger olika svar på vad som faktiskt är landsbygder och hur många som bor där. Med stöd från SCB går det att hävda att bara 13 procent bor på den svenska landsbygden. Använder man i stället definitioner från FN skulle det gå att säga att hela 76 procent av befolkningen i Sverige bor på landsbygderna.⁵

Tillväxtanalys tog fram en definition av landsbygd 2014. Tillväxtverket använder inte begreppet glesbygd utan utgår från Tillväxtanalys definition och arbetar för att fler organisationer, kommuner, regioner och myndigheter ska använda samma definition.

I definitionen delas Sveriges kommuner in i sex olika grupper varav tre betecknas som landsbygdskommuner. Definitionen gör det också möjligt för analytiker att bryta ned kommunerna på så kallad rutnätsnivå. Genom detta blir det till exempel möjligt att se hur den faktiska befolkningsutvecklingen ser ut mer i detalj. En kommun kanske ökar sin befolkningsmängd totalt sett, men inom kommunen kan det finnas

³ Prop. 1990/91:155 s. 18–19 och 27–28.

⁴ Prop. 1978/79:85 s. 40.

⁵ Tillväxtverkets webbplats, <https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/guiderochverktyg/guiderochverktyg/metodstodforlivskraftigalandsbygder/olikatyperavlandsbygder.5538.html#h-Samangaborideolikakommuntyperna>, hämtat 2025-04-12.

områden där befolkningen minskar och områden där den ökar. Genom att synliggöra detta skapas ett bättre planeringsunderlag för till exempel olika typer av offentlig service som skola och kollektivtrafik.

Indelningen i olika kategorier gör det till exempel också möjligt att analysera hur insatser från statliga myndigheter fördelas i olika typer av landsbygder och städer.

Kriterier för de sex kommuntyperna

De kriterier som Tillväxtverket tagit fram för indelning i sex olika kommuntyper är följande.

Storstadskommuner: Mer än 80 procent av befolkningen bor i urbana områden och har tillsammans med angränsande kommuner en samlad folkmängd på minst 500 000 invånare.

Blandade kommuner: Täta blandade kommuner: Mer än 50 procent av befolkningen bor i urbana områden. Majoriteten av kommunens befolkning har mindre än 45 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.

Glesa blandade kommuner: Mer än 50 procent av befolkningen bor i urbana områden. Majoriteten av kommunens befolkning har mer än 45 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.

Landsbygdskommuner: Tätortsnära landsbygdskommuner: Mer än 50 procent av befolkningen bor i rurala områden. Majoriteten av kommunens befolkning har mindre än 45 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.

Glesa landsbygdskommuner: Mer än 50 procent av befolkningen bor i rurala områden. Majoriteten av kommunens befolkning har mer än 45 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.

Mycket glesa landsbygdskommuner: Hela befolkningen bor i rurala områden. Hela befolkningen har mer än 90 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.⁶

19.3.3 Släktskapsundantaget

De förvärv som inte omfattas av jordförvärvslagen framgår av 3 § jordförvärvslagen. Av dessa är det i praktiken mest betydelsefulla undantaget från lagens tillämpningsområde släktskapsundantaget i 3 § 5 jordförvärvslagen. I det avseendet gäller att lagen inte är tillämplig om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 § jordförvärvslagen. För makar är släktskapsundantaget tillämpligt endast om äktenskapet består vid förvärvet. Sambor jämställs inte med äktenskap, dock kan sambor och svagare släktskapsförhållanden vägas in vid tillståndsprövning enligt 7 § jordförvärvslagen.⁷ Sambor torde ha goda möjligheter att få förvärvstillstånd på grunden bosättning eller sysselsättning enligt 7 § jordförvärvslagen.

Enligt gällande regler omfattas alltså bara äkta makar vid tidpunkten för förvärvet och avkomlingar i rakt nedstigande led till överlåtaren. Om makar förvärvar gemensamt gäller att någon av dem är överlåtarens avkomling. Adoptivbarn ingår i begreppet avkomling.⁸

I tidigare jordförvärvslagar⁹ gällde släktskapsundantaget för den som var:

- gift med överlåtaren,
- avkomling (barn, barnbarn och så vidare) till överlåtaren eller dennes make,
- syskon till överlåtaren eller dennes make,
- avkomling till syskon till överlåtaren eller överlåtarens make, och

⁶ Tillväxtverkets webbplats, <https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/guiderochverktyg/guiderochverktyg/metodstodforlivskraftigalandsbygder/olikatyperavlandsbygder.5538.html#h-Samangaborideolikakommuntyperna>, hämtat 2025-04-12.

⁷ Prop. 1978/79:85 s. 21 och Cederstierna, Jordförvärvslagen (1979:230) 3 § 5, Karnov (JUNO) (besökt 2025-02-24).

⁸ Se prop. 1971:143.

⁹ Jordförvärvslagen (1955: 272) och jordförvärvslagen (1965:290).

- om makar förvärvar gemensamt och någon av dem står i släktskap till överlåtaren eller dennes make som anges ovan.¹⁰

Till grund för bestämmelsen ovan anförde departementschefen i förarbetena till lagen att en jordägare inte borde hindras att redan i livstiden fritt fördela sin egendom mellan sådana anhöriga som skulle kunna bli ägare av egendomen genom bodelning eller arv.¹¹

I den nuvarande jordförvärvslagen ville man dock att reglerna skulle få mer effekt främst på grund av rationaliseringsskäl varför man begränsade släktskapsundantaget till dagens gällande regler.¹² Dessa rationaliseringsskäl gör sig inte lika starkt gällande i dag varför en översyn är aktuell.

19.3.4 Omarronderingsområden

I dag finns omarronderingsområden främst i Dalarnas och Värmlands län men även några mindre områden i Västra Götalands län. Enligt jordförvärvslagen definieras omarronderingsområde som område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen. I bilagan till jordförvärvsförordningen anges vilka områden som klassas som omarronderingsområden enligt jordförvärvslagen. Områdena anges i huvudsak på sockennivå.

Ägosplittringen försvårar ett rationellt brukande av skogs- och jordbruksmarken. En rationalisering av fastighetsstrukturen, så kallad omarrondering, medför stora samhällsvinster och är nödvändig för utvecklingen i dessa områden. Omarrondering ger rationellare brukande av skogs- och jordbruksmarken med ökad skogstillväxt, bättre infrastruktur och ökad rättssäkerhet samt ökad kunskap om naturvärden, kulturmiljövärden och sociala värden.

Som exempel kan anges att i Dalarna är ungefär en halv miljon hektar skogs- och jordbruksmark mycket starkt ägosplittrad. Det motsvarar ungefär en tredjedel av arealen produktiv skogsmark i länet. En del av förklaringen är att mark genom en serie arvskiften av tradition och rättviseskäl delats lika mellan samtliga arvingar. Fastigheterna har därför blivit uppdelade på ett stort antal mycket

¹⁰ Prop. 1978/79:85 s. 19–20.

¹¹ Prop. 1955: 165 s. 58.

¹² Prop. 1978/79:85 s. 19–21.

små, smala och utspridda skiften. Dagens lagstiftning förhindrar numera den typen av delning.¹³

Sedan 2018 tillämpar Länsstyrelsen i Dalarnas län, i samverkan med Lantmäteriet och Skogsstyrelsen, ett nytt arbetssätt för att åstadkomma förbättringar av fastighetsstrukturen genom omarrondering. Uppdraget utförs i samverkan med Lantmäteriet, Jordbruksverket och Skogsstyrelsen samt företrädare för markägare och skogsnäring. Arbetet innefattar ett omfattande förarbete i små geografiska områden inför en eventuell omarrondering. Det sker i nära dialog med berörda markägare och i samverkan med övriga myndigheter och den berörda kommunen. Länsstyrelsens målsättning är att det från och med 2025 ska omarronderas 6 000–10 000 hektar årligen i Dalarnas län. Omarronderingsarbetet innebär komplexa lantmäteriförrättningar och med den ökade takten beräknas det ta cirka 60 år att omarrondera de ägosplittrade delarna av Dalarna.¹⁴

En slutsats som kan dras av detta är att omarronderingsverksamheten tar tid men fungerar väl. Utgångspunkten för utredningen är att översynen av glesbygdsbestämmelserna inte ska påverka omarronderingsverksamheten negativt.

19.4 Förvärvsprövningen i glesbygd

19.4.1 Prövningen sker i två steg

Förvärvstillstånd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten, men inte om förvärvaren gör sannolikt att han eller hon inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten, 7 § första stycket jordförvärvslagen. Oavsett vad som sägs i 7 § första stycket får tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde vägras, om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen, vilket framgår av 7 § andra stycket jordförvärvslagen.

¹³ Länsstyrelsen i Dalarnas läns rapport 2023:01, Plan för rationalisering av ägostrukturen i Dalarnas län, s. 5.

¹⁴ Länsstyrelsen i Dalarnas läns rapport 2023:01, Plan för rationalisering av ägostrukturen i Dalarnas län, s. 6.

Praktiskt prövas andra stycket först om egendomen ligger inom ett omarronderingsområde som också är glesbygd. Om man kommer fram till att förvärvet gör det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen får förvärvstillstånd vägras. Om förvärvstillstånd inte vägras, eller om man kommer fram till att förvärvet inte gör det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen, går man vidare till glesbygdsprövningen enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen. I de fall då området endast utgör omarronderingsområde prövas bara 7 § andra stycket jordförvärvslagen. I de fall då området endast utgör glesbygd prövas bara 7 § första stycket jordförvärvslagen som på grund av dess utformning ska ske i två steg.

I steg ett prövas förvärvarens avsikter med förvärvet. Förvärvaren ska göra sannolikt att han inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten.

I steg två prövas om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten.

Om det vid prövningen i det första steget bedöms att förvärvaren har gjort sannolikt att han kommer att bosätta sig på fastigheten eller gynna sysselsättningen på sätt som avses, får tillstånd inte vägras med hänvisning till 7 § första stycket jordförvärvslagen. Det blir därför inte aktuellt att gå vidare till steg två.

Om förvärvaren däremot inte har gjort sannolikt att han kommer att bosätta sig på fastigheten eller varaktigt främja sysselsättningen på orten, går prövningen vidare till steg två där det prövas om fastigheten behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Om prövningen ger resultatet att fastigheten behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten får förvärvstillstånd vägras med hänvisning till 7 § första stycket jordförvärvslagen. Om det vid prövningen däremot visar sig att egendomen inte behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen får ansökan inte avslås med stöd av 7 § första stycket jordförvärvslagen.

19.4.2 Länsstyrelsens utredningsskyldighet och prövning

Det är främst länsstyrelsen som prövar frågan om förvärvstillstånd i första instans.¹⁵ Länsstyrelsen har även viss utredningsskyldighet. I vissa fall sker utredningen genom att länsstyrelsen exempelvis kontaktar mäklaren eller säljaren för att ta reda på hur fastigheten bjöds ut till försäljning. Om fastigheten var utbjuden på öppna marknaden före försäljningen har grannarna antagligen kännedom om att fastigheten har sålts och det finns i de fallen mindre anledning för länsstyrelsen att aktivt kontakta möjliga lokala intressenter. De som eventuellt är intresserade får då själva ta initiativet och kontakta länsstyrelsen. Om fastigheten däremot inte har varit utbjuden på öppna marknaden kan det finnas anledning för länsstyrelsen att undersöka vilka grannar och eventuella andra lokala intressenter som kan finnas. Detta kan göras på olika sätt. Vissa länsstyrelser väljer till exempel att publicera pågående förvärvsprövningar i glesbygd på sin webbplats under en viss tid för att ge lokala intressenter möjlighet att kontakta länsstyrelsen innan prövningen. Andra väljer att enbart vänta en tid innan de påbörjar handläggningen av förvärvsärendet för att intressenter ska ges rimlig tid för att anmäla sitt intresse till länsstyrelsen. Det har varit upp till varje länsstyrelse att avgöra hur man vill utreda intresset för fastigheten.

Länsstyrelsernas stora skillnader i handläggningsrutiner och när det gäller om man aktivt undersöker om det finns alternativa förvärvare har tagits upp som ett problem även i tidigare utredningar.¹⁶ Att fler intressenter som uppfyller kraven anmäler sitt intresse innebär en bättre praktisk tillämpning av glesbygdsbestämmelserna. Handläggningsrutiner som uppfyller utredningsskyldigheten är därför en förutsättning för en effektiv tillämpning av bestämmelserna som främjar bosättning och sysselsättning i glesbygd.

¹⁵ Om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendom från en fysisk person eller ett dödsbo och om egendomens värde överstiger 20 miljoner kronor prövas ansökan om förvärvstillstånd av Jordbruksverket, i andra fall prövas frågan av länsstyrelsen, se 9 § jordförvärvslagen samt 2 och 4 §§ jordförvärvsförordningen.

¹⁶ SOU 2001:38 s. 71.

19.4.3 Närmare om steg ett i prövningen – bifallsskäl

Om förvärvaren gör sannolikt att han kommer att varaktigt bosätta sig på fastigheten inom tolv månader från förvärvet eller att han genom förvärvet kommer att varaktigt främja sysselsättningen på orten, ska förvärvstillstånd alltid beviljas.

Av tidigare förarbeten framgår att det är förvärvaren som ska visa att han kommer att uppfylla villkoren om bosättning eller främjande av sysselsättningen.¹⁷ Det är alltså förvärvaren som har bevisbördan och som ska redovisa hur han eller hon avser att uppfylla villkoren och länsstyrelsen som prövar om planerna är trovärdiga. Länsstyrelsen har rätt att begära att sökanden redovisar sina planer i detalj samt besvarar eventuella frågor.

Vid prövning av bosättningsplanerna kan bland annat bostadens skick vägas in i bedömningen. Är bostaden lämplig för åretruntboende eller krävs det stora investeringar? Om fastigheten är obebyggd, är det möjligt att få bygglov och realistiskt att bygga en bostad på egendomen inom tolv månader från förvärvet? Är bosättningsplanerna realistiska med hänsyn till sökandens familjeförhållanden, pendlingsavstånd, arbetsplats och liknande? I normalfallet bör sökandens uppgifter godtas såvida inte länsstyrelsen har goda skäl att ifrågasätta dem, antingen på grund av resultatet av nämnda utredning eller av andra skäl. Andra skäl att ifrågasätta förvärvarens avsikter kan vara att förvärvaren tidigare har redovisat planer eller gjort utfästelser som inte har hållits eller som går emot de nya planerna.

För att göra sannolikt att förvärvet kommer att varaktigt främja sysselsättningen på orten måste förvärvaren normalt förse tillståndsmyndigheten med uppgifter som visar att hans eller hennes planer på etablering eller annan sysselsättningsfrämjande verksamhet är trovärdiga.¹⁸ I tidigare förarbeten anges även att med begreppet att främja sysselsättningen på orten avses att förvärvet medför att varaktiga arbetstillfällen av en inte försumbar omfattning för i glesbygden boende personer skapas eller bibehålls. Hur omfattande de sysselsättningsfrämjande åtgärderna ska vara för att uppfylla kravet får avgöras från fall till fall, bland annat med hänsyn till fastighetens storlek och förhållandena på orten. Ett riktmärke bör dock vara att förvärvet

¹⁷ Prop. 2004/05:53 s. 23.

¹⁸ Ibid.

åtminstone främjar förvärvarens eller en heltidsanställds sysselsättning under överskådlig tid.¹⁹

Att främja sysselsättningen är att öka, eller bibehålla den, varför det inte räcker att enbart behålla en passiv miniminivå. Att efter förvärv av en skogsfastighet anlita på orten etablerade personer för normal avverkning eller skogsvård räcker exempelvis inte för att uppfylla glesbygdsbestämmelsernas syfte att främja sysselsättningen. Det krävs något utöver denna miniminivå, annars bör ortsboende ges företräde vid förvärv. I förarbetena beskrivs det som att en förvärvare som enbart anlitar på orten etablerade personer för avverkning eller normal skogsvård inte uppfyller glesbygdsbestämmelsernas syfte att främja sysselsättningen på orten, om inte några mer varaktiga arbetstillfällen skapas eller bibehålls.²⁰

Även en juridisk person kan främja sysselsättningen på orten. En juridisk person vars förvärv främjar sysselsättningen på orten på ett sådant sätt att den bör likställas med på orten redan etablerade fysiska eller juridiska personer, bör därför kunna få tillstånd, även om det finns en intressent i form av en fysisk person vars förvärv också skulle gynna sysselsättningen eller bosättningen. I tidigare förarbeten anges som exempel att även en juridisk person skulle kunna medverka till att sysselsättningen på orten främjas på ett sådant sätt att den bör likställas med på orten redan etablerade fysiska eller juridiska personer.²¹ Exempelvis skulle ett lokalt sågverk kunna hävda att ett förvärv av en skogsfastighet gynnar sysselsättningen vid sågverket. För att motivera ett bifall, trots grannintresse, behöver sågverket finnas i det aktuella glesbygdsområdet.

Om prövningen enligt steg ett leder till bedömningen att förvärvaren har gjort sannolikt att han kommer att bosätta sig på egendomen eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten ska sökanden få förvärvstillstånd. Om utfallet blir det motsatta går prövningen vidare till steg två.

¹⁹ Prop. 2004/05:53 s. 39.

²⁰ Prop. 2004/05:53 s. 23.

²¹ Prop. 2004/05:53 s. 22.

19.4.4 Närmare om steg två i prövningen – avslagsskäl

Om prövningen i steg ett har resulterat i att förvärvaren varken gjort sannolikt att han kommer att varaktigt bosätta sig på egendomen eller varaktigt främja sysselsättningen på orten går prövningen vidare till steg två. Där prövar länsstyrelsen om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten.

För att bestämmelsen ska kunna användas som avslagsgrund krävs att ett vägrat tillstånd kan få en direkt och påvisbar effekt på sysselsättningen eller bosättningen i området. I tidigare förarbeten anges att syftet med bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd sedan 1991 års ändringar är rent regionalpolitiskt. Jordförvärvslagens glesbygdsbestämmelser syftar till att stärka sysselsättningsunderlaget för dem som redan är bosatta i glesbygden eller få tillstånd varaktigt bosättning där. För på orten redan etablerade jord- och skogsbrukare innebär bestämmelserna i princip att förvärv av den som behöver ytterligare sysselsättningsunderlag för sin försörjning prioriteras i förhållande till förvärv som görs av den som varken bor på orten eller har för avsikt att flytta dit. För att bestämmelsen ska kunna användas som avslagsgrund krävs dock att ett vägrat tillstånd kan få en direkt och påvisbar effekt på sysselsättningen eller bosättningen i området.²²

Den sista meningen från förarbetena ovan återfinns även i Regeringsrättens dom, RÅ 1994 ref. 7. Regeringsrätten biföll ett överklagat vägrat förvärvstillstånd med motiveringen att länsstyrelsen inte hade redovisat någon bedömning av möjligheterna att genom ett vägrat tillstånd uppnå att fastigheten kunde komma till användning för att ge en direkt och påvisbar effekt på sysselsättningen eller bosättningen i området. Det är således inte tillräcklig motivering för avslag att länsstyrelsen hänvisar i allmänna ordalag till att egendomen behövs för att främja sysselsättning eller bosättning på orten. Länsstyrelsen behöver kunna peka ut en eller flera intressenter som har både behov av egendomen och intresse av förvärv. Det kräver en utredning inklusive kontakter med eventuella intressenter.²³

Med sysselsättning bör avses inkomstbringande sysselsättning, inte hobbyverksamhet. Att sysselsättningseffekten ska vara direkt innebär att bedömningen ska baseras på rådande förhållanden. Fram-

²² Prop. 2004/05:53 s. 16.

²³ RÅ 1994 ref. 7.

tida, ändrade förhållanden bör endast beaktas om de är nära förestående och kan bedömas vara säkra. En heltidsanställd person kan normalt inte anses ha ett direkt behov av ökad sysselsättning. Att till exempel anställningen är allmänt osäker, sedd framåt i tiden, innebär vanligen inte att man kan hävda att vederbörande har ett direkt behov av ökad sysselsättning. Utformningen av 7 § första stycket gör det alltså möjligt att vägra tillstånd till förvärv, om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Det är möjligt att avslå till förmån för en ortsbo som redan har sysselsättning men behöver stärka den upp till heltid. Det gäller oavsett vilket slag av sysselsättning som denne redan har. Det är till exempel möjligt att med stöd av 7 § första stycket jordförvärvslagen vägra tillstånd till förvärv om egendomen behövs för att stärka sysselsättningsunderlaget för en redan etablerad jord- eller skogsbruksföretagare på orten. I det sysselsättningsfrämjande syftet ligger att det måste ställas vissa minimikrav på förvärvsegendomen. Den måste således ha en för intressenten betydelsefull areal åker eller skog, eller ha andra förutsättningar på så sätt att den verkligen har betydelse för sysselsättningen.

Att en fastighet behövs enbart för att främja bosättning på orten kan motivera ett avslag. Det kan dock vara svårt för länsstyrelsen att veta vem som skulle vilja bosätta sig där om inte han eller hon redan har visat sitt intresse genom att delta i budgivningen på egendomen eller genom att kontakta länsstyrelsen. För att man ska kunna hävda att bosättningen på orten gynnas bör intressenten helst komma utifrån, det vill säga inte redan vara bosatt inom glesbygdsområdet. Även en ortsbo bör dock kunna komma i fråga till exempel om han eller hon hyr sin bostad men vill skaffa sig en egen, eller om familjen har behov av en bättre bostad för att långsiktigt kunna bo kvar på orten.

Om prövningen i steg två leder till att egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten får förvärvstillstånd vägras. Om egendomen däremot inte behövs för nämnda ändamål ska ansökan bifallas.

Det ska nämnas att en intressent inte har klagorätt på ett beslut om att bifalla köparens begäran om förvärvstillstånd eftersom ett beslut att vägra förvärvstillstånd inte innebär en automatisk rätt för intressenten att få förvärva egendomen. Säljaren väljer fritt vad som ska ske med egendomen. Beslutet får på det sättet inte några direkta

verkningar för intressenten och kan mot den bakgrunden inte anses beröra intressenten på ett sådant sätt att intressenten kan klaga på beslutet.²⁴

19.4.5 I praktiken tillämpas inte glesbygdsbestämmelserna

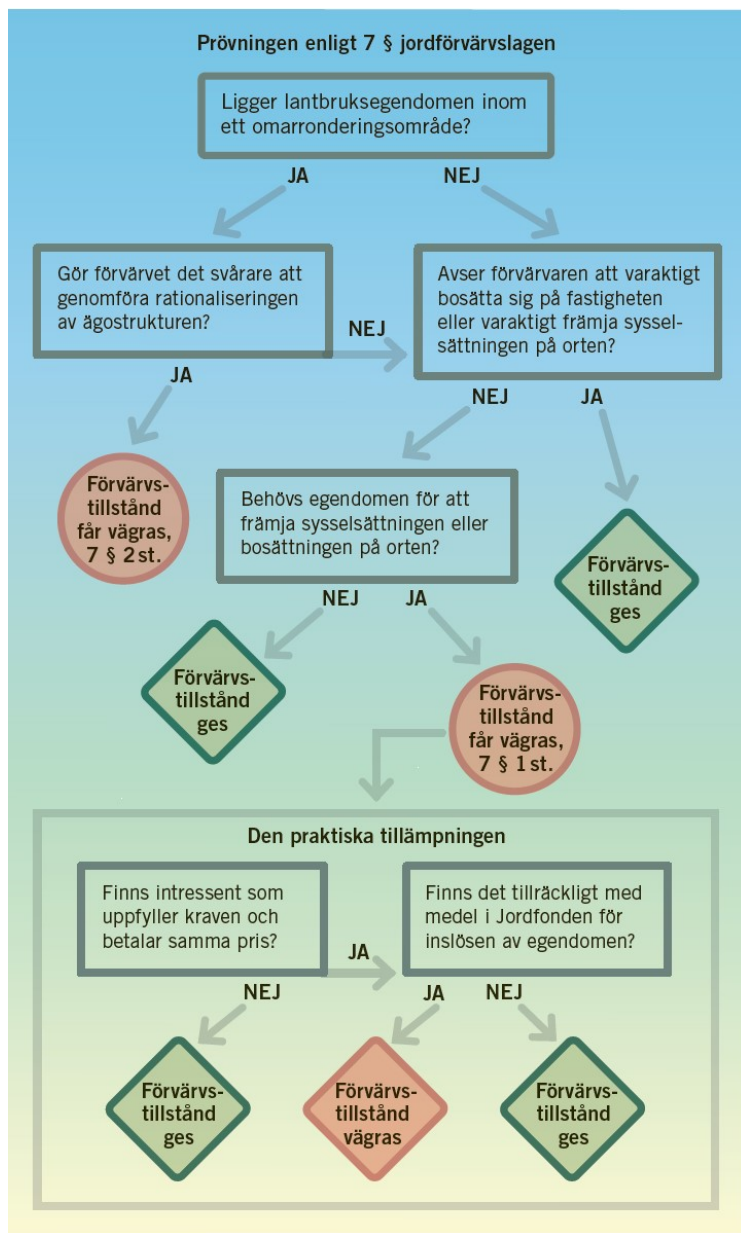
I praktiken sker dock i princip inte någon prövning utifrån glesbygdsbestämmelserna. Detta beror till stor del på länsstyrelsernas praktiska tillämpning och statens inlösen skyldighet. Om förvärvstillstånd vägras med stöd av bestämmelserna i 7 § jordförvärvslagen blir staten som huvudregel skyldig att lösa in egendomen till avtalat pris enligt 12 § jordförvärvslagen om säljaren begär det. Vid inlösen används Jordfonden. Jordfonden är inte fond i den vanliga bemärkelsen utan kan snarast betraktas som en form av kredit som kan nyttjas till ett visst belopp. De prövande myndigheterna har bedömt att staten, mot bakgrund av Jordfondens konstruktion, inte bör gå med förlust när de säljer vidare fastigheten till intressenten. Det kan även av andra skäl så som reglerna om otillåtna statliga stöd eller subventioner inte anses tillåtet att sälja egendomen till intressenten för ett lägre pris än det pris som staten löst in egendomen för. Det skulle även urholka Jordfondens medel och köpkraft om staten går med förlust vid försäljningen. Detta innebär att myndigheterna i praktiken bara vägrar förvärvstillstånd om en intressent som uppfyller kraven är beredd att betala samma pris för egendomen som köparen gjort. Eftersom det bara händer i väldigt få fall beviljas nästan alla köpare förvärvstillstånd. Det innebär att glesbygdsbestämmelserna i praktiken endast tillämpas om det finns en intressent som är beredd att betala samma pris som köparen. Vidare finns en risk att Jordfonden saknar medel för inlösen.²⁵ De prövande myndigheterna bifaller hellre en köparens begäran om förvärvstillstånd i stället för att riskera att hamna i situationen där säljaren begär inlösen och inlösen skyldigheten inte kan uppfyllas eftersom Jordfonden saknar tillräckliga medel för det. Slutligen kan den osäkerhet kring hur inlösen saken ska handläggas och prövas som finns hos prövningsmyndigheterna bidra till att förvärvstillstånd lämnas trots att för-

²⁴ Kammarrätten i Sundsvalls dom meddelad den 26 februari 2024 i mål nr 1507-23.

²⁵ Mer om detta i kapitel 19.5.5.

hållandena i ärendet är sådana att förvärvstillstånd skulle kunna vägras.

Figur 19.3 Flödesschema över prövningen



Källa: Utredningens egen illustrerad av Agneta S Öberg/Elanders Sverige AB.

19.5 Statens inlösen skyldighet

19.5.1 Vad händer om förvärvstillstånd vägras?

Om förvärvstillstånd vägras blir förvärvet ogiltigt vilket framgår av 11 § jordförvärvslagen. Om ett köp blir ogiltigt för att förvärvstillstånd vägrats med stöd av 7 § jordförvärvslagen är staten enligt 12 § samma lag som huvudregel skyldig att lösa in egendomen till det avtalade priset om säljaren begär det. Inlösen skyldighet gäller endast vid köp, alltså inte vid byte, gåva eller annat förvärv. Inlösen skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Vägras förvärvstillstånd och kan säljaren begära inlösen ska även säljaren delges beslutet om vägrat förvärvstillstånd som ska innehålla vad säljaren har att iakttä.²⁶ Av 12 § andra stycket jordförvärvslagen framgår förfarandet för inlösen. Säljaren ska begära inlösen hos länsstyrelsen inom tre månader från att beslutet om vägrat förvärvstillstånd vunnit laga kraft. Om länsstyrelsen motsätter sig inlösen ska säljaren väcka talan vid mark- och miljödomstolen inom sex månader från att beslutet om vägrat förvärvstillstånd vunnit laga kraft. Har säljaren delgetts beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas tidsfristerna i stället från dagen för delgivningen. Följer inte säljaren förfarandereglererna förlorar han sin talan och kan då inte få egendomen inlöst.

19.5.2 Hur sker det praktiska förfarandet vid inlösen?

I de fall myndigheten vägrat förvärvstillstånd enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen där det finns en intressent som är villig att betala samma pris tillfrågas säljaren om denne kan sälja egendomen direkt till intressenten i stället. Det är i många fall ett enklare förfarande för både säljaren, köparen och länsstyrelsen än att säljaren begär inlösen och länsstyrelsen löser in och därefter säljer fastigheten vidare till intressenten.

I de fall säljaren ändå vill begära inlösen av staten prövar länsstyrelsen om begäran kommit in i rätt tid, det vill säga inom tre månader

²⁶ Se 5 § jordförvärvsförordningen.

från att beslutet om vägrat förvärvstillstånd vunnit laga kraft eller om säljaren delgivits efter det att beslutet vunnit laga kraft, tre månader från delgivningen.²⁷ Om begäran kommit in i rätt tid ska länsstyrelsen pröva om det avtalade priset inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.²⁸ Av Högsta domstolens avgörande i NJA 2011 s. 893 framgår att länsstyrelsen först ska göra en överslagsbedömning och om den ger vid handen att priset förefaller alltför högt har länsstyrelsen en skyldighet att göra mer noggranna kalkyler. Om bedömningen leder till att det avtalade priset mer än obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen ska länsstyrelsen avslå säljarens begäran om inlösen.²⁹

Säljaren har att inom sex månader från att beslutet om vägrat förvärvstillstånd vunnit laga kraft väcka talan om inlösen vid mark- och miljödomstolen, eller om säljaren delgetts beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas tiden i stället från dagen för delgivningen.³⁰ Eftersom länsstyrelsens handläggning av ärendet kan dra ut på tiden i fall där mer noggranna kalkyler ska tas fram när begäran om inlösen riskerar att avslås kan säljaren behöva väcka talan i mark- och miljödomstolen utan att ha fått ett beslut i frågan från länsstyrelsen för att inte förlora sin talan.

Att begära inlösen hos länsstyrelsen och driva frågan i domstol kan bli en långdragen process. Som huvudregel står även vardera parten för sina egna rättegångskostnader i dessa mål i mark- och miljödomstolen.³¹ Det innebär att säljaren får bekosta sina ombudskostnader själv om han har anlitat ombud, även om han vinner målet. I företagsförsäkringar ingår oftast en rättsskyddsförsäkring, dock skiljer det sig åt mellan försäkringsbolagen för vilka ärenden som

²⁷ Se 12 § andra stycket jordförvärvslagen.

²⁸ Se 12 § jordförvärvslagen.

²⁹ Se NJA 2011 s. 893.

³⁰ Se 12 § andra stycket jordförvärvslagen.

³¹ Mål som har överklagats till mark- och miljödomstol ska enligt 5 kap. 1 § första stycket lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar handläggas enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden, ÄL, om inte annat föreskrivits. I fråga om ersättning för rättegångskostnader följer av andra stycket samma bestämmelse att bestämmelsen i 32 § ÄL, om möjlighet att få ersättning för rättegångskostnader, inte ska tillämpas. I mål som handläggs enligt ÄL föreligger därför rätt till ersättning endast om det föreskrivits för den särskilda ärendetypen. Eftersom sådan föreskrift saknas står vardera parten för sina egna rättegångskostnader i dessa mål. Jfr även till exempel MÖD 2015:45 och MÖD 2019:22.

rättsskyddsförsäkringen gäller för och i vilken omfattning. Det är därför inte säkert att ombudskostnaden kan ersättas av försäkringen. I de fall där värdet kan komma att ifrågasättas av länsstyrelsen är inlösen av staten ett rättsmedel som riskerar att bli både tidskrävande och kostsamt både för den enskilda och för staten.

19.5.3 Varifrån kommer de finansiella medlen?

Det är länsstyrelsen som för statens räkning löser in egendom på säljarens begäran enligt jordförvärvslagen med medel från Jordfonden.

Det framgår inte närmare av bestämmelserna i jordförvärvslagen eller jordförvärvsförordningen vilka finansiella medel som ska användas för inlösen. Däremot framgår av 2 § förordningen (1989:281) om Jordfonden att Jordfonden får användas för ändamålet. Fonden förvaltas av Jordbruksverket, vilket framgår av 1 § förordningen om Jordfonden. Jordbruksverket har genom Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1991:77) om Jordfonden gett länsstyrelsen bemyndigande att pröva frågor om förvärv och överlåtelse samt förvaltning av jordfondsfastigheter.

Fast egendom får heller inte förvärvas och förvaltas av andra än fastighetsförvaltande myndigheter. Regeringen beslutar om vilka myndigheter som ska förvalta fastigheter vilket framgår av 3 och 4 §§ förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. Regeringen har beslutat att Jordbruksverkets förvaltningsuppdrag omfattar jord- och skogsbruksfastigheter som har köpts med medel ur Jordfonden, samt att länsstyrelsernas förvaltningsuppdrag omfattar fastigheter avsedda för lantbruksverksamhet (Jordfonden).³² I andra fall får därmed inte berörda myndigheter förvärva eller förvalta fast egendom.

19.5.4 Jordfonden

Som konstaterats i avsnittet innan används Jordfonden för inlösen av fastigheter enligt jordförvärvslagen i de fall där staten blir skyldig att lösa in egendomen vid ett vägrat förvärvstillstånd.

³² Regeringens beslut av den 25 mars 2010, Ändring av beslut om fastighetsförvaltande myndighet, (Fi2010/1838).

Främst används dock fonden som ett verktyg för länsstyrelserna i omarronderingsområden för att skapa en bättre fastighetsindelning och på så vis främja en från allmän synpunkt lämplig utveckling inom jord- och skogsbruket. Omarronderingsområden finns i Dalarna, Värmland och Västra Götaland och är områden där fastigheterna är så små eller splittrade att det inte går att bedriva ett rationellt jord- och skogsbruk. I dessa områden genomför man genomgripande fastighetsbildningsåtgärder i vilken den markreserv ingår som förvärvats och bokförts på Jordfonden. Genom att länsstyrelsen medverkar i omarronderingen med sin markreserv underlättas detta arbete betydligt.

Jordfonden är inte en fond i den vanliga bemärkelsen utan kan närmast betraktas som en kredit hos staten som kan nyttjas upp till ett visst belopp. På fonden bokförs kostnaderna för länsstyrelsernas förvärv, överlåtelse och förvaltning av fastigheter (så kallade jordfondsfastigheter) samt köpeskillingarna för sålda jordfondsfastigheter.

Storleken på fondskapitalet har fram till år 2021 varit fixerat genom beslut av riksdagen. Fram till år 1999 uppgick den totala jordfondsramen till 337 197 000 kronor. År 1999 minskades dock jordfondsramen med 143 miljoner kronor till 194 197 000 kronor. Vid försäljning av en jordfondsfastighet gick anskaffningsvärdet tillbaka till fonden medan eventuella vinster däremot inte fick kvarstå i fonden. Vinsterna gick i stället tillbaka till staten. Jordfondsramen låg sedan kvar på den nivån fram till år 2021. År 2021 beslutades att de nettovinster respektive förluster som görs vid försäljning av jordfondsfastigheter ska komma fonden till godo, alternativt belasta fonden. Detta innebär att fonden numera får ta med de eventuella vinster, eller förluster, som uppstår vid försäljning av en jordfondsfastighet. Jordfondsramen förändras därför numera över tid. Att jordfondskapitalet kraftigt minskades år 1999 och därefter var oförändrat under lång tid har dock medfört att fondens köpkraft succesivt har urholkats genom den prisutveckling som varit på jord- och skogsfastigheter under den här perioden. Den förändring som skedde år 2021 och som innebar att fonden blev revalverande kan på lång sikt möjliggöra ett ökat fondkapital. I synnerhet i de omarronderingsfall där staten vid försäljningen har ägt fastigheterna under en längre tid. På kort sikt löser man dock inte problemet med en tillräcklig fondreserv i beredskap för inlösenärenden. Det finns

dessutom en osäkerhet kring den framtida prisutvecklingen på jord- och skogsfastigheter vilket kan innebära att staten vid försäljning av en fastighet som köpts in nu i stället går med förlust på fastighetsaffären. I värsta fall kan fondens nya konstruktion till och med få till följd att det totala fondkapitalet på sikt minskar.³³

Den 31 december 2024 uppgick jordfondsramen till totalt 296 648 030 kronor. Större delen av ramutrymmet är dock fördelat till länsstyrelserna och uppbundet i jordfondsfastigheter för omarronderingsverksamheten. Sammanlagt var 239 hektar åkermark och 9 047 hektar skogsmark jordfondsfastigheter vid årsskiftet 2024/2025. Vid årsskiftet fanns endast en fondreserv på 41 843 030 kronor tillgängligt för eventuella inlösenärenden enligt jordförvärvslagen.

19.5.5 Problem med inlösen skyldighet och Jordfonden

Jordbruksverket har i skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet påtalat att det saknas tillräckliga medel i Jordfonden för att lösa in lantbruksegendom enligt 12 § jordförvärvslagen.³⁴ Länsstyrelserna hade vägrat förvärvstillstånd till ett flertal köp med stöd av 7 § jordförvärvslagen och det bedömdes som sannolikt att ytterligare tillstånd kunde komma att vägras inom en snar framtid. Det sammanlagda värdet enbart på den egendom som kunde bli föremål för inlösen översteg tillgängliga medel i Jordfonden. Jordbruksverket påtalade dessa svårigheter och föreslog att jordfondskapitalet skulle utökas till den nivå som gällde 1999, drygt 300 miljoner kronor. Det skulle kunna möjliggöra att inlösen enligt jordförvärvslagen kan göras med medel från Jordfonden och därmed också omfattas av det regelverk för försäljning av fastigheter som gäller för jordfondsfastigheter.³⁵ Jordbruksverket påtalade att det finns en risk för att länsstyrelserna, utifrån rådande situation med medelsbrist, kan tveka när det kommer till att avslå en ansökan om förvärvs-

³³ Statens jordbruksverks skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023, (LI2023/01729).

³⁴ Ibid.

³⁵ I förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. finns särskilda regler för myndigheter som säljer fast egendom. Förordningen gäller dock inte fast egendom som är invärdnad på Jordfonden, 4 § förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m.

tillstånd med stöd av 7 § jordförvärvslagen för att inte riskera att bli inlösenskyldig när det saknas medel i Jordfonden.³⁶

Eftersom förvärvstillstånd får (inte ska) nekas är det upp till länsstyrelsen att besluta om tillstånd ska vägras. Detta kan medföra att förvärvstillstånd av rent praktiska skäl lämnas i de fall där det finns förutsättningar för avslag.

19.5.6 Försäljning av jordfondsfastigheter

En jordfondsfastighet ska avyttras så snart ändamålet med förvärvet kan tillgodoses. Det framgår av 3 § förordningen (1989:281) om Jordfonden. Länsstyrelsen ska utreda de möjligheter som finns att använda fastigheten om dessa inte är helt klarlagda vid köpet. Detta gäller också om det ursprungliga ändamålet med förvärvet inte längre är aktuellt. Vidare framgår det av 4 § samma förordning att jordfondsfastigheterna i avvaktan på försäljning ska förvaltas så rationellt som möjligt med hänsyn till omständigheterna. Av 5 § förordningen om Jordfonden och 1 § Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1991:77) om Jordfonden följer att länsstyrelsen prövar frågor om förvärv och överlåtelser samt förvaltning av jordfondsfastigheter. Av 7 § förordningen om Jordfonden och 2 § Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1991:77) om Jordfonden följer att länsstyrelsen vid försäljning av jordfondsfastigheter får ta ut en avgift av köparen motsvarande tre procent av köpeskillingen för täckande av en del av kostnaderna för administrationen av fonden. I omarronderingsområden får avgiften sättas till fyra procent av köpeskillingen.

Av 7 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. framgår att varje fastighet ska förvaltas på ett för staten ekonomiskt effektivt sätt så att tillgångarnas värde bibehålls och om möjligt ökas. Av 3 § myndighetsförordningen (2007:515) framgår vidare att myndighetens ledning ansvarar inför regeringen för att myndigheten hushållar väl med statens medel.

Sammanfattningsvis ska länsstyrelsen alltså verka för att jordfondsfastigheter förvaltas på ett för staten ekonomiskt effektivt sätt så att tillgångarnas värde bibehålls och om möjligt ökas. I detta arbete ligger att aktivt söka intressenter som uppfyller kraven och som är

³⁶ Statens jordbruksverks skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023, (LI2023/01729).

villiga att betala det avtalade priset om det endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter. Om värdet överstiger detta värde ska länsstyrelsen vägra inlösen. Här ligger alltså en skillnad i marknadsvärdering och den värdering som gäller enligt 12 § jordförvärvslagen.

I Jordbruksverkets regleringsbrev, Villkor för anslag 1:20 ap. 2 Stöd till omarrondering av mark framgår att anslaget disponeras av Länsstyrelsen i Dalarnas län och ska fördelas ut efter behov till länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län. Länsstyrelsen i Dalarnas län ska redovisa anslagspostens användning till Jordbruksverket. Länsstyrelsernas kostnader, avseende de för anslaget avsedda ändamålen, ska belasta anslaget. Anslaget disponeras för bidrag till yttre rationalisering enligt förordningen (1978:250) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering. Bidrag får beviljas till genomgripande omarrondering (genomgripande strukturrationalisering) men även till successiv omarrondering. Anslaget ska i första hand disponeras för projekt i Dalarnas län. Beträffande stöd till företag får medlen disponeras i enlighet med villkoren i 1 kap. och artikel 15 och 53 i kommissionens förordning (EU) nr 2022/2472.

I punkt 6 anges vidare att Jordfonden förvaltas av Jordbruksverket enligt förordningen (1989:281) om Jordfonden. Jordfonden får användas för inlösen av fastigheter enligt jordförvärvslagen (1979:230) och förvärv av fastigheter i enlighet med förordningen om Jordfonden. Försäljningsinkomster från jordfondsfastigheter, efter reduktion av kostnader som är hänförliga till inkomstens förvärvande, ska återinvesteras i Jordfonden. Övriga inkomster från jordfondsfastigheter, efter reduktion av kostnader som är direkt hänförliga till inkomstens förvärvande, ska redovisas mot inkomsttitel 2811 Övriga inkomster av statlig verksamhet.

Statligt stöd för arrondering av jordbruksmark och skogsmark får alltså lämnas i enlighet med kommissionens förordning (EU) nr 2022/2472 (gruppundantagsförordningen för jordbrukssektorn). I övrigt kan statligt stöd alltså inte lämnas. Av detta följer att länsstyrelsen inte kan lösa in en lantbruksegendom för avtalat pris och sedan sälja egendomen för ett lägre pris utan att riskera att det utgör ett otillåtet statligt stöd.

19.5.7 Bakgrunden till statens inlösenkyldighet

Gamla jordförvärvslagen

I 10 § jordförvärvslagen (1965:290) reglerades att staten var skyldig att lösa in egendomen på säljarens begäran om köpet blev ogiltigt för att förvärvstillstånd vägrades enligt 5 § jordförvärvslagen (1965:290). I 5 § framgick att förvärvstillstånd fick vägras om egendomen behövde tas i anspråk för att underlätta bildandet av bruksenheter med ändamålsenlig storlek och ägoanordning.

I förarbeten till jordförvärvslagen (1965:290) anges att tillstånd till markförvärv alltid ska kunna vägras om marken behövs för att underlätta tillkomsten av ändamålsenliga jord- och skogsbruk. I sådant fall ska dock staten liksom nu vara skyldig att på begäran inlösa marken.³⁷ Om förvärvstillstånd vägrades på annan grund förelåg ingen inlöseningskyldighet för staten. I den gamla jordförvärvslagen fanns inga tydliga regionalpolitiska bestämmelser. De regionalpolitiska inslagen i den nuvarande jordförvärvslagen fick viss betydelse vid ändringarna 1987 men framför allt vid ändringarna 1991.

Den nuvarande jordförvärvslagen

Bakgrunden till inlösenkyldigheten framgår av ett uttalande av departementschefen i förarbetena, prop. 1978/79:85 s. 138. ”Som Lagrådet anför är grunden för statens inlöseningskyldighet enligt paragrafen den att lagens föreskrifter i vissa fall medför att kretsen av spekulanter blir starkt begränsad och att det därför är rimligt att ägaren också i dessa fall har möjlighet att avyttra egendomen till skäligt pris.”

Hur detta ”skäliga pris” skulle bedömas framgår inte av några motiv till paragrafen om inlösenkyldighet, 12 § i nuvarande jordförvärvslagen och 14 § i dåvarande jordförvärvslagen. Motiveringarna finns i stället till 4 § som då avsåg den prisprövning som numera avskaffats. Begreppet skäligt pris fanns i både 4 och 14 §§ och skulle bedömas på samma sätt.

I förarbetena anförde departementschefen följande. ”När det sedan gäller frågan om vilket värde som bör tjäna som norm för bedömningen om köpeskillingen eller annat vederlag skall anses

³⁷ Prop. 1965:41 s. 56–57.

skäligt anser jag i likhet med utredningen och flertalet remissinstanser att det i princip bör vara egendomens avkastningsvärde som bör utgöra riktpunkt för bedömningen. – – – Som utredningen framhåller måste emellertid vissa nyttigheter värderas med ledning av marknadsvärdet. På många lantbruksföretag finns nämligen värden som inte har samband med egendomens användning för jordbruk eller skogsbruk. Exempel härpå är vissa byggnader, grustag, jakträtt m.m. Vid prövningen bör givetvis värdet på sådana nyttigheter sättas med ledning av marknadsvärdet.”³⁸

Genom en lagändring 1987 mildrades prisprövningen avsevärt och sambandet mellan värdebegreppen i 4 § – prisprövningen – och 14 § – inlöSENSskyldigheten – upphörde genom att prisprövningen ändrades till att förvärvstillstånd fick vägras om det var uppenbart att köpeskillingen eller annan ersättning avsevärt översteg egendomens marknadsvärde. Prisprövningen ändrades således från att i grunden vara baserad på avkastningsvärde till att bli helt baserad på marknadsvärde. Någon förändring i dåvarande 14 § om värderingen vid inlöSENSskyldighet gjordes inte.³⁹

Genom en lagändring 1991 togs prisprövningen helt bort men inte heller detta innebar att någon förändring i dåvarande 14 § om värderingen vid inlöSENSskyldighet gjordes.⁴⁰

Lagrådet anförde att grunden till inlöSningsskyldigheten torde vara att kretsen av spekulanter på egendom som avses i dåvarande 4 § första stycket 3 (egendom behövlig för lantbrukets rationalisering) och i 7 § 1 (ej utvecklingsbart eller begränsat utvecklingsbart lantbruksföretag, som behövs som tillskott till annat sådant företag) starkt begränsas genom lagens föreskrifter och att man därför velat bereda ägaren möjlighet att avyttra egendomen till skäligt pris. Vidare anförde Lagrådet att väsentligen samma skäl för inlöSENSskyldighet emellertid ofta torde föreligga beträffande egendom som avses i 7 § 2 (ej utvecklingsbart eller begränsat utvecklingsbart företag om företaget behövs som komplement till annan sysselsättning för brukare som är bosatt på orten) och i 5 § andra stycket (skogsmark som med hänsyn till ortsförhållandena bör ägas och brukas av person som är bosatt på orten). I båda dessa fall föranledes vägran av

³⁸ Prop. 1978/79:85 s. 25–26.

³⁹ Jfr prop. 1986/87:122 s. 17.

⁴⁰ Jfr prop. 1990/91:155 s. 31 f.

önskemål att främja sysselsättningen på orten. Det kan synas mindre skäligt att en markägare ska åsamkas olägenhet härav.⁴¹

Lagrådet ifrågasatte alltså om inlösen skyldigheten borde utvidgas till att omfatta även fall då tillstånd vägras på grund av bestämmelserna i 7 § 2 och 5 § andra stycket.

Vi noterar att Lagrådet inte anförde att bestämmelsen i dåvarande 6 § skulle innebära inlösen skyldighet för staten. I den bestämmelsen framgick att fysisk person fick, utöver vad som följde av dåvarande 4 och 5 §§, vägras tillstånd till förvärv av egendom med utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, om det kan antas att förvärvaren inte kommer att bosätta sig på egendomen eller att yrkesmässigt bruka denna, eller om det kan antas att förvärvaren inte har sådana yrkeskunskaper som behövs för att driva lantbruksföretaget.

Det var alltså fortfarande främst vägrat förvärvstillstånd på grund av rationaliseringsskäl som motiverade en möjlighet för säljaren att begära inlösen av staten. Det var i dessa fall man bedömde att lagens föreskrifter i vissa fall medförde att kretsen av spekulanter blev starkt begränsad och att det därför var rimligt att ägaren också i dessa fall hade möjlighet att avyttra egendomen till skäligt pris.

Praxis gällande statens inlösen skyldighet

I rättsfallet NJA 2011 s. 893 behandlar Högsta domstolen frågan om statens inlösen skyldighet. Om ett köp av en lantbruksfastighet blir ogiltigt till följd av att köparen vägras förvärvstillstånd, är staten enligt 12 § jordförvärvslagen skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats. En sådan skyldighet finns dock inte om köpeskillingen inte endast obetydligt överstiger egendomens värde. Högsta domstolen har lagt bevisbördan på staten (länsstyrelsen) att visa att det avtalade priset är för högt.

I rättsfallet har Högsta domstolen vidare angett att grunden för inlösen skyldigheten i motiven har angetts vara att kretsen av spekulanter på egendom som avses i 12 § jordförvärvslagen i vissa fall starkt begränsas genom lagens föreskrifter och att det därför är rimligt att ägaren också i dessa fall har möjlighet att avyttra egendomen till skäligt pris (prop. 1978/79:85 s. 138). I lagens förarbeten sägs vidare att egendomens avkastningsvärde bör utgöra riktpunkt för bedöm-

⁴¹ Prop. 1978/79:85 s. 129.

ningen men att vissa nyttigheter måste värderas med ledning av marknadsvärdet, eftersom det på många lantbruksfastigheter finns värden som inte har samband med egendomens användning för jord- och skogsbruk; som exempel nämns bland annat byggnader, grustag och jakträtt (a. prop. s. 25 f.).

I frågan om vad som avses med att det avtalade priset ”inte endast obetydligt överstiger egendomens värde” uttalas i förarbetena att ”det normalt bör vara tillräckligt med överslagsmässiga värdebedömningar av avkastningsvärdet”. Departementschefen anförde vidare: ”För det fall lantbruksnämnden på grundval av sådana beräkningar kommer till det resultatet att priset är så högt att tillstånd bör vägras bör dock krävas att lantbruksnämnden gör mer noggranna kalkyler om avkastningen av jordbruksjorden och värdet av den växande skogen innan definitiv ställning tas i tillståndsfrågan. Eftersom all värdering är behäftad med osäkerhet anser jag att köpeskillingar eller annat vederlag som endast obetydligt överstiger värderingsresultatet kan godtas. Hur stor avvikelse som bör accepteras får bero på omständigheterna i det aktuella fallet.” (A. prop. s. 26.) Uttalandet avser den värdering som lantbruksnämnden tidigare gjorde inför prisprövningen; men värderingsgrunden var då densamma för prisprövning och inlösen. Det får antas att skälet till att marknadsvärderingen av andra nyttigheter än åkermark och skog inte berördes var att avkastningsvärderingen av sådan mark var huvudfallet. Det finns dock inte någon anledning till att kraven på noggrannhet skulle vara lägre när det gäller länsstyrelsens bedömning av marknadsvärdet på andra nyttigheter.

Bevisbördan för att inlösen skyldighet enligt 12 § första stycket första meningen jordförvärvslagen föreligger vilar primärt på den som påkallar inlösen. Sökanden har alltså att visa att en försäljning har skett och att förvärvstillstånd vägrats, även om detta normalt inte torde vara tvistigt. När det gäller undantagsregeln i andra meningen i 12 § första stycket jordförvärvslagen förhåller det sig emellertid på annat sätt. Om sökanden har bjudit ut fastigheten på marknaden och ett köp har kommit till stånd, bör utgångspunkten vara att priset är marknadsmässigt. Sökanden torde i allmänhet inte ha tillgång till mera betydande jämförelsematerial och bör inte åläggas någon utredningskyldighet för marknadsmässigheten utöver att lägga fram villkoren för den aktuella transaktionen och vad som har kommit fram om vad andra spekulanter har velat betala för fastigheten. Som länsstyrelsen

har anfört i detta mål erhåller däremot länsstyrelsen genom sitt arbete med köp och försäljningar i omarronderingsområden en mycket god kännedom om marknaden och marknadspriserna i området. Denna omständighet tillsammans med länsstyrelsens skyldighet att göra mer noggranna kalkyler, om en överslagsbedömning ger vid handen att priset förefaller alltför högt, medför att det bör ligga på länsstyrelsen att visa att det avtalade priset mer än obetydligt överstiger egendomens värde.

I det aktuella målet var det ostridigt att fastigheten med hänsyn till avkastningen på skogs- och åkermark skulle anses vara värd 41 000 kronor. Vad som återstod att värdera var fastighetens andel i besparingsskog och den därmed följande jakträtten. Avgörande för bedömningen av om det avtalade priset mer än obetydligt översteg fastighetens värde var framför allt vilket marknadsvärde som just jakträtten hade. Länsstyrelsen hade i målet inte åberopat någon bevisning angående jakträttens värde och hade därför inte visat att priset för fastigheten mer än obetydligt översteg egendomens värde.

Vidare anförde Högsta domstolen att huruvida ett bifall till en begäran om inlösen allmänt sett skulle fördyra och därmed försvåra arronderingsverksamheten, vilket länsstyrelsen hade gjort gällande, saknar betydelse vid den prövning som ska göras av statens skyldighet enligt lag mot den enskilde säljaren i ett visst fall.

I målet förpliktades därmed staten genom länsstyrelsen att lösa egendomen.

Utredningen konstaterar att egendomen tillhörde ett omarronderingsområde, det vill säga vägrat förvärvstillstånd på grund av rationaliseringsskäl. I fall där egendomen är belägen enbart i glesbygd skulle det kunna ifrågasättas om kretsen spekulanter är så starkt begränsad att inlösningsskyldighet krävs.

19.5.8 Är kretsen spekulanter i glesbygd starkt begränsad?

Utredningen har tagit hjälp av en extern uppdragstagare för att besvara frågan om kretsen spekulanter i glesbygd över tid är så starkt begränsad att en säljare inte kan uppnå skäligt pris.⁴² Frågan till uppdragstagaren har varit om kravet på att köparen ska göra sannolikt att han kommer att varaktigt bosätta sig på fastigheten inom tolv

⁴² Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd.

månader från förvärvet eller att han genom förvärvet kommer att varaktigt främja sysselsättningen på orten till följd att kretsen spekulanter blir så starkt begränsad att en säljare inte kan sälja egendomen till skäligt pris. Med skäligt pris avses egendomens avkastningsvärde.

Kretsen spekulanter

I glesbygd, som per definition kännetecknas av låg befolkningstäthet och långa avstånd till samhällsfunktioner, är kretsen av potentiella köpare för lantbruksegendom generellt sett mindre än i mer tätbefolkade områden. Befolkningsutvecklingen i kommuner belägna helt inom glesbygd har sedan år 2000 varit negativ, med en minskning om cirka tolv procent, samtidigt som landets totala befolkning ökat med 19 procent. Detta innebär att antalet personer som skulle kunna förvärva lantbruksegendom i glesbygd, i enlighet med jordförvärvslagens kriterier, har minskat under samma tidsperiod. Samtidigt märks ett ökande intresse från så kallade utbor, det vill säga personer som är folkbokförda utanför den kommun eller det län där fastigheten de äger är belägen. Sedan 2000 har andelen skogsfastighetsägare i kommuner helt inom glesbygd som är bosatta i ett annat län ökat från 25 procent till 29 procent. En bidragande orsak är att jordförvärvslagen i praktiken inte tillämpats strikt, vilket gett fler möjligheten att förvärva skogsfastigheter i glesbygd.⁴³

Om jordförvärvslagen skulle tillämpas strikt vid förvärv i glesbygd, bedöms kretsen av spekulanter bli betydligt mer begränsad på grund av lagens krav på bosättning eller sysselsättning i området. Många av de utbor som i dag utgör en stor andel av intressenter på skogsfastigheter skulle inte längre vara berättigade att köpa marken om det finns en alternativ intressent som uppfyller kraven.⁴⁴

Däremot skulle kretsen potentiella köpare av jordbruksmark och jordbruksdominerade fastigheter inte påverkas i samma utsträckning, eftersom en större andel redan i dag består av lokalboende. Jordbruksdominerade fastigheter utgör dock en mindre andel av det totala beståndet av lantbruksfastigheter i glesbygd. Andelen jordbruksmark av landareal utgör i stora delar av landet som utgör gles-

⁴³ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 22.

⁴⁴ Ibid.

bygd mindre än fem procent av landarealen. Totalt i Sverige är det 7,5 procent av landarealen som utgör jordbruksmark.⁴⁵

I omarronderingsområden bedöms redan i dag att kretsen spekulanter är mer begränsad genom en lägre efterfrågan från utbor. I omarronderingsområden är det i stället ofta lokala skogsfastighetsägare som söker rationaliseringsförvärv och arronderingsförbättringar för sitt befintliga innehav. Kretsen spekulanter bedöms särskilt begränsad i omarronderingsområden som också ligger inom glesbygd.⁴⁶

Lägre priser på lantbruksegendom i glesbygd

I glesbygdsområden är det ofta färre potentiella köpare av lantbruksfastigheter med hänsyn till glesare befolkningstäthet, vilket skapar en lägre konkurrens om de objekt som kommer ut på marknaden. Denna begränsade efterfrågan kan även spegla lägre produktionsförutsättningar jämfört med mer centralt belägna områden – exempelvis större avstånd till infrastruktur, service och marknader för jordbruks- och skogsprodukter. Tillsammans leder dessa faktorer till en generellt lägre prisnivå på lantbruksfastigheter i glesbygd. Glesbygdsområden har dock starkt influerats av köpare utifrån, så kallade utbor, särskilt under senare år, och jordförvärvslagen har inte tillämpats strikt avseende krav på bosättning och sysselsättning.⁴⁷

Genom att studera områden i glesbygd och utanför glesbygd med i övrigt relativt jämförbara förutsättningar, har det visat sig att priset på fastigheter i glesbygdsområden konsekvent ligger något lägre och att de har haft en sämre värdeutveckling över tid. Även om områdena i övrigt är relativt likvärdiga, verkar den formella klassificeringen som glesbygd i jordförvärvslagen bidra till en viss negativ prispåverkan.⁴⁸

Under tidsperioden 2000 till 2024 som prisjämförelserna avser är en relativt stor andel köpare av lantbruksfastigheter så kallade utbor, det vill säga personer bosatta utanför den kommun eller det län där fastigheten är belägen. Trots att jordförvärvslagen ger utrymme för att begränsa utbors förvärv i glesbygd, har dessa bestäm-

⁴⁵ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 22.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Ibid.

melser under perioden tillämpats tämligen liberalt. Endast ett fåtal ansökningar om förvärvstillstånd från privatpersoner i glesbygdsområden har avslagits. En mer strikt tillämpning av lagen skulle minska antalet möjliga köpare ytterligare, vilket i sin tur riskerar att förstärka den negativa prispåverkan.⁴⁹

Särskilt skogsdominerade fastigheter har i dag en relativt stor andel utbor som köpare. En striktare tillämpning av jordförvärvslagen i glesbygd skulle ytterligare minska efterfrågan, vilket kan sänka priset ytterligare i dessa områden.⁵⁰

Jordbruksdominerade fastigheter utgör redan i dag en större andel av köparna av personer bosatta inom samma kommun. Då efterfrågan i högre grad kommer från lokala aktörer blir effekten av en striktare tillämpning av jordförvärvslagen mindre märkbar på prisnivån.⁵¹

I omarronderingsområden utanför glesbygd är efterfrågan ofta högre, eftersom lokala skogsfastighetsägare ofta söker rationaliseringsförvärv och arronderingsförbättringar.⁵²

I omarronderingsområden som också är glesbygd förblir prisnivån som lägst, även om området är föremål för omarrondering, just på grund av de övergripande faktorerna som lägre befolkningstäthet, lägre efterfrågan och sämre produktionsförutsättningar.⁵³

Kan säljare ändå uppnå skäligt pris?

Historiskt har priserna på lantbruksfastigheter, även i glesbygd, generellt legat högre än vad de faktiska avkastningsnivåerna skulle motivera. Köpare har varit beredda att betala för värden utöver ren produktionskapacitet, exempelvis boendekvalitet, jaktmöjligheter eller långsiktig investering i mark.⁵⁴

Under de senaste cirka två åren har virkespriserna varit exceptionellt höga, och i vissa fall är numera avkastningsnivåerna högre än marknadsvärdenivåerna för skogsfastigheter. Detta märks särskilt i glesbygdsområden. Om virkespriserna skulle fortsätta ligga kvar på en hög nivå, samtidigt som marknadsvärdenivåerna inte utvecklas i

⁴⁹ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 23.

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Ibid.

samma takt, kan det leda till att säljare i glesbygd inte uppnår skäligt pris. Sannolikt bör dock marknadsvärdenivåerna på skogsfastigheter inom överskådlig tid anpassa sig till den nya situationen på virkesmarknaden. Vid en striktare tillämpning av jordförvärvslagen kommer utbors förvärv i glesbygd begränsas om det finns en alternativ intressent som uppfyller kraven. Det kommer minska den totala efterfrågan, vilket skulle kunna pressa priserna nedåt. För skogsdominerade fastigheter där många köpare i dag är utbor, kommer en striktare tillämpning av lagen få störst påverkan.⁵⁵

På kort sikt bedöms att de nuvarande exceptionellt höga virkespriserna tillsammans med en mer strikt tillämpning av jordförvärvslagen riskerar att leda till att säljare i glesbygd i många fall att inte kan uppnå skäligt pris.⁵⁶

På längre sikt bedöms det dock sannolikt att marknaden kommer anpassa sig till nuvarande virkespriser. Fastigheter med attraktiva boende- och naturvärden, god infrastruktur och välarronderad mark ökar även chanserna för säljaren att uppnå skäligt pris.⁵⁷

Omarronderingsområden

I omarronderingsområden är det ofta ett starkt fokus på att förbättra arrondering och rationalisera brukandet för redan etablerade jord- eller skogsbrukare i närområdet, innan en omarrondering genomförs. Det innebär att köparkretsen i huvudsak utgörs av lokala aktörer som vill utöka eller effektivisera sitt befintliga fastighetsinnehav – en relativt begränsad grupp jämfört med exempelvis utbors spekulantintresse. Färre potentiella köpare leder generellt till en lägre konkurrens om fastigheter och därmed risk för lägre prisnivå. I omarronderingsområde som inte tillhör glesbygd syns dock att möjligheter till förbättrad arrondering och rationaliseringsförvärv lett till högre prisnivåer.⁵⁸

I omarronderingsområden som också tillhör glesbygd kan säljarens möjligheter att uppnå skäligt pris påverkas negativt av den ofta snävare lokala köparkretsen och det begränsade intresset från aktörer utanför området. Vid en strikt tillämpning av jordförvärvslagen åter-

⁵⁵ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 23.

⁵⁶ Ibid.

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 24.

står endast den snäva lokala köparkretsen. Därmed bedöms det vara möjligt att dra slutsatsen att omarronderingsområden inom glesbygd generellt innebär en starkt begränsad krets av spekulanter som kan dämpa prisnivån, medan glesbygd utan omarronderingsfokus i högre grad kan attrahera fler typer av köpare och därmed möjliggöra för säljare att uppnå skäligt pris.⁵⁹

Utredningens slutsatser

Utredningen drar slutsatsen att det är många olika faktorer som påverkar lantbruksegendomens krets av spekulanter och möjligheterna att uppnå skäligt pris. Att egendomen ligger i glesbygd är en av många sådana faktorer.

Generellt sett finns ändå goda möjligheter att uppnå skäligt pris motsvarande avkastningsvärde även i glesbygd. Värt att notera är att det bara är i de fall som det finns en alternativ intressent som uppfyller kraven i lagstiftningen som det blir aktuellt att neka köparen förvärvstillstånd. Vidare ska intresset av den alternativa intressenten vara allvarligt menat. Det pris som en alternativ intressent är beredd att betala för lantbruksegendomen behöver därmed ligga i rimlig nivå med avkastningsvärdet eftersom det vittnar om den alternativa intressentens behov av och intresse av förvärv är allvarligt menat och ska ha företräde framför den ursprungliga köparen. Vid prisnivåer som vid en översiktlig beräkning ligger en bit under avkastningsvärdet bör således förvärvstillstånd inte nekas den ursprungliga köparen eftersom den alternativa köparens intresse av förvärv då inte kan bedömas som allvarligt menat på så sätt att den har behov av och verkligt intresse av ett förvärv.

Det konstateras vidare att det är större ekonomiskt nederlag för den säljare som sålt lantbruksegendomen till ett aktiebolag som sedan inte får förvärvstillstånd. I de fallen finns inte någon inlösen skyldighet för staten eller någon skyldighet för staten att på annat sätt kompensera den enskilde. En försäljning till aktiebolag genererar ofta ett högre pris. Där har säljaren fått acceptera reglerna som de är och dess konsekvenser. Genom att kompensationsmark används kan ett aktiebolag i de fallen få förvärvstillstånd. Kravet på bosättning eller sysselsättning är kanske inte ett så ingripande krav utan att de flesta

⁵⁹ Ibid.

spekulanter skulle kunna uppfylla något av kraven om de verkligen är intresserade av ett förvärv. Lagens syfte är att gynna sysselsättning och bosättning på orten och inte att verka för utbors kapitalplacering i lantbruksegendom.

I omarronderingsområdena används inlösen för att få till en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Omarronderingsverksamheten tar tid och fastigheter löses vanligtvis inte in och säljs direkt som i glesbygdsfallen. I den delen fungerar inlösen skyldigheten väl varför utgångspunkten är att omarronderingsverksamheten inte ska påverkas av översynen av glesbygdsbestämmelserna.

Om man tar bort inlösen skyldigheten för avslag på grund av glesbygdsreglerna i 7 § första stycket jordförvärvslagen kommer reglerna kunna tillämpas fullt ut utan beaktande av huruvida en annan intressent är villig att betala samma pris, tillgången på medel i Jordfonden eller risken att en inlösen och försäljning skulle innebära ett otillåtet statligt stöd eftersom staten inte skulle bli skyldig att lösa egendomen. Det skulle därmed kunna reda ut en hel del praktiska problem i tillämpningen. Intresset av en mer effektiv tillämpning av glesbygdsreglerna får på så sätt företräde framför att vidmakthålla ett många gånger ineffektivt och problematiskt inlösenförfarande i glesbygd. Generellt visar utredningen ändå att kretsen spekulanter inte är så starkt begränsad att säljaren inte kan uppnå skäligt pris vid försäljning.

19.5.9 Inlösen skyldighet och egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF

Egendomsskyddet regleras i 2 kap. 15 § regeringsformen. I bestämmelsens första stycke anges att vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Med uttrycket vars och ens menas både fysiska och juridiska personer. Bestämmelsens första stycke ger skydd mot två typer av ingrepp i äganderätten.

Den första typen gäller fall där någon tvingas avstå egendom genom ”expropriation eller annat sådant förfogande”. Med uttrycket avses att en förmögenhetsrätt, det vill säga äganderätt eller annan

rätt med ett ekonomiskt värde (till exempel nyttjanderätt, servitut eller vägrätt), tvångsvis överförs eller tas i anspråk.

Den andra typen gäller fall där det allmänna inskränker enskildas användning av mark och byggnader, så kallade rådighetsinskränkningar. En rådighetsinskränkning är när det allmänna, utan att ta egendomen i anspråk hindrar viss användning till exempel genom förbud och förelägganden eller genom att uppställa krav på tillstånd för viss verksamhet.⁶⁰ Sådana inskränkningar förekommer i stor utsträckning och är speciellt vanliga gällande fast egendom. Det har därför ansetts särskilt motiverat att i grundlagen införa ett uttryckligt skydd mot rådighetsinskränkningar i mark och byggnader. Bestämmelsen omfattar rådighetsinskränkningar som exempelvis byggnadsförbud, strandskyddsförordnande, åtgärder enligt skogsvårdslagen, användningsförbud och beslut om naturreservat.⁶¹ Det är alltså inskränkningar genom byggnadsreglerande och markreglerande bestämmelser som avses.

I bestämmelsens andra stycke anges huvudprincipen att full ersättning för förlusten ska utgå för den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom. Vidare anges att ersättning även ges för den som drabbas av rådighetsbegränsningar i mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

I förarbetena till den nuvarande bestämmelsen anges att sådana rådighetsinskränkningar där den enskilde hindras att rättsligen förfoga över sin egendom, till exempel att fritt överlåta eller upplåta egendom bör falla utanför tillämpningsområdet för grundlagsskyddet.⁶²

Eftersom jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd inte innebär varken expropriation, annat sådant förfogande, eller rådighetsinskränkningar som är byggnads- eller markrelaterade bör bestämmelserna falla utanför tillämpningsområdet för egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen. Det bör alltså inte finnas någon grundlagsskyddad rättighet till ersättning (inlösen) i fall som regleras i jordförvärvslagen.

⁶⁰ SOU 2013:59 s. 40.

⁶¹ Prop. 1993/94:117 s. 49.

⁶² SOU 2013:59 s. 40.

19.5.10 Inlösenskyldighet och äganderätten i Europakonventionen

Den enskilda äganderätten skyddas också i Europakonventionen.⁶³ Konventionen gäller sedan den 1 januari 1995 som svensk rätt.⁶⁴ Konventionen slår fast att envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom ska lämnas okränt och att ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och av folkrättens allmänna grundsatser. Vidare stadgas att ovanstående bestämmelser dock inte inskränker en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter eller andra pålagor eller av böter och viten.

Bestämmelsen innehåller alltså, förutom den allmänna regeln om skydd för äganderätten, även bestämmelser om vilka ingrepp i äganderätten som ska vara tillåtna. Bestämmelsen får sitt huvudsakliga innehåll genom de tolkningar som den europeiska domstolen gör i sina avgöranden. Domstolen har framhållit att bestämmelsen innehåller tre olika regler: den första fastslår principen om respekt för äganderätten, den andra uppställer villkoren för berövande av egendom och den tredje behandlar inskränkningar i rätten att utnyttja egendom. Vidare har domstolen påpekat att de tre reglerna har ett visst samband med varandra på så sätt att den andra och den tredje regeln avser speciella fall som bör bedömas i ljuset av den allmänna första regeln.

Även om en åtgärd inte innebär ett egendomsberövande och heller inte reglerar nyttjandet av egendomen i det allmännas intresse kan åtgärden vara sådan att den innebär ett ingrepp i äganderätten i strid med den allmänna regeln i första meningen första stycket. Det var denna regel som för första gången ansågs kränkt i fallet *Sporrong och Lönnroth mot Sverige*⁶⁵.

Som villkor för att någon ska få berövas sin egendom gäller att åtgärden måste vidtas i det allmännas intresse, att det sker i enlighet med de förutsättningar som anges i lag och att folkrättens allmänna grundsatser iakttas. Vad gäller kravet att egendomsberövandet ska ske

⁶³ Artikel 1 i första tilläggsprotokollet till den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.

⁶⁴ Lagen (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.

⁶⁵ Europadomstolens dom den 23 september 1982 i målet *Sporrong och Lönnroth mot Sverige*, Ser. A. Vol. 52.

i det allmännas intresse är det i första hand de nationella organen, det vill säga regering och riksdag eller motsvarande, som har att göra denna bedömning. De nationella myndigheterna har härvid en betydande ram att agera inom enligt vad domstolen har uttalat.

Som exempel kan nämnas ett fall där egendom överförts till en enskild person vid fastighetsreglering med stöd av den svenska fastighetsbildningslagen. Kommissionen uttalade därvid att syftet med åtgärden var att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning varför egendomsberövandet ansågs ha skett i allmänt intresse.

Kravet på laglighet innebär inte bara att det ska finnas ett stöd för åtgärden i nationell lag. Det ställs också krav på att den nationella lagen ska vara tillgänglig och tillräckligt precis för att göra ingreppet i äganderätten förutsebart. Lagens innehåll ska också tillgodose rimliga rättssäkerhetskrav.

Inskränkningar i rätten att använda sin egendom är vanliga i alla länder och medför normalt inte några problem i förhållande till artikelns andra stycke. Emellertid kan inskränkningarna vara så betungande att överensstämmelsen med bestämmelsen har ifrågasatts. Åtskilliga exempel finns från domstolens praxis beträffande tolkningen av denna regel.⁶⁶

I praxis, se särskilt målet *Sporrong-Lönnroth mot Sverige*, har domstolen slagit fast att artikeln innehåller tre rättsregler; respekten för privat egendom, förutsättningarna för berövande av egendom samt förutsättningarna för att göra inskränkningar i rätten att nyttja egendom. Vid samtliga slag av äganderättsintrång gäller proportionalitetsprincipen, där nödvändigheten av intrånget i det allmännas intresse ska vägas mot det men den enskilde lider. Staten ges här ett förhållandevis stort eget bedömningsutrymme. Därvid beaktas bland annat möjligheten att erhålla ersättning för intrånget, varvid det ska noteras att artikeln inte innefattar en kategorisk rätt till full ersättning, men att berövande av egendom endast under särskilda omständigheter kan tillåtas utan ersättning.⁶⁷

Utredningen drar slutsatsen att det inte krävs någon full ersättning för intrång. Det handlar heller inte om att beröva enskilda från sin egendom. Säljaren kan alltid välja att ha kvar egendomen, eller

⁶⁶ SOU 1993:40 s. 76–77.

⁶⁷ Se målet *James m.fl. mot Storbritannien*, Ser. A Vol. 98 och målet *Jahn m.fl. mot Tyskland*, dom 30 juni 2005.

sälja till någon som uppfyller kraven och ändå betalar ett skäligt pris. Begränsningarna ska dock vara proportionerliga till syftet.

19.6 Åtgärderna ska vara förenliga med EU-rätten

I tidigare förarbeten har man redogjort för de EU-rättsliga aspekterna kring krav på förvärvstillstånd utifrån dåvarande bestämmelser om etableringsfrihet och kapitalrörelser varvid man kommit fram till att glesbygdsbestämmelserna bör vara förenliga med EU-rätten.⁶⁸

Kommissionen har 2017 i ett tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen⁶⁹ gjort en översikt över såväl den tillämpliga EU-lagstiftningen som EU-domstolens rättspraxis inom området. Meddelandet innehåller även allmänna slutsatser utifrån rättspraxis om hur berättigade samhällsintressen kan tillgodoses i enlighet med EU-lagstiftningen. Meddelandet syftar till att främja spridandet av bästa praxis inom området och utgöra riktlinjer för hur marknaderna för jordbruksmark ska regleras i enlighet med EU-lagstiftningen.

Det finns ingen sekundär EU-lagstiftning som rör förvärv av lantbruksegendom. I artikel 345 i EUF-fördraget fastställs att fördragen inte i något hänseende ska ingripa i medlemsstaternas egendomsordning. De nationella bestämmelser som reglerar förvärv eller användning av lantbruksegendom gäller egendomsrättigheter, men artikel 345 i EUF-fördraget hindrar inte att de grundläggande friheterna eller andra grundläggande fördragsprinciper gäller.⁷⁰ Medlemsstaterna kan alltså själva avgöra hur de vill reglera sina marknader. När de gör detta måste de emellertid respektera de grundläggande principerna i fördraget, först och främst de grundläggande friheterna och förbudet mot diskriminering på grund av nationalitet.

Rätten att förvärva, använda eller förfoga över jordbruksmark omfattas av principerna om fri rörlighet för kapital i artikel 63 i EUF-fördraget. Som regel är alla restriktioner av kapitalrörelsen förbjudna. EU-domstolen har gjort tolkningen att begreppet restriktion avser

⁶⁸ Se prop. 2004/05:53 s. 14–15 och 27–28.

⁶⁹ Kommissionens tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen (2017/C 350/05), EUT C 350, 18.10.2017, s. 5–20.

⁷⁰ EU-domstolens mål C-302/97, Konle, n 38.

alla åtgärder som begränsar investeringarna eller som kan hindra, avskräcka eller göra dem mindre lockande.⁷¹

Om en investering i jordbruksmark gynnar företagsverksamheten inom jordbruket kan den även omfattas av etableringsfriheten. Genom artikel 49 i EUF-fördraget förbjuds alla inskränkningar för medborgare (juridiska eller fysiska personer) i en medlemsstat att fritt etablera sig på en annan medlemsstats territorium för att starta och utöva verksamhet som egenföretagare, till exempel inom jordbruket.

En väsentlig beståndsdel av alla grundläggande rättigheter är principen om icke-diskriminering på grund av nationalitet. Genom denna princip förbjuds både direkt och indirekt diskriminering. Det senare avser nationella bestämmelser som rör utövandet av de grundläggande friheterna och som inte uttryckligen är diskriminerande på grund av nationalitet, men som i praktiken kan leda till motsvarande resultat.

Nationella åtgärder som kan hindra utövandet av de grundläggande friheterna är endast tillåtna om följande villkor är uppfyllda. Åtgärderna får inte vara diskriminerande, de måste vara motiverade av ett tvingande allmänintresse, de ska vara anpassade så att de uppfyller det önskade målet, de får inte gå längre än vad som behövs för att uppfylla målet, och de får inte kunna ersättas av mindre restriktiva alternativa metoder (proportionalitetsprincipen). Vid en bedömning av proportionaliteten bör alla verkliga och rättsliga omständigheter beaktas, både med hänsyn till säljarnas och de potentiella köparnas utövande av de grundläggande friheterna och utifrån det allmänintresse som eftersträvas. Proportionalitets-principen kräver att de begränsande bestämmelserna är lämpliga för att uppnå det avsedda målet och att de tjänar det berättigade allmänintresset på ett konsekvent och systematiskt sätt.⁷² De får inte heller gå längre än vad som är nödvändigt för att uppfylla det allmänna intresset. Slutligen är en begränsande åtgärd inte proportionerlig om det finns en möjlig alternativ åtgärd som skulle kunna uppfylla allmänhetens intresse på ett sätt som är mindre restriktivt för den fria kapitalrörelsen eller etableringsfriheten.⁷³

⁷¹ När det gäller definitionen av restriktioner av kapitalrörelsen, se EU-domstolens mål C 112/05, Volkswagen, n 19, EU-domstolens förenade mål C-197/11 och 203/11 Libert, n 44, EU-domstolens mål C-315/02, Lenz, n 21.

⁷² Se EU-domstolens mål C-243/01, Gambelli, n 67, mål C-169/07, Hartlauer, n 55.

⁷³ När det gäller proportionalitetsprincipen hänvisas i första hand till EU-domstolens mål C 543/08, kommissionen mot Portugal, n 83.

Dessutom måste de nationella åtgärderna uppfylla andra av EU-lagstiftningens principer, däribland principen om rättssäkerhet.

Principerna om rättssäkerhet och berättigade förväntningar kräver i synnerhet att bestämmelser som innebär negativa konsekvenser för enskilda bör vara tydliga och exakta och att tillämpningen av bestämmelserna ska vara förutsägbara för de berörda parterna.⁷⁴ Rätten att förlita sig på principen om skydd av berättigade förväntningar gäller alla personer som befinner sig i en situation där en offentlig myndighet har skapat förväntningar som är motiverade.⁷⁵ Slutligen måste de grundläggande rättigheterna respekteras.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det finns ett antal jordbrukspolitiska mål som kan motivera begränsningar av de grundläggande friheterna. De viktigaste villkoren är att målen är tydligt fastställda och att de valda instrumenten står i proportion till dessa mål i den mening att de inte går längre än vad som är nödvändigt och att de inte är diskriminerande. Utredningen drar slutsatsen att så länge dessa villkor uppfylls för de åtgärder som föreslås bör dessa vara förenliga med EU-rätten.

19.6.1 Inlösenskyldigheten och EU:s regler om statligt stöd

EU-domstolen har konstaterat att försäljning av offentlig mark till ett lägre pris än dess marknadsvärde kan utgöra statligt stöd.⁷⁶ Detta beror på att försäljningen innebär en fördel för köparen och samtidigt en inkomstförlust för staten, vilket följaktligen leder till en minskning av statsbudgeten. För att undvika beviljande av statligt stöd och därigenom uppfylla kraven i artikel 107 i EUF-fördraget måste försäljningen av jordbruksmark genomföras till ett pris som ligger så nära marknadsvärdet som möjligt. Därför måste metoden

⁷⁴ EU-domstolens mål C-17/03, VEMW, n 80.

⁷⁵ EU-domstolens förenade mål C-182/03 och C-217/03, Forum 187, n 147.

⁷⁶ I regel kan förekomsten av statligt stöd uteslutas om försäljningen av offentligt ägd mark äger rum i enlighet med normala marknadsförhållanden. Detta kan säkerställas om försäljningen genomförs enligt ett konkurrensutsatt, öppet, icke-diskriminerande och ovillkorligt anbuds-förfarande som gör att alla intresserade och behöriga budgivare kan delta i processen i enlighet med principerna om offentlig upphandling i EUF-fördraget (se punkt 89 och följande i kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUT C 262, 19.7.2016, s. 1) och den relevanta rättspraxis som nämns i tillkännagivandet). För att undvika statligt stöd och därigenom uppfylla kraven i artikel 107 i EUF-fördraget måste annars andra metoder användas för att säkerställa att privatiseringen av jordbruksmark genomförs till ett pris som motsvarar det pris som en privat försäljare hade godtagit under normala marknadsförhållanden.

för att värdera marken omfatta en uppdaterad mekanism som tar hänsyn till den senaste utvecklingen på marknaden (till exempel kraftigt stigande priser).⁷⁷

I en senare dom utvecklade EU-domstolen denna rättspraxis ytterligare. Detta innebar ett förtydligande av det marknadsvärde vid vilket offentligt ägd mark måste säljas. I det aktuella fallet valde den behöriga myndigheten, med stöd av bestämmelserna i den nationella lagstiftningen, att inte godkänna försäljningen av en fastighet till högstbjudande i en offentlig upphandling med motiveringen att budet var starkt oproportionerligt i förhållande till markens värde. EU-domstolen höll med om att en försäljning till högstbjudande inte nödvändigtvis leder till ett pris som avspeglar marknadsvärdet och att det högsta budet därmed kan vara oproportionerligt. Detta kan vara fallet om budet ligger avsevärt högre än alla andra anbudspriser eller expertbedömningar.⁷⁸

Domstolen hänvisade till generaladvokatens detaljerade diskussion om hur marknadsvärdet ska bedömas.⁷⁹ EU-domstolen drog slutsatsen att en prisreglering som förbjuder försäljning av offentligt ägd mark till högstbjudande inte kan anses vara statligt stöd, under förutsättning att regleringen leder till ett pris som ligger så nära markens marknadsvärde som möjligt.⁸⁰

Det som anges i 12 § jordförvärvslagen är inlösen till avtalat pris, men att inlösen skyldighet inte föreligger om avtalat pris överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäliga. Marknadspriset kan överstiga avkastningsvärdet och inlösen skyldighet föreligger därmed inte alltid. Inlösen skyldigheten riskerar dock att bli otillåtet statligt stöd beroende på hur det tillämpas i praktiken. Länsstyrelserna tillämpar i dag marknadspriser, även när lagen säger avkastningsvärde, och en intressent måste betala samma pris. Vid den tillämpningen uppstår inget statligt stöd. Det fungerar dock dåligt i praktiken eftersom en intressent som uppfyller kraven högst troligt inte vill eller har möjlighet att betala avtalat pris, det vill säga det vinnande högsta budet. Problem uppstår om länsstyrelsen löser in till avtalat pris och säljer lantbruksegendomen under det priset till en

⁷⁷ EU-domstolens mål C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, n 35, 43, 54.

⁷⁸ Mål C-39/14, BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, n 39, 40.

⁷⁹ Generaladvokat Cruz Villalóns slutanförande den 17 mars 2015 i mål C-39/14, n 69–79.

⁸⁰ Mål C-39/14, BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, n 55.

intressent. Det blir sannolikt ett otillåtet statligt stöd till intressenten som får köpa det under marknadspris.

20 Överväganden och förslag för bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd

I detta kapitel presenteras utredningens överväganden och förslag kopplade till uppdraget i direktivet gällande översynen av glesbygdsbestämmelserna.

Av kostnads- och nyttoanalysen nedan framgår att nyttan med förvärvsprövningen i glesbygd överstiger kostnaden först om dagens tillämpningsproblem kan undanröjas, det geografiska området kan anpassas till dagens regionalpolitiska syften och att förvärvsprövning i glesbygd enbart sker där den gör störst nytta. Genom en effektiv tillämpning av reglerna i rätt områden och för rätt aktörer får reglerna avsedd effekt. Vi föreslår därför att tillämpningsproblemen undanröjs genom att likrikta handläggningsrutinerna av förvärvstillstånd och ta bort inlöSENSKYLDIGHETEN för köp av lantbruksegendom där förvärvstillstånd vägras enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen.

Vidare ska tillämpningsområdet för förvärvsprövningen anpassas till dagens regionalpolitiska behov. Eftersom utredningen vill minska antalet oproblematiske förvärvsprövningar, kostnader samt administrativa bördor för både de enskilda och det allmänna, för en krets som troligtvis ändå skulle få förvärvstillstånd efter en prövning enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen, föreslås även en mindre utvidgning av släktskapsundantaget.

20.1 Kostnads- och nyttoanalys

Utredningens bedömning: Genom en effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna i rätt områden och för rätt aktörer kan reglerna få avsedd effekt och nyttan kan då komma att överväga kostnaderna.

20.1.1 Hur många ärenden?

Av ärendestatistik för åren 2014–2024 framgår att länsstyrelserna årligen prövar cirka 2 000 ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd (exklusive omarronderingsområden). I ett fåtal fall, ett till sex fall årligen, vägrades tillstånd.¹

I en skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2013 framhöll länsstyrelserna att få prövningar om förvärvstillstånd leder till avslag.²

Sedan 2017 har det endast varit ett ärende om inlösen, ett ärende som inleddes under hösten 2024. Det har även varit ett fåtal fall där inlösen har varit på tal men där det sedan inte lett till något ärende. Eftersom det har varit få avslag på förvärvstillstånd blir det även få fall där säljaren kan begära inlösen. Vid fler avslag kan fler säljare komma att begära inlösen av staten.

20.1.2 Kostnader för staten

I genomsnitt uppskattas handläggningstiderna för länsstyrelsernas prövning av ansökan om förvärvstillstånd till tre timmar för prövning av fysisk persons förvärv och till åtta timmar för prövning av juridisk persons förvärv. Denna uppskattning kommer från länsstyrelserna. Vid en prövning där länsstyrelsen i större utsträckning än vad som sker i dag beaktar utredningsskyldigheten och aktivt undersöker om det finns alternativa intressenter som uppfyller lagens krav och är intresserade av att förvärva lantbruksegendomen kommer en längre handläggningstid att krävas. Utredningen uppskattar att det kommer att vara en aktiv handläggningstid på åtta timmar även för ärendena för fysiska personer.

¹ Se tabeller för 2020–2024 i bilaga 4.

² Länsstyrelsens skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, (L2013/1493/JFS).

Statens kostnader för prövningen 2024 uppgår till cirka 3 855 000 kronor per år för fysisk persons förvärv och cirka 1 100 000 för juridisk persons förvärv. Sammanlagt kostar förvärvsprovningarna i glesbygd staten cirka 5 000 000 kronor per år. Vid en utökad handläggningstid för noggrannare utredning av alternativa intressenter motsvarande åtta timmar kommer kostnaderna för handläggningen att öka till cirka 11 400 000 kronor. Om områden som är glesbygd minskar efter länsstyrelsernas översyn av glesbygdsområden och förslaget om släktskapsundantag för föräldrar och syskon blir verklighet kommer färre förvärvsprovningar ske, varvid kostnaderna kommer att minska något.

Staten får in ansökningsavgifter av sökandena av förvärvstillstånd. Inkomsterna från ansökningsavgifterna är cirka 12 000 000 kronor per år i dag och tillfaller statskassan. Vid färre provningar på grund av att färre områden utgör glesbygd och utökat släktskapsundantag minskar även inkomsterna av ansökningsavgifter i relation till minskningen i ansökningar.

Länsstyrelsen får vidare ta ut en avgift om tre procent av köpeskillingen av köparen av Jordförvärvsfastigheter för täckandet av administrativa kostnader för Jordfonden.³ Eftersom det endast varit ett inlösensärende sedan 2017 har kostnaderna för inlösensärenden av glesbygdsskäl varit små. Av praktiska skäl har dock inte någon avgift för kostnader för administrering av Jordfonden i glesbygd tagits ut av länsstyrelsen. Det har varit svårt nog att hitta alternativa intressenter som är villiga att betala samma pris som köparen utan att också lägga på en avgift om tre procent av köpeskillingen.

20.1.3 Kostnader för enskilda

För att ansökan om förvärvstillstånd ska prövas av länsstyrelsen eller i förekommande fall av Jordbruksverket ska förvärvaren betala en ansökningsavgift. Av 6 § jordförvärvsförordningen framgår att ansökningsavgifterna för prövningen av förvärvstillstånd tas ut enligt bestämmelserna i avgiftsförordningen (1992:191) samt de avgiftsklasser som gäller för de olika ärendeslagen. Nedan anges ansöknings-

³ Se 7 § förordningen om Jordfonden och 2 § Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1991:77) om Jordfonden där det framgår att länsstyrelsen vid försäljning av jordfondsfastigheter får ta ut en avgift motsvarande tre procent av köpeskillingen av köparen för täckande av en del av kostnaderna för administrationen av fonden.

avgifterna för 2025 för de olika typerna av förvärv enligt jordförvärvslagen.

- Avgiften är 5 200 kronor om förvärvet avser egendom i glesbygd (gäller vid fysiska personers förvärv, samt vid förvärv mellan juridiska personer i glesbygd).
- Avgiften är 8 100 kronor om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendom från en fysisk person eller ett dödsbo och om egendomens värde uppgår till högst 20 miljoner kronor (det vill säga ska provas av länsstyrelsen).
- Avgiften är 18 100 kronor om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendom från en fysisk person eller ett dödsbo och om egendomens värde överstiger 20 miljoner kronor (det vill säga ska provas av Jordbruksverket).
- Om förvärvet avser egendom i omarronderingsområde utgår ingen avgift. Detta gäller under förutsättning att området inte även är ett glesbygdsområde, då gäller avgiften för glesbygdsområde.

Till detta kommer den tid det tar för den enskilde att ta fram underlag och sätta samman ansökan, samt eventuella kostnader för ombud som den enskilde kan behöva anlita i ärendet. Att det krävs förvärvstillstånd innebär en administrativ börda för förvärvaren.

Även för överlåtaren av en lantbruksegendom i glesbygd kan förfarandet med förvärvstillstånd innebära en administrativ börda och kostnader. Överlåtaren bör villkora sitt eventuella nya fastighetsförvärv med villkor om att förvärvaren får förvärvstillstånd. Vid nekat förvärvstillstånd behöver säljaren sälja egendomen till en annan köpare eller begära inlösen av staten om den möjligheten finns alternativt behålla egendomen. Förfarandena leder till fördröjning av försäljningen av lantbruksegendomen men även till ökade kostnader för försäljningen.

För mäklare innebär glesbygdsbestämmelserna inga större kostnader. Värdering och arvode sätts med beaktande av de faktiska förhållandena där huruvida fastigheten ligger i glesbygd eller inte beaktas. Eftersom mäklare vet om förhållandena innan de ger sig in i affärsförhållandet har de möjlighet att ta höjd för eventuella kostna-

der eller risker det kan medföra att en köpare inte får förvärvstillstånd och köpet blir ogiltigt.

För köparen av en jordfondsfastighet (inlöst lantbruksegendom) innebär förfarandet ökade kostnader eftersom en avgift får tas ut av köparen som baserar sig på en procentsats av köpeskillingen. Av 7 § förordningen om Jordfonden och 2 § Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1991:77) om Jordfonden följer att länsstyrelsen vid försäljning av jordfondsfastigheter får ta ut en avgift motsvarande tre procent av köpeskillingen av köparen för täckande av en del av kostnaderna för administrationen av fonden.

20.1.4 Nyttan med förvärvsprövning i glesbygd

De bakomliggande målen för förvärvsprövning i glesbygd är samhällsnyttan av att främja boende och sysselsättning i glesbygd samt att bidra till en levande landsbygd. Bestämmelserna syftar till att stärka sysselsättningsunderlaget för dem som redan är bosatta i glesbygd eller att få till stånd varaktig bosättning där. Att det skapas gynnsamma förutsättningar för sysselsättning och boende är alltså avgörande för utvecklingen i glesbygd. Det är även viktigt för produktionen från jord- och skogsbruk. Inhemsk produktion är vidare viktigt för livsmedelsförsörjningen och ur beredskapssynpunkt. Om lantbruksegendom styckas upp kommer egendomen inte längre kunna användas för jord- eller skogsbruk för i vart fall en lång tid framöver.

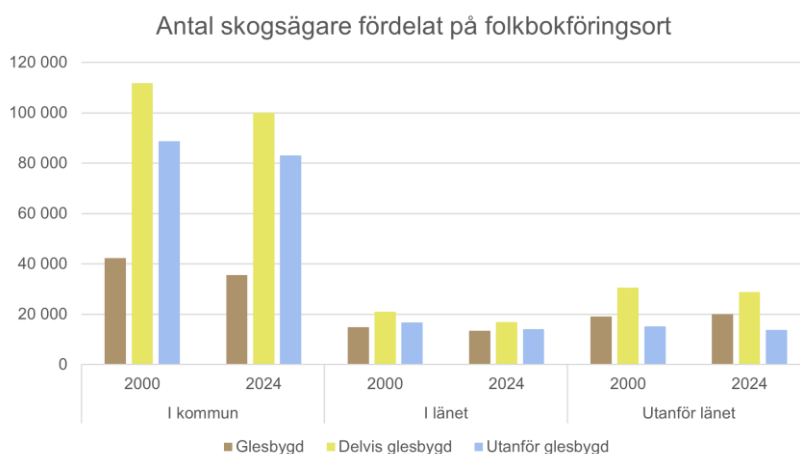
Om lagstiftningen är oförändrad och tillämpas som i dag, innebär det att glesbygdsreglerna i praktiken inte tillämpas varför reglerna inte får någon effekt på bosättning och sysselsättning i glesbygd. Jordförvärvslagens syften i de delarna uppnås därmed inte. Fortfarande har reglerna viss avhållande effekt men denna har minskat betydligt och kommer att fortsätta minska när fler aktörer förstår att i princip alla förvärvsprövningar leder till bifall. Då blir utfallet som att vi inte har någon förvärvsprövning i glesbygd. Redan i dag ser vi ett utökat ägande av utbor för främst skogsfastigheter i glesbygd. Denna ökning kommer att fortsätta om någon ändring inte sker. Utvecklingen är oroande eftersom den skogliga delen av lantbruksfastigheten har en större ekonomisk betydelse än jordbruksmarken i många glesbygdsområden. Skogsbruket står ofta för en

betydande del av den lokala ekonomin i glesbygdsområden, genom arbetstillfällen inom avverkning, skogsvård och vidareförädling av träprodukter⁴.

Antalet skogsägare i kommuner som är belägna i sin helhet inom glesbygd, som är folkbokförda utanför länet där fastigheten är belägen, har mellan år 2000 och år 2024 ökat från 25 procent till 29 procent.⁵

Antalet skogsägare i kommuner som delvis utgörs av glesbygdsområden, folkbokförda utanför länet där fastigheten är belägen, har under samma tidsperiod ökat från 19 procent till 20 procent. I kommuner som är belägna helt utanför glesbygd har antalet skogsägare, folkbokförda utanför länet där fastigheten är belägen, under samma tidsperiod ökat från 18 procent till 19 procent. Det tyder på att det under tidsperioden varit ett ökande intresse för skogsfastigheter i glesbygdsområden från så kallade utbor, köpare bosatta utanför länet där fastigheten är belägen. Något som skett i takt med att befolkningen minskat vilket lett till ett minskat intresse från närboende. En del av utboägarna i glesbygd har också tillkommit vid generationsskiftet och arv.⁶

Figur 20.1 Skogsägare i glesbygd, delvis glesbygd och utanför glesbygd



Källa: Svefa AB.

⁴ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 11.

⁵ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 12.

⁶ Ibid.

Uppskattningsvis bedöms i dagsläget att cirka 35–50 procent av skogsfastigheter förvärfvas av utbor som är folkbokförda i annan kommun eller annat län. Motsvarande siffra för jordbruksmark bedöms uppgå till cirka 15 procent. Även vid generationsskiftet är det vanligt att fastigheten övergår till ny ägare som inte är bosatt i samma kommun eller län där fastigheten är belägen. Det kan handla om arvtagare som själva är bosatta på annan ort och saknar direkt anknytning till det lokala lantbruket eller skogsbruket. När det gäller utbor som förvärfvar skogs- eller jordbruksfastigheter i glesbygd bedöms det som relativt sällsynt att dessa köp är så kallade expansionsköp, där den nya ägaren redan äger en lantbruksfastighet i samma kommun och vill utöka sin befintliga verksamhet.⁷

Överlag är intresset från så kallade utbor och köpare från utlandet ofta som störst i områden med relativt god tillgång på produktiv skogsmark och möjlighet till jakt, naturturism eller fritidsboende.⁸

20.1.5 Analys

Vägledande vid bedömningen av om det är motiverat med ett offentligt åtagande ska vara de bakomliggande egentliga målen för verksamheten.⁹

De bakomliggande målen för förvärvsprövning i glesbygd är som nämnts i det tidigare avsnittet samhällsnyttan av att främja boende och sysselsättning i glesbygd samt att bidra till en levande landsbygd.

Nackdelarna med förvärvsprövningen i glesbygd är att den inskränker äganderätten. Den begränsar överlåtarens rätt att fritt överlåta sin lantbruksegendom till den valda förvärvaren. Den begränsar även en förvärvares rätt eftersom förvärvet blir ogiltigt om förvärvstillstånd vägras. Vidare innebär förvärvsprövningen en administrativ börda och kostnader för förvärvaren som behöver ansöka om förvärvstillstånd samt betala en ansökningsavgift. Det innebär också en tidsutdräkt och kostnader för säljaren som vid vägrat förvärvstillstånd behöver sälja egendomen till en annan köpare, begära inlösen eller välja att behålla egendomen. För de prövande myndigheterna och i slutändan staten innebär förvärvsprövningen kostnader för handläggning av förvärvstillstånd, inlösensärenden, administration av Jord-

⁷ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 12.

⁸ Ibid.

⁹ Ds 2000:1 s. 60.

fonden och försäljning av jordfondsfastigheter. De ansökningsavgifter som tas in stannar inte hos de prövande myndigheterna utan slussas vidare in i statskassan samtidigt som kostnaderna belastar det allmänna förvaltningsanslagen för de prövande myndigheterna. Det konstateras dock att även med en utökad handläggningstid för noggrannare utredning av alternativa intressenter ryms kostnaderna under de inkomster som ansökningsavgifterna genererar för staten. Dock behöver de allmänna förvaltningsanslaget till länsstyrelserna utökas något i förhållande till tidigare eftersom en noggrannare utredningsskyldighet av alternativa intressenter innebär att den aktiva arbetstiden per ärende ökar från tre till åtta timmar per ärende. Utan förvärvsprövning i glesbygd uppstår inte de administrativa bördorna och kostnaderna.

Det kan konstaterats att den förvärvsprövning som av praktiska skäl sker i dag inte har den effekt som eftersträvas. De direkta effekterna av förvärvsprövningen i dag är därför i princip obefintlig eftersom endast ett fåtal får avslag på sin ansökan om förvärvstillstånd. Storleken av de avhållande indirekta effekterna av reglerna är svåra att uppskatta men de torde vara större än de direkta, men sett i ett större sammanhang är de ändå små. Nuvarande tillämpning av jordförvärvslagens glesbygdsbestämmelser överstiger därför inte nyttan av den administrativa bördan och de kostnader som den orsakar.

De tillämpningsproblem som orsakat att bestämmelserna inte har fått den effekt som eftersträvas behöver undanröjas. Några åtgärder är att se över är statens inlösenkyldighet vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl och länsstyrelsernas handläggning av förvärvstillstånd i glesbygd. Vidare kan man se över vilka områden som är glesbygd för att säkerställa att förvärvsprövning enbart sker där den gör som störst nytta. En översyn av släktskapsundantaget i 3 § jordförvärvslagen skulle också kunna bidra till att prövningen koncentreras till en lämplig krets av förvärvare. Först genom en effektiv tillämpning av bestämmelserna i rätt områden och för rätt aktörer får reglerna avsedd effekt och nyttan överväger först då kostnaderna.

20.2 Undanröj tillämpningsproblem

20.2.1 Länsstyrelsernas handläggning behöver bli mer enhetlig och ändamålsenlig

Utredningens förslag: Regeringen ska ge Jordbruksverket och länsstyrelserna i uppdrag att genomföra utbildningsinsatser och ta fram gemensamma rutiner som stärker förutsättningarna för en enhetlig och ändamålsenlig handläggning av ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd.

Även i tidigare utredningar har det tagits upp som ett problem att det förekommer stora skillnader i länsstyrelsernas handläggningsrutiner vid prövningen av förvärvstillstånd och i hur aktivt länsstyrelserna utreder om det finns alternativa intressenter.¹⁰ Vår undersökning visar att problemen kvarstår. Det finns länsstyrelser som aktivt utreder om det finns alternativa köpare och har som rutin att alltid, eller i vart fall när det gäller lantbruksegendom över ett visst belopp, lägga en notis på webbplatsen om att förvärvsprövning pågår. Vanligt är ändå att länsstyrelsen bara väntar några veckor innan man påbörjar handläggningen av ärendet för att alternativa köpare ska få möjlighet att anmäla intresse. Det blir dock svårt för intressenter att få reda på att en förvärvsprövning pågår och inom vilken tid man ska anmäla intresse om inte länsstyrelserna gör informationen lättillgänglig.

Myndigheter har en utredningsskyldighet. Utredningsskyldigheten regleras i 23 § förvaltningslagen där det anges att en myndighet ska se till att ett ärende blir utrett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Av tidigare förarbeten, 2004/05:53,¹¹ och Regeringsrättens dom i rättsfallet RÅ 1994 ref. 7, framgår att länsstyrelsen för att kunna vägra förvärvstillstånd ska visa att ett vägrat tillstånd kan få en direkt och påvisbar effekt på sysselsättningen eller bosättningen i området. Länsstyrelsen behöver kunna peka ut en eller flera intressenter som har både behov av egendomen och intresse av förvärv. Det kräver en utredning inklusive kontakter med eventuella intressenter. Det är alltså inte tillräcklig motivering för

¹⁰ SOU 2001:38 s. 71.

¹¹ Prop. 2004/05:53 s. 16.

avslag att länsstyrelsen hänvisar i allmänna ordalag till att egendomen behövs för att främja sysselsättning eller bosättning.¹²

Om reglerna ska få effekt krävs alltså att länsstyrelsen nog utreder om det finns intressenter, alltså alternativa köpare, som har behov av egendomen och intresse för förvärv. Intressenter behöver därför få information om att förvärvsprövning pågår samt när och hur de ska anmäla sitt intresse. Det finns olika sätt att uppnå detta.

En möjlig lösning skulle kunna vara att i lagstiftningen införa en skyldighet för länsstyrelserna att genom kungörelse delge den okända krets som berörs av information om pågående förvärvsprövningar där kravet på bosättning eller sysselsättning inte uppfylls alternativt att alla glesbygdsärenden kungörs när de inkommer till länsstyrelsen. Efter två veckor anses samtliga berörda delgivna och efter ytterligare tid som är angiven i kungörelsen ska intressenter ha meddelat sitt intresse av förvärv vilket innebär att länsstyrelsen kan fortsätta handläggningen. Kungörelsedelgivning kan dock vara ett något för formellt och gammaldags förfarande för att uppnå ändamålet.

Ett mindre ingripande krav är att prövningsmyndigheterna, det vill säga Jordbruksverket eller länsstyrelserna, ska informera om pågående förvärvsprövningar på sina webbplatser samt när och hur intresse ska anmälas. En sådan informationsskyldighet för prövningsmyndigheterna skulle kunna föreskrivas i en författning.

Enligt uppgifter från Jordbruksverket och länsstyrelserna har Jordbruksverket redan i dag regelbundna nätverksmöten med de berörda länsstyrelserna i förvärvstillståndsfrågor som bland annat omfattar praxisgenomgångar. Ett lämpligt alternativ till författningsreglering bör därför vara att man genom utbildningsinsatser informerar om utredningsskyldigheten och redogör för bästa praxis. Lösningen är alltså att information om att det pågår en förvärvstillståndsprövning ska nå ut till eventuella intressenter och att intressenter ska anmäla sitt intresse. Det är först då som glesbygdsbestämmelserna kan tillämpas fullt ut. För att uppfylla utredningsskyldigheten krävs vidare kontakter med eventuella intressenter.

Utredningen bedömer att det minst ingripande alternativet, alltså att genomföra insatser med information och utbildning till länsstyrelserna bör vara tillräckligt för genomslag av utredningsskyldigheten. Vidare bör berörda länsstyrelser tillsammans med Jordbruksverket ta fram gemensamma rutiner avseende information,

¹² Prop. 2004/05:53 s. 16 och Regeringsrättens dom RÅ 1994 ref. 7.

utredning och kontakter med alternativa intressenter som säkerställer att utredningsskyldigheten uppfylls. Jordbruksverket bör ha en samordnande och central roll i utbildningsinsatserna och framtagandet av rutinerna. Länsstyrelserna bör delta aktivt samt dela med sig av nuvarande rutiner samt ge förslag på lämpliga förändringar.

Det bör därför enligt utredningen vara tillräckligt att ge Jordbruksverket och länsstyrelserna i uppdrag att genomföra utbildningsinsatser och ta fram gemensamma rutiner som stärker förutsättningarna för en enhetlig och ändamålsenlig handläggning av ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd. Några författningsändringar bedöms därför inte krävas.

I kostnads- och nyttoanalysen har det vidare konstaterats att kostnaden för den utökade handläggningstiden för noggrannare utredning av alternativa intressenter täcks av de inkomster som ansökningsavgifterna genererar för staten.

20.2.2 Statens inlösenkyldighet behöver inskränkas

Utredningens förslag: Statens inlösenkyldighet ska tas bort för köp av lantbruksegendom som blir ogiltigt på grund av vägrat förvärvstillstånd enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen.

Genom att ta bort statens inlösenkyldighet för vägrat förvärvstillstånd enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen kan glesbygdsbestämmelserna tillämpas fullt ut utan hänsyn till om en intressent, alltså en alternativ köpare, betalar samma pris som köparen eller om det finns tillräckliga medel för inlösen i Jordfonden eller EU-rättens regler om statligt stöd.

Som det har redogjorts för i avsnitt 19.5.7 ovan var anledningen till att inlösenkyldighet infördes för dåvarande avslag av rationaliseringsskäl att kretsen spekulanter i glesbygd var så starkt begränsad att man inte uppnådde skäligt pris. Med skäligt pris avsågs som utgångspunkt fastighetens avkastningsvärde för jordbruk eller skogsbruk. För vissa nyttigheter utan samband med egendomens användning för jordbruk eller skogsbruk som till exempel vissa byggnader, grustag eller jakträtt ska värdet dock sättas med ledning av marknadsvärdet.

Av Svefa AB:s utredning¹³ framgår att det på kort sikt med hänsyn till de nuvarande exceptionellt höga virkespriserna tillsammans med en mer strikt tillämpning av jordförvärvslagen skulle kunna leda till att säljare i glesbygd inte uppnår skäligt pris. På längre sikt bedöms det dock sannolikt att marknaden kommer att anpassa sig till nuvarande virkespriser. Möjligheterna för säljaren att ändå uppnå skäligt pris ökar när det handlar om fastigheter med attraktiva boende- och naturvärden, god infrastruktur och välarronderad mark. Utredningens slutsats är därför att det generellt sett finns möjligheter att uppnå skäligt pris motsvarande avkastningsvärde även i glesbygd. Den bedömning som utredningen gör är att marknadsvärde och virkespriser kommer att anpassas till avkastningsvärdet redan i närtid så att skäligt pris kan uppnås.

Värt att notera är att det bara är i de fall där det finns en alternativ intressent som uppfyller kraven i lagstiftningen som det kan bli aktuellt att vägra köparen förvärvstillstånd.

Det konstateras vidare att det är ett större ekonomiskt nederlag för den säljare som sålt lantbruksegendomen till ett aktiebolag som sedan vägras förvärvstillstånd vilket gör köpet ogiltigt. I de fallen finns inte någon inlösen skyldighet för staten eller någon skyldighet för staten att på annat sätt kompensera den enskilde. En försäljning till aktiebolag genererar ofta ett högre pris. Där har säljaren fått acceptera reglerna som de är och dess konsekvenser.

Eftersom jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd inte innebär varken expropriation, annat sådant förfogande, eller rådighetsinskränkningar som är byggnads- eller markrelaterade bör bestämmelserna falla utanför tillämpningsområdet för egendoms-skyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen. Det bör alltså inte finnas någon grundlagsskyddad rättighet till ersättning (inlösen) i fall som regleras i jordförvärvslagen, se avsnitt 19.5.9. När det gäller inlösen skyldigheten och äganderätten enligt Europakonventionen drar utredningen slutsatsen att det inte krävs någon full ersättning för intrång. Om kretsen spekulanter inte är så starkt begränsad utan att man generellt sett ändå kan uppnå skäligt pris kan inlösen i vart fall inte behöva ske. Det handlar heller inte om att beröva enskilda deras egendom. Säljaren kan alltid välja att ha kvar egendomen, eller sälja till någon som uppfyller kraven och ändå betalar ett skäligt pris.¹⁴ Även

¹³ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd.

¹⁴ Se även avsnitt 19.5.10.

om inlösen skyldigheten tas bort bedöms begränsningarna vara proportionerliga i förhållande till syftet eftersom de inte får alltför stora ekonomiska följder för säljaren. Säljaren har vetat om att lantbruks-egendomen ligger i glesbygd och att det finns begränsningar vid förvärv. I vissa fall kan enskilda dessutom ha gynnats av att fastigheten ligger i glesbygd genom att exempelvis kunna utnyttja olika stöd.

Fördelarna för säljaren med statens inlösen skyldighet är att en säljare som kan begära inlösen är berättigad till avtalat pris om det inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen. Nackdelarna för säljaren är att det kan bli en långdragen process om länsstyrelsen finner att det avtalade priset mer än endast obetydligt överstiger egendomens avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Nackdelarna med statens inlösen skyldighet är att den tillsammans med Jordfondens konstruktion fått till följd att myndigheterna i praktiken inte tillämpar glesbygdsbestämmelserna. Som det redogörs för i avsnitt 19.4.5 har de prövande myndigheterna bedömt att staten inte bör gå med förlust när de säljer vidare fastigheten till intressenten eftersom det skulle urholka Jordfondens medel och köpkraft. Vidare uppkommer problem för de prövande myndigheterna kopplat till EU:s regelverk om statligt stöd, se avsnitt 19.6.1. Myndigheterna har därför valt att lösa in lantbruksfastigheter till marknadspris och sälja de till samma pris för att undvika både stödsinslag och att Jordfonden ska gå med förlust. Det innebär i praktiken att den enda situation då myndigheter vägrar förvärvstillstånd är om en intressent som uppfyller kraven är beredd att betala samma pris för egendomen som köparen gjort. Eftersom det bara är i mycket få fall som intressenten är beredd att betala samma pris som köparen som vunnit budgivningen beviljas nästan alla köpare förvärvstillstånd. Myndigheterna torde inte heller kunna binda en intressent vid sitt ord om att betala det avtalade priset, vilket innebär att när det sedan blir dags för försäljning kanske intressenten inte längre är villig att genomföra köpet till det avtalade priset och försäljningen riskerar att inte bli av, se avsnitt 20.5.3. Vid förvärv av jordfondsfastigheter i glesbygd som inte tillhör omarronderingsområde får köparen även betala en avgift om tre procent av köpeskillingen för Jordfondens

administration.¹⁵ I praktiken har dock de prövande myndigheterna inte tagit ut en sådan avgift eftersom det är svårt nog att hitta en intressent som betalar avtalat pris. Vidare är det en risk att Jordfonden saknar medel för inlösen. De prövande myndigheterna bifaller hellre en köparens begäran om förvärvstillstånd i stället för att riskera att hamna i situationen där säljaren begär inlösen och staten inte kan lösa in fastigheten eftersom Jordfonden saknar tillräckliga medel för det. Slutligen finns viss osäkerhet kring hur inlösensärenden ska handläggas och prövas hos länsstyrelserna. Det har varit få fall där förvärvstillstånd vägrats och sedan 2017 har inlösen endast skett en gång av glesbygdsskäl. Inlösen av fastigheter är ett stort åtagande som kan komma att kräva mycket resurser, särskilt om glesbygdsbestämmelserna tillämpas ändamålsenligt och fler förvärvstillstånd vägras.

Utredningens sammantagna bedömning är att de fördelar för säljaren att få sin lantbruksegendom inlöst av staten vid nekat förvärvstillstånd på grund av glesbygdsbestämmelserna inte överväger nackdelarna med de administrativa kostnaderna för handläggning och de ovan beskrivna praktiska problemen vid tillämpning av glesbygdsbestämmelserna samt problemen kring statligt stöd som den orsakar.

Utredningen föreslår därför att statens inlösen skyldighet för köp av lantbruksegendom som blir ogiltiga på grund av att förvärvstillstånd vägras enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen ska tas bort.

Förslaget innebär att 12 § första stycket jordförvärvslagen behöver ändras genom att det görs ett tillägg som innebär att statens inlösen skyldighet begränsas till att gälla för köp som ogiltigförklarats på grund av att förvärvstillstånd vägrats med stöd av 7 § andra stycket jordförvärvslagen. På så sätt kommer någon inlösen skyldighet inte att finnas enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen.

I jordförvärvsförordningen krävs ingen ändring eftersom 5 § andra stycket jordförvärvsförordningen som handlar om att en säljare som kan begära inlösen ska delges beslutet fungerar även vid den föreslagna inskränkningen av inlösen skyldigheten.

¹⁵ Se 7 § förordningen (1989:281) om Jordfonden och 2 § Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1991:77) om Jordfonden där det framgår att länsstyrelsen vid försäljning av jordfondsfastigheter får ta ut en avgift motsvarande tre procent av köpeskillingen av köparen för täckande av en del av kostnaderna för administrationen av fonden.

Eftersom utredningen föreslår att statens inlösen skyldighet tas bort för köp av lantbruksegendom som blir ogiltigt på grund av vägrat förvärvstillstånd enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen lämnas inga förslag om finansiering av inlösen. I omarronderingsfallen fungerar statens inlösen bra, se avsnitt 19.3.4. När medel inte längre behöver avsättas för inlösen vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl finns det förutsättningar för att omarronderingsverksamheten ska klara sig på de medel som finns i Jordfonden i dag tillsammans med de medel som Jordfonden förväntas generera i takt med att försäljningar sker.

Förslagets förenlighet med EU-rätt

Förslaget att ta bort inlösen skyldigheten för förvärvstillstånd som avslås med stöd av glesbygdsbestämmelserna bör vara förenligt med EU-rätten.¹⁶

I tidigare förarbeten har man redogjort för de EU-rättsliga aspekterna kring krav på förvärvstillstånd utifrån dåvarande bestämmelser om etableringsfrihet och kapitalrörelser varvid man kommit fram till att glesbygdsbestämmelserna bör vara förenliga med EU-rätten.¹⁷

Rätten att förvärva, använda eller förfoga över jordbruksmark omfattas av principerna om fri rörlighet för kapital i artikel 63 i EUF-fördraget. Som regel är alla restriktioner av kapitalrörelsen förbjudna. EU-domstolen har gjort tolkningen att begreppet restriktion avser alla åtgärder som begränsar investeringarna eller som kan hindra, avskräcka eller göra dem mindre lockande.¹⁸

Om en investering i jordbruksmark gynnar företagsverksamheten inom jordbruket kan den även omfattas av etableringsfriheten. Genom artikel 49 i EUF-fördraget förbjuds alla inskränkningar för medborgare (juridiska eller fysiska personer) i en medlemsstat att fritt etablera sig på en annan medlemsstats territorium för att starta och utöva verksamhet som egenföretagare, till exempel inom jordbruket.

Det finns ett antal jordbrukspolitiska mål som kan motivera begränsningar av de grundläggande friheterna. De viktigaste villkoren

¹⁶ Mer om EU-rätten finns i avsnitt 19.6.

¹⁷ Prop. 2004/05:53 s. 14–15 och 27–28.

¹⁸ När det gäller definitionen av restriktioner av kapitalrörelsen, se EU-domstolens mål C 112/05, Volkswagen, n 19, EU-domstolens förenade mål C-197/11 och 203/11 Libert, n 44, EU-domstolens mål C-315/02, Lenz, n 21.

är att målen är tydligt fastställda och att de valda instrumenten står i proportion till dessa mål i den mening att de inte går längre än vad som är nödvändigt och att de inte är diskriminerande. Utredningen drar slutsatsen att så länge dessa villkor uppfylls för de författningsändringar som föreslås bör dessa vara förenliga med EU-rätten.

Förslaget att ta bort inlösenskyldigheten för förvärvstillstånd som avslås med stöd av glesbygdsbestämmelserna är icke-diskriminerande på så sätt att den tillämpas lika i förhållande till nationella medborgare och EU-medborgare från andra medlemsstater. Vidare syftar förslaget till att åstadkomma en effektivare tillämpning av bestämmelserna. Ändringen förändrar heller inte jordförvärvslagens regionalpolitiska syfte. Att värna om bosättning och sysselsättning på landsbygden har tidigare ansetts vara ett tillåtet syfte av allmänintresse. Reglerna om förvärvsprövning är vidare proportionerliga och nödvändiga för sitt syfte bland annat eftersom irreparabla skador skulle kunna vållas i den planerade användningen av en lantbruksegendom om man enbart hade ett kontrollsystem i efterhand.¹⁹

20.3 Anpassning av glesbygdsbestämmelserna till dagens förhållanden

Genom en översyn av områden som betraktas som glesbygd och genom att utvidga släktskapsundantaget till att omfatta en större krets blir förvärvsprövningen i glesbygd bara aktuell där det finns starka skäl för den.

20.3.1 Översyn av områden som utgör glesbygd

Utredningens förslag: Regeringen ska lämna ett uppdrag till länsstyrelserna att i nära dialog med kommunerna se över bilagan till jordförvärvsförordningen och föreslå eventuella ändringar vad gäller områden som ska vara glesbygd.

Med digitalisering finns möjlighet att bedriva en mer aktiv glesbygdspolitik. Hemarbete gör att större områden är möjliga att bo och arbeta i. Även om det finns förbättrade förutsättningar för hemarbete genom

¹⁹ Jfr EU-domstolens mål C-452/01, Ospelt.

utbyggt bredband, finns ett stort intresse från både inhemska och utländska köpare att förvärva lantbruksegendom som fritidsboende i attraktiva områden. Detta driver upp priserna och hindrar permanentboende. Det finns alltså ett fortsatt behov av förvärvsprövning i glesbygd för att värna permanent bosättning och sysselsättning som är kopplad till lantbruksegendomen.

I SOU 2001:38 resonerade man kring möjligheten att skärpa glesbygdsbestämmelserna i norra Sverige och ta bort dem i mellersta och södra delarna av landet. Lösningen byggde på antagandet att behovet av en jordpolitisk reglering liksom möjligheterna att åstadkomma resultat är större i norra Sverige än i övriga landet.²⁰ Den utredningen föreslog sedan att förvärvsprövningen i glesbygd skulle tas bort.

Utifrån att det är fler stora sammanhängande områden med glesbebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service i norr än i söder finns det fler glesbygdsområden i norr. I norr har man också geografiskt större områden som utgör glesbygd. Det kan dock inte antas att behovet av förvärvsprövning i glesbygd är större i norr än i söder. Trycket på att förvärva lantbruksegendom är generellt större i de södra och mellersta delarna av landet än i norr, givetvis med vissa undantag. Det är fler lantbruksegendomar i södra och mellersta Sverige som riskerar att bli till fritidsbostäder på grund av rimligare pendlingsavstånd från städer. Utredningens uppfattning är därför att behovet av regionalpolitisk reglering liksom möjligheterna att åstadkomma resultat inte är större i norra Sverige än i södra och mellersta Sverige. Dock behöver områdena ses över utifrån nuvarande regionalpolitiska kontext så att rätt områden i hela landet, utifrån definitionen och gällande regionalpolitik, är glesbygd. Det ligger i sakens natur att områdena behöver ses över med jämna mellanrum för att fortsatt vara aktuella.

Vi anser att de som är mest lämpade att göra översynen är länsstyrelserna i nära dialog med kommunerna. Det är länsstyrelserna och kommunerna som har den regionala och lokala kännedomen som krävs för att lämna förslag till ändringar av vilka områden som ska vara glesbygd. Det är även så som ändringar av områden har skett tidigare. Regeringen bör dock lämna de närmare riktlinjerna för översynen.

²⁰ SOU 2001:38 s. 72.

Utredningen anser att definitionen av glesbygd är bra och att den fungerar även vid en ändrad regionalpolitik. Vi ser därför inte något behov av att ändra definitionen utan snarare ett behov av en översyn av områdena för en anpassning till dagens förhållanden.

Utredningen har inte identifierat ett behov av att minska de geografiska områdena som utgör glesbygd men vid en översyn av dem bör den generera att vissa områden som i dag utgör glesbygd inte längre ska vara det utifrån definitionen och nuvarande regionalpolitik. Utgångspunkten för uppdraget bör därför vara att glesbygd ska vara stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas, enligt definitionen i 1 § jordförvärvslagen.

I uppdraget bör ingå att utifrån gällande regionalpolitik och de olika stöd som finns till landsbygden i dag föreslå vilka områden som även fortsättningsvis bör vara glesbygd enligt jordförvärvsförordningen. Några exempel är att titta på stöden inom landsbygdsprogrammet, strategisk plan och förordningen (1996:93) om nationellt stöd till jordbruket i norra Sverige. Ett annat exempel är att titta på vilka som omfattas av skattereduktion för boende i vissa glest befolkade områden (regional skattereduktion). Bestämmelser om regional skattereduktion finns i 67 kap. 34–35 §§ inkomstskattelagen (1999:1229). Vägledande för bedömningen bör vara de kärnområden som i dag får regionalpolitiska stöd. Vidare bör man som en parameter titta på om det är långa avstånd till sysselsättning eller service. Vid översynen kan man exempelvis arbeta utifrån avståndet till det närmsta samhället med ett visst antal invånare. Ett annat exempel är att vid anpassningen titta på kriterierna för landsbygd som Tillväxtanalys tagit fram där man utgår från minst en viss tids resa med bil till närmsta samhälle med minst ett visst antal invånare.

Vår uppfattning är dock att en översyn inte bör generera att det bildas nya glesbygdsområden, alltså områden som inte tidigare varit glesbygd. Detta med hänsyn till att vi anser det mindre lämpligt ur proportionalitetssynpunkt att peka ut nya områden för glesbygd samtidigt som vi föreslår att inlösenskyldigheten för staten tas bort vid nekat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl. I redan utpekad glesbygd har ägarna av lantbruksegendom haft viss möjlighet att anpassa sig till kraven. Där vet man att särskilda regler gäller vid förvärv. I de fall nya områden pekas ut har aktörerna inte haft samma möjlighet

till anpassning. Om däremot inlösenkyldigheten ska vara kvar ser vi inte några hinder med att översynen resulterar i nya områden som inte tidigare varit glesbygd.

När det gäller lantbruksegendom i skärgårdsområdena är det särskilt viktigt att beakta samhällsnyttan med att det finns permanent boende och sysselsättning i områdena. Det är viktigt att främja permanentboende i skärgårdsområdena för att lantbruksegendom där inte ska växa igen eller bli till sommarbostäder. Det är även viktigt ur ett beredskapsperspektiv att det finns permanentboende och sysselsättning i skärgården. Skärgårdsområdena måste fungera i fredstid för att också kunna fungera i händelse av kris och krig. Vi anser att det finns skäl till att de skärgårdsområden som redan i dag är glesbygd och består av öar som saknar fast landförbindelse och områden som är jämförbara med dem som råder på öar utan fast landförbindelse bör fortsätta vara glesbygd.

20.3.2 Utvidgning av släktskapsundantaget föreslås

Utredningens förslag: Släktskapsundantaget ska utvidgas till att omfatta även förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens förälder eller syskon.

Förslaget innebär att undantaget från lagens tillämpningsområde utvidgas till att avse även förälder eller syskon till överlåtaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens förälder eller syskon. Med begreppet syskon menas den arvsrättsliga innebörden varför både helsyskon, halvsyskon och adoptivsyskon omfattas. Släktskapsundantaget gäller i dag för den som är gift med överlåtaren eller förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, se 3 § 5 jordförvärvslagen.

Som det redogörs för i avsnitt 19.3.3 gällde släktskapsundantaget tidigare för fall där:

- förvärvaren var gift med överlåtaren,
- förvärvaren var avkomling till överlåtaren eller dennes make,
- förvärvaren var syskon till överlåtaren eller dennes make,

- förvärvaren var avkomling till syskon till överlåtaren eller överlåtarens make, och
- om makar förvärvade gemensamt och någon av dem stod i släktskap till överlåtaren eller dennes make på det sätt som anges ovan.

Av förarbetena, prop. 1978/79:85, framgår att anledningen till att man begränsade undantaget till det som gäller i dag var att förvärvstillståndsreglerna skulle få mer effekt främst på grund av rationaliseringsskäl.²¹ I den utredning som föregick propositionen där förslagen till den nuvarande lagen lades fram, SOU 1977:93, var en ledamot skiljaktig och ville att syskon även i fortsättningen fritt skulle kunna förvärva lantbruksegendom. Ledamoten ville dessutom utvidga släktskapsundantaget till att omfatta även förvärv som görs av föräldrar till överlåtaren.²² Det vill säga motsvarande våra förslag. Ledamotens förslag bemöttes i propositionen med att släktförvärven, som låg utanför lagens kontroll, hade ökat markant både till antal och areal samt att förvärven gjort det svårare att med hjälp av jordförvärvslagen underlätta för jord- och skogsbrukets rationalisering. Att utvidga släktskapsundantaget till att omfatta även föräldrar godtogs inte. Det angavs vidare att antalet sådana överlåtelser torde vara mycket begränsat. Det föreslogs i stället att släktskapsundantaget skulle inskränkas till det som gäller i dag, dem som är närmast arvsberättigade, det vill säga avkomlingar och make.²³ Rationaliseringsskälén gör sig inte gällande på samma sätt i dag varför en översyn av släktskapsundantagets omfattning bör genomföras. I dag gör sig rationaliseringsskälén främst gällande i omarronderingsområden medan det i glesbygd är de regionalpolitiska skälén som görs gällande. Med hänsyn till den förflyttning som skett behöver inte begränsningarna vara lika omfattande i dag som då. Ur proportionalitetshänseende är det därför viktigt att begränsningarna inte går längre än vad som krävs för att syftet med reglerna ska uppfyllas. Av kostnads- och nyttoanalysen i avsnitt 20.1 framgår att det är först genom en effektiv tillämpning av bestämmelserna för bland annat rätt aktörer som reglerna får avsedd effekt och nyttan kan överväga kostnaderna.

I tidigare förarbeten till jordförvärvslagstiftningen anges att släktingar har goda chanser att få förvärvstillstånd och att släktskap har

²¹ Prop. 1978/79:85 s. 19–21.

²² SOU 1977:93 s. 115 ff.

²³ Prop. 1978/79:85 s. 19–21.

vägs in vid tillståndsprövningen enligt 7 § jordförvärvslagen.²⁴ Eftersom så nära släktskap som förälder och syskon ofta kommer att leda till att förvärvstillstånd beviljas anser vi att det finns skäl att bespara dem förvärvsprövningen. Att dessa förvärv undantas skulle innebära regelförenkling och leda till ökad tydlighet samt rättssäkerhet eftersom ett undantag från lagens tillämpningsområde skulle gälla i stället för att dessa släktskapsförhållanden ska vägas in vid en proportionalitetsbedömning enligt 7 § jordförvärvslagen, där själva bestämmelsen inte anger att släktskapsförhållanden ska beaktas. Det finns inte skäl att tro att det är i många fall som föräldrar skulle förvärva egendom från sina barn, man kan tänka sig fall då barnet förvärvat lantbruksegendomen av föräldrarna och att barnet av någon anledning har behov av att överlåta egendomen tillbaka till föräldrarna. Eftersom förvärvstillstånd inte krävdes vid barnets förvärv är det ändå rimligt att barnet kan överlåta egendomen tillbaka till föräldrarna utan förvärvstillstånd.

Fler förvärv sker mellan syskon och det utökade undantaget får därför en något större betydelse för de intressen som ska skyddas av jordförvärvslagen. Syskon har dock även i tidigare jordförvärvslagar varit undantagna från förvärvsprövning vilket motiverades med att en jordägare inte borde hindras att redan i livstiden fritt fördela sin egendom mellan sådana anhöriga som skulle kunna bli ägare av egendomen genom bland annat arv.²⁵

Eftersom släktskapsundantaget är ett undantag från lagens tillämplighet får det effekt på hela tillämpningsområdet, det vill säga även för prövningen i omarronderingsområden. Ett skäl till att inte utvidga släktskapsundantaget ytterligare är att det skulle kunna försvåra arbetet med omarronderingsverksamheten. Det bedöms dock som rimligt att man inom den närmsta familjen ska kunna förvärva lantbruksegendom fritt utan förvärvsprövning.

Fördelarna med den utvidgning av släktskapsundantaget som föreslås är att även förvärv till föräldrar och syskon i glesbygd torde generera bifall till förvärvsprövningen i dag i de allra flesta fall och att förvärvsprövningen ska inriktas till de fall den medför störst nytta för att bespara kostnader och administrativa bördor för både de enskilda och det allmänna. Att utöka släktskapsundantaget i denna be-

²⁴ Prop. 1978/79:85 s. 21 och Cederstierna, *Jordförvärvslagen* (1979:230) 3 § 5, Karnov (JUNO) (besökt 2025-02-24).

²⁵ Prop. 1955:165 s. 58.

gränsade mån torde inte heller påverka omarronderingsverksamheten och rationaliseringen nämnvärt negativt.

Förslaget innebär att 3 § 5 jordförvärvslagen behöver ändras genom att orden ”förälder eller syskon” läggs till i bestämmelsen.

Förslagets förenlighet med EU-rätt

Förslaget om en mindre utökning av släktskapsundantaget bör vara förenligt med EU-rätten. Ändringen är icke-diskriminerande på så sätt att den tillämpas lika i förhållande till nationella medborgare och EU-medborgare från andra medlemsstater. Förslaget begränsar kretsen aktörer som berörs av förvärvstillstånd och bidrar till att prövning bara är aktuell där det finns starka skäl för den och där den gör som mest nytta, vilket gör bestämmelserna än mer proportionerliga. Ändringen förändrar heller inte jordförvärvslagens regionalpolitiska syfte. Att värna om bosättning och sysselsättning på landsbygden har tidigare ansetts vara ett tillåtet syfte av allmänintresse. Reglerna om förvärvsprövning är vidare proportionerliga och nödvändiga för sitt syfte bland annat eftersom irreparabla skador skulle kunna vållas i den planerade användningen av en lantbruksegendom om man enbart hade ett kontrollsystem i efterhand.²⁶

20.4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Utredningens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2026. Det ska införas en övergångsbestämmelse om att äldre föreskrifter fortfarande gäller för de fall där förvärvstillstånd har vägrats före ikraftträdandet.

Utredningen föreslår att lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2026.

Utredningen har övervägt om det bör vara en övergångsperiod för anpassning till att inlösen skyldigheten tas bort och om en ökad finansiering kan behövas under en sådan övergångsperiod. Fördelen med ett sådant förfarande är att de som gått i tankar på att sälja kan göra det och har möjlighet att begära inlösen. Nackdelen är att de

²⁶ Jfr EU-domstolens mål C-452/01, Ospelt.

prövande myndigheterna skulle tillämpa reglerna på samma sätt som i dag under övergångsperioden och att vi därför bara skjuter fram en effektiv tillämpning av reglerna. Vi har i kostnads- och nyttoanalysen konstaterat att kostnaden för förvärvsprövningen inte överväger nyttan om det inte sker en effektiv prövning av glesbygdsbestämmelserna. Någon övergångsperiod föreslås därför inte.

Vi har övervägt om det ska vara några övergångsbestämmelser kopplade till det utökade släktskapsundantaget och borttagandet av inlösen skyldigheten vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl. Huvudregeln inom förvaltningsrätten är att rättstillämparen ska tillämpa den lag som gäller vid tidpunkten för prövningen om inget annat föreskrivs.

För släktskapsundantaget blir följderna utan övergångsbestämmelser att föräldrar eller syskon som ansökt om förvärvstillstånd innan de nya reglerna trätt i kraft men som får sitt ärende prövat efter laga kraft att länsstyrelsen bör avvisa ärendet eftersom det inte längre krävs förvärvsprövning. Det innebär alltså ett positivt besked för sökanden. Några övergångsbestämmelser torde därför inte behövas avseende det utökade släktskapsundantaget.

För borttagandet av inlösen skyldigheten vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl finns anledning att överväga en övergångsbestämmelse. Utredningen anser att inlösen ska vara möjligt för förvärvstillstånd som vägrats innan ikraftträdandet av de nya bestämmelserna eftersom information om att säljaren kan begära inlösen ska delges honom i de fallen. Det bör därför vara möjligt för säljaren att följa informationen och begära inlösen samt fullfölja inlösenförfarandet enligt de äldre bestämmelserna. Det är viktigt för förutsebarheten att den säljare som fått köpet ogiltigt innan laga kraft ska kunna göra gällande sin rätt till inlösen hela vägen. Det ska därför föras in en övergångsbestämmelse om att äldre föreskrifter fortfarande gäller för de fall där förvärvstillstånd har vägrats före ikraftträdandet.

20.5 Andra förslag som utretts men som inte föreslås

20.5.1 Ta bort förvärvsprövningen i glesbygd

Att ta bort förvärvsprövning i glesbygd har föreslagits i en tidigare utredning, SOU 2001:38. Förslaget vann då inte acceptans. Att ta bort förvärvsprövningen i glesbygd är ändå det enda rimliga alternativet om ingen förändring sker när det gäller effektiviteten i tillämpningen av glesbygdsbestämmelserna. Detta framgår även av kostnads- och nyttoanalysen som görs i avsnitt 20.1. Det tjänar inget till att ha regler som i praktiken inte tillämpas. Viss indirekt avhållande effekt kan uppnås men på sikt kommer även den upphöra.

Förvärvsprövningen i glesbygd inskränker äganderätten. Den begränsar överlåtarens rätt att fritt överlåta sin lantbruksegendom till den förvärvare han eller hon valt. Den begränsar även en förvärvares rätt eftersom förvärvet blir ogiltigt om förvärvstillstånd vägras.

Om förvärvsprövningen i glesbygd tas bort förloras dock ett viktigt redskap för att främja boende och sysselsättning som bidrar till en levande landsbygd. Redan i dag ser vi ett utökat ägande av utbör för främst skogsfastigheter i glesbygd. Om förvärvsprövningen i glesbygd tas bort finns skäl att anta att ökningen blir ännu större. Det är oroande eftersom den skogliga delen av lantbruksfastigheten har en större ekonomisk betydelse än jordbruksmarken i många glesbygdsområden. Skogsbruket står ofta för en betydande del av den lokala ekonomin i glesbygdsområden, genom arbetstillfällen inom avverkning, skogsvård och vidareförädling av träprodukter.²⁷

Genom de lämnade förslagen kan en mer effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna ske i rätt områden och för rätt aktörer varför vi inte föreslår att förvärvsprövningen i glesbygd ska tas bort.

20.5.2 Mer medel till Jordfonden

Att tillföra mer medel till Jordfonden skulle till viss del kunna innebära att glesbygdsreglerna tillämpas något mer effektivt. Förvärvstillstånd skulle i de fallen inte behöva lämnas av den praktiska anledningen att det saknas tillräckliga medel i Jordfonden. De övriga problemen kvarstår dock. Det ska alltså finnas en intressent som är villig att betala avtalat pris och sedan också gör det tillsammans med

²⁷ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd.

avgiften för fondens administration om tre procent av köpeskillingen. Myndigheterna kan fortfarande inte sälja vidare egendomen under marknadsvärdet eftersom det sannolikt skulle strida mot EU-rättens regler kring statligt stöd. Att tillföra mer medel till Jordfonden skulle också sannolikt innebära att andra satsningar för jordbruket får minskas i motsvarande mån. Uppskattningsvis skulle det behöva röra sig om minst cirka 143 miljoner konor vilket motsvarar den summan som tidigare tagits bort²⁸. Sammanfattningsvis löser man inte problemet med att glesbygdsbestämmelserna inte tillämpas effektivt genom att tillföra mer medel i Jordfonden. Vi bedömer därför att kostnaden är större än den praktiska nyttan med åtgärden. Åtgärden föreslås därför inte.

20.5.3 Binda intressenten vid avtalat pris

Ett förslag som påtalats under utredningsarbetets gång är att det bör utredas om länsstyrelsen skulle kunna binda intressenten vid avtalat pris. I prövningen har det framgått att länsstyrelserna ofta frågar den alternativa köparen om han eller hon är beredd att betala avtalat pris. Om intressenten är beredd att göra det skulle det vara önskvärt för länsstyrelsen att kunna binda intressenten vid sitt ord för det fall att säljaren begär inlösen och länsstyrelsen ska sälja egendomen vidare till intressenten. På detta sätt skulle man minska risken för att intressenten ångrar sig eller vill köpa till lägre pris än det avtalade vilket innebär en förlust i Jordfonden.

Det finns dock flera svårigheter med att binda intressenten vid avtalat pris.

För det första gäller formkrav vid fastighetsköp. Av 4 kap. 1 § jordabalken framgår att köp av fast egendom ska ske genom upprättande av köpehandling som undertecknas av säljaren och köparen. Handlingen ska vidare innehålla en uppgift om köpeskillning och en förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Om formkraven inte uppfylls är köpet som huvudregel ogiltigt. Så länge formkraven inte är uppfyllda är därför som huvudregel ingen av parterna bunden av ett åtagande att sälja eller köpa. De är heller inte skadeståndsskyldiga.²⁹ Ett anbud om att köpa för ett visst pris

²⁸ Se Statens jordbruksverks skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023, (LI2023/01729).

²⁹ NJA 1973 s. 175.

är därmed inte heller bindande i dessa fall. Detta hindrar dock inte att en köpare genom ett så kallat handpenningavtal åtar sig att betala skadestånd.³⁰ Handpenningsavtalet är ett föravtal om att senare ingå ett fastighetsköp. Handpenningavtalet innebär ett åtagande från den tilltänkte köparens sida att betala skadestånd om han inte fullföljer sitt åtagande att köpa. På detta sätt skulle länsstyrelsen kunna minska risken för allt för stora förluster i Jordfonden. Ett problem är dock att länsstyrelsen inte äger fastigheten vid den tidpunkt som de skulle behöva ingå handpenningsavtalet och binda intressenten vid sitt bud. Ett eventuellt handpenningsavtal skulle därför behöva villkoras med att säljaren begär inlösen och att länsstyrelsen faktiskt löser in fastigheten. Det skulle bli ett mycket ensidigt avtal då egentligen bara den tilltänkte köparen binds och står för en risk. Till detta ska tilläggas att den ursprunglige köparen som vägrats förvärvstillstånd kan överklaga beslutet och att det kan dröja innan en eventuell inlösen och efterföljande försäljning kan ske. Även om man skulle begränsa tiden för handpenningsavtalet giltighet kan det bedömas som mindre lämpligt att en myndighet ingår ett så ensidigt betungande avtal för en enskild.

Utredningens slutsats är därför att det är svårt att binda intressenten vid avtalat pris. Det torde krävas ett komplicerat handpenningsavtal som riskerar att vara oskäligt mot den tilltänkte köparen. Åtgärden föreslås därför inte.

³⁰ NJA 1973 s. 175 och NJA 1974 s. 526.

21 Konsekvensanalys

Den 6 maj 2024 trädde förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar i kraft men för kommittéer och särskilda utredare som har tillkallats före detta datum tillämpas förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Eftersom aktuell utredning tillkallats innan den 6 maj 2024 har vi att beakta förordning (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. I 14 och 15 §§ kommittéförordningen anges att utredningen måste beakta förordningen om konsekvensutredning och att kostnadsökningar eller intäktsminskningar för stat, kommun eller region ska medföra att utredningen föreslår en finansiering av förslaget och ange skäl för förslaget.

I uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd för juridiska personer är utredningens bedömning att aktiebolag inte ska ges utökade möjligheter att förvärva jordbruksmark varför några förslag på åtgärder inte lämnats. Eftersom några åtgärder inte föreslås sker ingen konsekvensanalys i den delen.

Våra förslag gällande glesbygdsbestämmelserna som innebär författningsändringar är att ta bort inlösen skyldigheten för köp av lantbruksegendom när förvärvstillstånd vägras enligt glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen och att släktskapsundantaget i 3 § 5 jordförvärvslagen utvidgas till att avse även förälder eller syskon till överlåtaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av makarna är överlåtarens förälder eller syskon. Utöver förslagen som innebär författningsändringar föreslås två uppdrag. Dels att regeringen ska ge Jordbruksverket och länsstyrelserna i uppdrag att genomföra utbildningsinsatser och ta fram gemensamma rutiner som stärker förutsättningarna för en enhetlig och ändamålsenlig handläggning av ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd. I detta ligger att utredningsskyldigheten kring alternativa intressenter ska beaktas. Dels att regeringen ska ge i uppdrag till länsstyrelserna att i nära dialog

med kommunerna se över bilagan till jordförvärvsförordningen och föreslå ändringar vad gäller områden som ska vara glesbygd.

21.1 Förslagen främjar jordförvärvslagens syften

Syftet med glesbygdsbestämmelserna i jordförvärvslagen är rent regionalpolitiskt. Reglerna syftar till att stärka sysselsättningsunderlaget för dem som redan är bosatta i glesbygden eller få till stånd varaktig bosättning där. På så sätt bidrar bestämmelserna till en levande landsbygd. Med bosättning menas permanent bosättning. Med sysselsättning menas arbetstillfällen av ekonomisk natur.

Utredningen har dock funnit att glesbygdsbestämmelserna inte tillämpas effektivt och ändamålsenligt. Detta framgår även bland annat av Jordbruksverkets skrivelse till landsbygds- och infrastrukturdepartementet.¹ Frågan har även varit föremål för flera artiklar i media.² Uppfattningen har även bekräftats av representanter från Jordbruksverket och länsstyrelserna vid utredningens möten.

I praktiken tillämpas inte glesbygdsreglerna varför de inte får någon främjande effekt på bosättning och sysselsättning i glesbygd. Jordförvärvslagens syften i de delarna uppnås därmed inte. Fortfarande har reglerna viss avhållande effekt men denna kommer att minska successivt när aktörerna förstår att i princip alla förvärvsprövningar leder till bifall. Redan i dag ser vi ett utökat ägande av utbor, det vill säga för köpare som är bosatta utanför glesbygdskommunen, för främst skogsfastigheter i glesbygd. Denna trend kommer sannolikt att fortsätta om någon ändring inte sker. Utvecklingen är oroande eftersom den skogliga delen av lantbruksfastigheten har en större ekonomisk betydelse än jordbruksmarken i många glesbygdsområden. Skogsbruket står ofta för en betydande del av den lokala ekonomin i glesbygdsområden, genom arbetstillfällen inom avverkning, skogsvård och vidareförädling av träprodukter.³

Av kostnads- och nyttoanalysen framgår att nyttan med förvärvsprövningen i glesbygd överstiger kostnaden först om dagens tillämpningsproblem kan undanröjas, det geografiska området kan anpassas

¹ Skrivelse från Statens jordbruksverk till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023, (LI2023/01729).

² Som exempel kan nämnas Jens Kärrmans artikel Blir snart kung i skogen, *Dagens industri*, s. 67 och Martin Gustafssons artikel Svårt för länsstyrelserna att säga nej till förvärvstillstånd, *ATL*.

³ Svefa AB, PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd, s. 11.

till dagens regionalpolitiska syften och att förvärvsprövning i glesbygd enbart sker där den gör störst nytta. Genom en effektiv tillämpning av reglerna i rätt områden och för rätt personer får reglerna avsedd effekt.

Anledningen till att glesbygdsreglerna inte tillämpas effektivt beror till stor del på statens inlösen skyldighet och därtill kopplade problem. Problemen består i att det inte finns tillräckligt med medel för inlösen av glesbygdsskäl i Jordfonden, tillståndsmyndigheternas uppfattning om att Jordfonden inte får gå med förlust och att länsstyrelsen efter inlösen inte kan sälja egendomen under avtalat pris (marknadpris) eftersom det riskerar att utgöra ett otillåtet statligt stöd som är i strid med EU-rätten. Vidare är det svårt för länsstyrelsen att hitta alternativa köpare som uppfyller kraven och är beredda att betala avtalat pris som oftast utgör det vinnande budet i en budgivning. För att vägra förvärvstillstånd krävs att det finns en intressent som har både behov av egendomen och intresse av förvärv. Det är således inte tillräcklig motivering för avslag att länsstyrelsen hänvisar i allmänna ordalag till att egendomen behövs för att främja sysselsättning eller bosättning på orten.

Vårt förslag är därför att ta bort inlösen skyldigheten för köp av lantbruksegendom där förvärvstillstånd vägras enligt glesbygdssbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen. Först då kan reglerna tillämpas effektivt utan praktiska problem kopplade till inlösen skyldigheten och om Jordfonden har tillräckliga medel för inlösen samt EU-rättens regler om statligt stöd.

Eftersom vi vill minska ner antalet oproblematiska förvärvsprövningar, kostnader samt administrativa bördor för både enskilda och det allmänna för en krets som troligtvis ändå skulle få förvärvstillstånd efter en prövning enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen föreslås även en utvidgning av släktskapsundantaget i 3 § 5 jordförvärvslagen. Förslaget innebär att undantaget från lagens tillämpningsområde utvidgas till att omfatta även förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens förälder eller syskon. I dag gäller undantag för den som är gift med överlåtaren eller förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling.

Eftersom släktskapsundantaget är ett undantag från lagens tillämplighet får det effekt på hela tillämpningsområdet, det vill säga även för prövningen i omarronderingsområden. Ett skäl till att inte

utvidga släktskapsundantaget ytterligare är att det kan försvåra arbetet med omarronderingsverksamheten.

21.2 Konsekvenser för staten

Förslagen som utredningen lämnar om borttagandet av statens inlösen skyldighet av glesbygdsskäl och regeringsuppdraget att genomföra utbildningsinsatser och ta fram gemensamma rutiner innebär i förlängningen en något ökad administrativ börda för länsstyrelserna och i viss mån Jordbruksverket. Detta eftersom en noggrannare handläggning med utredning av alternativa intressenter innebär en längre arbetstid per ärende. Länsstyrelserna prövar förvärv av lantbruksegenhet i glesbygd som första instans. Gäller ärendet juridiska personers förvärv av lantbruksegenhet från fysisk person eller dödsbo där värdet uppskattas överstiga 20 miljoner kronor sker förvärvsprövningen av Jordbruksverket som första instans.⁴ Jordbruksverket överprövar även länsstyrelsernas överklagade beslut.⁵ Förslaget innebär att de prövande myndigheterna ska tillämpa glesbygdsbestämmelserna mer effektivt och det innebär en utökad utredningsskyldighet som praktiskt inte har fullgjorts vid dagens tillämpning.

I genomsnitt uppskattas handläggningstiderna för länsstyrelsernas prövning av ansökan om förvärvstillstånd till tre timmar för prövning av fysisk persons förvärv och till åtta timmar för prövning av juridisk persons förvärv. Denna uppskattning kommer från länsstyrelserna. Vid en prövning där länsstyrelsen i större utsträckning än vad som sker i dag beaktar utredningsskyldigheten och aktivt undersöker om det finns intressenter som uppfyller lagens krav och är intresserade av att förvärva lantbruksegenheten kommer en längre handläggningstid krävas. Vi uppskattar att det kommer att vara en aktiv handläggningstid på åtta timmar även för ärendena för fysiska personer. I denna tid inräknas även hantering av överklagade beslut som i viss mån kommer att öka när fler förvärvstillstånd vägras.

Detta innebär att statens kostnader för prövningen per år uppgår till cirka 3,9 miljoner kronor för fysisk persons förvärv och cirka 1,1 miljoner för juridisk persons förvärv. Sammanlagt kostar förvärvsprövningarna i glesbygd i dag staten cirka 5,4 miljoner kronor

⁴ Se 9 § jordförvärvslagen samt 2 och 4 §§ jordförvärvsförordningen.

⁵ 17 § jordförvärvslagen.

per år. Vid en utökad handläggningstid för noggrannare utredning av alternativa intressenter motsvarande åtta timmar kommer kostnaderna för handläggningen att öka till cirka 11,4 miljoner kronor.⁶ Om områden som är glesbygd minskar efter en översyn av glesbygdsområden och förslaget om släktskapsundantag för förälder och syskon blir verklighet kommer färre förvärvsprövningar ske, varvid kostnaderna kommer att minska något.

Staten får in ansökningsavgifter av sökandena av förvärvstillstånd. Inkomsterna från ansökningsavgifterna är cirka 12 miljoner kronor per år i dag och tillfaller statskassan. Vid färre prövningar på grund av att färre områden utgör glesbygd och utökat släktskapsundantag minskar även inkomsterna av ansökningsavgifter i relation till minskningen av ansökningar.

Det kan vidare konstateras att det kommer att behöva avsättas vissa resurser hos de berörda myndigheterna för att ordna med utbildnings- och informationsinsatser, både internt och externt. Detta måste beaktas i budgetarbetet. De olika alternativ som övervägts bedöms inte innebära någon avsevärd skillnad för statsfinanserna, förutom alternativet att utöka Jordfondens medel som kommer få viss negativ påverkan för statsfinanserna. Jordfondens medel skulle behöva ökas med minst 143 miljoner kronor vilket motsvarar summan som Jordfonden tidigare har minskats med.⁷

21.3 Konsekvenser för statliga myndigheter

De myndigheter som berörs av förslagen är länsstyrelserna, Jordbruksverket, Lantmäteriet, förvaltningsdomstolarna samt mark- och miljödomstolarna.

21.3.1 Konsekvenser för länsstyrelserna

Länsstyrelserna prövar samtliga fysiska personers förvärv och juridiska personers förvärv av lantbruksegendom i hela landet där värdet på egendomen uppgår till högst 20 miljoner kronor.

⁶ Lönekostnader inklusive OH-kostnader för handläggningen av ärendena har beräknats till ett genomsnitt om 650 konor per timme.

⁷ Statens jordbruksverks skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023, (LI2023/01729).

Antalet ansökningar beräknas minska något med hänsyn till förslaget om det utökade släktskapsundantaget. Uppskattningsvis beräknas ansökningarna minskas med cirka 100 ärenden årligen.

Med en mer effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna kommer fler fall vägras förvärvstillstånd. Ett rimligt antagande är att det leder till att fler fall kommer att överklagas.

De ansökningsavgifter som tas in stannar inte hos de prövande myndigheterna utan slussas vidare in i statskassan samtidigt som kostnaderna belastar det allmänna förvaltningsanslaget för länsstyrelserna. Det konstateras dock att även med en utökad handläggningstid för noggrannare utredning av alternativa intressenter ryms kostnaderna under de inkomster som ansökningsavgifterna genererar för staten. En noggrannare utredningsskyldighet av alternativa intressenter innebär att den aktiva arbetstiden per ärende ökar från tre till åtta timmar per ärende. Denna tid inkluderar arbete för att hantera ärenden som överklagas. Kostnaderna för den utökade handläggningstiden beräknas uppgå till cirka sex miljoner kronor per år.⁸ Denna kostnad täcks inte av de besparingar som görs på grund av att ärenden faller bort på grund av utvidgningen av släktskapsundantaget. Beroende på utfallet av en översyn av glesbygdsområdena kan dock en minskning av dessa leda till att en något mindre summa behöver läggas till.

Länsstyrelserna kommer vidare att behöva uppdatera informationsmaterial och rutiner till de förslagna ändringarna. Denna kostnad bedöms täckas av befintligt anslag.

21.3.2 Konsekvenser för Jordbruksverket

Jordbruksverket förvärvsprövar juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo där värdet överstiger 20 miljoner kronor. Jordbruksverket överprövar även länsstyrelsernas överklagade beslut.

Antalet ansökningar som prövas av Jordbruksverket som första instans beräknas ligga kvar på samma nivå som i dag.

Vid en effektiv och ändamålsenlig tillämpning av glesbygdsbestämmelserna som innebär att fler köpare vägras förvärvstillstånd är det dock rimligt att anta att fler ärenden än i dag kommer att överklagas

⁸ Se beräkningarna i avsnitt 21.2, $(11,4 - 5,4 = 6$ miljoner kronor).

till Jordbruksverket. Uppskattningsvis kommer antalet vägrade förvärvstillstånd att öka med cirka 50 per år. I dag överklagas cirka 30 procent av de förvärvstillstånd som vägras.⁹ Ett rimligt antagande är därför att cirka 30 procent av de tillkommande vägrade förvärvstillstånden kommer att överklagas. Det skulle innebära en ökning med cirka 15 överprövningar per år för Jordbruksverket att hantera. Kostnaden beräknas till cirka 120 000 kronor per år.¹⁰

Jordbruksverket kommer vidare att behöva uppdatera informationsmaterial och rutiner till de föreslagna ändringarna. Samtliga kostnader beräknas täckas av befintligt anslag.

21.3.3 Konsekvenser för de allmänna förvaltningsdomstolarna

Jordbruksverkets beslut kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol.¹¹ Av Jordbruksverkets statistik från 2024 framgår att endast tio ärenden överklagats till förvaltningsdomstol. Vi bedömer att förslagen på sin höjd kommer att innebära en ökning med ett fåtal överklaganden per år. Eftersom det rör sig om så få ärenden bedömer utredningen att det rymms det under förvaltningsdomstolarnas befintliga förvaltningsanslag.

21.3.4 Konsekvenser för mark- och miljödomstolarna

Enligt de nuvarande reglerna kan en säljare begära inlösen av staten vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl. Inlösningsskyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen. Det är länsstyrelsen som prövar ärenden om inlösen. Om länsstyrelsen avslår säljarens begäran kan säljaren väcka talan vid mark- och miljödomstolen som då prövar inlösensärendet.¹²

Om statens inlösenskyldighet av glesbygdsskäl tas bort kommer dessa inlösensärenden inte att prövas av mark- och miljödomstolarna. Det har dock endast varit ett inlösensärende av glesbygdsskäl sedan

⁹ Detta framgår av Jordbruksverkets statistik för 2022–2024.

¹⁰ Beräkningen grundar sig på en arbetstid om tolv timmar per överklagat ärende och en lönekostnad inklusive OH-kostnader med 650 kronor per timme.

¹¹ Se 17 § jordförvärvslagen.

¹² Se 12 § jordförvärvslagen.

2017 varför förslaget inte bedöms leda till några konsekvenser för mark- och miljödomstolarna.

21.3.5 Konsekvenser för Lantmäteriet

Lantmäteriet är den myndighet som kontrollerar att förvärvstillstånd finns innan lagfart beviljas eller en fastighetsbildningsåtgärd kan genomföras. Genom förslaget att utöka släktskapsundantaget kommer färre förvärv att omfattas av förvärvsprövning. Lantmäteriet har i dag ett system som aktiveras när det är fråga om en överlåtelse av en lantbruksegendom som är belägen i glesbygd eller omarronderingsområde. Lantmäteriet kontrollerar om fastigheten är beroende av myndighetsbeslut när lagfart söks. Lantmäteriet kommer att behöva uppdatera sina rutiner om vilka som är undantagna förvärvsprövning och där lägga till förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens förälder eller syskon. Både den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna berörs. Förslaget innebär att det sannolikt kommer att behövas en del informationsinsatser inom hela organisationen. Utredningen bedömer att åtgärderna täcks av befintliga anslag.

Vid en översyn av områden som utgör glesbygd behöver fastighetsregistret uppdateras med eventuella nya uppgifter. Detta innebär kostnader för Lantmäteriet. Storleken på kostnaderna beror på hur många områden som ändras och hur många fastigheter som berörs av ändringen. Kostnaden får fastställas närmare vid en eventuell ändring av bilagan till jordförvärvsförordningen.

21.4 Konsekvenser för kommuner och regioner

Utredningen bedömer att förslaget inte inskränker det kommunala eller regionala självstyret. Genom regeringsuppdrag om översyn av glesbygdsområden ges kommunerna möjlighet till inflytande över vilka områden som ska vara glesbygd framöver.

21.5 Konsekvenser för företag

Med en mer effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna, som blir följderna av förslagen, blir det svårare för företag som inte är verksamma på orten att få förvärvstillstånd i glesbygd.

För mäklare innebär en mer effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna inga större kostnader. Värdering och arvode sätts med beaktande av de faktiska förhållandena där huruvida fastigheten ligger i glesbygd eller inte beaktas. Eftersom mäklare vet om förhållandena innan de ger sig in i affärsförhållandet har de möjlighet att ta höjd för eventuella kostnader eller risker det kan medföra att en köpare inte får förvärvstillstånd och köpet blir ogiltigt.

21.6 Konsekvenser för enskilda

Lantbruksegendom ägs ofta av enskild firma som är ett företag men i denna beskrivning passar det bättre att beskriva dem som enskilda. Genom att inlöSENSKYLDIGHETEN tas bort kommer glesbygdsreglerna kunna tillämpas mer effektivt. En mer effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna kommer att innebära att fler förvärvstillstånd vägras. Att ta bort statens inlöSENSKYLDIGHET innebär att säljaren vid vägrat förvärvstillstånd inte längre kan begära inlösen till avtalat pris. Säljaren kan i stället välja att sälja till en intressent som uppfyller kraven, behålla egendomen eller på nytt lägga ut egendomen till försäljning. Konsekvensen kan bli att säljaren vid vissa tider inte uppnår skäligt pris motsvarande egendomens avkastningsvärde, till exempel när virkespriserna är exceptionellt höga. Generellt sett över tid finns ändå möjligheter att uppnå skäligt pris i glesbygd. Värt att notera är att det bara är i de fall som det finns en alternativ intressent som uppfyller kraven i lagstiftningen som det kan bli aktuellt att vägra köparen förvärvstillstånd. Det konstateras vidare att det är ett större ekonomiskt nederlag för den säljare som sålt lantbruksegendomen till ett aktiebolag (som generellt betalar ett högre pris för lantbruksegendom) som sedan vägras förvärvstillstånd enligt 6 § jordförvärvslagen vilket gör köpet ogiltigt. I de fallen finns inte någon inlöSENSKYLDIGHET eller någon skyldighet för staten att på annat sätt kompensera den enskilde.

Släktskapsundantagets utvidgning innebär att överlåtarens förälder eller syskon kan förvärva lantbruksegendom fritt utan förvärvs-

tillstånd. Om förälder eller syskon förvärvar tillsammans med make krävs inte heller förvärvstillstånd av maken. Det innebär att de inte behöver ansöka om förvärvstillstånd och inte heller betala någon ansökningsavgift. Detta minskar kostnaden och de administrativa bördorna för en krets personer som ofta skulle ges förvärvstillstånd efter en förvärvsprövning enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen.

21.7 Konsekvenser för miljö och klimat

Förslagen bidrar till miljökvalitetsmålet ”Ett rikt odlingslandskap” som handlar om att säkerställa jordbruksmarkens långsiktiga produktionsförmåga och bevara odlingslandskapets natur- och kulturvärden. Viktigast för att klara målet på lång sikt är att det även fortsättningsvis finns jordbruk i hela landet.¹³ Förslagen bidrar vidare till en levande landsbygd med permanent bosättning och sysselsättning i glesbygd samt till biologisk mångfald, bevarandet av det öppna jordbrukslandskapet och välskötta skogar även i glesbygd.

21.8 Alternativa förslag

Utredningen har övervägt alternativa förslag så som att ta bort förvärvsprövningen i glesbygd, tillföra Jordfonden mer medel, och att binda intressenten vid avtalat pris.

Konsekvenserna av de alternativ som avfärdats redovisas i avsnitt 20.5. Sammanfattningsvis uppnås inte Jordförvärvslagens syften för bosättning och sysselsättning i glesbygd genom de avfärdade förslagen.

21.9 Konsekvenser av oförändrad lagstiftning

21.9.1 Statens inlösenkyldighet av glesbygdsskäl

Konsekvensen av ett så kallat nollalternativ, det vill säga att lagstiftningen är oförändrad, innebär att glesbygdsreglerna i praktiken inte tillämpas varför reglerna inte får någon effekt på bosättning och

¹³ Se Sveriges miljömål, www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/ett-rikt-odlingslandskap/ hämtat 2025-05-08.

sysselsättning i glesbygd. Jordförvärvslagens syften i de delarna uppnås därmed inte. Fortfarande har reglerna viss avhållande effekt men denna kommer att minska successivt när aktörerna förstår att i princip alla förvärvsprövningar leder till bifall. Redan i dag ser vi ett utökat ägande av utbor för främst skogsfastigheter i glesbygd. Denna ökning kommer att fortsätta om någon ändring inte sker. Utvecklingen är oroande eftersom den skogliga delen av lantbruksfastigheten har en större ekonomisk betydelse än jordbruksmarken i många glesbygdsområden. Skogsbruket står ofta för en betydande del av den lokala ekonomin i glesbygdsområden, genom arbetstillfällen inom avverkning, skogsvård och vidareförädling av träprodukter.

Uppskattningsvis bedöms i dagsläget att cirka 35–50 procent av skogsfastigheter förvärvas av utbor som är folkbokförda i annan kommun eller annat län. Motsvarande siffra för jordbruksmark bedöms uppgå till cirka 15 procent. Även vid generationsskiftet är det vanligt att fastigheten övergår till ny ägare som inte är bosatt i samma kommun eller län där fastigheten är belägen.

Överlag är intresset från så kallade utbor och köpare från utlandet ofta som störst i områden med relativt god tillgång på produktiv skogsmark och möjlighet till jakt, naturturism eller fritidsboende.

21.9.2 Släktskapsundantaget

Om släktskapsundantaget kvarstår i den omfattning som är i dag innebär det att förälder eller syskon till överlåtaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av makarna är överlåtarens förälder eller syskon även fortsättningsvis behöver ansöka om förvärvstillstånd. De behöver även betala ansökningsavgiften. Det innebär att kostnaden och de administrativa bördorna för en krets personer, som ofta skulle ges förvärvstillstånd efter en förvärvsprövning enligt 7 § första stycket jordförvärvslagen, kvarstår oförändrat.

21.10 Behov av informationsinsatser

Jordbruksverket och länsstyrelserna kommer behöva uppdatera sitt informationsmaterial om förvärvstillstånd så att det omfattar information om förändringarna i jordförvärvslagen, om förslagen antas. Jordbruksverket och länsstyrelserna behöver även uppdatera sina

handläggningsrutiner avseende förändringarna kopplade till borttagandet av statens inlösenskyldighet av glesbygdsskäl och utredningskyldigheten gällande alternativa intressenter. Det är också viktigt att tillståndsmyndigheterna uppdaterar sin externa information om förvärvstillstånd på webbsidor för att tydliggöra för fastighetsmarknadens parter i vilka fall förvärvstillstånd krävs för att kunna få lagfart. Kostnaderna bedöms kunna hanteras inom ramen för myndigheternas befintliga förvaltningsanslag.

Lantmäteriet kommer att behöva informera i sin organisation om de nya bestämmelserna och de nya rutinerna kopplade till släktskapsundantagets utvidgning. Kostnaderna bedöms kunna hanteras inom ramen för myndighetens befintliga förvaltningsanslag.

21.11 Tidpunkten för ikraftträdande

Utredningens bedömning är att efter remissbehandling av betänkandet under hösten 2025 bör politiskt ställningstagande till förslagen kunna göras under våren 2026. Arbetet med en lagrådsremiss och proposition kan inledas därefter och dessa kan sedan behandlas i riksdagen under 2026. För att ge tillräckligt med tid för ovan redovisade aktiviteter bör tidpunkten för ikraftträdande sättas till den 1 juli 2026.

Vi har övervägt om det bör vara några övergångsbestämmelser kopplade till det utökade släktskapsundantaget och borttagandet av inlösenskyldigheten vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl. Huvudregeln inom förvaltningsrätten är att rättstillämparen ska tillämpa den lag som gäller vid tidpunkten för prövningen om inget annat föreskrivs.

För släktskapsundantaget blir följderna utan övergångsbestämmelser att föräldrar eller syskon som ansökt om förvärvstillstånd innan de nya reglerna trätt i kraft men som får sitt ärende prövat efter laga kraft att länsstyrelsen bör avvisa ärendet eftersom det inte längre krävs förvärvsprövning. Det innebär alltså ett positivt besked för sökanden. Några övergångsbestämmelser torde därför inte behövas avseende det utökade släktskapsundantaget.

För borttagandet av inlösenskyldigheten vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl finns anledning att överväga en övergångsbestämmelse. Utredningen anser att inlösen bör vara möjlig för de

fall förvärvstillstånd har vägrats innan ikraftträdandet av de nya bestämmelserna eftersom information om att säljaren kan begära inlösen ska delges honom i de fallen. Det bör därför vara möjligt för säljaren att följa informationen och begära inlösen samt fullfölja inlösenförfarandet enligt de äldre bestämmelserna. Det är viktigt för förutsebarheten att den säljare som fått köpet ogiltigt på grund av att köparen vägrats förvärvstillstånd innan tidpunkten för ikraftträdandet ska kunna göra gällande sin rätt till inlösen hela vägen. Det bör ska införas en övergångsbestämmelse om att äldre föreskrifter fortfarande gäller för de fall förvärvstillstånd har vägrats före ikraftträdandet.

Följderna med en sådan övergångsbestämmelse för utvidgningen av släktskapsundantaget blir att föräldrar och syskon som fått ett vägrat förvärvstillstånd strax innan tidpunkten för ikraftträdande vid ett överklagande även får ärendet överprövat enligt de äldre bestämmelserna även om det nya utökade släktskapsundantaget trätt i kraft. Myndigheterna bör dock i de fallen vid en proportionalitetsbedömning inte vägra förvärvstillstånd. Situationen torde dock sällan uppstå eftersom så nära släktingar oftast får förvärvstillstånd.

21.12 Överensstämmelse med EU-rätten

I tidigare förarbeten har man redogjort för de EU-rättsliga aspekterna kring krav på förvärvstillstånd utifrån dåvarande bestämmelser om etableringsfrihet och kapitalrörelser varvid man kommit fram till att glesbygdsbestämmelserna bör vara förenliga med EU-rätten.¹⁴

Kommissionen har 2017 i ett tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen¹⁵ gjort en översikt över såväl den tillämpliga EU-lagstiftningen som EU-domstolens rättspraxis inom området. Meddelandet innehåller även allmänna slutsatser utifrån rättspraxis om hur berättigade samhällsintressen kan tillgodoses i enlighet med EU-lagstiftningen. Meddelandet syftar till att främja spridandet av bästa praxis inom området och utgöra riktlinjer för hur marknaderna för jordbruksmark ska regleras i enlighet med EU-lagstiftningen.

¹⁴ Prop. 2004/05:53 s. 14–15 och 27–28.

¹⁵ Kommissionens tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen (2017/C 350/05), EUT C 350, 18.10.2017, s. 5–20.

Det finns ingen sekundär EU-lagstiftning som rör förvärv av lantbruksegendom. I artikel 345 i EUF-fördraget fastställs att fördragen inte i något hänseende ska ingripa i medlemsstaternas egendomsordning. De nationella bestämmelser som reglerar förvärv eller användning av lantbruksegendom gäller egendomsrättigheter, men artikel 345 i EUF-fördraget hindrar inte att de grundläggande friheterna eller andra grundläggande fördragsprinciper gäller.¹⁶ Medlemsstaterna kan alltså själva avgöra hur de vill reglera sina marknader. När de gör detta måste de emellertid respektera de grundläggande principerna i fördraget, först och främst de grundläggande friheterna och förbudet mot diskriminering på grund av nationalitet.

Rätten att förvärva, använda eller förfoga över jordbruksmark omfattas av principerna om fri rörlighet för kapital i artikel 63 i EUF-fördraget. Som regel är alla restriktioner av kapitalrörelsen förbjudna. EU-domstolen har gjort tolkningen att begreppet restriktion avser alla åtgärder som begränsar investeringarna eller som kan hindra, avskräcka eller göra dem mindre lockande.¹⁷

Om en investering i jordbruksmark gynnar företagsverksamheten inom jordbruket kan den även omfattas av etableringsfriheten. Genom artikel 49 i EUF-fördraget förbjuds alla inskränkningar för medborgare (juridiska eller fysiska personer) i en medlemsstat att fritt etablera sig på en annan medlemsstats territorium för att starta och utöva verksamhet som egenföretagare, till exempel inom jordbruket.

En väsentlig beståndsdel av alla grundläggande rättigheter är principen om icke-diskriminering på grund av nationalitet. Genom denna princip förbjuds både direkt och indirekt diskriminering. Det senare avser nationella bestämmelser som rör utövandet av de grundläggande friheterna och som inte uttryckligen är diskriminerande på grund av nationalitet, men som i praktiken kan leda till motsvarande resultat.

Nationella åtgärder som kan hindra utövandet av de grundläggande friheterna är endast tillåtna om följande villkor är uppfyllda. Åtgärderna får inte vara diskriminerande, de måste vara motiverade av ett tvingande allmänintresse, de ska vara anpassade så att de uppfyller det önskade målet, de får inte gå längre än vad som behövs för att uppfylla målet, och de får inte ersättas av mindre restriktiva alter-

¹⁶ EU-domstolens mål C-302/97, Konle, n 38.

¹⁷ När det gäller definitionen av restriktioner av kapitalrörelsen, se EU-domstolens mål C-112/05, Volkswagen, n 19, EU-domstolens förenade mål C-197/11 och 203/11 Libert, n 44, EU-domstolens mål C-315/02, Lenz, n 21.

nativa metoder (proportionalitetsprincipen). Vid en bedömning av proportionaliteten bör alla verkliga och rättsliga omständigheter i målet beaktas, både med hänsyn till säljarnas och de potentiella köparnas utövande av de grundläggande friheterna och utifrån det allmänintresse som eftersträvas. Proportionalitetsprincipen kräver att de begränsande bestämmelserna är lämpliga för att uppnå det avsedda målet och att de tjänar det berättigade allmänintresset på ett konsekvent och systematiskt sätt.¹⁸ De får inte heller gå längre än vad som är nödvändigt för att uppfylla det allmänna intresset. Slutligen är en begränsande åtgärd inte proportionerlig om det finns en möjlig alternativ åtgärd som skulle kunna uppfylla allmänhetens intresse på ett sätt som är mindre restriktivt för den fria kapitalrörelsen eller etableringsfriheten.¹⁹

Dessutom måste de nationella åtgärderna uppfylla andra av EU-lagstiftningens principer, däribland principen om rättssäkerhet.

Principerna om rättssäkerhet och berättigade förväntningar kräver i synnerhet att bestämmelser som innebär negativa konsekvenser för enskilda bör vara tydliga och exakta och att tillämpningen av bestämmelserna ska vara förutsägbara för de berörda parterna.²⁰ Rätten att förlita sig på principen om skydd av berättigade förväntningar gäller alla personer som befinner sig i en situation där en offentlig myndighet har skapat förväntningar som är motiverade.²¹ Slutligen måste de grundläggande rättigheterna respekteras.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det finns ett antal jordbrukspolitiska mål som kan motivera begränsningar av de grundläggande friheterna. De viktigaste villkoren är att målen är tydligt fastställda och att de valda instrumenten står i proportion till dessa mål i den mening att de inte går längre än vad som är nödvändigt och att de inte är diskriminerande. Utredningen drar slutsatsen att så länge dessa villkor uppfylls för de författningsändringar som föreslås bör dessa vara förenliga med EU-rätten.

De förslag på författningsändringar som lämnas är att ta bort inlösenskyldigheten för förvärvstillstånd som avslås med stöd av glesbygdsbestämmelserna i 7 § första stycket jordförvärvslagen och en mindre utökning av släktskapsundantaget. Dessa ändringar är icke-

¹⁸ EU-domstolens mål C-243/01, Gambelli, n 67, mål C-169/07, Hartlauer, n 55.

¹⁹ När det gäller proportionalitetsprincipen hänvisas i första hand till EU-domstolens mål C-543/08, kommissionen mot Portugal, n 83.

²⁰ EU-domstolens mål C-17/03, VEMW, n 80.

²¹ EU-domstolens förenade mål C-182/03 och C-217/03, Forum 187, n 147.

diskriminerande på så sätt att de tillämpas lika i förhållande till nationella medborgare och EU-medborgare från andra medlemsstater. Vidare syftar förslagen till att åstadkomma en effektivare tillämpning av bestämmelserna. Ändringarna förändrar heller inte jordförvärvslagens regionalpolitiska syfte. Att värna om bosättning och sysselsättning på landsbygden har tidigare ansetts vara ett tillåtet syfte av allmänintresse. Reglerna om förvärvsprövning är vidare proportionerliga och nödvändiga för sitt syfte bland annat eftersom irreparabla skador skulle kunna vållas i den planerade användningen av en lantbruksegendom om man enbart hade ett kontrollsystem i efterhand.²² Utformningen av förslagen bör därför vara förenliga med EU-rätten och Europakonventionen.

21.13 Övriga konsekvenser

Förslagen syftar till att främja bosättning och sysselsättning i glesbygd. En mer effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna bidrar till att boende och sysselsättning i hela landet bibehålls.

Utredningen bedömer att förslagen inte har någon påtaglig betydelse för de jämställdhetspolitiska målen.

²² Jfr EU-domstolens mål C-452/01, Ospelt.

22 Författningskommentar

22.1 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

3 §

Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,

2. om staten förvärvar egendomen genom någon annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om en kommun förvärvar egendomen från staten,

4. om egendomen förvärvas av en kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, *förälder eller syskon*, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §,

6. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

7. om förvärvet omfattar ett område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, eller

8. om en andel i en fastighet förvärvas av någon som redan äger en andel i fastigheten som hör till samma taxeringsenhet och förvärvaren inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 13 §.

Paragrafen anger när lagen inte gäller. Övervägandena finns i avsnitt 20.3.2.

I *punkt 5* görs ett tillägg som innebär att släktskapsundantaget utvidgas till att omfatta även förvärv där förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens förälder eller syskon.

Begreppet förälder och syskon har samma innebörd som inom arvsrätten. Det medför till exempel att om man har adoptivföräld-

rar omfattas inte de biologiska föräldrarna. Det innebär även att helsyskon, halvsyskon och adoptivsyskon omfattas av begreppet syskon.

12 §

Blir ett köp ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras enligt 7 § *andra stycket* är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det. Sådan skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Begäran om inlösen *ska* framställas hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan om inlösen *ska* väckas vid den mark- och miljödomstol inom vars område egendomen är belägen inom sex månader från nämnda tidpunkt. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas dock tidsfristerna från dagen för delfåendet. Iakttar inte säljaren vad som har sagts nu, förlorar han sin talan.

Paragrafen anger när staten är inlösensskyldig och förfarandet vid inlösen. Övervägandena finns i avsnitt 20.2.2.

I *första stycket* görs ett tillägg som innebär att statens inlösenskyldighet begränsas till att gälla för köp som ogiltigförklarats på grund av att förvärvstillstånd vägrats med stöd av 7 § *andra stycket* jordförvärvslagen, alltså med hänsyn till att förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen. Det innebär att staten inte längre är skyldig att lösa in egendomen om ett köp blir ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras med stöd av 7 § *första stycket* jordförvärvslagen. Det föreligger alltså ingen inlösensskyldighet för staten vid vägrat förvärvstillstånd av glesbygdsskäl.

Övriga ändringar är endast språkliga.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av Helena Silvander och Per Skargren

I egenskap av experter till utredningen har vi, Helena Silvander och Per Skargren, skrivit ett särskilt yttrande till utredningen.

I yttrandet stöder vi kommitténs förslag i glesbygdsfrågan och testamentesfrågan där vi ställer oss bakom utredningens analys och slutsatser.

Vi avstyrker dock slutsatsen och analysen i frågan kring förvärvstillstånd för juridiska personer:

- Fokuset i analysen har en allt för snäv ansats och grundar sig huvudsakligen på en för bred beskrivning av lantbruket ur ett historiskt perspektiv. Slutsatserna i utredningen indikerar att det inte finns behov av externt riskvilligt kapital till det svenska lantbruket och att kapitalmarknaden fungerar huvudsakligen bra i dess nuvarande form. Orsaken till uteblivna investeringar i lantbruket baseras, enligt utredningen, på för låg lönsamhet i branschen. Vi menar att slutsatsen är en följd av ett för brett urval av företag som jämförelsebas och som inte matchar frågeställningens utmaningar. Det breda urvalet innebär att de relativt sett få stora jordbruk, för vilka tillgången på kapital är en reell problematik, inte ges den tyngd det borde fått vid ett snävare urval. Hade ett snävare urval skett, med fokus på större jordbruk, hade utredningsdirektivets frågeställningar kunnat bemötas i större utsträckning. Kapitalfrågan har därför inte analyserats utifrån företag där man till följd av begränsad tillgång till kapital inte kunnat fullfölja sina investeringsplaner.
- Vi anser att det finns utrymme att utveckla lagstiftningen och därmed ge förutsättningar för fler företag som vill investera, växa och utvecklas i kombination med att fler unga får möjlighet att

starta eller bli delägare. Förbättrade möjligheter för aktiebolagen skulle kunna innebära att unga duktiga lantbruksutbildade fick ökade möjligheter jämfört med i dag att bli delägare i de större företagen. Det ger förutsättningar för ett aktivt växande produktionslantbruk och därmed möjlighet att lägga grunden för ett långsiktigt bärkraftigt lantbruk i Sverige. Detta anser vi att utredningen givit för lite vikt.

- I direktivet öppnas upp för att tillåta visst ägande av jordbruksmark av juridisk person. Stort fokus har lagts på en oförändrad markbalans som utgångspunkt i utredarens analys. Vår tolkning är att direktivet har lämnat utrymme att föreslå konstruktiva förändringar kring markbalansen. En avgörande fråga att ta hänsyn till är om synen på markbalansen kan anpassas så att den uppnår målet i direktivet och därmed främjar livsmedelsstrategins mål.
- Utredningen har inte belyst de kapitalintensiva animalieproducenternas omfattande behov av kapital i samband med investeringar. Vår erfarenhet är att kraven på finansiering, utöver bankfinansiering, har ökat väsentligt under de senare decennierna vilket vi har lyft under utredningens arbete, men det har inte återspeglats i utredningsförslaget och dess resonemang. Grunden för tillgång till kapital är en underliggande lönsamhet i företagen.
- Vi anser att det finns argument för juridiskt ägande av mark som inte beaktats i tillräcklig omfattning av utredningen:
- För att uppnå rationella och lönsamma investeringar och därmed lantbruksföretag som kan stå starka i den internationella konkurrensen, har storleken på investeringarna ökat betydligt vilket "familj jordbruket" har svårt att kunna hantera. En öppnare syn på ägande av jordbruksmark i svenskt lantbruk bedömer vi skapar ökad tillgänglighet till kapital och därmed möjliggör fler investeringar.
- Vi menar att med ägande av jordbruksmark i juridisk person kommer det öppnas upp för ökade investeringar i svensk jordbruksproduktion vilket bidrar till en tryggad livsmedelsförsörjning. Starka företag som investerar utgör själva grunden för livsmedelsproduktionen. Om det inte finns ett positivt investeringsklimat kommer livsmedelsförsörjningen att försvagas successivt. Vi ser

klara fördelar för följande produktionsinriktningar: gris, fågel, ägg, mjölk och köttproduktion.

- Juridiska personer är vedertaget i investeringssammanhang kopplat till kapital med förhöjd risk – ett exempel är AP-fonderna som uttryckt att de vill ha möjlighet till säkerhet i fastighet när de gör investeringar inom lantbruket. Det är inte möjligt i dag i Sverige. Därför gör AP-fonderna investeringar i lantbruk i andra länder med direkt ägande och fastighetspant. Detta talar för att det finns intresse för att investera även i Sverige i företag som är verksamma inom lantbrukssektorn med ett direkt fastighetsägande av juridiska personer. I vår närhet kan vi se ett tydligt exempel i form av Danmark.
- Det finns dispositiva fördelar kopplat till ägande och överlåtelse av ägande av lantbruksmark i aktiebolag genom möjlighet till aktieöverlåtelse. Till exempel kan möjlighet till hembudsklausuler och successiva köp av delägarande utan lagfartskostnader ge lägre transaktionskostnader vilket underlättar generationsväxling bland lantbruksföretagare.
- Ungas väg in i svenska lantbruket är utmanande med höga krav från finansiärerna på egen insats(kapital) på företagaren. Vi anser att ett ägande av juridisk person kan underlätta att genomföra ägarskiftet av lantbruksföretag då lagstiftningen för juridiska personer ger fler möjligheter att avtala om ägande(aktier), ökad tillgång till kapital och lägre transaktionskostnader. Vi anser att frågan inte har fått tillräckligt utrymme i utredningen.
- Skattelagstiftningen för juridiska personer ger bättre möjlighet att ”spara resultat” i verksamheten för bland annat aktiebolag. Det innebär att lönsamma företag i aktiebolagsform skulle i högre grad kunna självfinansiera ytterligare investeringar. Genom att behålla vinstmedel med enkelbeskattning i verksamheten skapas förutsättningar för investeringar, med i verksamheten genererade vinstmedel.
- I dag drivs många lantbruksföretag med en kombination av driftsbolag och enskild firma. Denna kombination skapar utmaningar i lantbruket i dag. Risken är påtaglig att lantbruksföretagare hamnar i gränslandet i lagstiftningen mellan bolagsformerna kopplat till arrende, kommersiella lån och ersättningar mellan aktiebolaget

och enskilda näringsverksamheten. Genom att öppna upp för juridiska personer att äga viss andel jordbruksmark kan dessa risker minimeras.

Sammanfattningsvis anser vi att utredningen inte, i tillräcklig omfattning, fångat de argument och aspekter vi framfört kring förutsättningar, kapitalbehov och generationsskifte vilket innebär att utredningen landat in en ståndpunkt som vi inte delar. Vi ser att det finns övervägande argument för att i linje med utredningens uppdrag öppna för visst ägande av jordbruksmark för juridiska personer. Markbalansen lyfts som en grundläggande begränsning i arbetet och används som ett av de tyngsta argumenten mot en förändring av Jordförvärvslagen, vilket vi inte delar.

Särskilt yttrande av Katarina Wolf och Åsa Hill

I de flesta frågor beror det på vilket perspektiv man antar om olika typer av förändringar kan anses leda till konsekvenser som är övervägande positiva eller negativa. Bedömningen av konsekvenserna är beroende av vem man är, vilken uppgift man har och i vilken situation man befinner sig. Men också om man väljer att anta ett snävare eller bredare perspektiv.

Även när det gäller frågan om utökade möjligheter för aktiebolag att förvärva jordbruksmark är det tydligt att bedömningen av konsekvenserna skiljer sig åt mellan olika intressenter. Vissa av dem som arbetar med finansiering av investeringar i lantbruksföretag ser primärt nackdelarna med begränsningarna i dagens lagstiftning och att de skulle kunna minskas genom ökade möjligheter för bolag att förvärva mark. Samtidigt finns andra i samma position som är tveksamma till en sådan förändring.

Även de som bor och driver företag på landsbygden och inom lantbrukssektorn kan i olika skeden av sitt företagande uppfatta dessa nackdelar. Skillnaden mellan de olika kategorierna av intressenter är dock bredden på perspektiven. Bland dem som bor och driver företag av olika storlek och med olika inriktning har det under utredningens gång varit svårt att finna de som anser att de nackdelar som begränsningarna i jordförvärvslagen kan innebära i vissa skeden av företagandet är så stora att ett ökat bolagsägande skulle vara välkommet. Detta beaktat de nackdelar för konkurrensen mellan olika typer av företag, för bygden och för landsbygdsutvecklingen som ett ökat antal sådana förvärv sannolikt skulle föra med sig. För den som antar ett bredare perspektiv på frågan och väger in sannolika konsekvenser för både företagandet och förutsättningarna för att leva och bo i en bygd är ett ökat bolagsägande inte något som eftersträvas.

Det har i utredningsarbetet tagits upp att olika regleringar utanför jordförvärvslagen över tid har försvårat situationen för den som vill investera. Till exempel har begränsningarna i risktagande som banker och andra långivare efter finanskrisen har beslagits med bidragit till ett minskat utrymme för utlåning. Att parera sådana förändringar med att öppna för mer bolagsägande i jordförvärvslagen är definitivt inte en självklarhet. Det ligger närmre till hands att betrakta det som förhastat och mindre träffsäkert för att åstadkomma de resultat som utredningen är tänkt att bidra till.

Även grundläggande bestämmelser i fastighetsbildningslagen har under utredningens gång lyfts som centrala för att kunna underlätta ägarskiften och finansiering av investeringar. Det har dock inte varit möjligt att i tillräcklig grad hantera denna väsentliga och samtidigt komplicerande omständighet i utredningsarbetet. Därtill har utredningens uppdrag varit för snävt och utredningstiden alltför knapp.

Det är positivt att problem med finansiering och ägarskiften adresserats, men det är tveksamt om dessa bör åtgärdas genom justeringar av just jordförvärvslagen.

Under ett antal år har frågan om utmaningar kopplat till ägarskiften adresserats särskilt av yngre lantbrukare. Inte någon gång under den tiden har dock utökade möjligheter för aktiebolag att förvärva jordbruksmark lyfts som en del av lösningen på dessa utmaningar. Vi delar utredarens slutsatser och ser flera tänkbara och önskade effekter som sannolikt skulle försvåra för unga att ta över eller starta jordbruksföretag om man öppnar upp för fler juridiska personer att förvärva lantbruksegendom.

En stor utmaning för unga som vill starta eller ta över jordbruksföretag är den initiala kapitalinsatsen. Särskilt utmanande är storleken på kapitalinsatsen i relation till risk och lönsamhet. Vi kan inte se att dessa problem minskar bara för att en del av marken ägs i bolagsform. Däremot ser vi en uppenbar risk att markpriserna ökar ytterligare om juridiska personer i större utsträckning än i dag bjuds in att konkurrera om jordbruksmarken.

Det som utretts är komplext – hur en viss reglering och förändringar i den tros kunna påverka bland annat finansieringen av investeringar, produktionsutvecklingen i lantbrukssektorn, landets ägarstruktur, fastighetsbildning, landsbygdsutvecklingen, strukturrationaliseringen inom lantbruket, konkurrenssituationen, ägarskiften, beredskap och fastighetspriser. Även med ett omfattande och robust kunskapsunderlag kvarstår betydande osäkerheter kring de faktiska konsekvenserna på de ovan nämnda och även andra områden av förändrade regler för bolagsäggande i jordförvärvslagen.

Att bedöma effekter av justeringar i lagstiftningen innebär i praktiken att göra antaganden om framtida förhållanden. Det är förenat med stora svårigheter, särskilt i komplexa frågor där orsak-verksammande ofta är indirekta, fördröjda eller ickelinjära. Särskilt osäkra blir också bedömningarna med beaktande av att utredningens förslag på lösningar på de i direktivet lyfta utmaningarna ska återfinnas

i jordförvävsreglerna och inte där utmaningarna primärt har sitt ursprung.

När det som i den här utredningen framstår som mycket komplicerat att bedöma vilka konsekvenserna blir eller om ens de önskade effekterna är sannolika är det angeläget att iakta försiktighet. Det är också angeläget att undvika att genomföra förändringar då dessa vid oväntade eller oönskade konsekvenser sannolikt inte kommer att kunna rullas tillbaka. Mer troligt är att förändringarna, även om de inte leder till önskad effekt, skulle vara första steget mot en mer omfattande avreglering.

Det får mot bakgrund av ovanstående anses vara positivt att utredningen avstår från att föreslå förändringar som utökar aktiebolags möjligheter att förvärva jordbruksmark. Ett annat ställningstagande hade medfört ett risktagande som framstår som oacceptabelt.

Sammanfattningsvis anser vi att regeringen bör ta fasta på de förslag som utredningen lägger i sitt delbetänkande och i förevarande slutbetänkande för att motverka det som i dag faktiskt utgör ett problem, det vill säga möjligheterna att agera i linje med jordförvävslagen men samtidigt emot dess syften. Vi vill också lyfta fram den rad förslag till förändringar på olika områden som presenterats av branschen kopplade till livsmedelsstrategin och dess målsättning om ett robust och lönsamt lantbruk där produktionen ökar. Dessa förslag är både efterfrågade och ger en positiv effekt på företagens lönsamhet och bör därför prioriteras.

Referenser

Offentligt tryck

Propositioner

- Prop. 1945:336. *med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet.*
- Prop. 1955:165. *med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet m.m.*
- Prop. 1965:41. *med förslag till jordförvärvslag m.m.*
- Prop. 1969:128. *med förslag till fastighetsbildningslag.*
- Prop. 1971:143. *med förslag till lag om ändring i föräldrabalken, m.m.*
- Prop. 1973:93. *med förslag till lag om konvertibla skuldebrev m.m.*
- Prop. 1978/79:85. *med förslag till jordförvärvslag m.m.*
- Prop. 1986/87:122. *om ändring i jordförvärvslagen m.m.*
- Prop. 1990/91:155. *om lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230), m.m.*
- Prop. 1993/94:27. *om ändringar i fastighetsbildningslagen.*
- Prop. 1993/94:117. *Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor.*
- Prop. 1997/98:142. *Riktlinjer för Sveriges arbete med jordbruks- och livsmedelspolitiken inom Europeiska unionen.*
- Prop. 2004/05:53. *Ändringar i jordförvärvslagen (1979:230).*
- Prop. 2004/05:85. *Ny aktiebolagslag.*
- Prop. 2016/17:104. *En livsmedelsstrategi för Sverige – fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet.*
- Prop. 2017/18:179. *En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder – för ett Sverige som håller ihop.*

Prop. 2022/23:32. *Ändringar i jordförvärvslagen i syfte att hindra att bestämmelserna om förvärvstillstånd kringgås.*

Prop. 2023/24:1. *Budgetpropositionen för 2024.*

Prop. 2024/25:34. *Totalförsvaret 2025–2030.*

Prop. till Stortinget (förslag til lovvedtak). Landbruks- og mat-departementet, Norge, den 28 mars 2025.

Statens offentliga utredningar

SOU 1954:16. *Förslag till jordrationaliseringslag m.m.* Betänkande av 1951 års jordbruksrationaliseringsutredning.

SOU 1961:49. *Förslag till jordförvärvslag m.m.* Betänkande av 1958 års jordlagsutredning.

SOU 1964:37. *Lantbrukets strukturutveckling.* Betänkande av 1960 års jordbruksutredning.

SOU 1977:93. *Ny jordförvärvslag.* Delbetänkande av jordförvärvsutredningen.

SOU 1983:71. *Bättre struktur i jord- och skogsbruket.* Betänkande av Strukturutredningen för jord- och skogsbruk.

SOU 1993:40. *Fri- och rättighetsfrågor.* Delbetänkande av Fri- och rättighetskommittén.

SOU 1997:167. *En livsmedelsstrategi för Sverige.* Betänkande av Utredningen om vissa frågor av särskild betydelse för livsmedelssektorns omställning och expansion.

SOU 2001:38. *Ägande och struktur inom jord och skog.* Betänkande av Jordförvärvsutredningen.

SOU 2013:59. *Ersättning vid rådhetsinskränkningar.* Betänkande av Utredningen om ersättning vid rådhetsinskränkningar.

SOU 2014:38. *Tillväxt och värdeskapande – Konkurrenskraft i svenskt jordbruk och trädgårdsnäring.* Delbetänkande av Konkurrenskraftsutredningen.

SOU 2015:15. *Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring.* Slutbetänkande av Konkurrenskraftsutredningen.

- SOU 2017:1. *För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd*. Slutbetänkande av Parlamentariska landsbygdskommittén.
- SOU 2020:8. *Starkare kommuner – med kapacitet att klara välfärdsuppgifterna*. Slutbetänkande av Kommunutredningen.
- SOU 2023:55. *Vem äger fastigheten?* Betänkande av Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv.
- SOU 2024:8. *Livsmedelsberedskap för en ny tid*. Betänkande av Utredningen om en ny livsmedelsberedskap.
- SOU 2024:36. *Förenkla och förbättra!* Betänkande av Kommittén om förenklad beskattning av ägare till fåmansföretag.
- SOU 2024:38. *Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner*. Betänkande av Utredningen om En ny förköpslag.
- SOU 2024:56. *Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd*. Betänkande av Utredningen om en konkurrenskraftig animalieproduktion.
- SOU 2024:73. *Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente*. Delbetänkande av 2023 års jordförvärvsutredning.
- SOU 2024:84. *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv*. Betänkande av Utredningen om kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret.

Departementsserier och promemorior

- Ds 2000:1. *Kommittéhandboken*.
- Ds 2018:10. *EU:s framtida jordbrukspolitik*.

Kommittédirektiv

- Dir. 2023:157 *Översyn av jordförvärvslagen i syfte att främja sysselsättning och boende på landsbygden samt underlätta ägarskiften i jordbruksföretag*.
- Dir. 2024:69 *Den framtida regionala utvecklingspolitiken och landsbygdspolitiken*.

Rättspraxis

Rättsfall

NJA 1973 s. 175.

NJA 1974 s. 526.

NJA 2011 s. 893.

RÅ 1994 ref. 7.

HFD 2018 ref. 64.

MÖD F 2986-14.

MÖD 2015:45.

MÖD F 9861-19.

MÖD 2019:22.

Rättsfall från Kamrarrätterna

Kamrarrätten i Jönköpings dom den 21 april 2021 i mål nr 3241-20.

Kamrarrätten i Jönköpings dom den 5 februari 2025 i mål nr 3457-22.

Kamrarrätten i Sundsvalls dom den 26 februari 2024 i mål nr 1507-23.

Kamrarrätten i Göteborgs dom den 20 februari 2024 i mål nr 4180-23.

Rättsfall från EU-domstolen

Mål C-302/97, Konle, ECLI:EU:C:1999:271.

Mål C-243/01, Gambelli, ECLI:EU:C:2003:597.

Mål C-452/01, Ospelt, ECLI:EU:C:2003:493.

Mål C-315/02, Lenz, ECLI:EU:C:2004:446.

Mål C-17/03, VEMW, ECLI:EU:C:2005:362.

Förenade mål C-182/03 och C-217/03, Forum 187,
ECLI:EU:C:2006:416.

Mål C-112/05, Volkswagen, ECLI:EU:C:2007:623.

Mål C-169/07, Hartlauer, ECLI:EU:C:2009:141.

Mål C-543/08, Kommissionen mot Portugal,
ECLI:EU:C:2010:669.

Mål C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe,
ECLI:EU:C:2010:778.

Förenade mål C-197/11 och 203/11, Libert, ECLI:EU:C:2013:288.

Mål C-39/14, BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,
ECLI:EU:C:2015:470.

Rättsfall från Europadomstolen

Sporrong och Lönnroth mot Sverige, ansökan nr 7151/75; 7152/75,
dom den 23 september 1982.

James m.fl. mot Storbritannien, ansökan nr 8793/79, dom den
21 februari 1986.

Jahn m.fl. mot Tyskland, ansökan nr 46720/99, 72203/01 och
72552/01, dom den 30 juni 2005.

Rapporter med mera

Rapporter

Carlén, Ola, Löfgren, Christer och Wibe, Sören (1989), *Jordför-
värvslagen, Sveriges lantbruksuniversitet*.

Ekbäck, Peter, Eriksson, Marianne (2025), *Rättsutlåtande*.

European Commission, Joint Research Centre (2021), *Agricultural
land market regulations in the EU Member States*.

FOI, Totalförsvarets forskningsinstitut (2023), Jonsson, Daniel m.fl.,
Gråzonslagen i krig och fred, Rapportnummer: FOI-R--5447--SE.

Jordbruksverket (2015). *Jordbruksmarkens ägarstruktur i Sverige*.
Statistikrapport 2015:03.

Jordbruksverket (2018), *Mervärden som konkurrensmedel – affärs-
modeller och kompetenser för framgångsrika mervärdesstrategier*.

Jordbruksverket (2024), *Jordbruksföretagens driftsinriktning 2023*.
Svensk typologi, Produktkod: JO0105.

Jordbruksverket (2024), *Jordbruksstatistisk sammanställning 2024*,
Fakta och statistik om jordbruket i Sverige, Produktkod: JO190.1.

Jordbruksverket (2025), *Stärkt skydd av jordbruksmark samt soles-
produktion i den gemensamma jordbrukspolitiken*.

- Jordbruksverket (2025), *Uppföljning och utvärdering av livsmedelsstrategin – Årsrapport 2025*.
- Landshypotek Bank (2024), *Vad är viktigast för långsiktig lönsamhet? Resultat av enkätundersökning bland Sveriges lantbruksföretagare*.
- LRF (2023), *Många vill – men få kan*, Rapport om ägar- och generationsskifte våren 2023.
- LRF (2025), *Skogen – ryggraden i landsbygdens ekonomi*, Näringspolitisk rapport från LRF #5.
- Ludvig & Co, Swedbank och Sparbankernas Riksförbund (2024). *Lantbruksbarometern*. Intervjuer utförda 18–26 september 2024.
- Länsstyrelsen i Dalarnas län (2023). *Plan för rationalisering av ägostrukturen i Dalarnas län*. Rapport 2023:01.
- SLU, Sveriges lantbruksuniversitet (2018), *Rapport om uppdraget att, inom ramen för livsmedelsstrategin, analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen* (N2017/04215/JM).
- Stattin, Daniel (2025), *Rättsutlåtande till Jordförvärvsutredningen om förutsättningar att reglera aktiebolags jordförvärv*.
- Svefa AB (2024), *PM Översyn av jordförvärvslagen – Fastighetsekonomisk analys*, 2024-12-20.
- Svefa AB (2025), *PM Översyn av jordförvärvslagen – Glesbygd*, 2025-03-20.
- Tillväxtverket (2024), *Uppföljning av den sammanhållna svenska landsbygdspolitiken – fördjupad rapport 2024*, Tillväxtverkets dnr Ä 2024-1725.

Regeringsuppdrag, beslut och skrivelser

- Europeiska kommissionen, *Tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen* (2017/C 350/05), EUT C 350, 2017-10-18.
- Finansdepartementet, *Regerings beslut av den 25 mars 2010, Ändring av beslut om fastighetsförvaltande myndighet*, (Fi2010/1838).
- Jordbruksverket, *Jordbrukets betydelse för en levande landsbygd – En litteraturöversikt*, Rapport 2016:6.
- Jordbruksverket, *Skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023*, (LI2023/01729).

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, *Uppdrag till Statens jordbruksverk att ta fram en förhandsbedömning om finansieringsinstrument i den gemensamma jordbrukspolitiken*, (LI2024/02074).

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, *Uppdrag till Skogsstyrelsen och Statens jordbruksverk att se över reglerna om markavståenden för naturvårdsändamål i jordförvärvslagen*, (LI2024/01395, LI2025/00839).

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, *Livsmedelsstrategin 2.0*, Bilaga 1 till protokoll I:12 vid regeringssammanträde den 20 mars 2025, (LI2025/00646).

Länsstyrelserna, *Skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2013*, (L2013/1493/JFS).

Litteratur

Cederstierna, Lotta Hardvik, *Jordförvärvslagen (1979:230)*, Karnov (JUNO) (hämtat: 2025-04-08).

Lundén, Björn, Svensson, Ulf Bokelund (2020), *Jord och skogsbruk, Skatt och ekonomi för dig som arbetar med jord och skog*, Björn Lundén Information.

Webbpublikationer

Agriwise, driftplaneringsprogram för trädgård- eller jordbruksbranschen. Utvecklat av Jordbruksverket och Sveriges lantbruksuniversitet.

Agriwise (2024), *Täckningsbidragskalkyler för växtodling och djurproduktion*.

Bolagsverket (2024), *Enkelt bolag*, <https://bolagsverket.se/foretag/flerforetagsformer/enkeltbolag.1017.html> (hämtat: 2024-04-11).

Bolagsverket (2024), *Avveckla aktiebolag*, <https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/avvecklaaktiebolag.713.html> (hämtat: 2024-04-11).

- Ekonomifakta, *Strukturförändringar i sysselsättningen*,
https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/arbetsmarknad/sysselsattning/strukturforandringar-i-sysselsattningen_1208597.html
(hämtat: 2025-05-28).
- Eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Utilised_agricultural_area_\(UAA\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Utilised_agricultural_area_(UAA)) (hämtat: 2025-05-28).
- Hushållningssällskapet,
<https://hushallningssallskapet.se/tjanster/vaxtodling/planering/godselformedlig> (hämtat: 2025-05-28).
- Jordbruksverket (2024), *Jordbruksverkets statistikdatabas 2024*,
<https://statistik.sjv.se/PXWeb/pxweb/sv/Jordbruksverkets%20statistikdatabas/>.
- Jordbruksverket (2024), *Heltidsjordbruket i Sverige 2023*,
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2024-06-18-heltidsjordbruket-i-sverige-2023#h-Tabeller>.
- Jordbruksverket (2024), *Jordbrukarhushållens inkomster 2022*,
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2024-06-14-jordbrukarhushallens-inkomster-2022#h-Naringsinkomster>.
- Jordbruksverket (2025), *Beräkna spridningsareal och lagringsbehov*,
<https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/vaxtnaring/berakna-spridningsareal-och-lagringsbehov>.
- Lantbruksdirektoratet (2025), Odel,
<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/odel>
(hämtat: 2025-06-11).
- Naturvårdsverket (2025), Sveriges miljömål,
<https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/ett-rikt-odlingslandskap/> (hämtat: 2025-05-08).
- Saeima, Lettlands Parlament (2024), *Ändringar av lagen om privatisering av mark på landsbygden*, 2024-07-04,
<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/252235534729F054C2258B4D0039F6A7?OpenDocument>.

- SCB (2024), *Befolkningstäthet i Sverige*, www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningstathet-i-sverige/ (hämtat; 2025-06-12).
- SCB (2025), *Markanvändningen i Sverige*, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_MI_MI0803_MI0803A/MarkanvN/ (hämtat: 2025-05-30).
- Skatteverket (2025), *Fåmansföretag och kvalificerade andelar*, <https://www.skatteverket.se/foretag/drivaforetag/foretagsformer/famansforetag/famansforetagochkvalificeradeandelar.4.6efe6285127ab4f1d2580001532.html>.
- Skatteverket (2025), *När föreligger ett rationaliseringsförvärv av skogsfastighet?* <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2025.1/323649.html> (hämtat: 2025-05-30).
- Skatteverket (2025), *Civillrättsliga regler om låneförbud*, <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2025.2/338347.html#h-Kommersiella-lan> (hämtat: 2025-05-09).
- Skogsstyrelsen (2024). Skogsstyrelsens statistikdatabas/Fastighets- och ägarstruktur.
- Tillväxtverket (2025), *Så många bor i de olika kommuntyperna*, <https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/guiderochverktyg/guiderochverktyg/metodstodforlivskraftigalandsbygder/olikatyperavlandsbygder.5538.html#h-Samangaborideolikakommuntyperna>.

Media och debattartiklar

- Brink, Erik (2012). Tuffa tider för danskt lantbruk. *Jordbruksaktuellt*, 2012-12-19.
- Gustafsson, Martin (2022). Svårt för länsstyrelserna att säga nej till förvärvstillstånd. *ATL*, 2022-06-07.
- Kärman, Jens (2022). Blir snart kung i skogen. *Dagens industri*, 2022-10-08.
- Piddock, Gerald (2023). Cow numbers fall 3.5 % in latest dairy stats, *Farmers weekly*, 2023-12-14.

Vilbøll, Signe Mai, Rudiengaard Rasmussen, Charlotte (2025),
Mere dansk jord på udenlandske hænder end hidtil antaget
– ”gigantisk kontroltab,” siger ordfører, *TV2.dk*, 2025-03-14.

Kommittédirektiv 2023:157

Översyn av jordförvärvslagen i syfte att främja sysselsättning och boende på landsbygden samt underlätta för ägarskiften i jordbruksföretag

Beslut vid regeringssammanträde den 16 november 2023

Sammanfattning

En särskild utredare ska se över jordförvärvslagen (1979:230) och ta ställning till behovet av ändringar i lagen för att underlätta för företagsutveckling, kapitalförsörjning för investeringar och ägarskiften inom jordbruket. Syftet med översynen är att förbättra förutsättningarna för aktivt brukande av jordbruksmarken och därigenom för sysselsättning och bosättning på landsbygden.

Utredaren ska bl.a.

- bedöma om investeringsintensiva jordbruksföretag som bedrivs i aktiebolagsform bör kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark,
- om det bedöms möjligt, lämna förslag som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen,
- analysera och anpassa bestämmelserna om tillstånd till förvärv av lant bruksegendom i glesbygd till dagens förhållanden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2025. Utredaren ska senast den 1 november 2024 delredovisa den del av uppdraget som avser att om möjligt föreslå en ordning som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen.

Prövning vid förvärv av lantbruksegendom

Jordbrukets och skogsbrukets stora betydelse för samhället har fått till följd att det sedan början av 1900-talet har ställts upp begränsningar när det gäller möjligheten för vissa ägarkategorier att förvärva jordbruks- och skogsbruksmark. Marknaden för lantbruksfastigheter har varit reglerad för juridiska personer i hela landet sedan början av 1900-talet och för fysiska personer sedan 1945. Den nuvarande jordförvärvslagen trädde i kraft 1979 och har därefter setts över 1987, 1991 och 2005. Lagen syftar till att främja sysselsättning och bosättning i glesbygd samt att bevara balansen i markägandet mellan fysiska och juridiska personer.

Jordförvärvslagen är tillämplig vid vissa förvärv av lantbruksegendom, bl.a. köp, byte och gåva. Med lantbruksegendom avses fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet eller har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk men som ännu inte varit föremål för fastighetstaxering. Enligt lagen krävs förvärvstillstånd dels när förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo, dels när förvärvet avser egendom i glesbygdsområden eller omarronderingsområden. Med omarronderingsområden avses i jordförvärvslagen områden med mycket stark ägosplittring för vilka länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.

Den absoluta majoriteten av Sveriges jordbruksmark, omkring 91 procent, ägs av fysiska personer medan 9 procent ägs av juridiska personer, däribland Svenska kyrkan och universitet. När det gäller produktiv skogsmark däremot ägs 48 procent av fysiska personer och dödsbon samt 52 procent av juridiska personer. Staten äger totalt 20 procent av den produktiva skogsmarken, varav 12 procent genom aktiebolag. Jordbruksmark kan genom arrende brukas av någon annan än ägaren. År 2022 arrenderades cirka 42 procent av jordbruksmarken.

Uppdraget att bedöma om det krävs ändringar i lagen som innebär att vissa jordbruksföretag tillåts att förvärva jordbruksmark

En juridisk person som har förvärvat en egendom som är avsedd för jordbruk eller skogsbruk från en fysisk person eller ett dödsbo måste ansöka om förvärvstillstånd. Om inte ansökan görs inom föreskriven tid och på före skrivet sätt eller om förvärvstillstånd vägras, är för-

värvet ogiltigt. För att för värvstillstånd ska beviljas en juridisk person krävs som huvudregel att förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast före gående åren har avstått lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet. Avståendet ska ske eller ha skett till en fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål. Förvärvstillstånd kan också beviljas om egendomen är avsedd för något annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs, förvärvet sker från en annan juridisk person än dödsbo, eller det annars finns särskilda skäl.

Jordförvärvslagens bestämmelser om krav på förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom innebär att en fysisk person som bedriver jordbruk och skogsbruk i enskild firma vanligtvis är förhindrad att ombilda företaget till t.ex. ett aktiebolag och föra över lantbruksegendomen från den enskilda firman till det nya företaget.

Utveckling i jordbruksföretagen

Den senaste undersökningen av det svenska jordbrukets struktur, som genomfördes 2020, visade att en av tre jordbruksföretagare som bedriver verksamhet i enskild firma är över 65 år. I jordbruksföretag som brukar över 100 hektar åkermark är det vanligast att företagaren är mellan 55 och 64 år. Många jordbruksföretag kommer därför att behöva genomföra ägarskiften inom en snar framtid.

Trettio procent av jordbruksföretag med mer än 100 hektar jordbruksmark driver verksamheten i ett aktiebolag, samtidigt som jordförvärvslagens regler gör att det vanligtvis är lantbrukaren själv och inte bolaget som äger den mark som jordbruksverksamheten bedrivs på. Anledningen till att många lantbrukare väljer aktiebolag för sin jordbruksdrift är att det är en attraktiv företagsform och att det vid en viss storlek blir svårare att bedriva verksamheten i enskild firma. Aktiebolagsformen kan erbjuda utvecklingsmöjligheter inom tydliga juridiska ramar och förenkla vid arvsskiften, företagsöverlåtelser och vid förändrat delägarskap t.ex. när anställda önskar bli delägare i företaget. Förutsättningarna för kontinuerliga återinvesteringar samt för

bibehållen eller ökad produktion stärks sannolikt i företag med fler ägare och flera generationer av ägare. En fungerande kapitalförsörjning som möjliggör företagsöverlåtelser är avgörande för konkurrenskraften i svenskt jordbruk.

Jordförvärvslagens påverkan på konkurrenskraften

Frågan om jordförvärvslagens inverkan på konkurrenskraften i jordbruket har relativt nyligen utretts av Konkurrenskraftsutredningen. Utredningen konstaterade i betänkandet Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring (SOU 2015:15) att allt färre och större företag står för en allt högre andel av produktionen och gjorde bedömningen att struktur- och omvandlingen kommer att fortsätta och att detta kommer att gynna konkurrenskraften. Utredningen menade vidare att företagsöverlåtelser i allt högre grad kommer att medföra stora kapitalinsatser samt att det kommer att krävas en ökad dynamik, nya ägare och nya kategorier av ägare för att kunna överlåta och investera i jordbruks- och trädgårdsföretag. Utredningen bedömde att jordförvärvslagen har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning och ägarskiftet och föreslog därför att jordförvärvslagen skulle förändras så att aktiebolag lättare kunde förvärva jordbruksmark. Utredningen konstaterade dock även att markägarens koppling till bygden skulle kunna försvagas om aktiebolag fritt fick förvärva mark och föreslog att konsekvenserna av att ändra jordförvärvslagstiftningen skulle utredas med beaktande av sociala och miljörelaterade värden (SOU 2015:15 s. 63–66).

Det stora flertalet av de remissinstanser som yttrade sig över förslaget delade Konkurrenskraftsutredningens bedömning att struktur- och omvandlingen gynnar konkurrenskraften och att ägaröverlåtelser i allt högre grad kommer att kräva stora kapitalinsatser. Remissutfallet var dock delat när det gällde behovet av att se över jordförvärvslagen. Samtidigt som ett flertal remissinstanser välkomnade en översyn av lagen uttryckte andra oro för att omfattande ändringar i lagen kunde leda bl.a. till att aktiva jordbrukare inte skulle kunna konkurrera med andra kategorier ägare och att ägandet på sikt alltmer skulle skiljas från brukandet av marken.

Regeringen gjorde i propositionen En livsmedelsstrategi för Sverige – fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet bedömningen att jordbruksföretagen bör ges möjlighet att bedriva verksamheten i effektiva företagsformer oavsett storlek och att jordförvärvslagstiftningen bör ses över (prop. 2016/17:104 s. 30–33).

Miljö- och jordbruksutskottet anslöt sig till regeringens bedömning vad gäller behovet av en översyn av jordförvärvslagen. Utskottet anförde i betänkandet En livsmedelsstrategi för Sverige att en översyn av jordförvärvslagstiftningen kan behövas för att analysera den struktumvandling som sker inom träd gårds- och jordbruksnäringen och för att skapa bättre förutsättningar för livsmedelsföretagen att växa och bedriva verksamhet i effektiva företagsformer. Utskottet såg i sammanhanget starka skäl att framhålla och betona betydelsen av att behålla jordförvärvslagens intentioner för att säkerställa bosättning och sysselsättning i landsbygdsområden (bet. 2016/17:MJU23 s. 58–59).

Det finns mot den beskrivna bakgrunden anledning att se över de bestämmelser i jordförvärvslagen som bedöms försvåra utvecklingen av vissa kategorier av kapitalkrävande jordbruksföretag.

Jordförvärvslagens påverkan på ägarskiften och kapitalförsörjning

För jordbruksföretag som bedriver mjölk- och köttproduktion överstiger oftast investeringen i djurstallar väsentligt den säkerhet som finns i fastigheten. Oavsett om jordbruksverksamheten bedrivs i aktiebolag eller i enskild firma, är företagets ekonomiska resultat helt avhängigt den fysiska person som äger jordbruksfastigheten, vad gäller dennes skicklighet att leda sitt före tag och personens livssituation. När kreditgivare prövar en ansökan om lån beaktar de att det vid obestånd är svårt att rekonstruera företaget eller sälja det vidare, eftersom jordbruksfastigheten, till följd av jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd, som huvudregel enbart får överlåtas till fysiska personer. De begränsade möjligheterna att få tillbaka värden investerade i en stallbyggnad eller andra anläggningar som behövs för en rationell och konkurrenskraftig produktion gör att företagare som vill köpa ett sådant företag eller företagare som vill investera i djurhållning inte får lån beviljade i tillräcklig utsträckning. Av samma skäl blir företaget mindre attraktivt för andra potentiella delägare, t.ex. anställda. Det innebär särskilda svårigheter vad gäller möjlig-

heter att få lån för de företagare, i synnerhet unga företagare, som ansöker om lån för att ta över ett företag eller inför sin första större investering och där kreditgivare inte har någon tidigare erfarenhet av sökandens kreditvärdighet. Jordförvärvslagens bestämmelser om krav på tillstånd vid juridiska personers förvärv av lantbruksegendom kan alltså ha begränsande effekt på förutsättningarna för ägarskiften och investeringar i djurhållning på många platser i landet, inte minst i skogs- och mellanbygder där djurhållning är basen för ett aktivt jordbruk.

För de flesta andra typer av jordbruksföretag finns dock inte samma utmaningar när det gäller kapitalförsörjningen. För t.ex. företag som bedriver växtodling utgör marken den viktigaste resursen i företagen och är ofta en tillräcklig säkerhet vid ägarskiften. Även om en modern maskinpark binder mycket kapital, kan en finansiär anse sig få tillräcklig säkerhet i maskinerna. Även för skogsbruket bedöms marken utgöra den väsentliga resursen och vara en tillräcklig säkerhet för externt kapital. Det är dock inte uteslutet att det, utöver djurhållande företag, kan finnas vissa typer av jordbruksföretag som på motsvarande sätt kräver stora investeringar och där värdet på investeringarna väsentligt överstiger fastighetens värde.

Behovet av översyn

Jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom behöver ses över i syfte att förbättra tillgången till externt kapital för investeringsintensiva jordbruksföretag. Det finns behov av fortsatta investeringar och förbättrade förutsättningar för inträde av nya delägare eller för ägarskiften i jordbruksföretag som redan har stallbyggnader eller liknande anläggningar som behövs för en rationell och konkurrenskraftig djurhållning. Samma behov finns även hos företag som i dag inte har någon sådan anläggning men som planerar att investera i en sådan. Att det finns goda förutsättningar för investeringar och ägarskiften bedöms bidra till ökad sysselsättning och en levande landsbygd.

Det är angeläget att det även i fortsättningen ska finnas en stark koppling mellan brukande och ägande av jordbruksmark och att en långsiktig och hållbar användning av jordbruksfastigheter säkerställs. Det är därför även viktigt att endast bolag som ägs av fysiska personer tillåts förvärva mark enligt för slaget.

Utredaren ska därför

- bedöma om jordförvärvslagen ska ändras så att investeringsintensiva djurhållande jordbruksföretag och jordbruksföretag som avser att göra en första investering i djurstallar och som bedrivs i aktiebolagsform ska kunna ges tillstånd att förvärva viss jordbruksmark,
- ta ställning till om det utöver djurhållande jordbruksföretag finns andra typer av jordbruksföretag som bör kunna få tillstånd att förvärva jordbruksmark, och
- redogöra för de möjligheter och risker som en sådan ordning kan innebära.

Om utredaren bedömer att jordförvärvslagen bör ändras ska utredaren också

- föreslå de kriterier som ska ligga till grund för bedömningen av om tillstånd att förvärva jordbruksmark ska ges, t.ex. tillhörighet till en viss jordbrukssektor, verksamhetens behov av areal eller investeringens storlek och livslängd,
- utforma förslaget så att tillstånd till förvärv av jordbruksmark endast får lämnas till aktiebolag som uteslutande ägs av fysiska personer och som bedrivs i form av ett privat aktiebolag,
- föreslå att det för juridiska personers förvärv av aktier i de bolag som tillåts förvärva mark enligt de regler som föreslås eller av jordbruksmark som sådana bolag förvärvat enligt de föreslagna reglerna, ska krävas förvärvstillstånd och föreslå grunderna för en sådan prövning,
- vid utformandet av förslaget göra en avvägning mellan, å ena sidan, jordbruksföretagens behov av kapitalförsörjning och, å andra sidan, att förslaget inte får öppna för mer omfattande bolagsäggande än nödvändigt,
- särskilt beakta hur förslaget ska utformas för att vara förenligt med EU rätten, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Syftet med översynen är dock inte att underlätta för aktörer som främst är intresserade av mark som kapitalplacering då det kan antas att sådana aktörer har ett begränsat intresse av att investera i en kapitalkrävande jordbruksproduktion. Detta innebär att översynen inte ska omfatta förvärv av skogsmark.

Uppdraget att analysera och föreslå ändringar som gör det mindre attraktivt att testamentera mark till juridiska personer

Förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas inte av reglerna i jordförvärvslagen. Några av de utredningar som legat till grund för nuvarande och tidigare lagstiftning har dock lämnat förslag som inneburit att förvärv genom testamente är förenade med avyttringsplikt eller krav på tillstånd (se betänkandena Förslag till jordförvärvslag m.m., SOU 1961:49, och Ny jordförvärvslag, SOU 1977:93). Förslagen har dock inte lett till någon lagstiftning.

Förslaget att göra jordförvärvslagen tillämplig på testamentariska förvärv där förmånstagaren inte är arvsberättigad efter testatorn har behandlats i förarbetena till jordförvärvslagen (prop. 1978/79:85). I propositionen anslöt sig regeringen till den kritik som remissinstanserna hade framfört om oklarheter kring de rättsliga konsekvenserna av att göra jordförvärvslagen tillämplig på sådana förvärv. Förslaget bedömdes innebära ett väsentligt ingrepp i testamentslagstiftningen och inrymma en hel del rättsliga problem som inte ansågs kunna lösas utan ytterligare överväganden (prop. 1978/79:85 s. 13 och 15).

I en gemensam skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023 (LI2023/02500) framför samtliga länsstyrelser att även om möjligheten till förvärv genom testamente inte nyttjats historiskt finns det en över vägande risk för ett ökat bolagsägande av lantbruksmark de kommande decennierna i Sverige. Länsstyrelserna konstaterar att det i dag finns flera tydliga ekonomiska incitament för att överföra lantbruksegendom från fysiska till juridiska personer genom testamente.

Ett ökat intresse för att testamentera lantbruksfastigheter till bolag kan leda till att balansen mellan ägarkategorier ändras, inte minst vad gäller skogsmark. Av förarbetena till jordförvärvslagen framgår att anledningen till att det bedömts viktigt att bibehålla balansen i markägandet mellan olika ägarkategorier är att ett omfattande privat ägande ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i

jord- och skogsbruket, medan ett ökat bolags ägande har ansetts leda till att alltmer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk (prop. 2004/05:53 s. 26).

En omfattande överföring av mark till bolag genom testamente skulle kunna leda till att relativt stora arealer mark som i dag ägs av fysiska personer i stället kommer att ägas av juridiska personer.

Utredaren ska därför

- analysera utvecklingen när det gäller intresset för att överföra lantbruksegendom från en fysisk till en juridisk person genom testamente,
- om det bedöms möjligt, lämna förslag som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen,
- ta ställning till hur prövningen i så fall bör gå till, när den bör äga rum och vilka rättsliga följder ett beslut att neka tillstånd ska få,
- särskilt beakta hur förslaget ska utformas för att vara förenligt med regeringsformen, den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna samt EU-rätten, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget att se över bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd

Enligt jordförvärvslagen krävs förvärvstillstånd även vid fysiska personers förvärv av lantbruksegendom när förvärvet avser egendom i glesbygds- och omarronderingsområden.

Förvärvstillstånd krävs inte vid förvärv av egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde om egendomen förvärvas av den som sedan minst ett år är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. Vidare får förvärvstillstånd vägras i vissa fall, men inte om förvärvaren gör sannolikt att han eller hon inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten.

Syftet med bestämmelserna om förvärvstillstånd i glesbygd är enligt tidigare förarbeten regionalpolitiskt (se bl.a. prop. 2004/05:53

s. 16). Bestämmelserna syftar till att stärka sysselsättningsunderlaget för dem som redan är bosatta i glesbygden eller att få till stånd varaktig bosättning där. I bilagan till jordförvärvsförordningen (2005:522) finns en förteckning över vilka områden som är glesbygd i jordförvärvslagstiftningens mening. Indelningen har inte ändrats annat än marginellt sedan 1990-talet.

Att det skapas gynnsamma förutsättningar för sysselsättning och boende är avgörande för utvecklingen i glesbygd. Inom ramen för den gemensamma jordbrukspolitiken lämnas i dag stöd till aktiva jordbrukare i form av t.ex. stöd till unga, investeringsstöd, nötkreaturstöd och kompensationsstöd i områden med sämre konkurrensförutsättningar. Utöver det lämnas nationellt stöd till jordbruk i norra Sverige. Stöden är effektiva verktyg för att främja ett aktivt jordbruk, särskilt i glesbygd. För skogsägare finns det skattemässiga fördelar vid köp av ytterligare skogsmark inom samma kommun, vilket gynnar redan etablerade företag på orten.

Jordförvärvslagens bestämmelser om krav på tillstånd vid förvärv av en fastighet i glesbygd påverkar både säljaren och köparen av lantbruksegendomen. Säljaren har oftast bott på, brukat och investerat i sin fastighet under lång tid. Till vilken grad en lantbrukare väger in bestämmelsernas påverkan på ett framtida försäljningspris i beslut om investeringar i fastighet och drift är dock svårt att bedöma. Det är också svårt att skatta hur många potentiella köpare som avstår från att buda på fastigheter i dessa områden.

Länsstyrelserna prövar årligen cirka 2 000 ärenden om förvärvstillstånd i glesbygd (exklusive omarronderingsområden). Under åren 2018–2022 vägras des tillstånd i 1–6 fall per år. I en skrivelse till Landsbygds- och infrastruktur departementet 2013 framhåller länsstyrelserna att få prövningar om förvärvstillstånd leder till avslag (dnr L2013/1493/JFS). Även i betänkandet Ägande och struktur inom jord och skog beskrivs att avslagsfrekvensen i relation till prövade ärenden är låg. Enligt utredningen är den direkta effekten av vägrade förvärvstillstånd på främjandet av boendet och sysselsättningen i glesbygd blygsam och bestämmelsernas preventiva effekter är, sett i ett större sammanhang, små (SOU 2001:38 s.71–72).

Kravet på tillstånd vid förvärv i glesbygd medför, förutom ökade kostnader för enskilda markägare och mäklare, även administrativt merarbete och kostnader för prövningsmyndigheter. Det är oklart om de effekter kravet på förvärvstillstånd i glesbygd kan tänkas ha

på främjandet av boendet och sysselsättningen i glesbygd överväger den omfattande administration som prövningsförfarandet innebär.

Om förvärvstillstånd vägras vid prövning av förvärv i glesbygd har säljaren rätt att kräva att staten löser in fastigheten. Medel för inlösen av fastighet tas ur Jordfonden, som regleras i förordningen (1989:281) om Jordfonden. Jord fondens huvudsakliga användningsområde är dock omarronderingsverksamheten. Den inlösen skyldighet som kan uppstå efter avslag på en ansökan om förvärvstillstånd i glesbygd kan ofta avse större fastigheter i jämförelse med de mindre fastigheter som löses in för omarrondering. Till följd av prisuppgången på fastigheter finns enligt vad som framgår av en skrivelse från Statens jordbruksverk till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 2023 (LI2023/01729) en risk för att det sammanlagda värdet på den egendom som kan bli föremål för inlösen överstiger tillgängliga medel i Jordfonden. Dessutom är Jordfondens kapital uppbundet under flera år främst för inlösen av mindre fastigheter för omarrondering, en process som involverar flera fastighetsägare och avslutas med en fastighetsbildningsåtgärd. De delar av fastighetsbeståndet som ligger i anslutning till omarronderingsområdena kan avvecklas endast i den takt som förrättningar slutförs. Det gör att Jordfonden är olämplig som finansieringskälla när det gäller inlösen vid vägrat tillstånd till förvärv i glesbygd.

Mot den beskrivna bakgrunden är det möjligt att glesbygdsreglerna – i vart fall i sin nuvarande utformning – inte har den effekt som eftersträvas.

Utredaren ska därför

- ta ställning till hur bestämmelserna om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom i glesbygd kan anpassas till dagens förhållanden,
- i förslaget till anpassning göra en avvägning mellan, å ena sidan, kostnaderna för enskilda och det allmänna för prövningen av en ansökan om förvärvstillstånd i glesbygd och, å andra sidan, den uppskattade nyttan av att främja boende och sysselsättning i glesbygd,
- bedöma om behovet av regler om förvärvstillstånd i glesbygd och möjligheterna att åstadkomma resultat är större i vissa delar av Sverige, till exempel i delar av Norrland, eller om det med beaktande av tillgången till kommunikationer och bredbandsutbyggnad är lämpligt att färre områden generellt ska anses vara glesbygd,

- ta ställning till hur bestämmelserna om statens inlösenkyldighet kan utformas samt analysera de finansieringsbehov de nya reglerna kan ge upphov till och föreslå en lämplig finansieringsform,
- särskilt beakta hur förslaget ska utformas för att vara förenligt med EU-rätten, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Konsekvensbeskrivningar

Utöver de konsekvensbeskrivningar som krävs enligt kommittéförordningen (1998:1474) ska utredaren redovisa förslagets effekter för att uppfylla livsmedelsstrategins mål om att svensk livsmedelsproduktion ska öka.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska, i den utsträckning det behövs, inhämta synpunkter och upplysningar från berörda myndigheter och organisationer, däribland Statens jordbruksverk, länsstyrelserna och Lantmäteriet. Utredaren ska även inhämta synpunkter från marknadens aktörer, banker, fastighetsmäklare, affärsrådgivare och berörda aktörer inom skogsnäring och jordbruksnäring.

Utredaren ska hålla sig informerad om och vid behov ta hänsyn till relevant arbete som pågår inom Regeringskansliet.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2025. Utredaren ska senast den 1 november 2024 delredovisa den del av uppdraget som avser att om möjligt föreslå en ordning som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen.

(Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)

Kommittédirektiv 2025:17

Tilläggsdirektiv till 2023 års Jordförvärvsutredning (LI 2023:07)

Beslut vid regeringssammanträde den 27 februari 2025

Förlängd tid för uppdraget

Regeringen beslutade den 16 november 2023 kommittédirektiv om en översyn av jordförvärvslagen i syfte att främja sysselsättning och boende på landsbygden samt underlätta för ägarskiften i jordbruksföretag (dir. 2023:157). Enligt direktiven ska uppdraget redovisas senast den 30 april 2025.

Utredningstiden förlängs. Uppdraget ska i stället redovisas senast den 27 juni 2025.

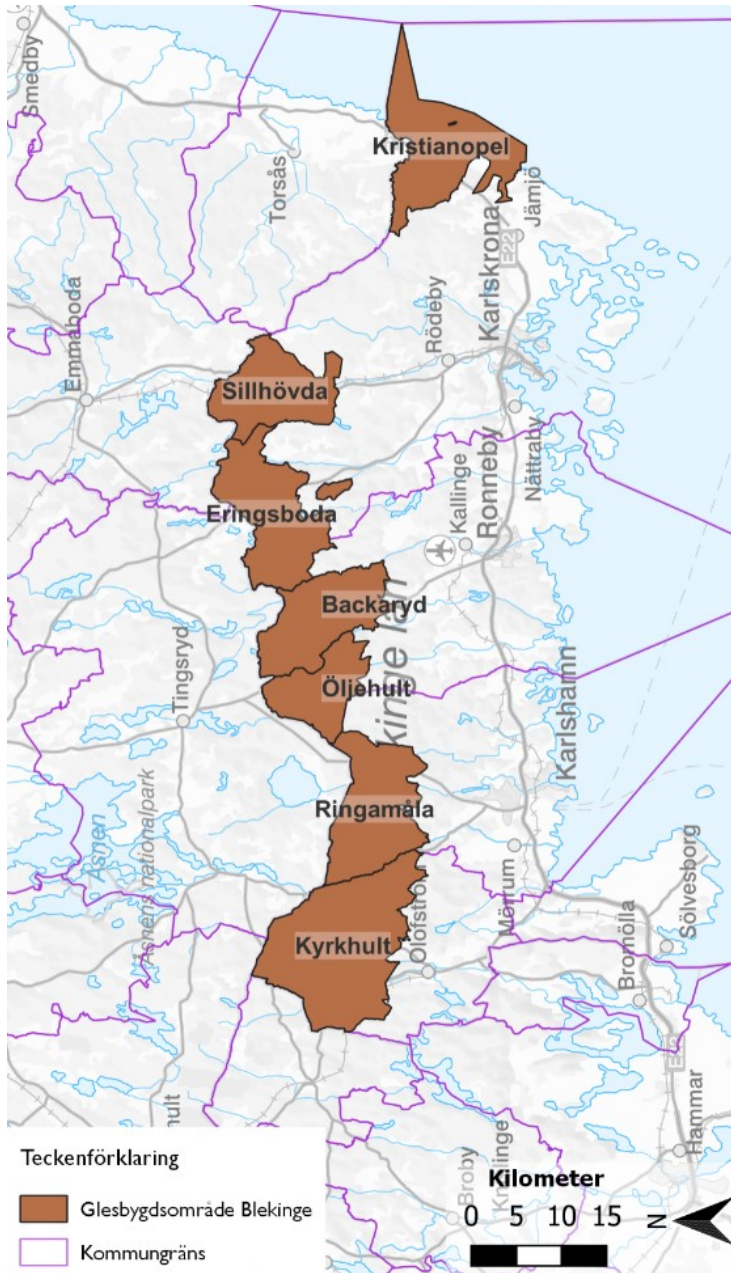
(Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)

Kartor över glesbygd och omarronderingsområden

På uppdrag av utredningen har Lantmäteriet tagit fram kartor över glesbygds- och omarronderingsområden uppdelade länsvis. I ett par fall är ett län även uppdelat på flera kartor av pedagogiska skäl.

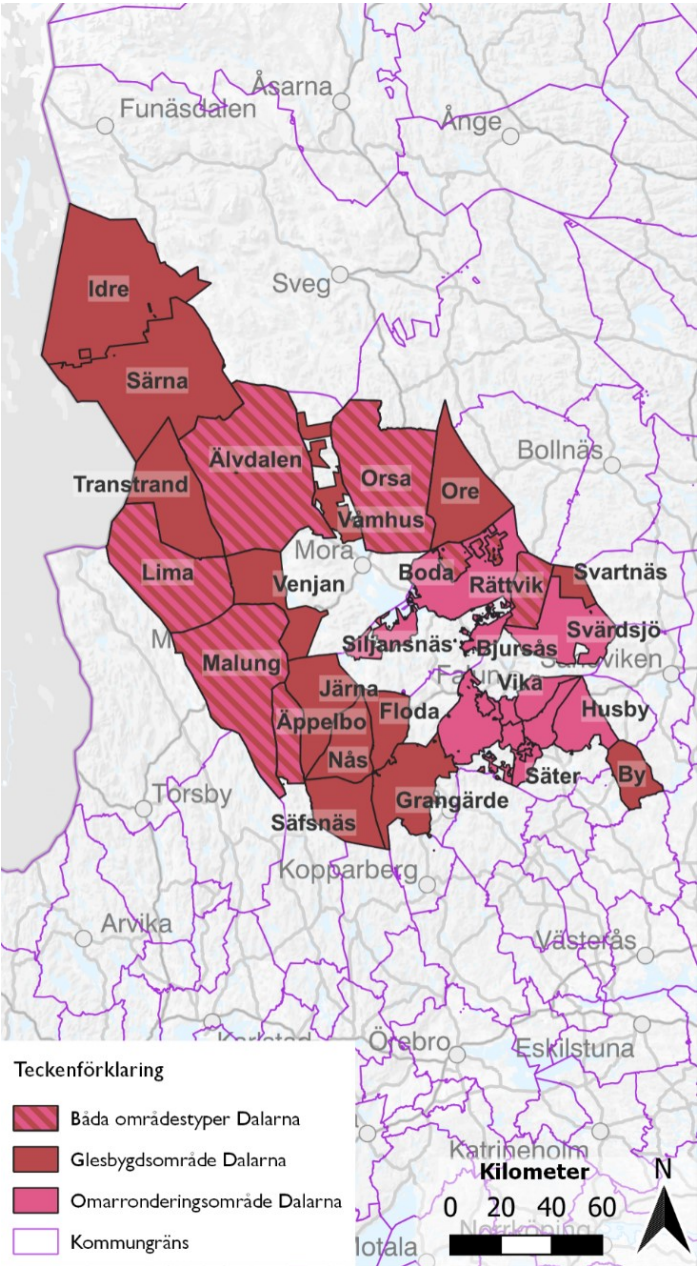
Blekinge

Figur 1 **Blekinge**



Dalarna

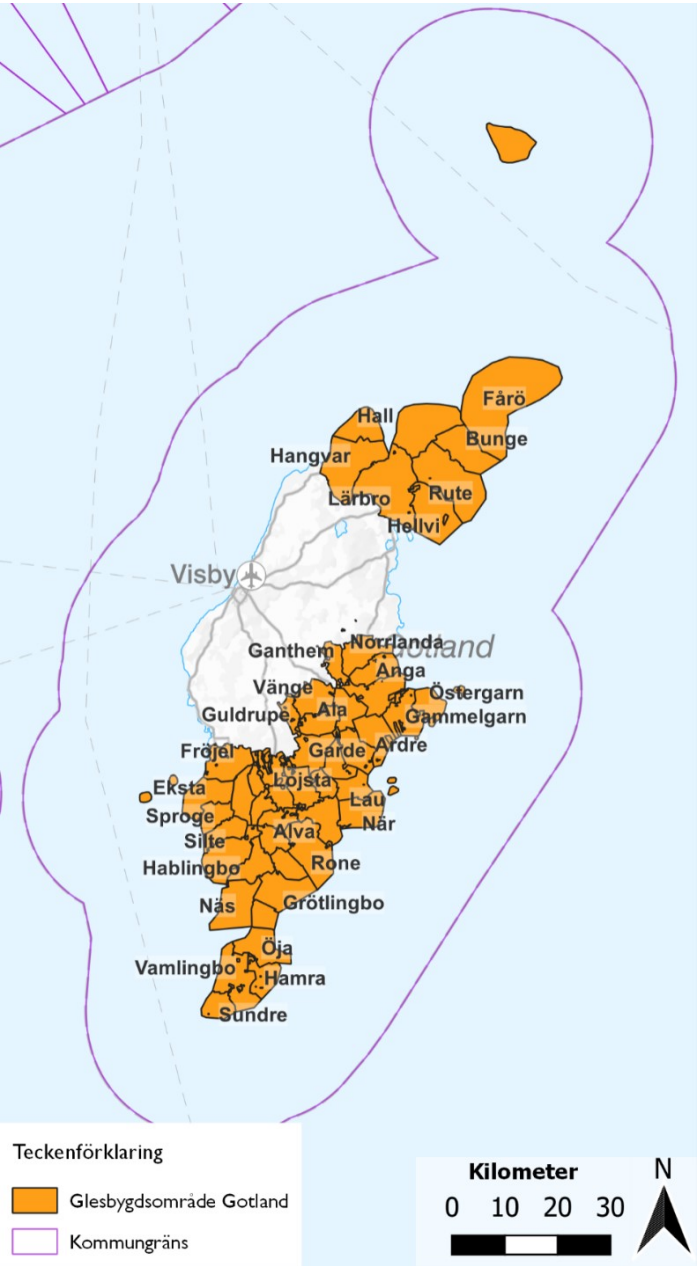
Figur 2 Dalarna



Källa: Lantmäteriet.

Gotland

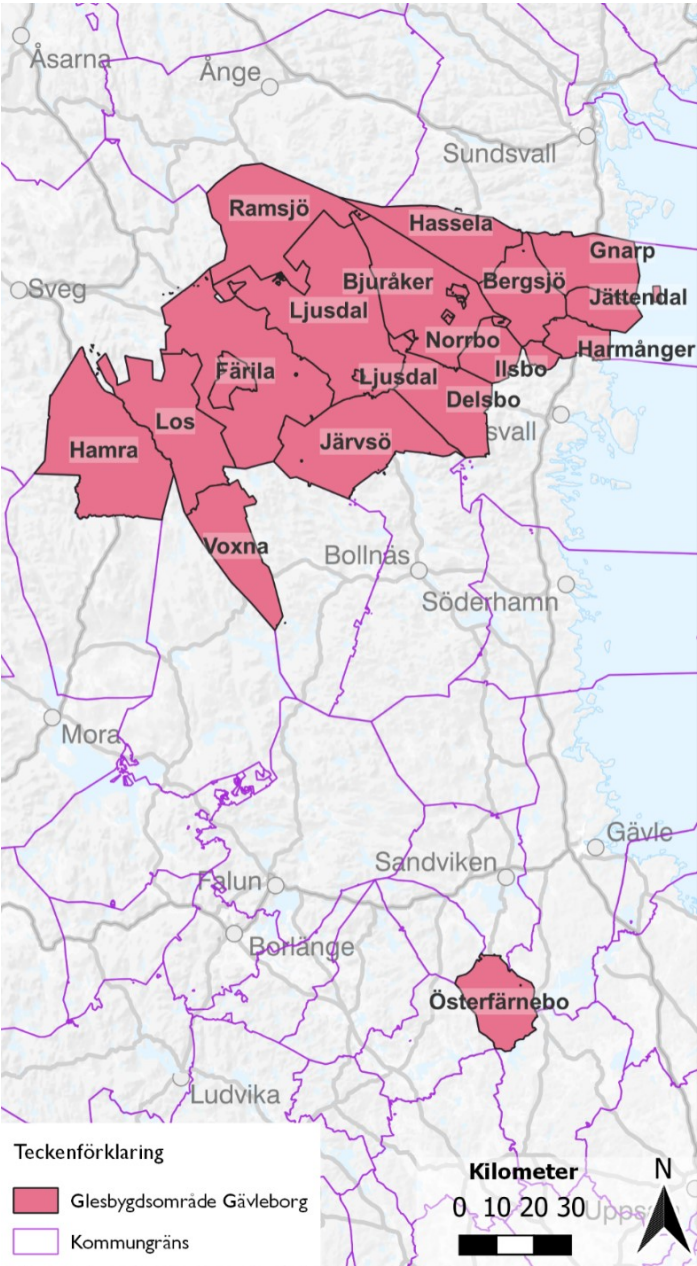
Figur 3 Gotland



Källa: Lantmäteriet.

Gävleborg

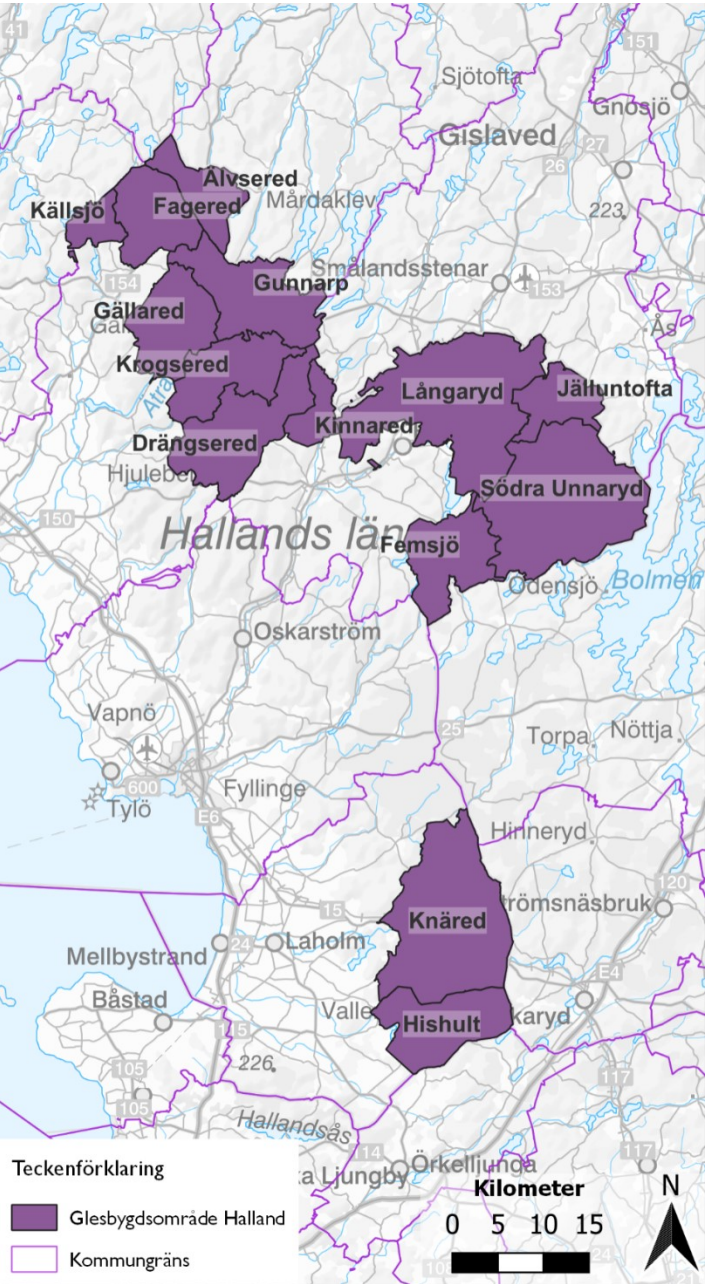
Figur 4 Gävleborg



Källa: Lantmäteriet.

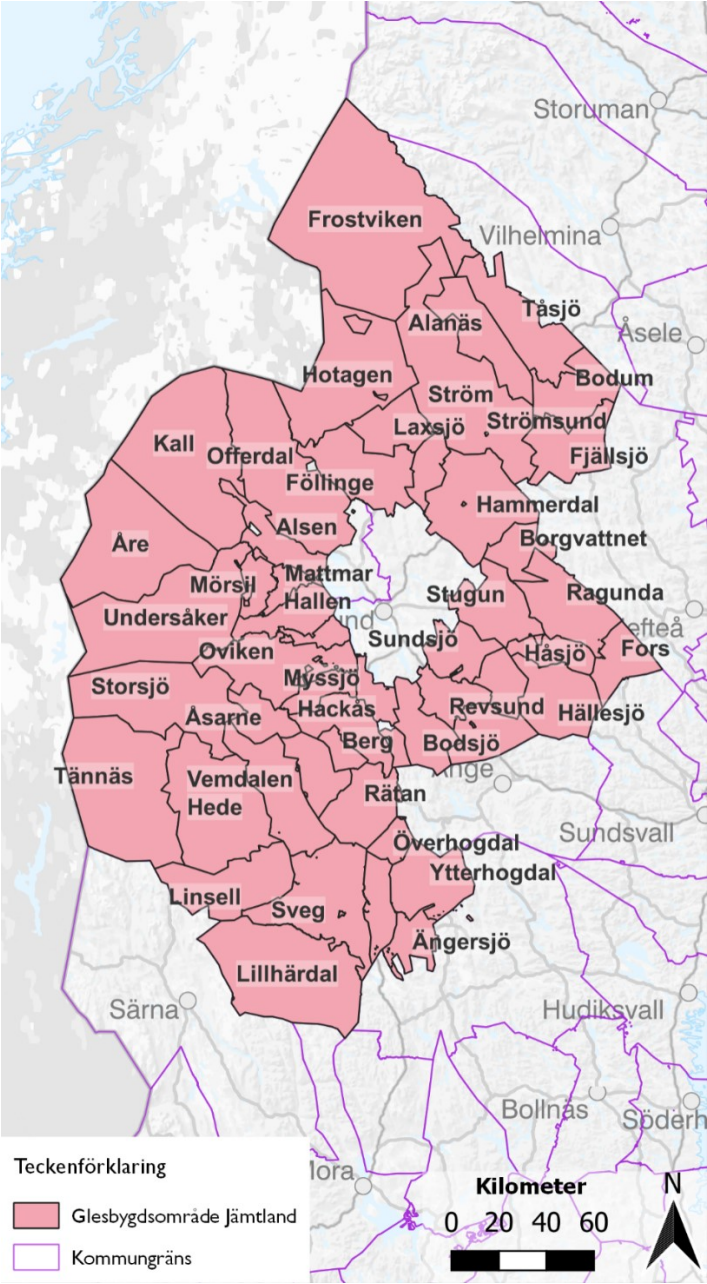
Halland

Figur 5 Halland



Jämtland

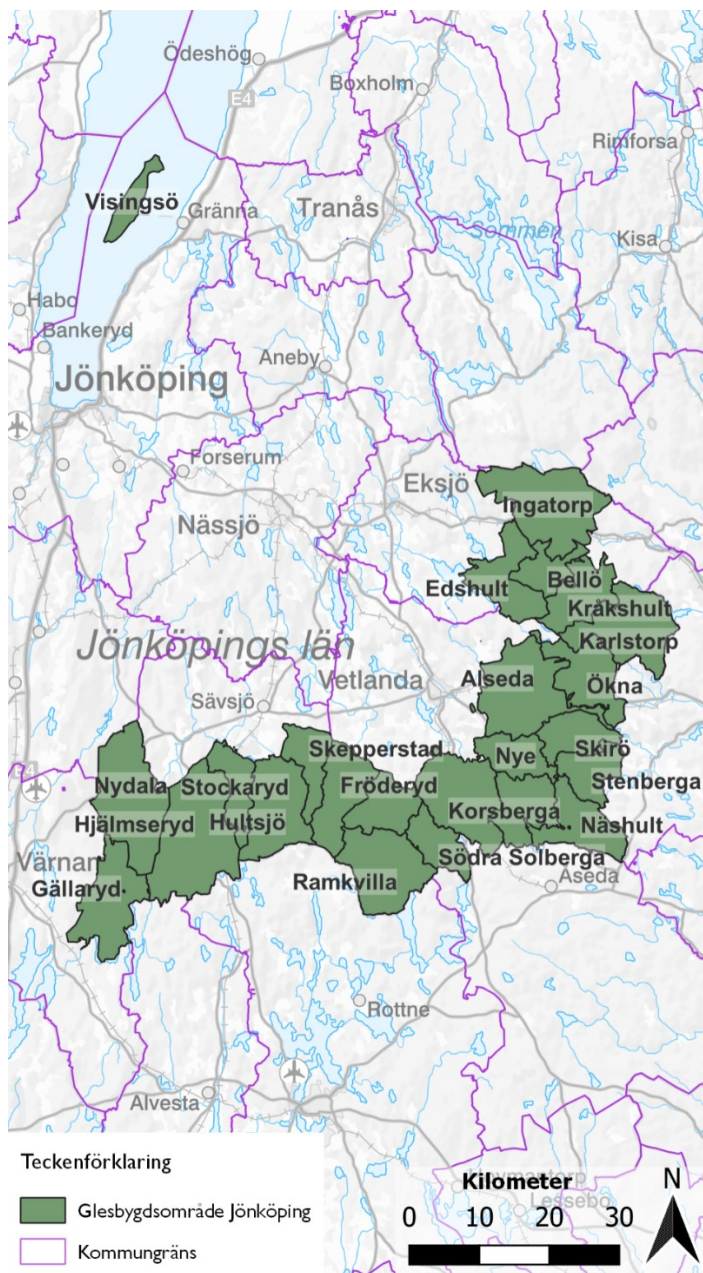
Figur 6 Jämtland



Källa: Lantmäteriet.

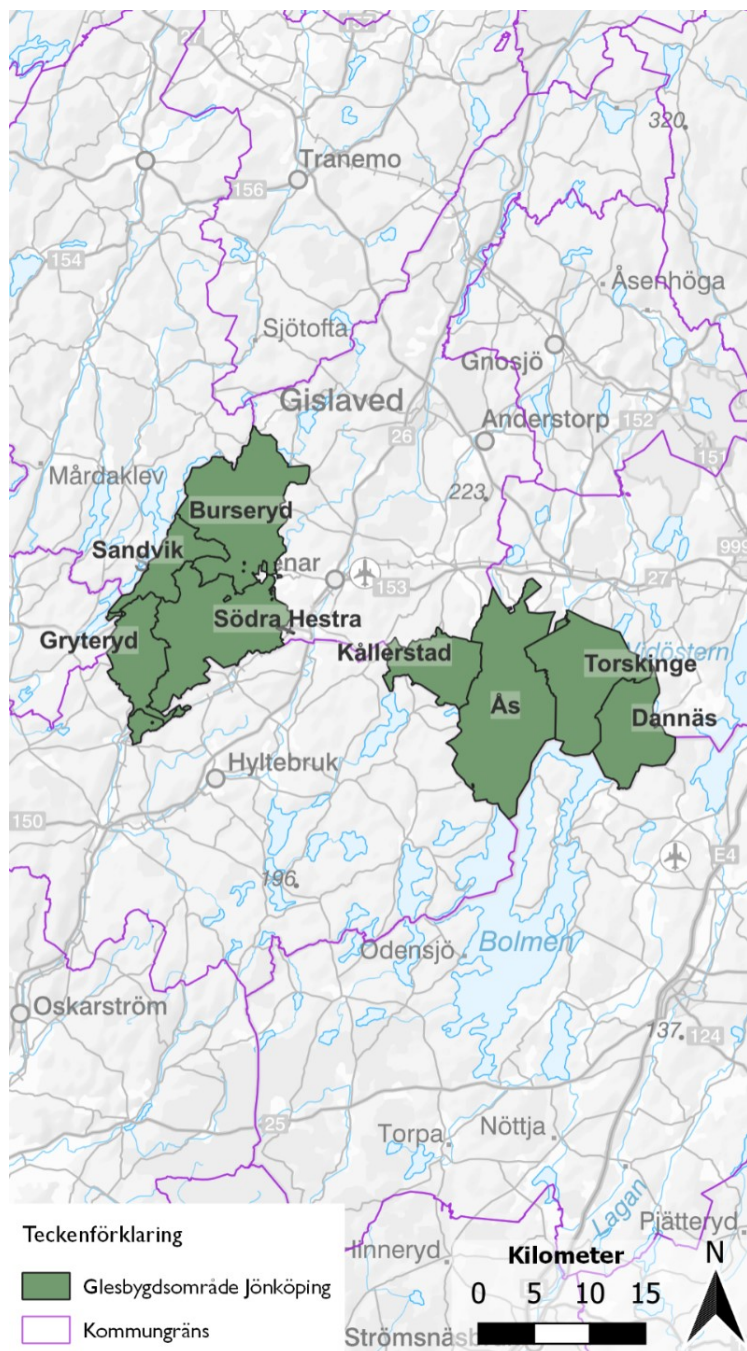
Jönköping

Figur 7 Jönköping – bild 1



Källa: Lantmäteriet.

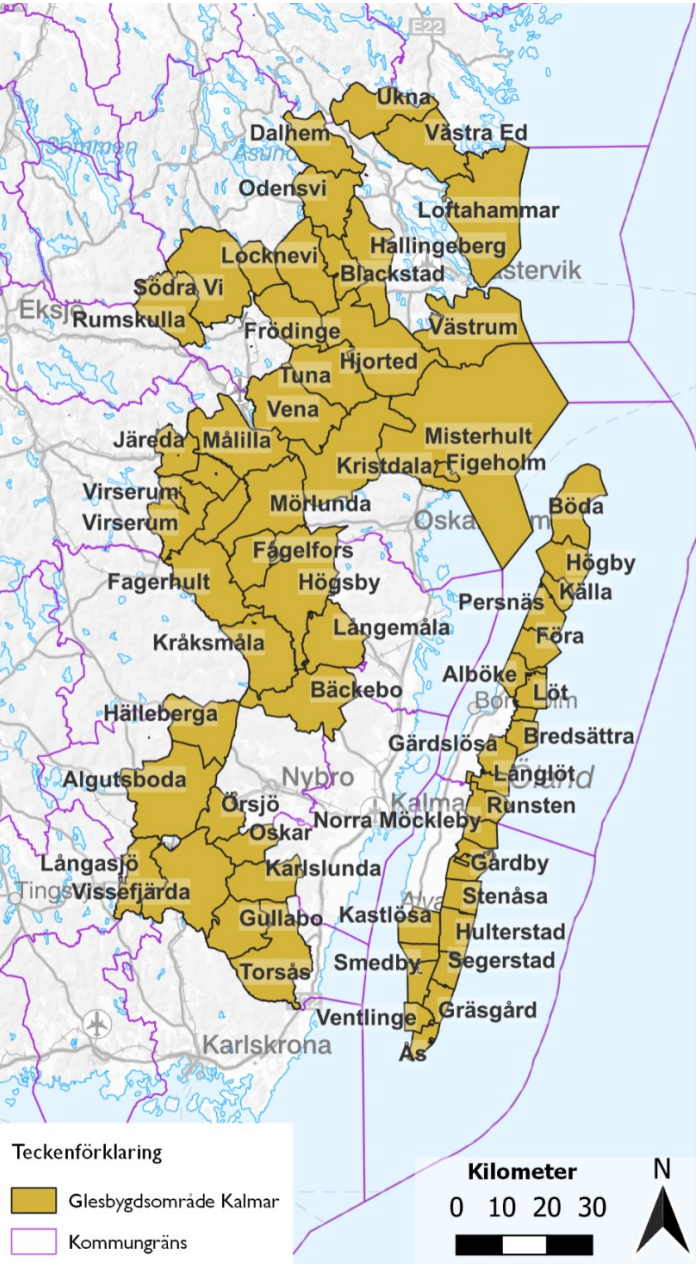
Figur 8 Jönköping – bild 2



Källa: Lantmäteriet.

Kalmar

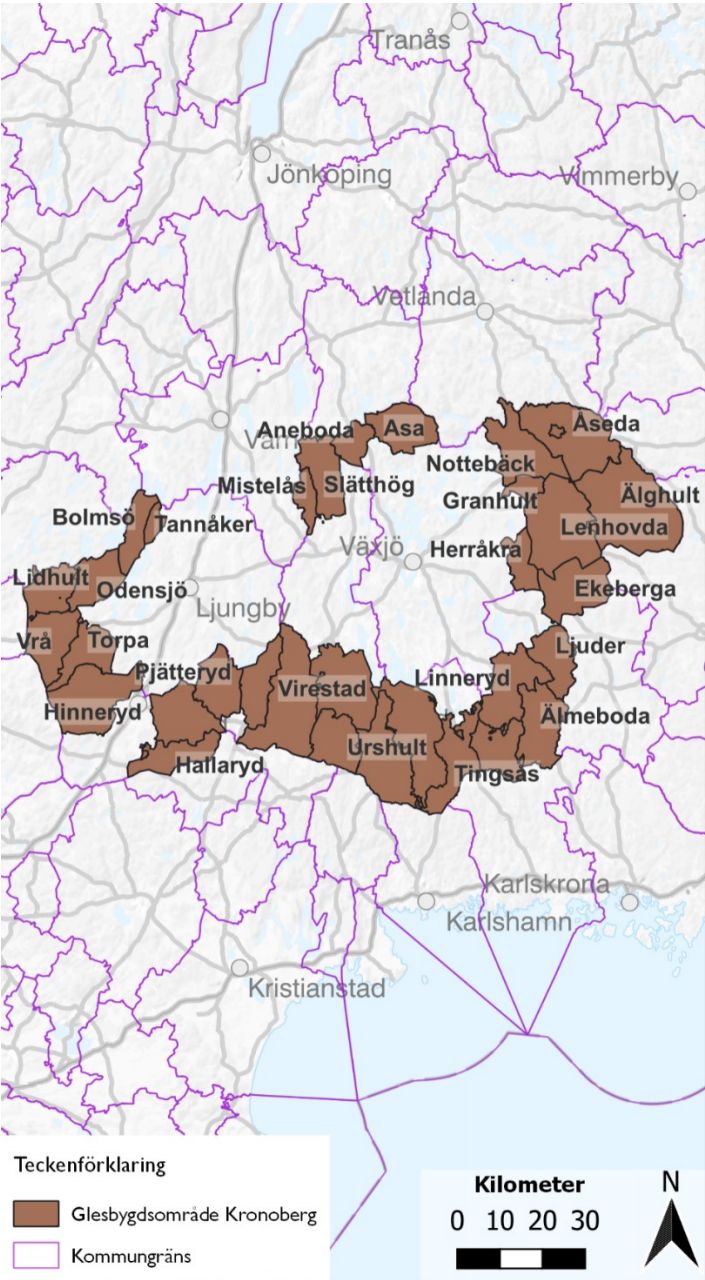
Figur 9 Kalmar



Källa: Lantmäteriet.

Kronoberg

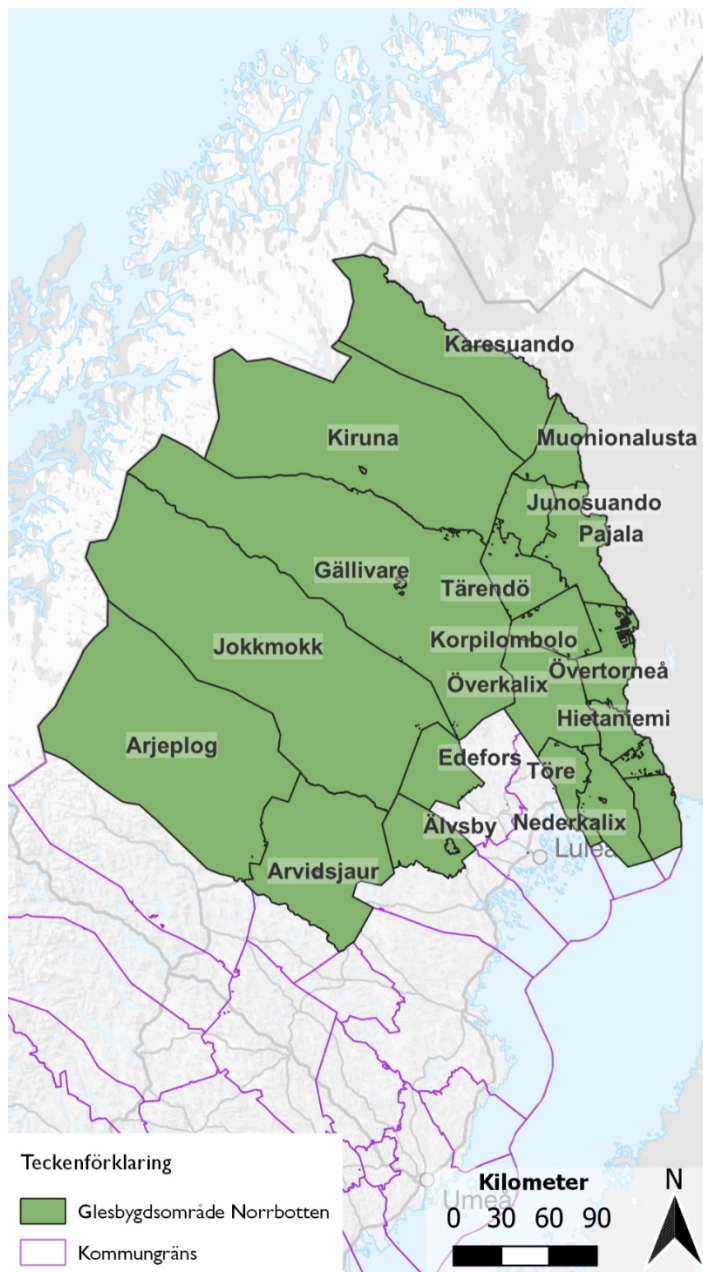
Figur 10 Kronoberg



Källa: Lantmäteriet.

Norrbotten

Figur 11 Norrbotten



Källa: Lantmäteriet.

Stockholm

Figur 12 Stockholm



Källa: Lantmäteriet.

Uppsala

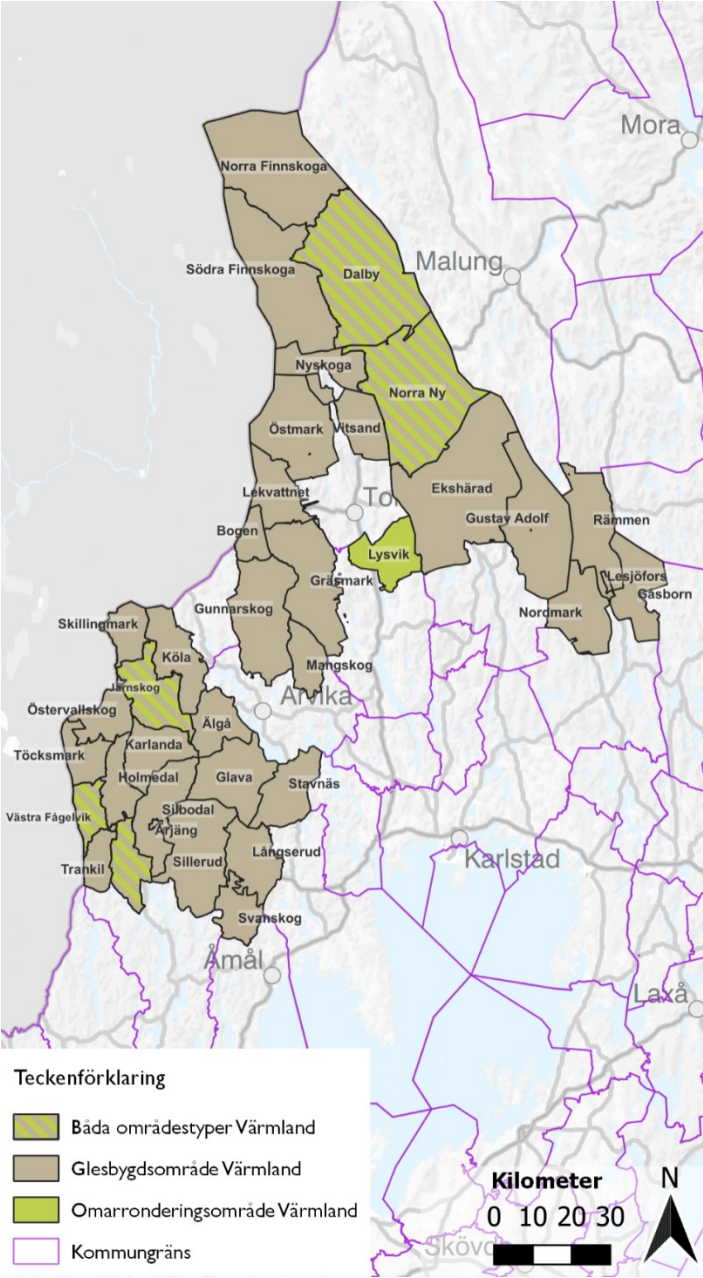
Figur 13 Uppsala



Källa: Lantmäteriet.

Värmland

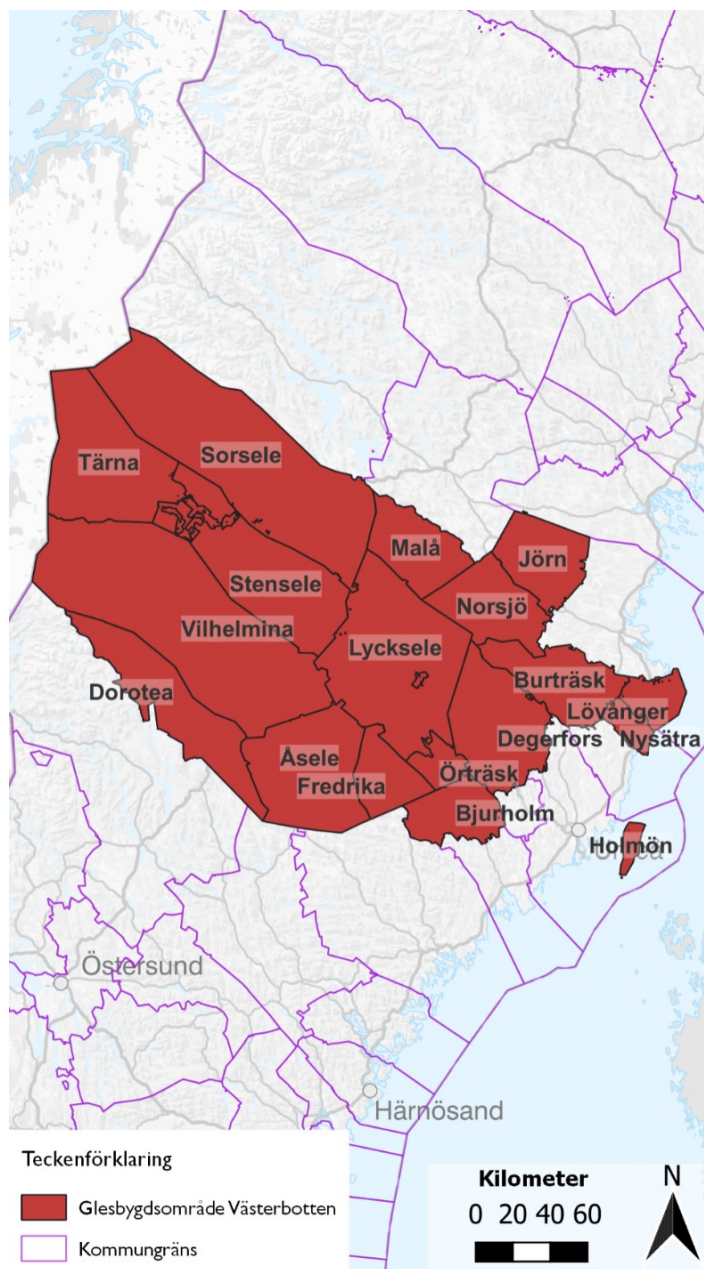
Figur 14 Värmland



Källa: Lantmäteriet.

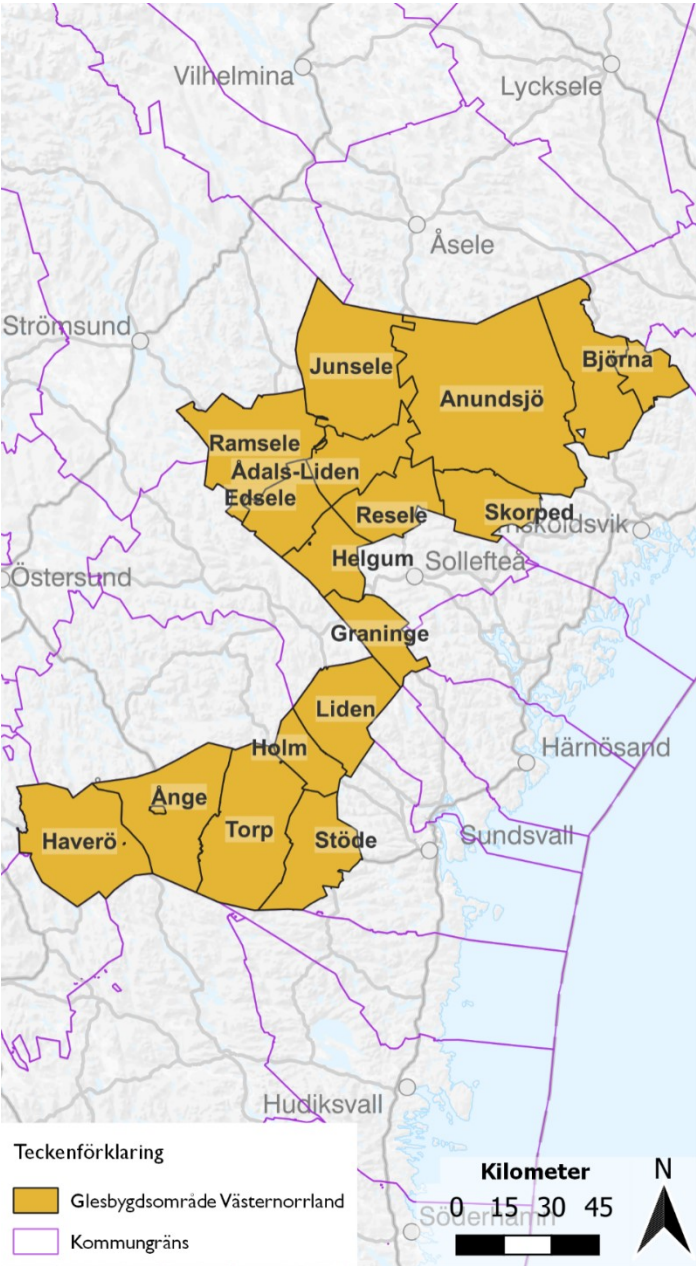
Västerbotten

Figur 15 Västerbotten



Västernorrland

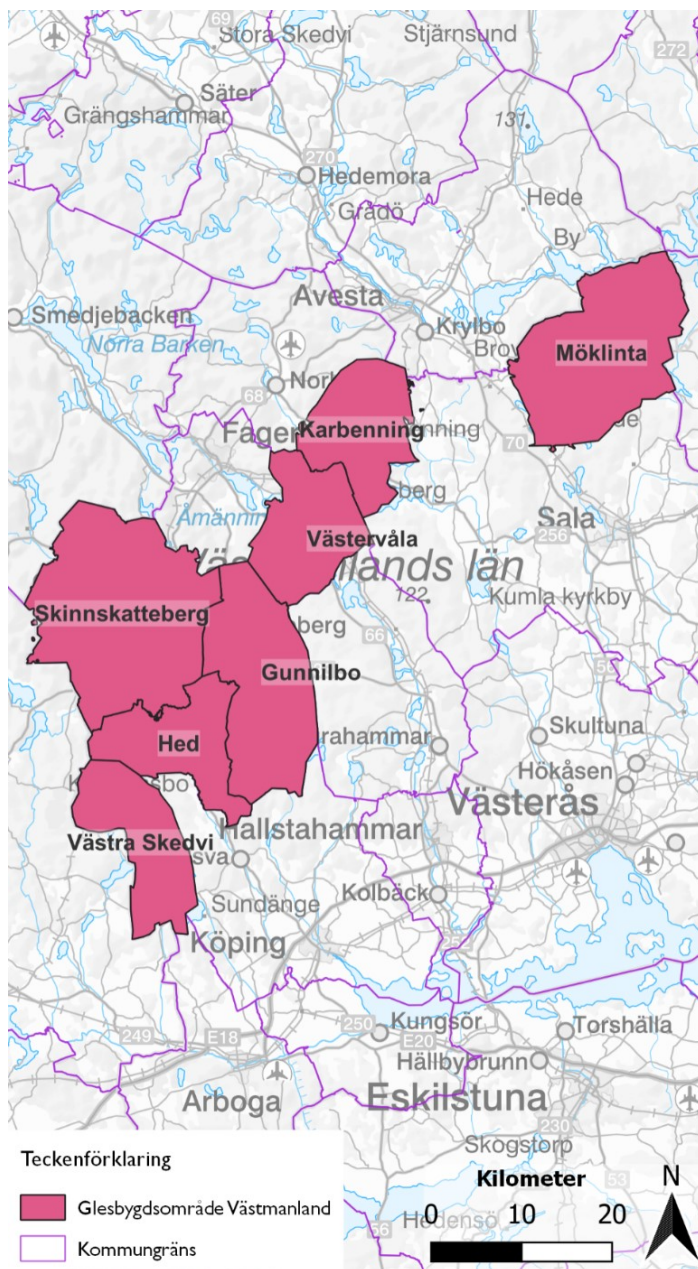
Figur 16 Västernorrland



Källa: Lantmäteriet.

Västmanland

Figur 17 **Västmanland**



Källa: Lantmäteriet.

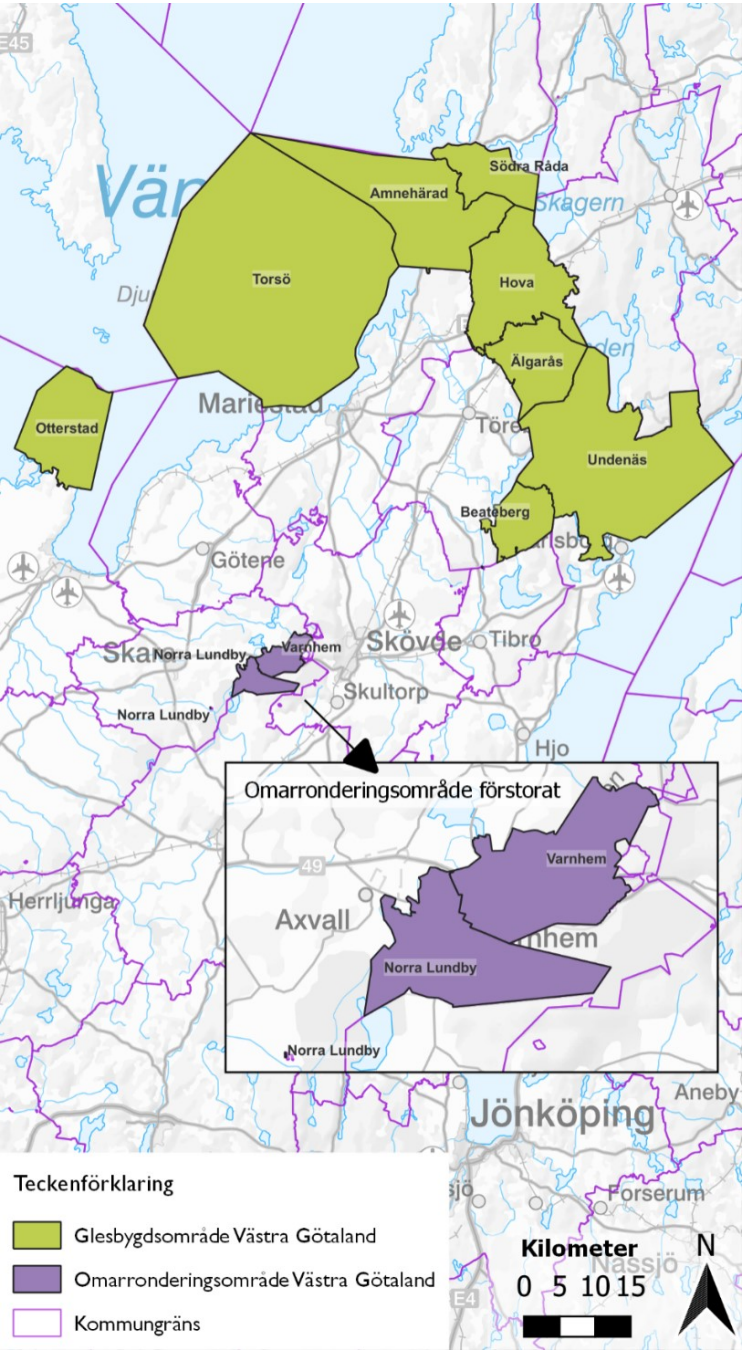
Västra Götaland

Figur 18 Västra Götaland – bild 1



Kålla: Lantmåteriet.

Figur 19 Västra Götaland – bild 2



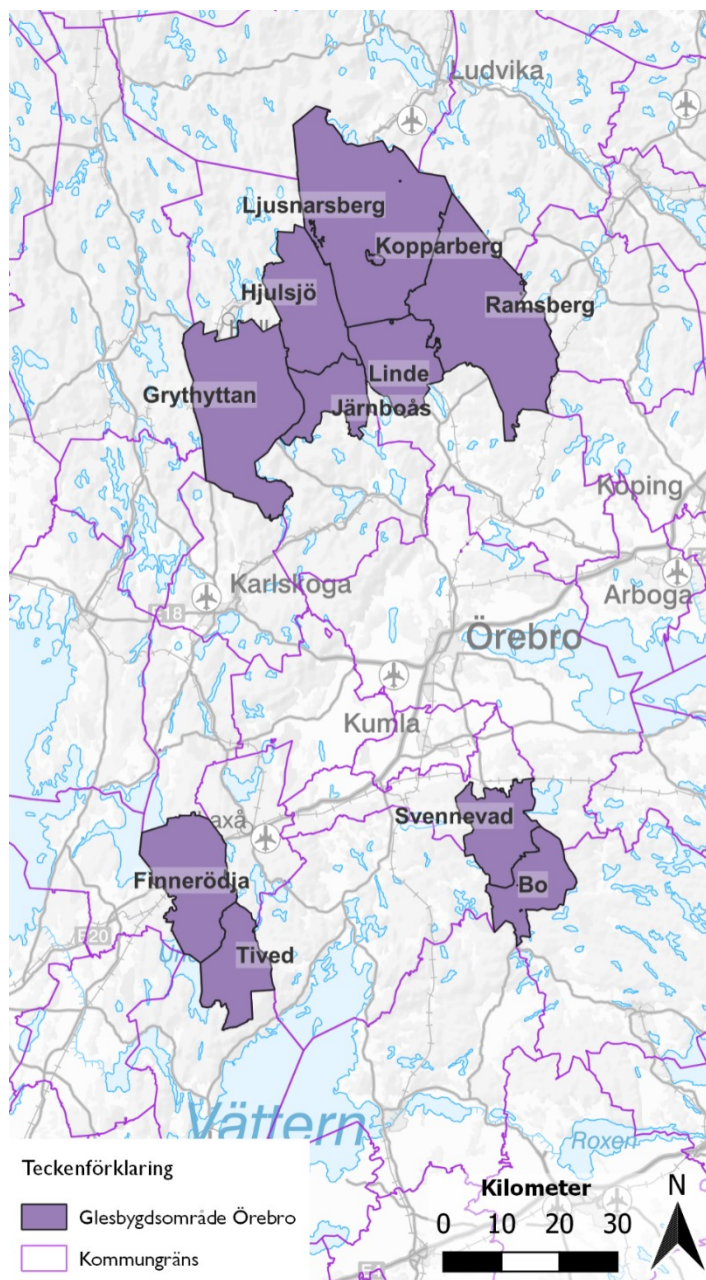
Figur 20 Västra Götaland – bild 3



Källa: Lantmäteriet.

Örebro

Figur 21 Örebro



Källa: Lantmäteriet.

Östergötland

Figur 22 Östergötland



Källa: Lantmäteriet.

Statistik över jordförvärvsärenden 2020–2024

I denna bilaga finns en sammanställning över beslutade jordförvärvsärenden 2020–2024. I slutet finns också en sammanställning över överklaganden av länsstyrelsernas beslut som Jordbruksverket avgjort för samma period.

Förteckning över länsbokstäver och län:

AB – Stockholms län
C – Uppsala län
D – Södermanlands län
E – Östergötlands län
F – Jönköpings län
G – Kronobergs län
H – Kalmar län
I – Gotlands län
K – Blekinge län
M – Skåne län
N – Hallands län
O – Västra Götalands län
S – Värmlands län
T – Örebro län
U – Västmanlands län
W – Dalarnas län
X – Gävleborgs län
Y – Västernorrlands län
Z – Jämtlands län
AC – Västerbottens län
BD – Norrbottens län.

SJV står för Statens jordbruksverk.

Tabell 1 Förvärvstillstånd beslutade 2020

FÖRVÄRVSTILLSTÅND															
Beslutade ärenden kalenderåret 2020															
Beslutande myndighet	Alla områden		Friområden			Glesbygd (ej omarr.omr)						Omarron-derings-områden (se höger)	Omarr.omr. och glesbygd (se höger)		
	Antal ärenden		Juridisk person			Antal ärenden									
	Totalt	Därav underst. enl. FBL	Antal ärenden			Totalt	Därav	Fysisk person		Juridisk person				Totalt antal ärenden	Totalt antal ärenden
			Totalt	Därav Bifall	Avslag 6 §			Bifall	Avslag 7§ 1:a	Bifall	Avslag 7§ 1:a				
AB län	70	2	3	1	2	67	62	0	3	0	2	0	0		
C län	60	0	19	18	1	41	41	0	0	0	0	0	0		
D län	5	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E län	35	2	3	3	0	32	27	0	5	0	0	0	0		
F län	59	2	3	3	0	56	51	0	5	0	0	0	0		
G län	129	4	3	2	1	126	120	0	6	0	0	0	0		
H län	118	21	0	0	0	118	105	0	12	0	1	0	0		
I län	60	0	3	3	0	57	51	1	5	0	0	0	0		
K län	42	4	11	7	4	31	31	0	0	0	0	0	0		
M län	42	9	42	37	5	0	0	0	0	0	0	0	0		
N län	49	7	18	16	2	31	30	0	1	0	0	0	0		
O län	177	19	17	16	1	122	114	0	8	0	0	24	14		
S län	228	27	2	2	0	155	151	0	4	0	0	20	51		
T län	45	2	7	6	1	38	35	0	3	0	0	0	0		
U län	18	0	4	3	1	14	12	0	2	0	0	0	0		
W län	477	88	6	5	1	120	113	0	6	0	1	185	166		
X län	110	10	8	8	0	102	85	0	16	0	1	0	0		
Y län	146	13	4	4	0	142	120	0	19	1	2	0	0		
Z län	284	15	3	3	0	281	244	0	36	0	1	0	0		
AC län	237	24	11	11	0	226	199	0	27	0	0	0	0		
BD län	222	12	8	8	0	214	173	0	41	0	0	0	0		
SJV	60	5	41	34	7	18	0	0	17	0	1	0	1		
Totalt	2673	266	221	195	26	1991	1764	1	216	1	9	229	232		

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 2 Förförvrrsttllstnd omarrnderingsområde beslutade 2020

Beslutande myndighet	Omarronderingsområde (ej glesbygd)							Omarronderingsområde och glesbygd							
	Antal ärenden							Antal ärenden							
	Totalt	Därav						Totalt	Därav						
		Fysisk person		Juridisk person					Fysiska personer		Juridiska personer				
		Bifall	Avslag	Bifall	Avslag				Bifall	Avslag	Bifall	Avslag			
		7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§			7§ 1:a	7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§	
AB län															
C län															
D län															
E län															
F län															
G län															
H län															
I län															
K län															
M län															
N län															
O län	24	24	0	0	0	0	0	14	14	0	0	0	0	0	0
S län	20	17	1	2	0	0	0	51	43	0	6	1	0	0	1
T län															
U län															
W län	185	175	0	10	0	0	0	166	160	0	3	3	0	0	0
X län															
Y län															
Z län															
AC län															
BD län															
SJV	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Totalt	229	216	1	12	0	0	0	232	217	0	9	5	0	0	1

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 3 Förvärvstillstånd beslutade 2021

Beslutande myndighet	Alla områden		Frimråden			Glesbygd (ej omarr.omr)						Omarr-on-derings-områden (se höger) Totalt antal ärenden	Omarr.omr. och glesbygd (se höger) Totalt antal ärenden
	Antal ärenden		Juridisk person			Antal ärenden							
	Totalt	Därav underst. enl. FBL	Antal ärenden			Totalt	Därav		Juridisk person				
			Totalt	Därav Bifall	Avslag 6 §		Bifall	Avslag 7§ 1:a	Bifall	Avslag 7§ 1:a	6 §		
AB län	66	3	12	10	2	54	50	0	3	0	1		
C län	39	4	11	8	3	28	24	0	4	0	0		
D län	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0		
E län	48	2	12	5	7	36	34	0	2	0	0		
F län	55	1	6	6	0	49	48	0	1	0	0		
G län	158	4	7	5	2	151	140	0	9	0	2		
H län	164	12	0	0	0	164	145	0	16	0	3		
I län	72	5	4	2	2	68	65	0	1	0	2		
K län	46	2	8	7	1	38	37	0	1	0	0		
M län	47	4	47	42	5	0	0	0	0	0	0		
N län	68	6	19	14	5	49	38	0	10	0	1		
O län	212	36	29	28	1	130	121	0	9	0	0	34	19
S län	283	26	2	1	1	208	201	0	7	0	0	38	35
T län	54	3	12	12	0	42	41	0	1	0	0		
U län	25	0	8	5	3	17	17	0	0	0	0		
W län	508	55	5	4	1	102	91	0	11	0	0	222	179
X län	119	9	11	8	3	108	95	0	12	0	1		
Y län	169	7	14	14	0	155	133	0	22	0	0		
Z län	307	13	1	1	0	306	278	0	22	0	6		
AC län	272	14	12	12	0	260	250	1	8	0	1		
BD län	230	11	4	4	0	226	192	0	34	0	0		
SJV	49	4	34	23	11	15	0	0	14	0	1		
Totalt	2994	221	261	214	47	2206	2000	1	187	0	18	294	233

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 4 Förvärvstillstånd omarronderingsområde beslutade 2021

Beslutande myndighet	Omarronderingsområde (ej glesbygd)							Omarronderingsområde och glesbygd							
	Antal ärenden							Antal ärenden							
	Totalt	Därav						Totalt	Därav						
		Fysisk person		Juridisk person		Fysiska personer			Juridiska personer						
		Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag		Bifall	Avslag					
		7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§		7§ 1:a	7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§		
AB län															
C län															
D län															
E län															
F län															
G län															
H län															
I län															
K län															
M län															
N län															
O län	34	34	0	0	0	0	0	19	19	0	0	0	0	0	0
S län	38	37	1	0	0	0	0	35	34	0	0	1	0	0	0
T län															
U län															
W län	222	207	3	11	0	0	1	179	155	0	7	17	0	0	0
X län															
Y län															
Z län															
AC län															
BD län															
SJV															
Totalt	294	278	4	11	0	0	1	233	208	0	7	18	0	0	0

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 5 Förvärvstillstånd beslutade 2022

Beslutande myndighet	Alla områden		Frimråden			Glesbygd (ej omarr.omr)						Omarronderingsområden (se höger) Totalt antal ärenden	Omarr.omr. och glesbygd (se höger) Totalt antal ärenden
	Antal ärenden		Juridisk person			Antal ärenden							
	Totalt	Därav underst. enl. FBL	Antal ärenden			Totalt	Därav		Juridisk person				
			Totalt	Därav Bifall	Avslag 6 §		Fysisk person Bifall	Avslag 7§ 1:a	Bifall	Avslag 7§ 1:a	6 §		
AB län	47	3	6	2	4	41	36	0	5	0	0		
C län	47	4	12	7	5	35	34	0	1	0	0		
D län	7	0	7	6	1	0	0	0	0	0	0		
E län	32	0	10	10	0	22	20	0	2	0	0		
F län	60	8	7	3	4	53	48	1	3	0	1		
G län	156	8	9	9	0	147	141	0	6	0	0		
H län	148	16	17	13	4	131	130	0	1	0	0		
I län	46	1	2	2	0	44	41	0	3	0	0		
K län	31	0	0	0	0	31	28	0	3	0	0		
M län	43	1	43	38	5	0	0	0	0	0	0		
N län	56	5	20	10	10	36	31	0	0	0	5		
O län	192	22	43	39	4	122	118	0	3	0	1	21	6
S län	258	16	4	3	1	201	194	1	3	0	3	8	45
T län	39	2	12	12	0	27	24	0	2	0	1		
U län	22	0	1	1	0	21	18	0	3	0	0		
W län	458	46	7	7	0	89	79	0	9	0	1	203	159
X län	99	4	9	9	0	90	83	0	7	0	0		
Y län	161	3	0	0	0	161	125	2	33	1	0		
Z län	296	5	3	2	1	293	249	0	38	0	6		
AC län	316	19	15	15	0	301	280	1	20	0	0		
BD län	206	12	5	5	0	201	173	0	25	0	3		
SJV	43	4	35	27	8	8	0	0	8	0	0	0	0
Totalt	2763	179	267	220	47	2054	1852	5	175	1	21	232	210

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 6 Förfärvstillstånd omarronderingsområde beslutade 2022

Beslutande myndighet	Omarronderingsområde (ej glesbygd)							Omarronderingsområde och glesbygd						
	Antal ärenden							Antal ärenden						
	Totalt							Totalt						
	Därav							Därav						
	Fysisk person			Juridisk person				Fysiska personer			Juridiska personer			
	Bifall	Avslag		Bifall	Avslag			Bifall	Avslag		Bifall	Avslag		
		7§ 2:a			7§ 1:a	7§ 2:a	6§		7§ 1:a	7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§
AB län														
C län														
D län														
E län														
F län														
G län														
H län														
I län														
K län														
M län														
N län														
O län	21	21	0	0	0	0	0	6	6	0	0	0	0	0
S län	8	8	0	0	0	0	0	45	40	2	0	3	0	0
T län														
U län														
W län	203	189	1	13	0	0	0	159	146	0	4	9	0	0
X län														
Y län														
Z län														
AC län														
BD län														
SJV														
Totalt	232	218	1	13	0	0	0	210	192	2	4	12	0	0

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 7 Förvärvstillstånd beslutade 2023

Beslutande myndighet	Omarronderingsområde (ej glesbygd)							Omarronderingsområde och glesbygd							
	Antal ärenden							Antal ärenden							
	Totalt	Därav						Totalt	Därav						
		Fysisk person		Juridisk person		Fysiska personer			Juridiska personer						
		Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag		Bifall	Avslag					
		7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§		7§ 1:a	7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§		
AB län															
C län															
D län															
E län															
F län															
G län															
H län															
I län															
K län															
M län															
N län															
O län	21	21	0	0	0	0	0	6	6	0	0	0	0	0	0
S län	8	8	0	0	0	0	0	45	40	2	0	3	0	0	0
T län															
U län															
W län	203	189	1	13	0	0	0	159	146	0	4	9	0	0	0
X län															
Y län															
Z län															
AC län															
BD län															
SJV															
Totalt	232	218	1	13	0	0	0	210	192	2	4	12	0	0	0

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 8 Förvärvstillstånd omarronderingsområde beslutade 2023

Beslutande myndighet	Omarronderingsområde (ej glesbygd)							Omarronderingsområde och glesbygd							
	Antal ärenden							Antal ärenden							
	Totalt	Därav						Totalt	Därav						
		Fysisk person		Juridisk person					Fysiska personer		Juridiska personer				
		Bifall	Avslag	Bifall	Avslag				Bifall	Avslag	Bifall	Avslag			
		7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§			7§ 1:a	7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§	
AB län															
C län															
D län															
E län															
F län															
G län															
H län															
I län															
K län															
M län															
N län															
O län	4	4	0	0	0	0	0	3	2	0	0	1	0	0	0
S län	11	11	0	0	0	0	0	73	67	0	3	3	0	0	0
T län															
U län															
W län	138	128	6	4	0	0	0	198	183	0	7	7	0	0	1
X län															
Y län															
Z län															
AC län															
BD län															
SJV															
Totalt	153	143	6	4	0	0	0	274	252	0	10	11	0	0	1

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 9 Förvärvstillstånd beslutade 2024

Beslutande myndighet	Alla områden		Friområden			Glesbygd (ej omarr.omr)						Omarron-derings-områden (se höger)	Omarr.omr. och glesbygd (se höger)	
	Antal ärenden		Juridisk person			Antal ärenden								
	Totalt	Därav underst. enl. FBL	Antal ärenden			Totalt	Därav		Juridisk person					
			Totalt	Därav			Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	Bifall			Avslag
				Bifall	Avslag 6 §			7§ 1:a		7§ 1:a	6 §	Totalt antal ärenden	Totalt antal ärenden	
AB län	49	0	9	7	2	40	39	0	0	0	1			
C län	24	1	5	5	0	19	19	0	0	0	0			
D län	5	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0			
E län	34	9	8	7	1	26	25	0	1	0	0			
F län	57	6	10	8	2	47	43	0	4	0	0			
G län	151	8	6	6	0	145	141	0	4	0	0			
H län	138	17	3	3	0	135	116	0	16	0	3			
I län	50	5	0	0	0	50	48	0	1	0	1			
K län	35	0	2	1	1	33	33	0	0	0	0			
M län	24	11	24	17	7	0	0	0	0	0	0			
N län	61	10	16	15	1	45	44	0	1	0	0			
O län	170	31	34	33	1	132	125	0	7	0	0	4	0	
S län	279	19	7	6	1	180	168	2	9	0	1	22	70	
T län	50	8	2	2	0	48	39	0	9	0	0			
U län	18	0	0	0	0	18	16	0	2	0	0			
W län	471	49	8	7	1	91	80	0	9	1	1	184	188	
X län	99	12	6	5	1	93	82	0	9	0	2			
Y län	108	5	0	0	0	108	87	0	18	0	3			
Z län	273	8	3	2	1	270	239	0	29	0	2			
AC län	250	25	0	0	0	250	199	1	49	0	1			
BD län	207	17	10	10	0	197	177	0	20	0	0			
SJV	14	1	12	12	0	2	0	0	2	0	0	0	0	
Totalt	2567	242	170	151	19	1929	1720	3	190	1	15	210	258	

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 10 Förvärvstillstånd omarronderingsområde beslutade 2024

Beslutande myndighet	Omarronderingsområde (ej glesbygd)							Omarronderingsområde och glesbygd						
	Antal ärenden							Antal ärenden						
	Totalt							Totalt						
	Därav							Därav						
	Fysisk person			Juridisk person				Fysiska personer			Juridiska personer			
	Bifall	Avslag		Bifall	Avslag			Bifall	Avslag		Bifall	Avslag		
		7§ 2:a			7§ 1:a	7§ 2:a	6§		7§ 1:a	7§ 2:a		7§ 1:a	7§ 2:a	6§
AB län														
C län														
D län														
E län														
F län														
G län														
H län														
I län														
K län														
M län														
N län														
O län	4	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S län	22	21	1	0	0	0	0	70	67	0	3	0	0	0
T län														
U län														
W län	184	173	5	6	0	0	0	188	175	0	8	5	0	0
X län														
Y län														
Z län														
AC län														
BD län														
SJV														
Totalt	210	197	6	7	0	0	0	258	242	0	11	5	0	0

Källa: Jordbruksverket.

Tabell 11 **Överklaganden av länsstyrelsernas beslut**

Jordbruksverkets avgöranden

Årtal	Totalt	Bifall	Avslag	Avvisning utan klagorätt
2020	7	0	7	0
2021	14	2	10	2
2022	22	2	18	2
2023	27	2	22	3
2024	17	1	15	1
Totalt	87	7	72	8

Källa: Jordbruksverket.

Statens offentliga utredningar 2025

Kronologisk förteckning

1. Skärpta krav för svenskt medborgarskap. Ju.
2. Några frågor om grundläggande fri- och rättigheter. Ju.
3. Skatteincitament för forskning och utveckling. En översyn av FoU-avdraget och expertskatte-reglerna. Fi.
4. Moderna och enklare skatteregler för arbetslivet. Fi.
5. Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö. LI.
6. Plikten kallar! En modern personalförsörjning av det civila försvaret. Fö.
7. Ny kärnkraft i Sverige – effektivare tillståndsprövning och ändamålsenliga avgifter. KN.
8. Bättre förutsättningar för trygghet och studiero i skolan. U.
9. På språklig grund. U.
10. En förändrad abortlag – för en god, säker och tillgänglig abortvård. S.
11. Straffbarhetsåldern. Ju.
12. AI-kommissionens Färdplan för Sverige. Fi.
13. En effektivare organisering av mindre myndigheter – analys och förslag. Fi.
14. En skärpt miljöstraffrätt och ett effektivt sanktionssystem. KN.
15. Stärkta drivkrafter och möjligheter för biståndsmottagare. Volym 1 och 2. S.
16. Ett nytt regelverk för uppsikt och förvar. Ju.
17. Anpassning av svensk rätt till EU:s avskogningsförordning. LI.
18. Ett likvärdigt betygssystem. Volym 1 och 2. U.
19. Kunskap för alla – nya läroplaner med fokus på undervisning och lärande. U.
20. Kommunal anslutning till Utbetalningsmyndighetens verksamhet. Fi.
21. Miljömålsberedningens förslag om en strategi för hur Sverige ska leva upp till EU:s åtaganden inom biologisk mångfald respektive nettoupptag av växthusgaser från markanvändningssektorn (LULUCF). KN.
22. Förbättrad konkurrens i offentlig och privat verksamhet. KN.
23. Ersättningsregler med brottsoffret i fokus. Ju.
24. Publiken i fokus – reformer för ett starkare filmland. Ku.
25. Arbetslivskriminalitet – upplägg, verktyg och åtgärder, fortsatt arbete. A.
26. Tid för undervisningsuppgifter – åtgärder för god undervisning och läraryrkenas attraktivitet. U.
27. En socionomutbildning i tiden. U.
28. Frihet från våld, förtryck och utnyttjande. En jämställdhetspolitisk strategi mot våld och en stärkt styrning av centrala myndigheter. A.
29. Ökad kvalitet hos Samhall och fler vägar till skyddat arbete. A.
30. Enklare mervärdesskatteregler vid försäljning av begagnade varor och donation av livsmedel. Fi.
31. Utmönstring av permanent uppehållstillstånd och vissa anpassningar till miniminivån enligt EU:s migrations- och asylpakt. Ju.
32. Vissa förändringar av jaktlagstiftningen. LI.
33. Skärpta och tydligare krav på vandel för uppehållstillstånd. Ju.
34. Ett modernare konsumentskydd vid distansavtal. Ju.
35. Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända. A.

36. Skydd för biologisk mångfald i havsområden utanför nationell jurisdiktion. UD.
37. Skärpta villkor för friskolesektorn. U.
38. Att omhänderta barn och unga. S.
39. Digital teknik på lika villkor.
En reglering för socialtjänsten och verksamhet enligt LSS. S.
40. Säkrare tivoli. Ju.
41. Pensionsnivåer och pensionsavgiften – analyser på hundra års sikt. S.
42. Säkerhetsskyddslagen – ytterligare kompletteringar. Ju.
43. Säkerställ tillgången till läkemedel – förordnande och utlämnande i bristsituationer. S.
44. Förbättrat stöd i skolan. U.
45. Ökat informationsutbyte mellan myndigheter – några anslutande frågor. Ju.
46. Tryggare idrottsarrangemang. Ju.
47. Spänning i tillvaron – hur säkrar vi vår framtida elförsörjning? KN.
48. Stärkt pandemiberedskap. S.
49. Säkerhetspolisens behandling av personuppgifter. Ju.
50. En ny nationell myndighet för viltförvaltning. LI.
51. Bättre förutsättningar för klimatanpassning. KN.
52. Ökad insyn i politiska processer. Ju.
53. Kvalificering till socialförsäkring och ekonomiskt bistånd för vissa grupper. S.
54. Ett skärpt regelverk om utvisning på grund av brott. Ju.
55. En reformerad samhällsorientering för bättre integration. A.
56. Stärkt skydd för domstolarnas och domarnas oberoende. Ju.
57. Polisiär beredskap i fred, kris och krig. Ju.
58. En stärkt hästnäring – för företagande, jämställdhet, jämlikhet och folkhälsa. LI.
59. Stärkt lagstiftning mot hedersrelaterat våld och förtryck. Ju.
60. En starkare fondmarknad. Fi.
61. Sveriges internationella adoptionsverksamhet – lärdomar och vägen framåt. Volym 1 och 2. S.
62. Ansvar för hälso- och sjukvården. Volym 1 Bedömningar och förslag. Volym 2 Underlagsrapporter. S.
63. Stärkt patientsäkerhet genom rätt kompetens – utifrån hälso- och sjukvårdens och tandvårdens behov. S.
64. En ny kontrollorganisation i livsmedelskedjan – för ökad effektivitet, likvärdighet och konkurrenskraft. LI.
65. En mer flexibel hyresmarknad. Ju.
66. En straffreform. Volym 1, 2, 3 och 4. Ju.
67. Arlanda – en viktig port för det svenska väståndet. Åtgärder som stärker konkurrenskraften för Arlanda flygplats. LI.
68. Nya samverkansformer, modern byggnads- och reparationsberedskap – för ökad försörjningsberedskap. KN.
69. Effektivare samverkan för djur- och folkhälsa. LI.
70. Längre liv, längre arbetsliv – förlängd rätt att kvarstå i anställningen. A.
71. Fortsatt utveckling av en nationell läkemedelslista – en del i en ny nationell infrastruktur för datadelning. Del 1 och 2. S.
72. Verktyg för en mer likvärdig resursfördelning till skolan. U.
73. En arbetsmiljöstrategi för ett förändrat arbetsliv. A.
74. Ny reglering för den arbetsmarknadspolitiska verksamheten. A.
75. Folkbokföringsverksamhet, biometri och brottsbekämpning. Fi.
76. Det handlar om oss – så bryter vi utanförskapet och bygger en starkare gemenskap. A.
77. En översyn av den statliga lönegarantin. A.
78. En reformerad underrättelseverksamhet. Fö.
79. Samlade förmågor för ökad cybersäkerhet. Fö.
80. Koordinatbestämda fastighetsgränser. Ju.
81. En ny organisation av ekobrottsbekämpningen. Ju.

82. Sysselsättning och boende på landsbygden – Juridiska personers förvärv av jordbruksmark och en effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna. LI.

Statens offentliga utredningar 2025

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Arbetslivskriminalitet – upplägg, verktyg och åtgärder, fortsatt arbete. [25]
- Frihet från våld, förtryck och utnyttjande. En jämställdhetspolitisk strategi mot våld och en stärkt styrning av centrala myndigheter. [28]
- Ökad kvalitet hos Samhall och fler vägar till skyddat arbete. [29]
- Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända. [35]
- En reformerad samhällsorientering för bättre integration. [55]
- Längre liv, längre arbetsliv – förlängd rätt att kvarstå i anställningen. [70]
- En arbetsmiljöstrategi för ett förändrat arbetsliv. [73]
- Ny reglering för den arbetsmarknads-politiska verksamheten. [74]
- Det handlar om oss
– så bryter vi utanförskapet
och bygger en starkare gemenskap. [76]
- En översyn av den statliga löne-garantin. [77]

Finansdepartementet

- Skatteincitament för forskning och utveckling. En översyn av FoU-avdraget och expertskatte-reglerna. [3]
- Moderna och enklare skatteregler för arbetslivet. [4]
- AI-kommissionens Färdplan för Sverige. [12]
- En effektivare organisering av mindre myndigheter – analys och förslag. [13]
- Kommunal anslutning till Utbetalnings-myndighetens verksamhet. [20]
- Enklare mervärdesskatteregler vid försäljning av begagnade varor och donation av livsmedel. [30]
- En starkare fondmarknad. [60]

- Folkbokföringsverksamhet, biometri och brottsbekämpning. [75]

Försvarsdepartementet

- Plikten kallar! En modern personal-försörjning av det civila försvaret. [6]
- En reformerad underrättelse-verksamhet. [78]
- Samlade förmågor för ökad cybersäkerhet. [79]

Justitiedepartementet

- Skärpta krav för svenskt medborgarskap. [1]
- Några frågor om grundläggande fri- och rättigheter. [2]
- Straffbarhetsåldern. [11]
- Ett nytt regelverk för uppsikt och förvar. [16]
- Ersättningsregler med brottsoffret i fokus. [23]
- Utmönstring av permanent uppehålls-tillstånd och vissa anpassningar till miniminivån enligt EU:s migrations- och asylpakt. [31]
- Skärpta och tydligare krav på vandel för uppehållstillstånd. [33]
- Ett modernare konsumentskydd vid distansavtal. [34]
- Säkrare tivoli. [40]
- Säkerhetsskyddslagen – ytterligare kompletteringar. [42]
- Ökat informationsutbyte mellan myndigheter – några anslutande frågor. [45]
- Tryggare idrottsarrangemang. [46]
- Säkerhetspolisens behandling av personuppgifter. [49]
- Ökad insyn i politiska processer. [52]

Ett skärpt regelverk om utvisning på grund av brott. [54]
Stärkt skydd för domstolarnas och domarnas oberoende. [56]
Polisiär beredskap i fred, kris och krig. [57]
Stärkt lagstiftning mot hedersrelaterat våld och förtryck. [59]
En mer flexibel hyresmarknad. [65]
En straffreform. Volym 1, 2, 3 och 4. [66]
Koordinatbestämda fastighetsgränser. [80]
En ny organisation av ekobrottsbekämpningen. [81]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Ny kärnkraft i Sverige – effektivare tillståndsprövning och ändamålsenliga avgifter. [7]
En skärpt miljöstraffrätt och ett effektivt sanktionssystem. [14]
Miljömålsberedningens förslag om en strategi för hur Sverige ska leva upp till EU:s åtaganden inom biologisk mångfald respektive nettoupptag av växthusgaser från markanvändningssektorn (LULUCF). [21]
Förbättrad konkurrens i offentlig och privat verksamhet. [22]
Spänning i tillvaron – hur säkrar vi vår framtida elförsörjning? [47]
Bättre förutsättningar för klimatanpassning. [51]
Nya samverkansformer, modern byggnads- och reparationsberedskap – för ökad försörjningsberedskap. [68]

Kulturdepartementet

Publiken i fokus – reformer för ett starkare filmland. [24]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö. [5]
Anpassning av svensk rätt till EU:s avskogningsförordning. [17]

Vissa förändringar av jaktlagstiftningen. [32]

En ny nationell myndighet för viltförvaltning. [50]
En stärkt hästnäring – för företagande, jämställdhet, jämlikhet och folkhälsa. [58]
En ny kontrollorganisation i livsmedelskedjan – för ökad effektivitet, likvärdighet och konkurrenskraft. [64]
Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet. Åtgärder som stärker konkurrenskraften för Arlanda flygplats. [67]
Effektivare samverkan för djur- och folkhälsa. [69]
Sysselsättning och boende på landsbygden – Juridiska personers förvärv av jordbruksmark och en effektiv tillämpning av glesbygdsbestämmelserna. [82]

Socialdepartementet

En förändrad abortlag
– för en god, säker och tillgänglig abortvård. [10]
Stärkta drivkrafter och möjligheter för biståndsmottagare Volym 1 och 2. [15]
Att omhänderta barn och unga. [38]
Digital teknik på lika villkor.
En reglering för socialtjänsten och verksamhet enligt LSS. [39]
Pensionsnivåer och pensionsavgiften – analyser på hundra års sikt. [41]
Säkerställ tillgången till läkemedel – förordnande och utlämnande i bristsituationer. [43]
Stärkt pandemiberedskap. [48]
Kvalificering till socialförsäkring och ekonomiskt bistånd för vissa grupper. [53]
Sveriges internationella adoptionsverksamhet – lärdomar och vägen framåt. Volym 1 och 2. [61]
Ansvar för hälso- och sjukvården. Volym 1 Bedömningar och förslag. Volym 2 Underlagsrapporter. [62]

Stärkt patientsäkerhet genom rätt kompetens – utifrån hälso- och sjukvårdens och tandvårdens behov. [63]

Fortsatt utveckling av en nationell läkemedelslista – en del i en ny nationell infrastruktur för datadelning. Del 1 och 2. [71]

Utbildningsdepartementet

Bättre förutsättningar för trygghet och studiero i skolan. [8]

På språklig grund. [9]

Ett likvärdigt betygssystem
Volym 1 och 2. [18]

Kunskap för alla – nya läroplaner med fokus på undervisning och lärande. [19]

Tid för undervisningsuppdraget – åtgärder för god undervisning och läraryrkenas attraktivitet. [26]

En socionomutbildning i tiden. [27]

Skärpta villkor för friskolesektorn. [37]

Förbättrat stöd i skolan. [44]

Verktyg för en mer likvärdig resursfördelning till skolan. [72]

Utrikesdepartementet

Skydd för biologisk mångfald i havsområden utanför nationell jurisdiktion. [36]