

2017-06-15  
N2017/04215/JM

Näringsdepartementet

Sveriges lantbruksuniversitet  
Box 7070  
750 07 Uppsala

## Uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen

### Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Sveriges lantbruksuniversitet att närmare analysera hur lagstiftningen för jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och i jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv.

Analysen ska beskriva jordförvärvs- och arrendelagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, delägande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform.

Sveriges lantbruksuniversitet ska studera vilken påverkan lagstiftningen för jordförvärv och arrende har på marknaden för mark och förutsättningarna att utveckla marken som produktionsresurs. I detta ingår att analysera potentialen för avkastning från produktion i jämförelse med potentiell värdestegring i mark och hur det påverkar drivkrafterna att äga mark. Förhållandena på den svenska marknaden ska jämföras med relevanta länder där jordförvärv är mindre reglerade än den svenska, t.ex. Finland, Danmark och Baltikum.

Mot bakgrund av analysen av den nuvarande lagstiftningens påverkan på företagsutveckling och drivkrafterna för marknaden för mark, ska en analys även göras av lagstiftningens effekter på konkurrenskraft och möjlighet till ökad produktion, aktivt brukande, sysselsättning och boende på landsbygden samt natur- och kulturmiljövärden och sociala värden i odlingslandskapet och i skogen.

I uppdraget ingår inte att analysera effekterna av jordförvärvslagens bestämmelser om krav på förvärvstillstånd i omarronderingsområden. I uppdraget ingår inte heller att lämna författningsförslag.

Sveriges lantbruksuniversitet ska vid genomförandet av uppdraget vid behov inhämta lämplig kompetens från andra universitet och högskolor, samt på lämpligt sätt samråda med marknadens aktörer, banker, fastighetsmäklare, affärsrådgivare relevanta parter i såväl skognäring som jordbruksnäring och berörda myndigheter.

Uppdraget är ett led i genomförandet av livsmedelsstrategin (prop. 2016/17:104 En livsmedelsstrategi för Sverige – fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet). Analysuppdraget är en åtgärd inom livsmedelsstrategins strategiska område Regler och villkor (se regeringens bedömning i avsnitt 7.3 i prop. 2016/17:104). Myndigheten får för uppdragets genomförande sammanlagt använda 2 400 000 kronor. För 2017 ska 1 400 000 kronor belasta anslaget 1:15 Konkurrenskraftig livsmedelssektor, anslagspost 6 Övriga åtgärder inom konkurrenskraftig livsmedelssektor. För 2018 beräknas 500 000 kronor belasta anslaget 1:15 Konkurrenskraftig livsmedelssektor, anslagspost 6 Övriga åtgärder inom konkurrenskraftig livsmedelssektor. För 2018 beräknas även 500 000 kronor belasta anslaget 1:2 insatser för skogsbruket, anslagspost 3 Nationellt skogsprogram 23 Areella näringar, landsbygd och livsmedel.

Sveriges lantbruksuniversitet ska senast den 31 december 2018 redovisa uppdraget. Rapporten ska lämnas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) och till Statens jordbruksverk.

## **Bakgrund**

Jordförvärvslagen (1979:230) reglerar genom kravet på förvärvstillstånd, förvärv (bl.a. köp, byte och gåva) av lantbruksegendom (skogsbruks- och jordbruksegendom). En juridisk person får bl.a. lämnas förvärvstillstånd om förvärvaren avstår lantbruksegendom till en fysisk person, om egendomens produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet. Detsamma gäller om förvärvaren kan antas komma att avstå eller under de fem närmaste föregående åren har avstått lantbruksegendom till en fysisk person. Regelverket innebär att den mark som ägs av juridiska personer inte kan öka.

Förvärvstillstånd krävs dels när förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo, dels när förvärvet avser egendom i glesbygds- och omarronderingsområden. Kravet på förvärvstillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygds- och omarronderingsområden gäller såväl fysiska som juridiska personer.

Cirka 40 procent av jordbruksverksamheten i Sverige bedrivs på arrenderad mark. Jordbruksarrende är en nyttjanderätt till fast egendom (upplåtelse av jord för brukande) mot vederlag. Det har nyligen gjorts en översyn av lagstiftningen för sidoarrende, d.v.s. ett avtal som inte omfattar bostad för arrendatorn, när det gäller besittningsskydd och arrendeavgifter i Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande (SOU 2014:32).

### **Skälen för regeringens beslut**

Regeringen vill säkerställa att Sverige har ett konkurrenskraftigt jord- och skogsbruk i framtiden. I regeringens proposition 2016/17:104 – En livsmedelsstrategi för Sverige – fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet, bedömer regeringen att strukturomvandling i jordbruks- och trädgårdsnäringsen bör underlättas och företagen bör ges möjlighet att bedriva verksamheten i effektiva företagsformer oavsett storlek. Jordförvärvslagstiftningen bör därför ses över. Detta uppdrag är ett första steg i en sådan översyn.

Såväl skogsbruks- som jordbruksföretag verkar på en global marknad som ställer krav på att ständigt rationalisera för att vara konkurrenskraftig. Strukturomvandlingen har lett till färre men större jordbruksföretag. Inom flera produktionsinriktningar i jordbruket står 20 procent av företagen för 80 procent av produktionen. Skogen ägs till ungefär lika delar av juridiska och fysiska personer. Skogsindustrins rationaliseringar har bl.a. inneburit att skogsägare idag i mindre utsträckning själva utför åtgärder i skogsbruket. Istället utförs dessa vanligtvis av entreprenörer. Denna struktur har bidragit till en professionalisering av skogsbruket som inte skiljer sig nämnvärt mellan ägarkategorier.

Jordförvärvslagens bestämmelser i 4 § första stycket 3 och 6 § om krav på förvärvstillstånd för juridiska personer begränsar möjligheten för t.ex. aktiebolag att förvärva egendom taxerad som lantbruksenhet, d.v.s. fastighet som innehåller jordbruks- eller skogsbruksmark. Det innebär också att den som bedriver enskild firma inom jordbruk- och skogsbruk inte kan ombilda

sitt företag till aktiebolag och inkludera lantbruksfastigheten. För företag som växer är det dock viktigt att ha möjlighet att anpassa företagsstrukturen och att kunna välja den, för verksamheten, mest effektiva företagsformen, något som förhindras av den nuvarande lagstiftningen. Strukturutvecklingen kommer i allt högre grad att innebära stora kapitalinsatser. Det kommer att kräva en ökad dynamik, bättre möjligheter till deläggande och generationsskifte och ett inflöde av nya ägare som kan investera i företag. För att stärka företagets investeringsvilja och kreditgivarnas möjlighet att medge kredit är det viktigt att det finns en väl fungerande fastighetsmarknad.

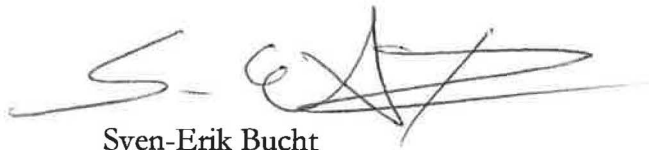
Jordförvärvslagens bestämmelser i 4, 5 och 6 §§ om förvärvstillstånd påverkar rörligheten på fastighetsmarknaden. En juridisk person som har avstått mark till en fysisk person kan enligt 6 § få förvärvstillstånd vid förvärv av mark från fysisk person, men denna möjlighet är tidsbegränsad till fem år. Begränsningar i möjligheten att minska allmänningsskogars område enligt 8 § lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna tillsammans med jordförvärvslagens krav enligt 6 § på att lämna kompensationsmark, försvårar möjligheten att förvärva mark och därigenom förändra och utveckla sitt ägande. I glesbygd krävs enligt 5 § jordförvärvslagen förvärvs-tillstånd även för fysiska personer som inte är folkbokförda inom den kommun där lantbruksegendomen är belägen. Kravet på förvärvstillstånd i glesbygd kan begränsa antalet möjliga köpare och kan medföra lägre marknadspriser och därmed minskat intresse för att avyttra jordbruks- och skogsmark. Det finns skäl att undersöka i vilken mån regleringen bidrar till boende och sysselsättning i glesbygd.

Den reglerade marknaden för jordförvärv och arrende påverkar tillgången till mark för de areella näringarna. Remissutfallet på Tomträtts- och arrendeutredningens betänkande visar att det finns behov av att ytterligare reda ut hur arrendemarknaden fungerar. Flera remissinstanser anser att ökad avtalsfrihet skulle vara gynnsam utifrån att det nuförtiden är ett mer jämlikt förhållande mellan arrendator och markägare. En väl fungerande arrendemarknad har betydelse för företagsutveckling och aktivt brukande.

Regeringen vill främja ett aktivt brukande av jord och skog. Såväl jordförvärvs- och arrendelagstiftningen tillkom för att främja aktivt brukande, men sedan dess har förhållandena ändrats. Den samlade analysen ska bidra till en god förståelse av jordförvärvs- och arrendelagstiftningens

påverkan på jord- och skogsbrukets konkurrenskraft samt möjligheter för boende och sysselsättning på landsbygden.

På regeringens vägnar



Sven-Erik Bucht



Anneke Svantesson

Kopia till

Justitiedepartementet/L1

Miljö- och energidepartementet/LM, MM

Näringsdepartementet/SK, RS, IFK

Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

Naturvårdsverket

Skogsstyrelsen

Statens jordbruksverk

Tillväxtverket