

Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente

Delbetänkande av 2023 års jordförvärvsutredning

Stockholm 2024



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2024:73

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

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2024

ISBN 978-91-525-1039-1 (tryck)

ISBN 978-91-525-1040-7 (pdf)

ISSN 0375-250X

Till statsrådet Peter Kullgren

Regeringen beslutade den 16 november 2023 (dir. 2023:157) att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att genomföra en översyn av jordförvärvslagen i syfte att främja sysselsättning och boende på landsbygden samt underlätta för ägarskiften i jordbruksföretag (LI2023:07).

I uppdraget ingår att analysera utvecklingen när det gäller intresset för att överföra lantbruksegendom från en fysisk till en juridisk person genom testamente och, om det bedöms möjligt, ta fram förslag som innebär att sådana förvärv omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. Utredaren ska senast den 7 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.

Den 1 januari 2024 förordnades agronomen Fredrik Daveby som särskild utredare.

Som sakkunniga i utredningen förordnades fr.o.m. den 1 mars 2024 departementssekreteraren Anneke Svantesson, rättssakkunniga Elena Landberg och rättssakkunniga Malin Simon Holm. Som experter i utredningen förordnades fr.o.m. den 1 mars 2024 utredaren Anna Orestig, lantmästaren Fredrik Tivesjö, verkställande direktören Helena Silvander, verkställande direktören Johan Ocklind, ordföranden Katarina Wolf, fastighetsmäklaren Martin Sundström, lantmätaren Marianne Eriksson, förutvarande verkställande direktören Mats Halling, verkställande direktören Per Skargren, professorn Peter Nilsson, äganderättsjuristen Ida Nyberg och äganderättsjuristen Åsa Hill.

Till huvudsekreterare i utredningen förordades fr.o.m. den 19 februari 2024 juris kandidaten Susanne Adlercreutz. Till sekreterare i utredningen förordnades fr.o.m. den 4 mars 2024 agronomen Mattias Gotting och fr.o.m. den 8 april 2024 hovrättsassessorn Erika Stjärnström.

Utredningen, som har antagit namnet 2023 års jordförvävsutredning, överlämnar här sitt delbetänkande *Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente* (SOU 2024:73).

Stockholm den 7 november 2024

Fredrik Daveby

Susanne Adlercreutz
Mattias Gotting
Erika Stjärnström

Innehåll

Sammanfattning	11
Uppdraget	11
Utredningens lagförslag i korthet	12
Utredningens överväganden och bedömningar i korthet	13
1 Författningsförslag	15
1.1 Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)	15
2 Uppdraget och dess genomförande	19
2.1 Utredningens uppdrag	19
2.2 Utredningens arbete	20
3 Ägande och brukande av mark	23
3.1 Markanvändningen i Sverige	24
3.2 Ägarstruktur för jord- och skogsmark i Sverige	29
3.2.1 Ägandet av Sveriges totala landareal	29
3.2.2 Merparten av jordbruksmarken ägs av fysiska personer	31
3.2.3 Drygt hälften av skogsmarken ägs i bolagsform	33
3.3 Brukarstruktur	36
3.3.1 Skogsinnehav hos jordbruksföretag	37
3.3.2 Allt färre jordbruksföretag	38
3.3.3 Färre och större företag inom skogsbruket	40
3.3.4 Åldersstruktur inom jord- och skogsbruket	43
3.4 Företagsformer i jordbruket	44

4	Översiktligt om fastighetsöverlåtelser	47
4.1	Fastighetsöverlåtelser och ägarbyten	47
4.1.1	Stigande priser på jordbruksmark	48
4.1.2	Prisutvecklingen på skogsmark.....	50
4.1.3	Ett mindre antal lantbruksfastigheter byter ägare genom testamente.....	51
4.2	Något om fastighetstransaktioner.....	52
4.3	Två olika marknader	54
4.4	Ökat intresse för investering i jord och skog	55
5	Intresset för att testamentera lantbruksegendom	57
5.1	Innehållet i ett testamente är i formell mening okänt	57
5.2	Fler kategorier av rådgivare ägnar sig åt ägarskiftesrådgivning.....	57
5.3	Rådgivare uppmärksammar möjligheten att testamentera lantbruksegendom till juridisk person.....	59
5.4	Ett sätt att generationsskifta.....	60
5.5	Ett sätt att värdemaximera	62
5.6	Ett sätt att företagsutveckla	64
5.7	Samhällets intresse vid ägarskiften	64
5.8	Möjlig framtida utveckling.....	65
5.9	Sammanfattande slutsatser.....	66
6	Jordförvärvslagen	67
6.1	Jordförvärvslagens syften och historik	67
6.2	Tidigare betänkanden och propositioner relevanta för testamentesfrågan.....	70
6.2.1	SOU 1961:49 Förslag till jordförvärvslag m.m.	70
6.2.2	SOU 1977:93 Ny jordförvärvslag	71
6.2.3	Prop. 1978/79:85	72
6.2.4	Prop. 2004/05:53	72

7	Testationsfrihet – gällande rätt.....	75
7.1	Grundläggande testamentsrätt.....	75
7.2	Testamente och basbeloppsregeln.....	76
7.3	Testamente och laglott.....	77
8	Laglottsbestämmelserna och basbeloppsregeln utgör inte hinder mot ett utvidgat tillämpningsområde för jordförvärvslagen.....	79
8.1	Hur förhåller sig laglott och basbeloppsregeln till ett testamente som innefattar lantbruksegendom?.....	79
8.2	Arvs- och testamentsrätten utgör inte hinder mot en ändring i jordförvärvslagen.....	80
9	Egendomsskyddet – gällande rätt.....	83
9.1	Regeringsformen.....	83
9.1.1	Egendomsskyddet i regeringsformen.....	83
9.1.2	Inskränkningar vid angeläget allmänt intresse.....	84
9.2	Europakonventionen.....	85
9.2.1	Egendomsskyddet i Europakonventionen.....	85
9.2.2	Inskränkningar vid angeläget allmänt intresse.....	87
10	Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av förvärvsprövning.....	89
10.1	Ingrepp i egendomsskyddet.....	90
10.2	Motiveras ingreppet av ett angeläget allmänt intresse?.....	90
10.3	Att underställa förvärv genom testamente en förvärvsprövning är förenligt med reglerna om egendomsskydd.....	92
10.4	Att underställa förvärv genom testamente en förvärvsprövning är förenligt med etableringsfrihet och fri rörlighet för kapital inom EU.....	94

10.5	Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen	96
11	När bör förvärvsprövningen ske?	99
12	Vad bör gälla om förvärvstillstånd nekas?	101
12.1	Reglerna om inrop på exekutiv auktion – gällande rätt.....	101
12.2	Testamentariska förvärv och reglerna om inrop på exekutiv auktion	102
12.3	Ogiltighet vid nekat förvärvstillstånd	105
12.4	Krediträttsliga överväganden	106
12.5	Lagstiftningens handlingsdirigerande syfte	108
12.6	Vid nekat förvärvstillstånd bör 11 § jordförvärvslagen gälla.....	109
13	Inom vilken tid ska ansökan om förvärvstillstånd göras?	111
13.1	Utredningens överväganden vid bestämmandet av fristen ..	111
13.2	En ny bestämmelse bör införas i 10 § jordförvärvslagen....	113
13.3	Vid nekat förvärvstillstånd inträder ogiltighet	114
13.4	Sammanfattande slutsatser.....	115

14	Tillståndsprövningen vid testamentariska förvärv.....	117
14.1	Huvudregler enligt gällande rätt	117
14.2	Tillämpningen av särskilda skäl vid testamentariska förvärv.....	120
14.2.1	Donationer	120
14.2.2	Allmänt om stiftelser – gällande rätt	121
14.2.3	Jordbruk i stiftelseform.....	123
14.2.4	Allmännyttiga stiftelser och donationer	124
14.2.5	Avslutande anmärkningar	126
15	Allmänna arvsfondens överlåtelser av lantbruksegendom till juridisk person ska förvärvsprövas.....	127
15.1	Lantbruksegendom som tillfaller Allmänna arvsfonden	127
15.2	Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden bör alltid omfattas av krav på förvärvstillstånd.....	130
16	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	133
17	Konsekvenser.....	135
17.1	Förslagen främjar jordförvärvslagens syften	135
17.2	Konsekvenser för staten	136
17.3	Konsekvenser för statliga myndigheter.....	136
17.3.1	Konsekvenser för länsstyrelserna	136
17.3.2	Konsekvenser för Jordbruksverket	137
17.3.3	Konsekvenser för Lantmäteriet	137
17.3.4	Konsekvenser för Skatteverket.....	138
17.3.5	Konsekvenser för Kammarkollegiet och Allmänna arvsfonden.....	138
17.4	Konsekvenser för kommuner och regioner	139
17.5	Konsekvenser för övriga juridiska personer.....	139
17.6	Konsekvenser för enskilda	140

17.7	Konsekvenser för miljö och klimat	141
17.8	Konsekvenser av alternativa förslag	141
17.9	Konsekvenser vid oförändrad lagstiftning	141
17.10	Behov av informationsinsatser.....	141
17.11	Överensstämmer förslaget med EU-rätt?.....	142
17.12	Tidpunkten för ikraftträdande.....	142
17.13	Övriga konsekvenser.....	142
18	Författningskommentar	143
18.1	Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230) ..	143
	Referenser.....	147
	Bilaga	
Bilaga 1	Kommittédirektiv 2023:157.....	153

Sammanfattning

Uppdraget

Jordförvärvslagens regler om förvärvstillstånd gäller bl.a. förvärv genom köp, byte och gåva. Förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas däremot inte av reglerna i jordförvärvslagen. Några av de utredningar som legat till grund för nuvarande och tidigare lagstiftning har lämnat förslag som inneburit att testamentariska förvärv skulle omfattas av jordförvärvslagens regler. Förslagen har dock inte lett till ändrad lagstiftning. Ett av skälen till detta har i förarbetena till jordförvärvslagen angetts vara att det finns en hel del oklarheter kring de rättsliga konsekvenserna av att göra jordförvärvslagen tillämplig på testamentariska förvärv. Dessutom framhölls att en sådan ändring innebär ett väsentligt ingrepp i testamenteslagstiftningen som inte ansågs kunna lösas utan ytterligare överväganden (prop. 1978/79:85 s. 13 och 15).

I en gemensam skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2023/02500) framförde samtliga länsstyrelser att även om möjligheten till förvärv genom testamente inte nyttjats historiskt finns det en övervägande risk för ett ökat bolagsägande av lantbruksegendom de kommande decennierna i Sverige. Länsstyrelserna konstaterade i sin skrivelse att det numera föreligger flera tydliga ekonomiska incitament för att överföra lantbruksegendom från fysisk till juridisk person genom testamente.

Ett ökat intresse för att testamentera lantbruksfastigheter till juridisk person kan leda till att balansen mellan ägarkategorier ändras, inte minst vad gäller skogsmark. Av förarbetena till jordförvärvslagen framgår att ett skäl till att det bedöms 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 bolagsägande har ansetts leda till att allt-

mer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jord- och skogsbruk (prop. 2004/05:53 s. 26).

Utredningen har därför fått i uppdrag att:

- 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.

Utredningens lagförslag i korthet

Utredningen föreslår att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av förvärvsprövning. Förslaget till ändring i jordförvärvslagens tillämpningsområde syftar till att reglera både den situationen att en juridisk person är universell testamentstagare och legatarie. Utredningen har gjort bedömningen att fall där en juridisk person nekas förvärvstillstånd efter ett testamentariskt förordnande bör leda till att den gällande bestämmelsen i jordförvärvslagen om att förvärvet är ogiltigt blir tillämplig. Detsamma bör gälla om en juridisk person underlåter att ansöka om förvärvstillstånd inom föreskriven tid.

Utredningen föreslår också att det införs en ny bestämmelse i jordförvärvslagen som gäller när lantbruksegendom förvärvats genom testamente som innebär att förvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det att testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde. Bestämmelsen speglar de regler för lagfart kopplat till testamenten som finns i jordabalken. När ett arvsaftal utgör fånges-

handling gäller huvudregeln om tre månader från den tidpunkt då förvärvet skedde som gäller både enligt jordförvärvslagen och jordabalken.

Utredningen föreslår också att jordförvärvslagen ändras så att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden alltid omfattas av förvärvsprövning.

Utredningens överväganden och bedömningar i korthet

Utredningen har kommit fram till att det finns ett ökat intresse att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Utredningen gör denna bedömning mot bakgrund av vad som framkommit genom intervjuer med fastighetsmäklare, rådgivningsföretag och branschaktörer. Exponeringen i media av det faktum att det är möjligt att, via testamente, prövningsfritt föra över lantbruksegendom från fysisk person till juridisk person och den retorik som är kopplad till lagens utformning är också en viktig komponent i utredningens bedömning. Mot den bakgrunden gör utredningen bedömningen att det numera finns ett ökat intresse att testamentera lantbruksegendom till juridisk person och drar slutsatsen att detta på sikt, om lagen inte ändras, kommer att leda till att ägarbalansen (dvs. fördelningen av ägandet av lantbruksegendom mellan fysisk och juridisk person) påverkas. Detta är en utveckling som inte är förenlig med jordförvärvslagens syfte. Utredningen föreslår därför att jordförvärvslagen ändras så att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas av förvärvsprövning.

Utredningen har övervägt två olika alternativ för vad som bör gälla om en juridisk person nekas förvärvstillstånd efter ett testamentariskt förvärv. Utredningen har utvärderat huruvida ett nekat förvärvstillstånd bör leda till att förvärvaren får en avyttringsskyldighet inom viss tid och att egendomen – om avyttring inte sker – får säljas på offentlig auktion. Utredningen har kommit fram till att en sådan reglering skulle vara förenad med många praktiska och juridiska problem, varför detta alternativ har avfärdats. Dessutom skulle en sådan reglering avvika från vad som gäller för förvärv genom köp, byte och gåva, vilket inte bedöms lämpligt utifrån bevarandet av lagstiftningens systematik och terminologi.

Utredningen förordar att en ordning inrättas där huvudregeln om att förvärvet blir ogiltigt vid nekat förvärvstillstånd tillämpas på juri-

diska personers förvärv genom testamente. Ett avslag på förvärvstillståndsansökan leder alltså till att förvärvet blir ogiltigt och behandlas som nyupptäckt egendom i dödsboet. Här tar de gällande arvs- och testamentsrättsliga reglerna vid och situationen hanteras utifrån dessa (varvid testamentestolkningen blir avgörande för den fortsatta handläggningen).

Förslaget innebär också att länsstyrelsen, Jordbruksverket eller Skatteverket bör få i uppgift att underrätta samtliga dödsbodelägare vid nekat förvärvstillstånd. Lantmäteriet måste också uppdatera sina rutiner och systemstöd så att lagfartsansökan, även i de fall som omfattas av de föreslagna ändringarna, förklaras vilande i avvaktan på att frågan om förvärvstillstånd har avgjorts. Den fyraåriga fristen som gäller för dödsboägda fastigheter bevakas fortsatt av länsstyrelsen.

Utredningen föreslår att det införs en ny bestämmelse om att juridiska personer som förvärvat lantbruksegendom genom testamente har tre månader på sig att söka förvärvstillstånd. Utredningen föreslår att det görs ett tillägg i jordförvärvslagen om denna frist. För de fall där det upprättats ett arvskiftesavtal bedömer utredningen att dessa situationer hanteras inom ramen för den nu gällande bestämmelsen om att förvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det förvärvet skedde.

Utredningen har övervägt huruvida det bör införas en ny särskild tillståndsgrund vid testamentariska förvärv eller om någon kategori av juridiska personer bör vara undantagna från tillståndsplikten. Utredningen har bedömt att förvärvsprövningarna vid juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente bör prövas enligt de nu gällande reglerna i jordförvärvslagen och att ingen särskild kategori av juridisk person bör undantas från tillståndsplikten.

Utredningen har även funnit att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden alltid bör omfattas av krav på förvärvstillstånd, i likhet med juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från fysisk person eller dödsbo. Utredningen föreslår därför att det införs nya regler i jordförvärvslagen som innebär att förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden ska omfattas av krav på förvärvstillstånd.

Utredningen föreslår att de nya reglerna ska träda i kraft den 1 januari 2026. Utredningen har bedömt att det inte finns behov av övergångsbestämmelser.

1 Författningsförslag

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

Härigenom föreskrivs att 2, 4, 6 och 10 §§ jordförvärvslagen (1979:230) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Lagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening.

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.

Lagen gäller också då en juridisk person förvärvar lantbruksegendom genom testamente.

¹ Senaste lydelse 2005:423.

4 §²

Tillstånd enligt denna lag krävs för förvärv av lantbruksegendom om

1. förvärvet avser egendom i glesbygd och 5 § inte är tillämplig,
2. förvärvet avser egendom i omarronderingsområde, eller
3. förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo.
3. förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person, ett dödsbo eller *Allmänna arvsfonden*.

Tillstånd krävs dock inte om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

6 §³

En juridisk person får lämnas förvärvstillstånd, om

1. Förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast föregående åren har avstått lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet, och

2. avståendet sker, kan antas komma att ske eller har skett till
 - a) en fysisk person, eller
 - b) staten för naturvårdsändamål.

Utöver vad som sägs i första stycket får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd, om

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
3. förvärvet sker från annan juridisk person än dödsbo eller *Allmänna arvsfonden*, eller
4. det annars finns särskilda skäl.

² Senaste lydelse 2005:423.

³ Senaste lydelse 2005:423.

10 §⁴

Förvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) ska underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten.

Förvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) ska underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten. *Har förvärvet skett genom testamente ska förvärvstillstånd sökas inom tre månader från det att testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde.*

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2 eller 3. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 15 § lämnas före auktionen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

⁴ Senaste lydelse 2010:266.

2 Uppdraget och dess genomförande

2.1 Utredningens uppdrag

I utredningens direktiv anges att en särskild utredare ska 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. Uppdraget ska slutredovisas senast den 30 april 2025. Utredningen har fått i uppdrag att i detta delbetänkande, om det bedöms möjligt, lämna förslag som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen och att lämna nödvändiga författningsförslag. Utredningen ska senast den 7 november 2024 delredovisa den del av uppdraget som avser att om möjligt föreslå en ordning som innebär att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen.

I utredningsdirektivet anges särskilt följande beträffande den del som avser testamenten. Förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas i dag inte av reglerna i jordförvärvslagen. I jordförvärvslagen menas med lantbruksegendom fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet, eller har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk.

I en gemensam skrivelse till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2023/02500) framförde samtliga länsstyrelser att även om möjligheten till förvärv genom testamente inte nyttjats historiskt finns det en övervägande risk för ett ökat bolagsägande av lantbruksegendom de kommande decennierna i Sverige. Länsstyrelserna konstaterar i sin skrivelse att det i dag föreligger flera tydliga ekonomiska incita-

ment för att överföra lantbruksegendom från fysisk till juridisk person genom testamente.

Ett ökat intresse för att testamentera lantbruksegendom till juridisk person kan leda till att balansen mellan ägarkategorier ändras, inte minst vad gäller skogsmark. Av förarbetena till jordförvärvslagen framgår anledningen till att det bedöms viktigt att bibehålla balansen i markägandet mellan olika ägarkategorier. Anledningen är att ett omfattande privat ägande ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att alltmer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jord- och skogsbruk (prop. 2004/05:53 s. 26).

En omfattande överföring av mark till juridiska personer 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.

Utredningen har därför fått i uppdrag att:

- 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.

2.2 Utredningens arbete

Det faktiska utredningsarbetet har pågått under perioden januari 2024 till och med oktober 2024. Till utredningen har en grupp med 15 experter och sakkunniga kopplats och fem expertgruppsmöten har genomförts. Expertgruppen har bidragit med kunskap, perspektiv och synpunkter under utredningens genomförande.

Utredningen har bl.a. haft möten med representanter från Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Jordbruksarrendatorerna (SJA), Jordbruksförvaltarna, Svenska Bankföreningen, forskare vid flera universitet och myndigheterna Lantmäteriet, Kammarkollegiet, Jordbruksverket och länsstyrelserna. Utredningen har samrått med utredningen En arvs- och testamentsrätt i tiden, dir. 2024:28.

Utredningen har inhämtat kunskap genom att intervjua ett stort antal personer med insyn i överlåtelseprocesser av lantbruksegen- domar för att undersöka intresset för att överföra lantbruksegen- dom till juridisk person genom testamente. Personerna som blivit tillfrågade är eller har varit verksamma som fastighetsmäklare och inom olika typer av rådgivningsverksamhet. Aktörerna som erbjuder rådgivning vid ägarskiften inom jord- och skogsbruk är framför allt de traditio- nella aktörerna inom lantbruksbranschen. Utredningen har utöver kontakt med representanter och aktörer för rådgivningsföretag även tagit del av information som finns tillgänglig för allmänheten på inter- net och i övrig media.

3 Ägande och brukande av mark

Uppgifterna som redovisas i det följande är hämtade från Lantmäteriet, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen, Skatteverket och Statistiska Centralbyrån (SCB). Den terminologi som dessa myndigheter använder sig av skiljer sig åt. Här följer några förklaringar av begrepp som används i delbetänkandet.

En *lantbruksegendom* kan bestå av en eller flera fastigheter och kan omfatta både jord och skogsmark. Lantbruksegendom definieras i 1 § jordförvärvslagen. Enligt Skatteverket kan en *lantbruksenhet* bestå av åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark, samt bostadsbyggnad med tomtmark och ekonomibyggnad. Med *jordbruksmark* avses både åker och betesmark. En *lantbruksfastighet* är vanligtvis en fastighet med produktiv mark såsom skogsmark, åkermark och betesmark. På fastigheten kan det finnas byggnader som till exempel bostadsbyggnader (småhus) och andra byggnader som är inrättade för jord- eller skogsbruk (ekonomibyggnader).¹ Taxerad areal kan skilja sig från den areal som brukas.

Produktiv skogsmark definieras i 2 § andra punkten skogsvårdslagen (1976:429) som skogsmark² vilken enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter skog (m³sk) per hektar och år.

¹ Skatteverket (2024).

² Skogsmark definieras i 2 § första punkten skogsvårdslagen (1979:429) som ett sammanhängande område där träden har en höjd av mer än fem meter och en kronslutenhet av mer än tio procent, eller förutsättningar att nå denna höjd och kronslutenhet utan produktionshöjande åtgärder.

3.1 Markanvändningen i Sverige

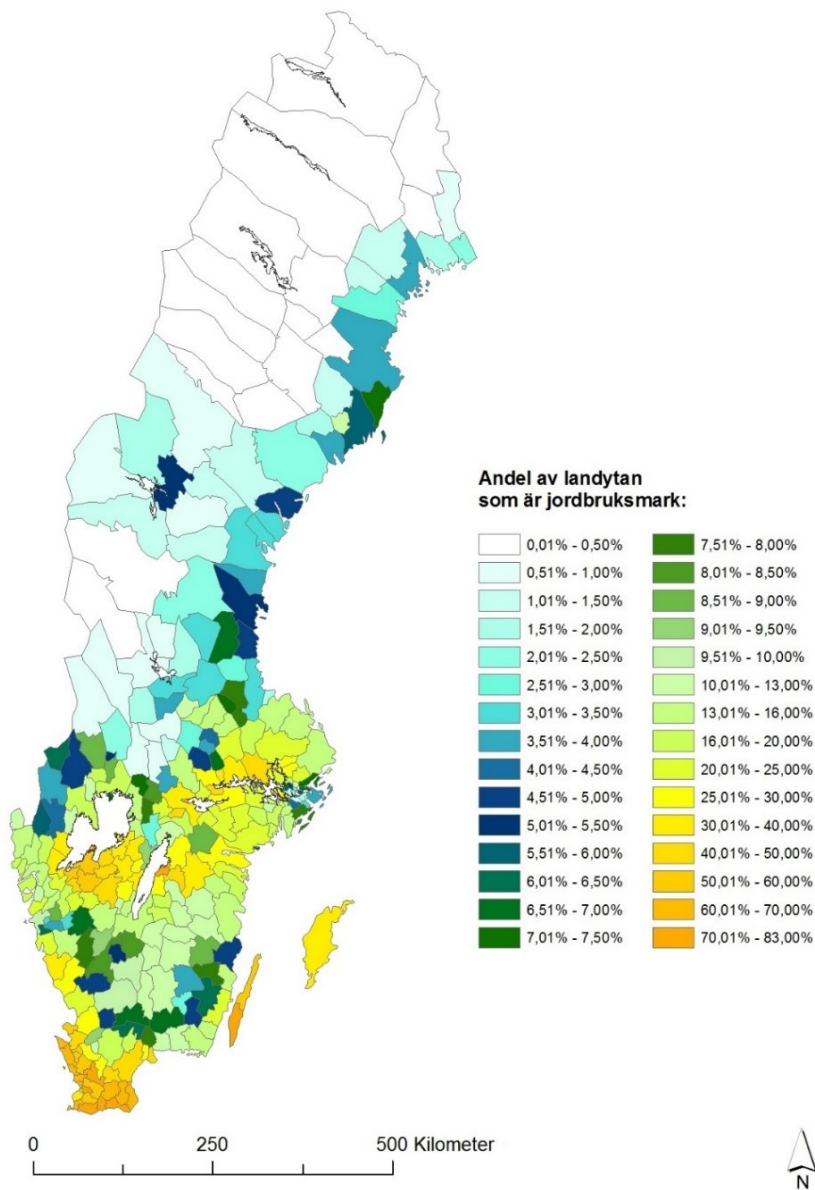
Sveriges landyta uppgår till omkring 41 miljoner hektar.³ Av denna areal är knappt 28 miljoner hektar skogsmark, vilket motsvarar drygt två tredjedelar av den totala landytan. Av skogsmarken räknas 23 miljoner hektar som produktiv. Enligt SCB taxeras cirka 3,4 miljoner hektar som jordbruksmark men enligt Jordbruksverket är det knappt 3 miljoner hektar som brukas.⁴ Landarealen som används för jordbruk har minskat från 3 047 400 hektar år 2013 till 2 981 800 hektar år 2024. Av jordbruksmarken utgörs 85 procent av åkermark och resterande andel är betesmark. Figur 3.1 nedan visar hur stor andel av landytan i Sverige som är jordbruksmark och figur 3.2 visar hur stor andel som är produktiv skogsmark. Andelen jordbruksmark är beräknad på kommunnivå. Kommunerna som till störst andel domineras av jordbruksmark finns i slättbygder i Skåne, vid Väneren, Vättern och Mälaren.

Den största delen av den produktiva skogsmarken finns i norra Sveriges kustkommuner, Värmland, Bergslagen, delar av Västergötland, Östergötland och Småland, se figur 3.2.

³ SCB (2023). *Markanvändningen i Sverige 2020* (MI03, 2023:11).

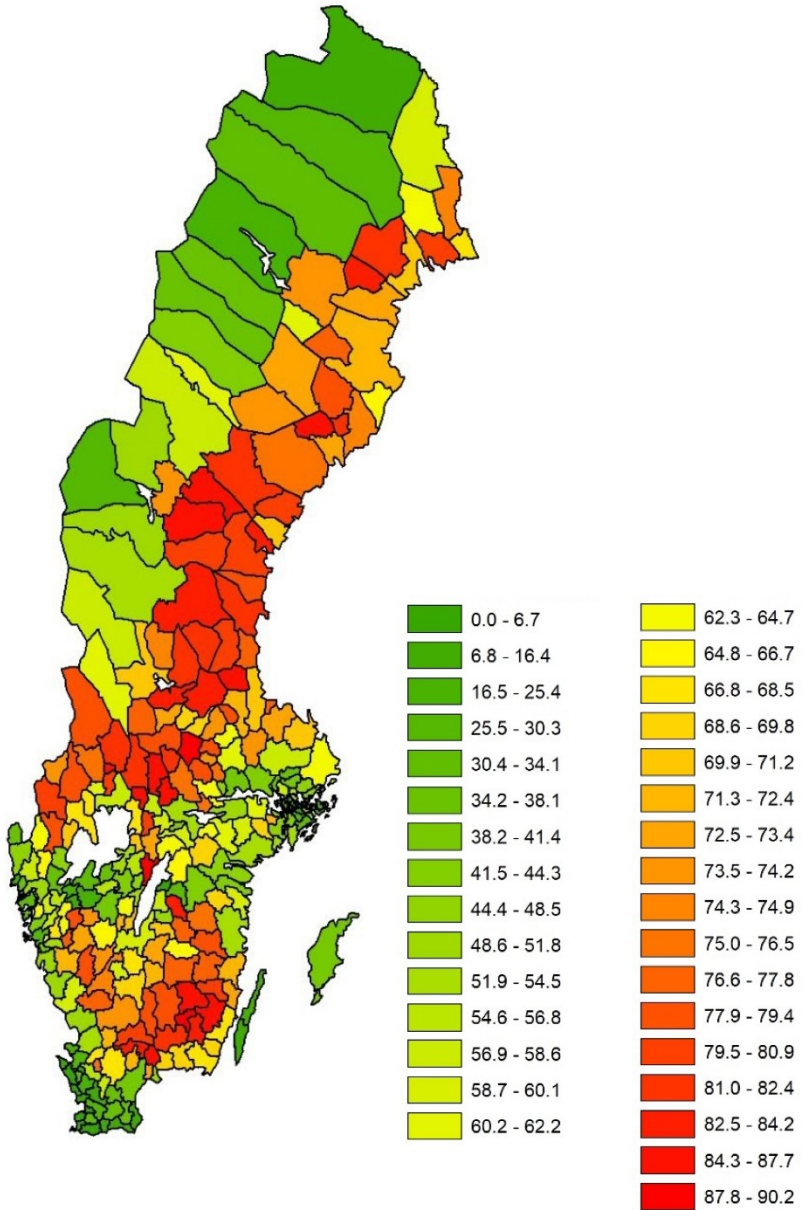
⁴ Jordbruksverket (2024). *Jordbruksstatistisk sammanställning 2024*. Produktkod: JO1901. Publiceringsdatum: 2024-08-12.

Figur 3.1 Andel av landytan som används som jordbruksmark



Källa: Jordbruksverket 2024, *Jordbruksstatistisk sammanställning 2024*. Produktkod: J01901.
 Publiceringsdatum: 2024-08-12.

Figur 3.2 Andel av landytan som är produktiv skogsmark



Källa: SLU Riksskogstaxeringen 2024.

Det finns omkring 372 000 lantbruksenheter i Sverige⁵. Vanligtvis utgörs en taxeringsenhet av en fastighet men den taxeringsenheten kan också bestå av flera fastigheter eller del av fastighet. Exempel på andra taxeringsenheter än lantbruksenhet är hyreshus-, industri- och småhusfastighet. När en ägare har flera fastigheter i samma kommun som ska taxeras på samma sätt förs de samman till en taxeringsenhet.⁶ Detta innebär att det finns fler fastigheter än taxeringsenheter, dock finns vad utredningen erfarit ingen sammanställning över antalet fastigheter där det bedrivs jord- och/eller skogsbruk. Lantbruksenheter kan enligt Skatteverket bestå av åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark, samt bostadsbyggnad med tomtmark och ekonomibyggnad. Enligt Skatteverkets riktlinjer klassas normalt inte fastigheter mindre än 2 hektar som lantbruksenhet, men det förekommer ändå sådana. I och med utvecklingen på jordbruksområdet och ökande intresse för mindre fastigheter med jordbruksmark för hobby och rekreation m.m. har möjligheterna att skapa denna typ av fastigheter ökat sedan 1990-talet. Det är Skatteverket som beslutar om klassningen för taxeringen av lantbruksenheter, på förslag från Lantmäteriet. Skatteverket är inte bundna av Lantmäteriets förslag. Tabellen 3.1 nedan visar en översikt över indelningen i olika taxeringsenheter. Sedan 1998 har antalet obebyggda lantbruksenheter ökat och de bebyggda lantbruksenheterna har minskat. De obebyggda lantbruksenheterna har till antalet ökat från drygt 85 000 till närmare 114 000 medan de bebyggda minskat från knappt 224 000 till under 214 000. När Jordförvärvsutredningen⁷ genomfördes i början av 2000-talet konstaterades att det totala antalet lantbruksenheter minskat under 1990-talet. Utredningen kan konstatera att den utvecklingen har vänt, sedan 1998 har det totala antalet ökat från knappt 350 000 till drygt 370 000 lantbruksenheter.

⁵ SCB (2024). Sveriges officiella statistik.

⁶ Enligt 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152).

⁷ Jordförvärvsutredningen SOU 2001:38.

Tabell 3.1 Antalet lantbruksenheter i Sverige

	1998	2005	2011	2017	2023
Lantbruksenhet, obebyggd	85 232	91 792	99 918	106 616	113 981
Lantbruksenhet, bostads- byggnadsvärde under 50 000 kr	13 755	14 677	14 298	13 897	13 012
Lantbruksenhet, bebyggd	223 667	223 541	225 416	213 040	213 611
Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall	1 441	1 657	1 631	1 508	1 448
Lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	25 333	26 815	26 958	23 963	22 843
Övriga	343	319	1 103	5 393	7 178
Total	349 771	358 801	369 324	364 417	372 073

Källa: SCB 2024.

Totalt är det över 35 miljoner hektar av den svenska arealen som fördelas på lantbruksenheter, se tabell 3.2.⁸ Sedan 1998 har arealen som finns inom kategorin obebyggd lantbruksenhet ökat medan arealen inom bebyggd lantbruksenhet minskat. Arealen inom bebyggda lantbruksenheter minskade från drygt 21 miljoner hektar till omkring 15,1 miljoner hektar. Arealen inom obebyggda lantbruksenheter ökade från 12,5 miljoner hektar till nästan 17,8 miljoner hektar under tidsperioden. Utredningen konstaterar att detta kan vara en del av jordbrukets strukturomvandling där byggnader som är överflödiga för produktionsjordbruket styckas av, rivs eller säljs för annan användning.

⁸ SCB (2024).

Tabell 3.2 Markarealens fördelning på olika typer av lantbruksenheter (hektar)

	1998	2005	2011	2017	2023
Lantbruksenhet, obebyggd	12 503 741	15 362 690	16 329 496	16 895 012	17 761 692
Lantbruksenhet, bostads- byggnadsvärde under 50 000 kr	2 040 476	1 947 853	1 876 464	1 859 801	1 789 439
Lantbruksenhet, bebyggd	21 165 478	18 405 213	17 529 562	15 859 687	15 075 219
Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall	1 843	1 824	1 839	1 425	1 381
Lantbruksenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 § 2 st. FTL)	685 243	668 247	662 187	567 670	567 772
Lantbruksenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 3 § FTL)	21 936	19 268	20 276	14 671	13 241
Lantbruksenhet, övrig mark utanför tätort, taxeringsvärde 0 kr	–	–	8 078	38 728	107 917
Lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	542 814	677 737	363 565	202 183	166 666
Totalt	36 961 986	37 082 896	36 791 519	35 439 176	35 483 327

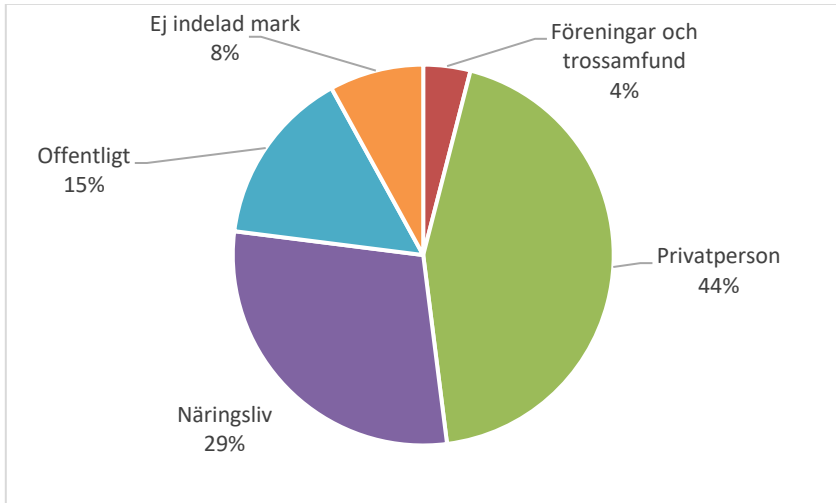
Källa: SCB 2024.

3.2 Ägarstruktur för jord- och skogsmark i Sverige

3.2.1 Ägandet av Sveriges totala landareal

Sveriges totala landareal (inte enbart taxerade lantbruksenheter) ägs till 44 procent av privatpersoner, se figur 3.3. Omkring 29 procent ägs av näringslivet och det är framför allt skogsmark som ingår i denna areal. I figuren nedan redovisas mark knuten till en enskild firma under kategorin privatperson och ingår alltså inte i kategorin näringsliv.

Figur 3.3 Fördelningen av Sveriges totala landareal 2020 efter ägarkategorier



Källa: SCB, Markanvändningen i Sverige 2020 MI03 – Markanvändningen i Sverige 2023:11.

Tabell 3.3 nedan visar antalet ägare i olika ägarkategorier. Antalet fysiska personer som äger lantbruksenheter har ökat något sedan 1998 men ligger strax under 500 000. Dessa kan ägas enskilt eller genom samägande med andra. Flest ägare finns i kategorin fastigheter med ett taxeringsvärde mellan 101 000 och 500 000 kronor. Tabellen nedan visar också att antalet aktieföretag som äger lantbruksenheter har ökat från drygt 4 800 företag år 1998 till 5 900 företag år 2023. Det är ägandet av fastigheter taxerade till mer än 2,5 miljoner kronor som ökat klart mest.

Tabell 3.3 Antal ägare av lantbruksenheter inom olika ägarkategorier

Ägarkategori	1998	2005	2011	2017	2023
Fysisk person	483 550	485 938	489 386	497 979	495 431
Dödsbo	7 015	9 032	8 618	8 025	8 083
Svenskt AB (exklusive allm.nyttiga)	4 808	4 533	5 083	5 587	5 915
Övriga juridiska personer	8 778	9333	10 372	10 336	9 004

Källa: SCB 2024.

3.2.2 Merparten av jordbruksmarken ägs av fysiska personer

Omkring 90 procent av Sveriges jordbruksmark ägs av fysiska personer medan 10 procent ägs av juridiska personer, se figur 3.4 och tabell 3.4.

Svenska aktiebolag, exklusive de allmännyttiga, äger omkring 106 000 hektar (3,1 procent) jordbruksmark. Sveaskog är ett aktiebolag som är helägt av staten. Bolaget är landets största skogsägare men äger också mindre arealer jordbruksmark⁹. Även Göta kanalbolag och Akademiska Hus AB äger en del jordbruksmark. Tillsammans äger de statsägda aktiebolagen omkring 6 000 hektar jordbruksmark enligt den sammanställning som Jordbruksverket gjorde år 2015.¹⁰ Utredningen uppskattar därför att största delen av jordbruksmarken som ingår i kategorin Svenskt AB torde vara lantbruksegendomar där det finns historiska förklaringar till att de ägs av juridisk person. Några av egendomarna är också juridiska personer som fått förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen 6 § andra stycket 4 om särskilda skäl.

Även kommuner och landsting är stora markägare och äger tillsammans cirka 75 000 hektar (2,2 procent) av jordbruksmarken.

Övriga juridiska personer äger cirka 53 000 hektar (1,6 procent) jordbruksmark. Av dessa är Uppsala Akademiförvaltning en stor fastighetsägare som äger cirka 13 300 hektar åkermark och cirka 1 000 hektar betesmark.¹¹ Även Lunds universitet äger och förvaltar cirka 1 500 hektar jordbruksmark av vilket merparten härrör från donationer som ägs och förvaltas av olika stiftelser knutna till universitetet. Det händer att akademierna får donationer i form av lantbruksegendom. Ofta är då fastigheterna donerade med försäljningsförbud. Avkastningen går till forskningsändamål.¹²

Svenska kyrkan äger 1,4 procent av jordbruksmarken. Svenska kyrkan skildes från staten den 1 januari år 2000 och de så kallade prästlönnettillgångarna förvaltas sedan dess av de 13 stifteten. Totalt förvaltar prästlönnettillgångarna 47 000 hektar åker- och betesmark.¹³ Prästlöne-

⁹ Sveaskog (2024). *Om våra skogar*, <https://www.sveaskog.se/om-sveaskog/det-har-ar-sveaskog/om-vaara-skogar/>.

¹⁰ Jordbruksverket (2015). *Jordbruksmarkens ägarstruktur i Sverige*. Statistikrapport 2015:03.

¹¹ Uppsala Akademiförvaltning (2024). <https://www.uaf.se/om-oss/vaara-affaersomraaden/jordbruksfoervaltning/>. (Hämtat 2024-08-23.)

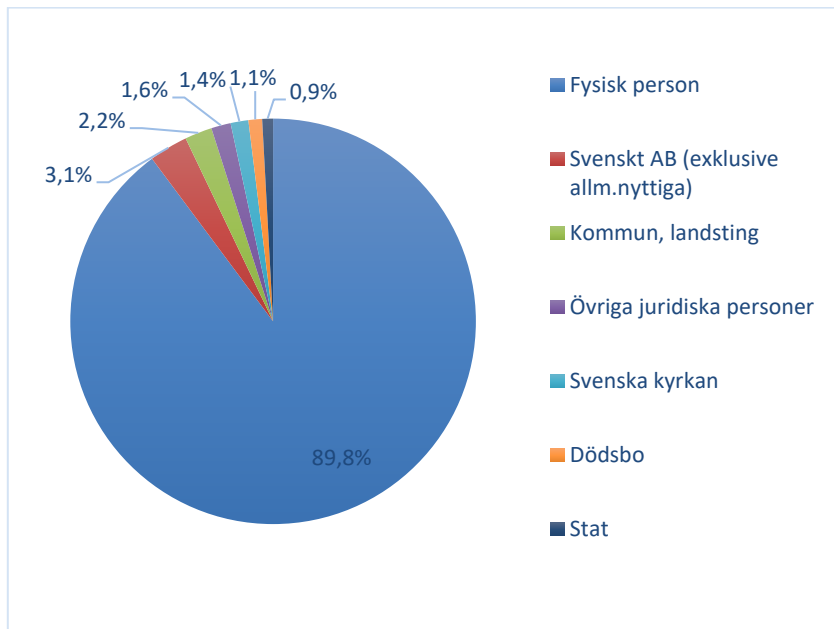
¹² Under de senaste 30 åren har Uppsala Akademiförvaltning tagit emot tre donationer till ett marknadsvärde av i dag 175 miljoner kronor. Avkastningen på cirka 2–3 procent om året går till särskilda forskningsändamål.

¹³ Svenska kyrkan (2024). <https://www.svenskakyrkan.se/skog-jord-och-fond>. Updaterad 2024-04-24. (Hämtat 2024-08-23.)

tillgångarna styrs av lag (1998:1591) om Svenska kyrkan. Det är ovanligt att stiftet får donationer av lantbruksegendom. Däremot händer det att församlingar och pastorat får donationer av lantbruksegendom under innehavarens livstid eller genom testamente. Eftersom pastoraten och församlingarna är självständiga i sin förvaltning saknas en samlad bild av innehavet.¹⁴

Statens fastighetsverk, Naturvårdsverket och Fortifikationsverket äger också jordbruksmark.

Figur 3.4 Ägande av taxerad jordbruksmark 2023



Källa: SCB 2024.

¹⁴ Den 1 januari 2023 fanns det, enligt Svenska kyrkan, 1 288 församlingar i Sverige och 31 församlingar utomlands.

Tabell 3.4 Olika ägarkategoriernas innehav av taxerad jordbruksmark

Areal i hektar enligt fastighetstaxering för lantbruk

Ägarkategori	1998	2005	2011	2017	2023
Fysisk person	3 157 178	3 160 510	3 171 879	3 140 664	3 080 143
Dödsbo	35 004	41 573	37 772	38 128	37 376
Stat	37 881	22 421	25 080	28 965	29 485
Kommun, landsting	81 148	81 535	75 254	76 463	74 570
Svenska kyrkan	41 637	3 737	3 038	2 458	48 490
Svenskt AB (exklusive allm.nyttiga)	97 510	100 374	103 237	110 320	106 012
Övriga juridiska personer	69 798	98 383	96 131	94 499	53 430
Okänd	5 501	6 077	6 585	6 307	–

Anm. Under ägarkategorin Svenska kyrkan redovisas endast det som kyrkan äger i juridisk mening. De s.k. prästlönetillgångarna som består av prästlönefastigheter och prästlönefonder utgör tillsammans en särskild förmögenhetsmassa. Dessa prästlönetillgångar är egna juridiska personer och redovisas därför under övriga juridiska personer.

Källa: SCB 2024.

3.2.3 Drygt hälften av skogsmarken ägs i bolagsform

Det är knappt 260 000 av totalt 370 000 lantbruksenheter som har taxerad skogsareal.¹⁵ Av den sammanlagda taxerade skogsmarken räknas inte allt som produktiv skogsmark. De olika aktörerna redovisar sina innehav på olika sätt.

Av skogsmarken i Sverige ägs 52 procent av juridisk person och 48 procent av enskilda fysiska personer, dödsbon och bolag som inte är aktiebolag. Omkring 40 procent av skogsmarken ägs i aktiebolagsform. Det bör påpekas att det inte förs register över vem som äger aktier i privata aktiebolag. Utöver dessa finns det övriga juridiska personer som också äger skogsmark. De 55 000 skogsägare (fysiska personer) som äger mer än 50 hektar äger tillsammans cirka 8 miljoner hektar skogsmark.¹⁶

Det statliga aktiebolaget Sveaskog äger 3,9 miljoner hektar skogsmark varav 3,02 miljoner hektar är produktiv skogsmark. Detta motsvarar 14 procent av den svenska skogsmarken.¹⁷ Holmen Aktiebolag äger 1,3 miljoner hektar varav drygt 1 miljon hektar produktiv skogs-

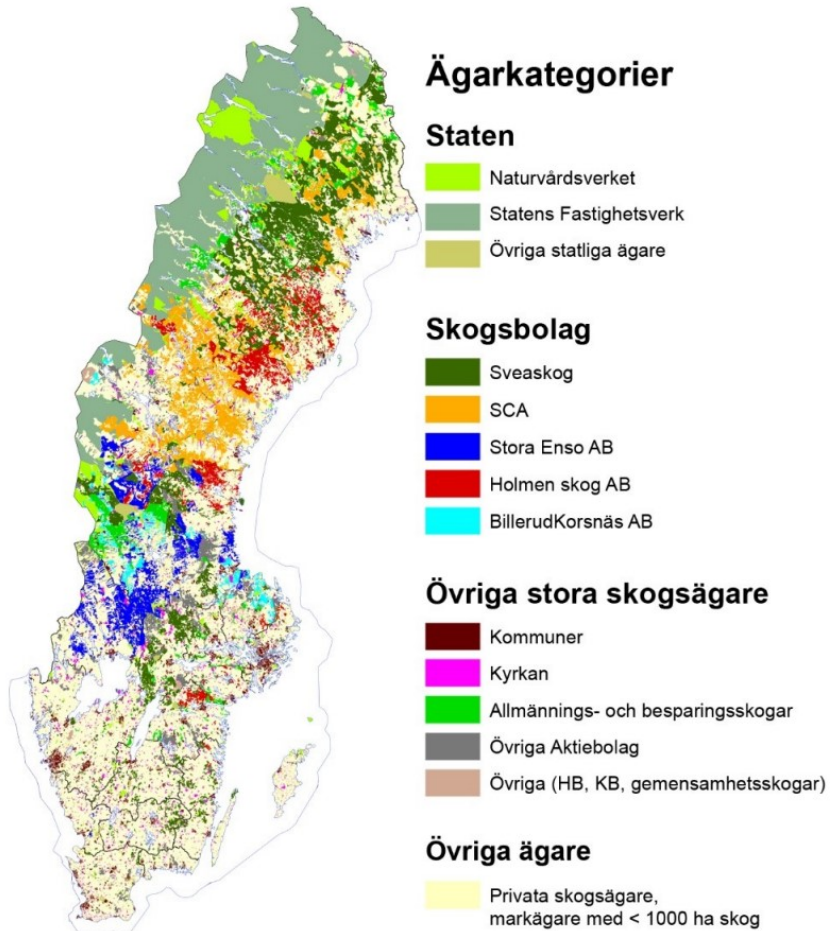
¹⁵ SCB (2024). Sveriges officiella statistik. (Hämtat 2024-08-23.)

¹⁶ Lantmäteriet (2024).

¹⁷ Sveaskog (2024). *Om våra skogar*. <https://www.sveaskog.se/om-sveaskog/det-har-ar-sveaskog/om-vara-skogar/>. (Hämtat 2024-08-23.)

mark.¹⁸ SCA äger 2,6 miljoner hektar (2 miljoner hektar produktiv skogsmark) och Stora Enso 1,4 miljon hektar skogsmark (1,15 miljoner hektar produktiv skogsmark).¹⁹

Figur 3.5 Markägare med mer än 1 000 hektar skog
Januari 2020



Källa: SOU 2020:73.²⁰

¹⁸ Holmen (2024). *Holmens skogar*. <https://www.holmen.com/sv/skog/om-oss/vart-skogsbruk/vart-skogsinnehav/>. (Hämtat 2024-08-23.)

¹⁹ Föreningen & tidningen Skogen, (2024). Vem äger Sveriges skogar? <https://www.skogen.se/skogssverige/fakta-om-skog/vem-ager-sveriges-skogar/>. (Hämtat 2024-08-23.)

²⁰ *Stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och naturvård i skogen*, (SOU 2020:73).

Svenska kyrkan äger och förvaltar 470 000 hektar produktiv skogsmark.²¹ Det finns även ekonomiska och ideella föreningar, bysamfälligheter, allmänningar och besparingsskogar som äger betydande arealer. Sveriges Allmänningsskogars Förbund som representerar allmänningsskogar och besparingsskogar i Norrbotten och Dalarna förvaltar tillsammans, om man summerar arealerna; 670 000 hektar.²² Det finns därutöver 60 häradsallmänningar som har en sammanlagd skogsareal om 120 000 hektar.²³ Vidare äger staten skog genom Fastighetsverket, Fortifikationsverket, Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen.

Uppsala Akademiförvaltning äger 53 500 hektar skogsmark, belägen huvudsakligen i Uppsala och Västmanlands län (Uppsala Akademiförvaltning 2024).²⁴

Tabell 3.5 Olika ägarkategoriernas innehav av taxerad produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner i Sverige

Areal i hektar enligt fastighetstaxering för lantbruk

	1998	2005	2011	2017	2023
Fysisk person	10 767 425	10 854 925	11 014 857	10 987 533	10 805 788
Dödsbo	158 023	203 322	184 102	193 602	173 076
Stat	748 807	631 312	752 798	792 647	395 171
Kommun, landsting	319 053	318 927	297 493	274 905	272 900
Svenska kyrkan	315 849	32 924	21 577	16 319	414 328
Svenskt AB (exklusive allm.nyttiga)	8 757 040	8 866 137	8 722 231	8 611 220	8 616 847
Övriga juridiska personer	1 127 712	1 395 815	1 420 905	1 420 441	1 029 438
Okänd	18 065	22 017	28 908	27 528	56

Anm. Under ägarkategorin Svenska kyrkan redovisas endast det som kyrkan äger i juridisk mening. De s.k. prästlönetillgångarna som består av prästlönefastigheter och prästlönefonder utgör tillsammans en särskild förmögenhetsmassa. Dessa prästlönetillgångar är egna juridiska personer och redovisas därför under övriga juridiska personer.

Källa: SCB 2024.

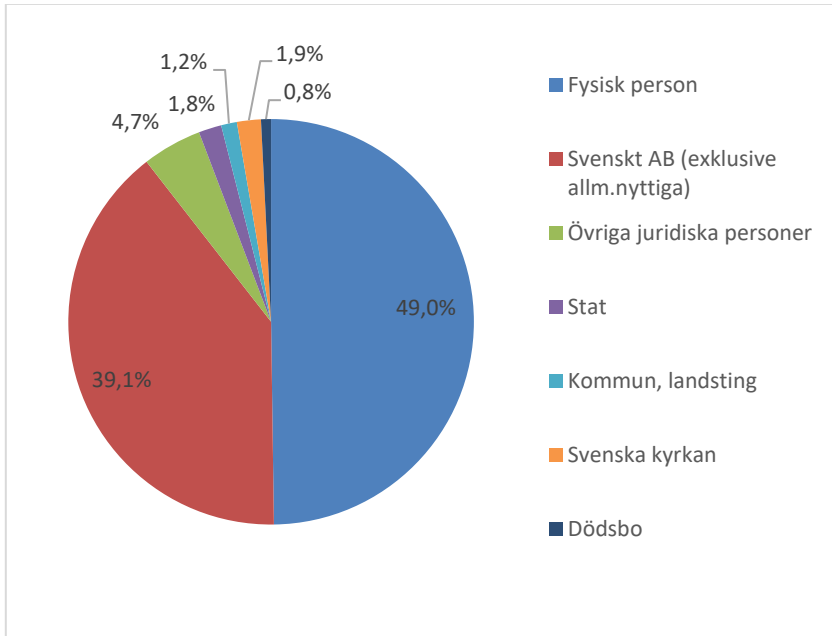
²¹ Svenska kyrkan, (2024). *Om förvaltningen*. <https://www.svenskakyrkan.se/prastlonetillgangarna>. (Hämtat 2024-08-23.)

²² Sveriges Allmänningsskogars Förbund, 2024. *Om oss*. <https://sasf.se/om-oss/>. (Hämtat 2024-08-23.)

²³ Sveriges Häradsallmänningsförbund, (2018). *Sveriges Häradsallmänningar -Långsiktigt brukade skogar med rötter i medeltiden*. https://haradsallmanningsforbundet.se/wp-content/uploads/2018/03/Broschyr_haradsallmanningar_180313.pdf. <https://sasf.se/om-oss/>. (Hämtat 2024-08-23.)

²⁴ Uppsala Akademiförvaltning (2024). *Morgondagen växer på träd*. <https://www.uaf.se/om-oss/vaara-ffaersomraaden/skogsfoervaltning/>. (Hämtat 2024-08-28.)

Figur 3.6 Ägande av taxerad produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner



Källa: SCB (2024).

3.3 Brukarstruktur

De enskilda privata skogsägarna består av närmare 310 000 personer²⁵ och det finns omkring 56 000 jordbruksföretag i Sverige.²⁶ Det är 244 800 fastigheter som har både taxerad åkermark och produktiv skogsmark. Utredningen har tidigare konstaterat att knappt 260 000 av totalt 370 000 lantbruksenheter har taxerad skogsareal. Det finns alltså starka band mellan jord och skogsbruket. När det gäller brukandet av jordbruks- och skogsmark har Jordbruksverket undersökt förhållandena och konstaterat att år 2020 ägde jordbruksföretagen (dvs. både enskilt ägda och bolagsägda) 3,4 miljoner hektar skogsmark.²⁷ I Jordbruksverkets statistik avses med jordbruksföretag ett

²⁵ Skogsstyrelsen (2024).

²⁶ Jordbruksverket (2024). *Jordbruksstatistisk sammanställning 2024. Produktkod: JO1901.*

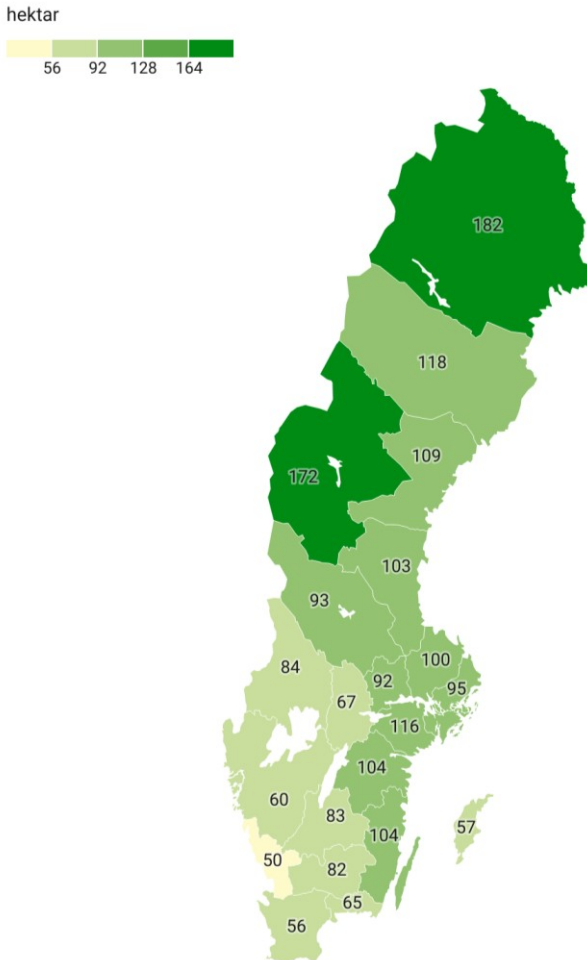
²⁷ Jordbruket i siffror (2022). *Mest skog bland jordbruksföretagarna i Västra Götalands län.* <https://jordbruketsiffror.wordpress.com/2022/03/03/mest-skog-bland-jordbruksforetagarna-i-vastra-gotalands-lan/>. (Publicerat: 2022-03-03.)

företag som brukar mer än 2 hektar åkermark eller minst 5 hektar jordbruksmark, har trädgårdsverksamhet eller har en större djurbesättning.

3.3.1 Skogsinnehav hos jordbruksföretag

I Skåne län var det endast 35 procent av jordbruksföretagen som hade skogsmark medan skogsinnehav var mest förekommande i Västerbottens, Jämtlands och Västernorrlands län. Figur 3.7 visar den genomsnittliga arealen skogsmark i de jordbruksföretag där skogsmark ingår. Figuren visar att arealen per företag (både fysiska och juridiska personer) var störst i Norrbottens län (182 hektar) följt av Jämtlands län (172 hektar). Halland var det län där arealen skog per företag var minst med 50 hektar per företag, även i Skåne län och Gotlands län var det jämförelsevis få hektar skog per företag. Jordbruksverkets undersökningar visar att arealen skogsmark hos jordbruksföretagen minskat från 4,4 miljoner hektar år 1981 till 3,5 miljoner hektar år 2020, vilket är en minskning med drygt 20 procent på cirka 40 år.

Figur 3.7 Genomsnittlig areal skogsmark vid jordbruksföretag med skog



Created with Datawrapper

Källa: Jordbruksverket (2022). Jordbruket i siffror, Mest skog bland jordbruksföretagarna i Västra Götalands län. Publicerat den 3 mars 2022.

3.3.2 Allt färre jordbruksföretag

Mellan åren 2007 och 2023 har antalet jordbruksföretag minskat från 72 600 till 56 200, en minskning med 23 procent. Under samma tid har det blivit allt färre jordbruksföretag i alla storleksgrupper. Dock är minskningen i gruppen som brukar över 100 hektar jordbruksmark liten och antalet ligger stabilt på omkring 8 000 företag, se tabell 3.6.

När Jordbruksverket avgränsar beräkningarna till att gälla endast åkermark erhålls i stort sett samma siffror. År 2013 brukades 52 procent av all åkermark av företag som brukade mer än 100 hektar åker och år 2023 hade denna andel ökat till 63 procent. Dock var det då drygt 25 000 företag, motsvarande 45 procent, som brukade 10 hektar åkermark eller mindre.²⁸

Tabell 3.6 Antal jordbruksföretag per storleksgrupp

Grupperade efter hektar jordbruksmark 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. Hämtat 2024-08-12.

Andelen heltidsföretag inom jordbruket uppgick år 2023 till 13 400 (25 procent). All mjölkproduktion, nästan all grisproduktion och 1,9 miljoner hektar åkermark drivs av heltidsjordbruket. En stor del av åkermarken som jordbruksföretagen brukar är arrenderad (cirka 45 procent), vilket innebär en ökning med 6 procent sedan år 2013. Större företag bygger sin verksamhet på en högre andel arrenderad mark i genomsnitt.

Det blir allt vanligare att ett s.k. driftsaktiebolag bildas, medan fastigheten ägs privat i enskild firma. År 2023 uppgick antalet jordbruksföretag i aktiebolag till 4 414, att jämföra med år 2007 då det var 3 441 företag, se tabell 3.7.²⁹

²⁸ Jordbruksverket (2024). Jordbruksstatistisk sammanställning 2024. Produktkod: JO1901. Publiceringsdatum: 2024-08-12.

²⁹ Jordbruksverket (2024). Jordbruksstatistisk sammanställning 2024. Produktkod: JO1901. Publiceringsdatum: 2024-08-12.

Tabell 3.7 Antal jordbruksföretag efter företagsform

	2007	2010	2013	2016	2020	2021	2022	2023
Enskild firma	67 677	65 853	61 901	57 685	53 492	53 325	52 758	50 700
Aktiebolag	3 441	3 595	3 701	3 838	4 102	4 253	4 314	4 414
Övriga	1 491	1 643	1 544	1 414	1 197	1 175	1 146	1 057
Totalt	72 609	71 091	67 146	62 937	58 791	58 753	58 218	56 171

Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas. Hämtat 2023-08-25.

3.3.3 Färre och större företag inom skogsbruket

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 2023.³⁰ Antalet brukningsenheter har minskat från 245 583 till 231 492. Fysiska personers genomsnittsinnehav har under samma period ökat och det är nu fler 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, se tabell 3.8. Tabellen visar enskilda ägare som utgörs av fysiska personer, dödsbon samt enkla bolag som inte är handelsbolag.

Tabell 3.8 Antal skogsägare (fysiska personer) efter storleksgrupp (hektar)

	1999	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023
<=5	103 544	103 858	104 824	106 695	107 668	107 878	108 531	108 817
>5–20	117 965	108 267	101 682	95 408	89 677	88 700	88 015	87 460
>20–50	76 639	71 695	67 716	64 284	60 504	59 874	59 304	58 662
>50–100	34 959	33 783	32 904	32 336	31 366	31 085	30 989	30 851
>100–200	15 287	15 502	15 845	15 924	15 726	15 713	15 696	15 579
>200–400	4 608	5 026	5 394	5 600	5 827	5 862	5 843	5 877
>400–1 000	1 088	1 322	1 524	1 727	1 934	1 964	1 967	1 934
>1 000	198	234	299	340	382	404	404	407
Totalt	354 288	339 687	330 188	322 314	313 084	311 480	310 749	309 587

Källa: Skogsstyrelsen 2024. Skogsstyrelsens statistikdatabas/Fastighets- och ägarstruktur.

Antalet skogsägare med fastigheter omfattande mer än 100 hektar skogsmark har ökat, se tabell 3.9 nedan. Antalet skogsägare med mer än 1 000 hektar har fördubblats sedan 1999.

³⁰ Skogsstyrelsen (2024).

Tabell 3.9 Enskilda skogsägares areal med deklarerad produktiv skogsmark

(1 000 hektar) efter ägar- och storleksklass

Enskilda ägare	1999	2005	2011	2017	2023
<=5	258	255	250	249	248
>5–20	1 390	1 283	1 184	1 099	1 035
>20–50	2 527	2 383	2 230	2 097	1 970
>50–100	2 478	2 420	2 353	2 301	2 240
>100–200	2 112	2 162	2 207	2 229	2 204
>200–400	1 246	1 371	1 486	1 570	1 633
>400–1 000	628	769	924	1 082	1 137
>1 000	413	488	625	695	877
Alla klasser	11 053	11 131	11 259	11 323	11 344

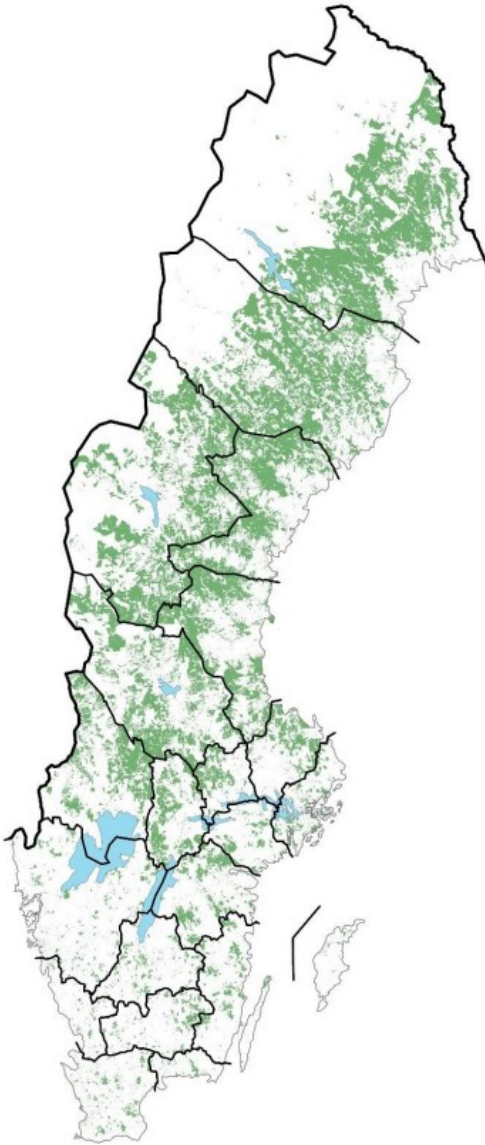
Källa: Skogsstyrelsen 2024. Skogsstyrelsens statistikdatabas/Fastighets- och ägarstruktur.

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.

Figur 3.8 nedan visar hur markinnehav i aktiebolag fördelar sig över landet. Ägande av lantbruksenheter genom aktiebolag är fokuserat på skogsmark och, som kartan visar, med tyngdpunkt i norra Sverige.

Figur 3.8 Markinnehav i aktiebolag 2020

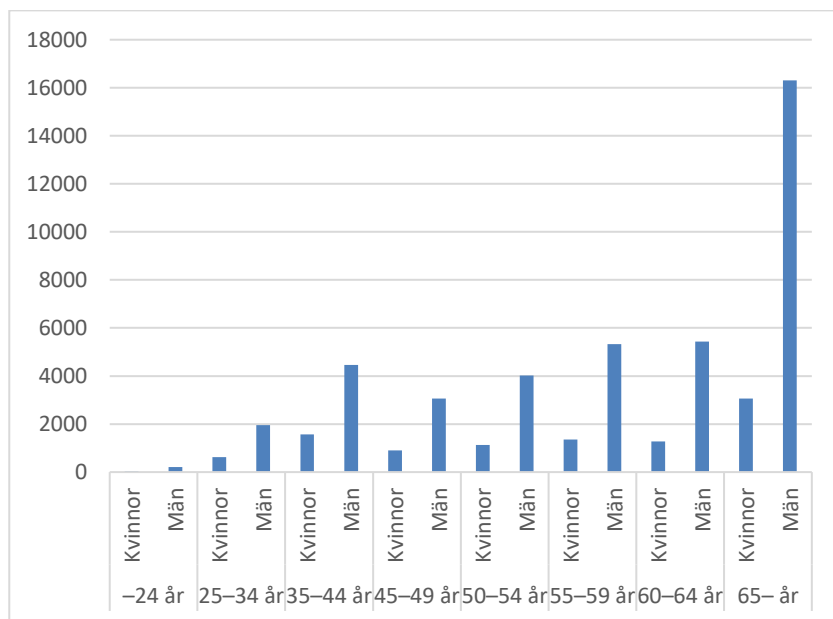


Källa: SCB (2023). Markanvändningen i Sverige 2020.

3.3.4 Åldersstruktur inom jord- och skogsbruket

Andelen jordbruksföretagare som driver enskild firma och är över 65 år ökar. År 2013 var medelåldern 57 år och 2023 hade den ökat till 59 år. De kvinnliga jordbruksföretagarna är i snitt yngre än männen, 22 procent av kvinnorna är yngre än 45 år. Motsvarande siffra för männen är 16 procent. Det totala antalet kvinnor som var jordbruksföretagare var år 2023 9 943, vilket är en ökning med 2 procent sedan år 2020. Den totala andelen kvinnor av jordbruksföretagarna har ökat från 15 procent år 2010, till 18 procent år 2020 och till 20 procent år 2023.

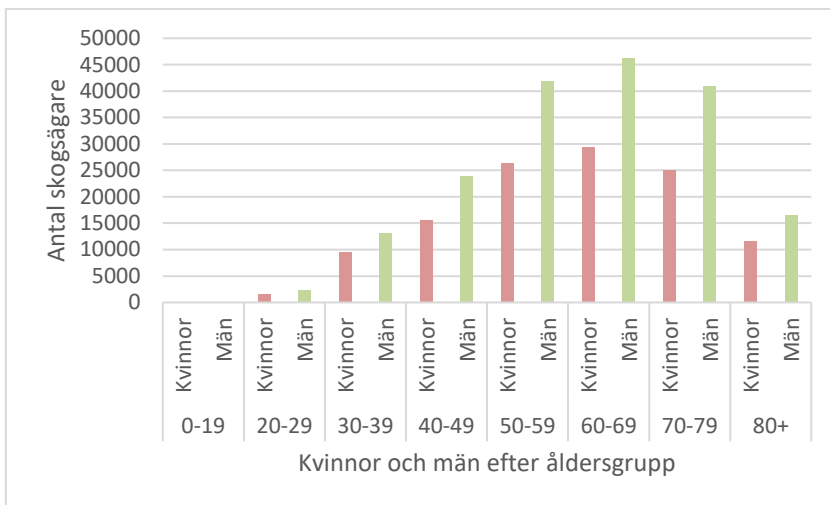
Figur 3.9 Antal jordbruksföretagare efter åldersklass och kön 2023



Källa: Jordbruksverkets statistikdatabas (2024).

Skogsägarnas medelålder har ökat från 55 år 1999 till 61 år 2023, figur 3.10 nedan visar åldersfördelning och könsfördelning inom skogsägarkåren.

Figur 3.10 Antal skogsägare efter åldersklass och kön 2023



Källa: SCB (2024). Fastighetstaxeringsregistret bearbetat av Skogsstyrelsen.

3.4 Företagsformer i jordbruket

De flesta jordbruken i Sverige drivs i form av en enskild firma och de flesta är fåmansföretag. Anledningarna till detta är flera. Traditionellt har lantbruk varit enmansföretag och i de fall ett lantbruk gått vidare inom familjen har i regel ett av barnen tagit över. När det funnits flera intressenter, ofta syskon eller barn, har ett enkelt bolag bildats där momsredovisning och balansräkning är gemensam medan beskattning sker av respektive person. Enskild firma anses vara en enkel bolagsform som passar små företag, men innebär vissa begränsningar i och med att privatpersonen är ensam ägare och ansvarar helt för företaget. Det finns ingen tydlig gräns mellan ägaren och företaget. Detta innebär att ägaren har obegränsat personligt ekonomiskt ansvar och blir tvungen att betala företagets skulder med privata medel om pengarna i företaget inte räcker till.

I takt med att jordbruksföretagen blivit större, både till areal och omsättning, blir riskerna större och kan bli svårare att hantera för en enskild person. Större företag innebär oftast att en större personalstyrka behövs. Särskilt inom djurhållande företag blir det vanligare att ha anställda. Detta eftersom djuren kräver minst daglig tillsyn och skötsel. Det blir vanligare att flera personer är involverade i ett jord-

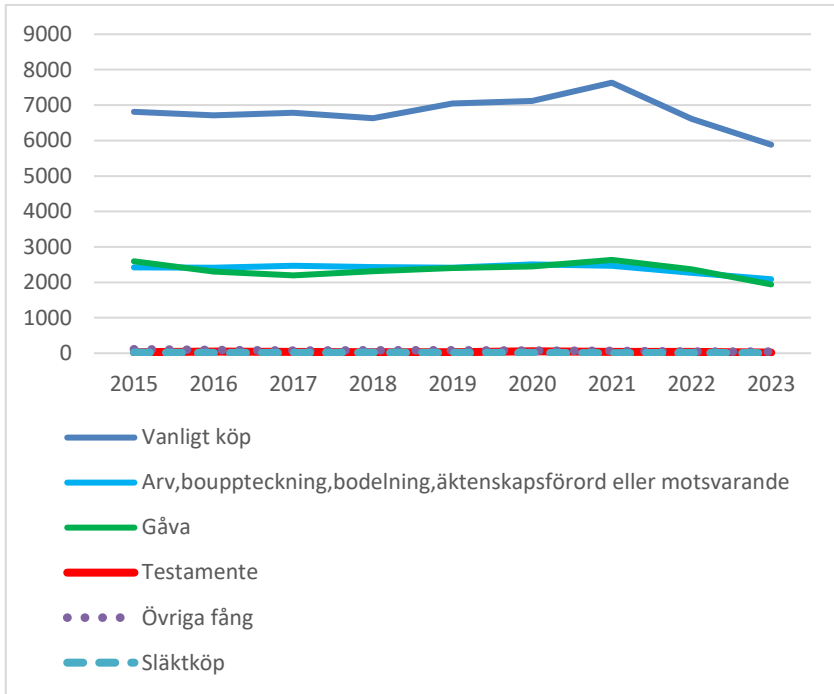
bruk antingen genom anställd personal eller på grund av att fler personer driver företaget tillsammans. Detta för att ge möjlighet till ledighet och arbetsvillkor som är mer jämförbara med villkoren i övrigt arbetsliv och samhälle. Att driva företag med anställda eller tillsammans med andra ställer krav på de involverade som kan göra aktiebolagsformen mer attraktiv. Att ha anställda ökar kraven på effektivitet och lönsamhet, då löner måste betalas och ytterligare regelverk följas. Ökad risk kan dessutom hanteras bättre i ett aktiebolag då ägarna inte behöver riskera personligt ansvar för bolagets skulder. Detta förutsätter att ägaren inte har behövt gå i personlig borgen. Om företaget drivs av flera personer kan aktiebolagsformen också vara ett bra sätt att fördela det ekonomiska utfallet och styra verksamheten.

4 Översiktligt om fastighetsöverlåtelser

4.1 Fastighetsöverlåtelser och ägarbyten

De senaste åren har det skett omkring 11 000 överlåtelser¹ av lantbruksfastigheter per år. I dessa ingår de överlåtelser som sökts lagfart för. Dessutom är det, enligt vad utredningen erfar, uppskattningsvis ytterligare 3 000–5 000 fastighetsöverlåtelser som sker genom fastighetsreglering, vilka inte återfinns i lagfartsstatistiken. Det vanligaste sättet att överlåta en fastighet är genom gåva, köp eller en kombination av de båda. Antalet lantbruksfastigheter som överlåtits via försäljning har ökat utom de senaste åren, se figur 4.1.

¹ Lantmäteriet (2024).

Figur 4.1 Antal överlåtelse fördelat på förvärvssätt 2015–2023

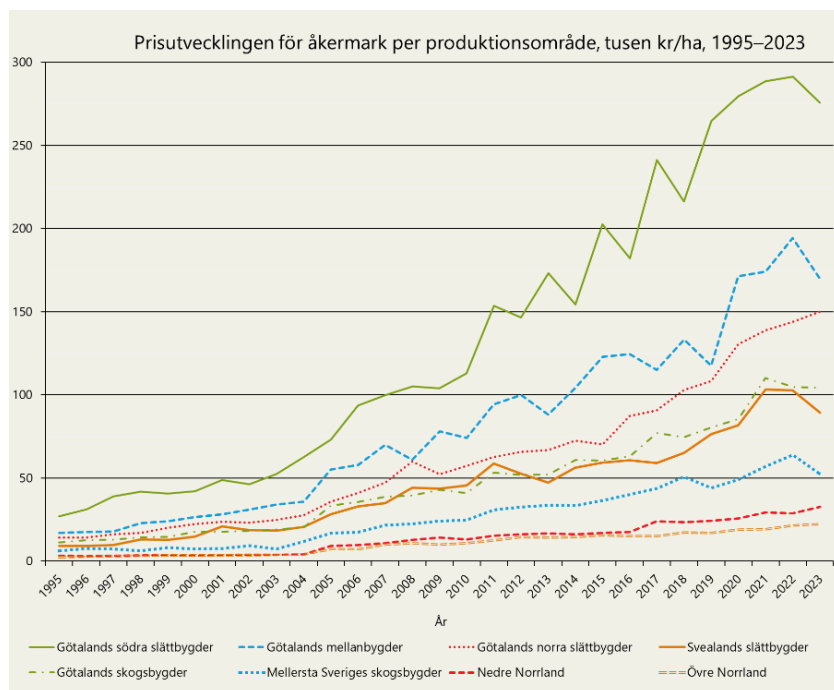
Anm: Gåva, ej gåva genom bodelning under äktenskap eller gåva som i stämpelskattelhänseende anses som köp.
 Källa: Egen bearbetning av Lantmäteriet 2024.

4.1.1 Stigande priser på jordbruksmark

Sedan 1995, när Sverige blev medlem i Europeiska unionen, har det genomsnittliga priset för jordbruksmark (åker- och betesmark) ökat. Nu är det genomsnittliga priset på en hektar åkermark närmare tio gånger så högt som det var år 1995,² se figur 4.2. Jordbruksverket uppskattar de genomsnittliga markpriserna med hjälp av de lantbruksfastigheter som överlåtits under året och för vilka det ansökts om lagfart. År 2023 gällde detta 2 200 försäljningar och drygt 15 300 hektar jordbruksmark. Det är en minskning med 17 respektive 19 procent jämfört med år 2022. Den areal jordbruksmark som ingår i Jordbruksverkets beräkningar motsvarar mindre än 1 procent av den totala jordbruksmarken i Sverige.

² Jordbruksverket (2024). Jordbruket i siffror, *Något lägre markpriser det senaste året*. <https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2022/03/03/mest-skog-bland-jordbruksforetagarna-i-vastra-gotalands-lan/>. (Publicerat: 2024-08-23.)

Figur 4.2 Prisetveckling för jordbruksmark 1990–2023

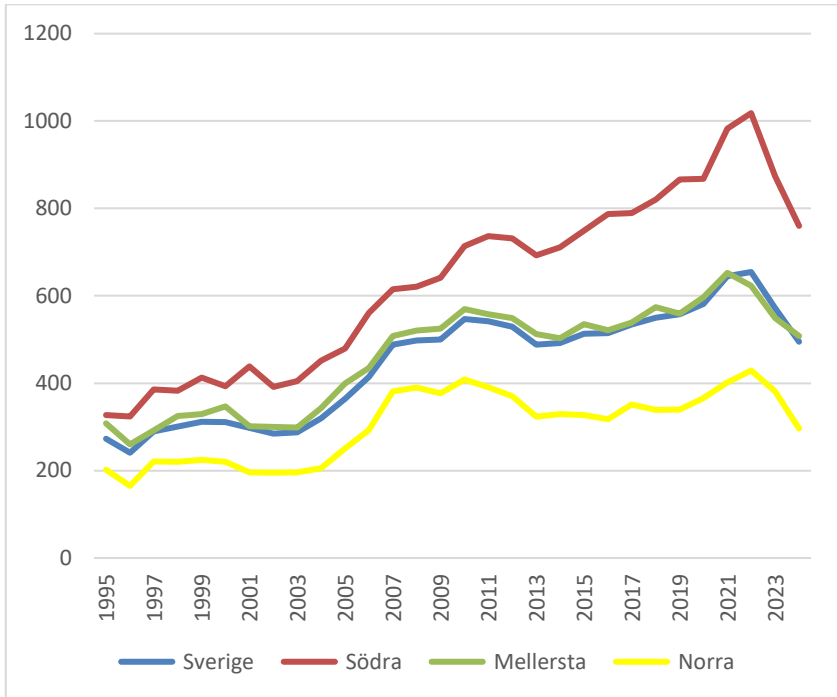


Källa: Jordbruket i siffror, 2024, Något lägre markpriser det senaste året.
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2022/03/03/mest-skog-bland-jordbruksforetagarna-i-vastra-gotalands-lan/>. (Publicerat: 2024-08-23.)

4.1.2 Prisutvecklingen på skogsmark

Figur 4.3 Prisutveckling för skogsmark 1995–2023

Nominell utveckling av priset i kronor per skogskubikmeter



Källa: Ludvig & Co 2024.

Även för skogsmark har priserna stigit kraftigt sedan mitten av 1990-talet. Sedan år 2022 har dock priset på skogsfastigheter fallit med i genomsnitt 11 procent,³ vilket i första hand bedöms bero på den kraftiga uppgång av reporäntan som Riksbanken påbörjade i maj 2022 och som avtagit först under första kvartalet 2024. Därefter har räntan sjunkit. Det är dock värt att beakta att prisstatistiken från fastighetsmäklarfirmor inte omfattar de överlåtelse som görs utanför den öppna marknaden. Sådana överlåtelse kan vara exempelvis släktköp och överlåtelse genom fastighetsbildningsåtgärder mellan grannfastigheter.

De fastighetsmäklare som utredningen har haft kontakt med förklarar att efterfrågan på skogsfastigheter har minskat de senaste åren

³ Skogsaktuellt (2024).

och anger som en delförklaring till detta en ökad oro över ytterligare begränsningar i nyttjanderätten som kan komma att införas.

4.1.3 Ett mindre antal lantbruksfastigheter byter ägare genom testamente

Sedan år 2014 har antalet överlåtelse genom testamente av lantbruksenheter till juridisk och fysisk person varierat mellan ett 20-tal till ett 50-tal, se tabell 4.1 nedan. En överlåtelse kan omfatta flera taxeringsenheter och därför visas något högre antal i tredje kolumnen jämfört med den andra. Utredningen kan genom att studera Lantmäteriets sammanställning av uppgifter från dess fastighetsprisinformation konstatera att drygt 400 lantbruksenheter omfattande drygt 21 000 hektar jord- och skogsbruksmark har överlåtits genom testamente sedan 2014.

Tabell 4.1 Överlåtelse av lantbruksenheter via testamente

År	Antal		Areal	
	Överlåtelse	Taxeringsenheter	Skog (hektar)	Jord (hektar)
2014	52	57	2 222	599
2015	31	37	998	357
2016	44	48	1 640	307
2017	35	40	948	283
2018	30	36	186	48
2019	28	34	1 790	372
2020	54	68	1 650	531
2021	40	57	1 541	340
2022	37	43	929	382
2023	17	20	1 389	104

Anm: Tabellen avser alla överlåtelse genom testamente, både till fysisk och juridisk person.

Källa: Egen bearbetning av data från Lantmäteriets fastighetsprisinformation 2024.

De flesta mottagarna är fysiska personer men det finns också ett antal juridiska personer. Sedan 2014 uppgår de till drygt 40 stycken totalt. De flesta är välgörenhetsorganisationer eller organisationer med allmännyttiga ändamål. I listan finns också ett antal mindre kända stiftelser och ett aktiebolag. Mottagare som är juridiska personer har varit exempelvis organisationer med s.k. 90-konton, Allmänna arvsfonden,

några bygdegårdsföreningar, pastorat och församlingar samt några forskningsstiftelser med inriktning på skogs- och lantbruk etc.

4.2 Något om fastighetstransaktioner

Här görs en översiktlig redogörelse för hur en fastighetstransaktion går till för att särskilt illustrera de skillnader som finns då en fastighet överläts i bolagsform (andelarna byter ägare) eller med stöd av jordabalkens regler (där fastigheten i sig byter ägare). De två olika lösningarna kan illustreras på följande sätt.

1. Fysisk person säljer fastigheten till en annan fysisk eller juridisk person
2. Juridisk person säljer andelar i ett dotterföretag (som äger fastigheten) till en annan juridisk person

När en fysisk person säljer en fastighet till en annan fysisk eller juridisk person ska den kapitalvinst som uppstår beskattas i inkomstslaget kapital. Av kapitalvinsten beskattas 90 procent med 30 procent, vilket innebär att den effektiva skattesatsen är 27 procent. Utöver detta ska tidigare medgivna värdeminskningsskatt m.m. återföras i inkomstslaget näringsverksamhet. För fysiska personer utgår dels sociala avgifter, dels kommunal och statlig inkomstskatt. Vidare ska förvärvaren av fastigheten som överläts betala stämpelskatt baserad normalt på ersättningen.

Beträffande överlåtelse av fastigheter utanför lantbrukssektorn är det absolut vanligast att köpare och säljare väljer att överlåta fastigheter i bolagsform, s.k. paketerade fastigheter, snarare än enligt jordabalkens regler. Försäljning av en paketerad fastighet innebär att köparen förvärvar aktierna i det bolag där fastigheten finns ”paketerad”. Närmare bestämt innebär denna ”paketering” att den fysiska person som en gång ägt fastigheten har överlåtit denna till ett bolag (ofta dotterbolag till ett av säljaren ägt moderbolag) för att sedan överlåta aktierna till köparen.

En paketering innebär att en fysisk person säljer fastigheten till bolaget mot en ersättning som understiger marknadsvärdet. I inkomstslaget kapital finns inga särskilda regler om hur ersättningen ska bestämmas. Dock gäller att om ersättningen understiger såväl fastighetens

marknadsvärde som dess skattemässiga värde anses den ha avyttrats enligt fastighetens omkostnadsbelopp eller marknadsvärde om detta är högre.⁴ I detta fall anses fastigheten förvärvad för ett belopp som motsvarar den ersättning som överlåtaren ska anses ha fått.⁵ Förvärvande bolag ska betala stämpelskatt med 4,25 procent av det högsta av ersättningen och fastighetens taxeringsvärde.

Efter att fastigheten har paketerats i ett bolag förvärvar köparen andelarna i det bolag som äger fastigheten vilket innebär att fastigheten i sig inte byter ägare (den ägs av bolaget). Köpeskillingen för aktierna brukar bestämmas utifrån marknadsvärdet för fastigheten justerat för skulder och latent skatt hänförlig till fastigheten.

En överlåtelse av en fastighet paketerad enligt detta förfarande medför flera olika fördelar både för säljare och köpare. För det första utgör aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget s.k. näringsbetingade andelar och den kapitalvinst som uppstår när aktierna säljs är därför skattefri. Eftersom det är aktierna och inte fastigheten som överläts utgår inte heller någon stämpelskatt i denna situation.

Detta innebär att säljaren av bolaget kan tillgodogöra sig hela marknadsvärdet på fastigheten som kan användas till investering i ny fastighet eller ny verksamhet. Noterbart är att till skillnad mot när en fysisk person själv säljer en fastighet i detta fall är inte vinsten tillgänglig för konsumtion utan ytterligare beskattning av ägaren.

Även köparen får skattemässiga fördelar eftersom förvärvet av andelarna i bolaget inte utlöser någon stämpelskatt. Detta innebär ofta betydande belopp eftersom stämpelskatten är 4,25 procent för juridisk person (och 1,5 procent för fysisk person) av köpeskillingen.

En annan stor skillnad är att köplagens (1990:931) regler blir tillämpliga i stället för jordabalkens regler. Köplagen erbjuder en mer flexibel reglering, i synnerhet eftersom denna lagstiftning är dispositiv. Det uppenbara är att en annan typ av felregler gäller. Därutöver blir konsekvensen att begränsningar i s.k. svärvillkor eller optioner för framtiden försvinner eller begränsas och parterna får möjlighet att skraddarsy överlåtelseavtalen efter sina behov.

Andra incitament för kapitalstarka aktörer att investera i fastigheter som är paketerade som bolag kan vara möjligheten att avtala om tilläggsköpeskillning samt det faktum att överlåtelse av andelar varken

⁴ Detta gäller om förvärvande bolag hör hemma inom Europeiska samarbetsområdet, 53 kap. 2–3 §§ inkomstskattelagen.

⁵ 53 kap. 10 § inkomstskattelagen.

registreras eller publiceras någonstans. Inte heller går det att ur offentliga register få fram hur andelar värderats eller om tilläggsköpeskilling har avtalats. Å andra sidan inträffar den krediträttsliga följden att ett låneinstitut inte kan ta fastigheten i pant (eftersom den ligger i ett bolag) när affären ska finansieras.

Det bör anmärkas att det, enligt det nu gällande reglerna i jordförvärvslagen, är tillräckligt att en andel av en lantbruksegendom testamenteras till en juridisk person för att hela fastigheten sedan ska anses tillhöra bolagsfären (se 3 § 8 jordförvärvslagen).

4.3 Två olika marknader

Det är inte bara jordförvärvslagens regler, om huruvida man befinner sig på en marknad där förvärvstillstånd behöver sökas för fastigheten, som utgör skillnaden mellan en marknad för fysiska personer och juridiska personer. Det är flertalet ytterligare faktorer som påverkar och förändrar spelplanen för aktörer på fastighetsmarknaden beroende på om det är fråga om ett rakt fastighetsförvärv eller en paketerad fastighet. De incitament som finns att förvärva kommersiella fastigheter (lantbruksfastigheter med jord- och skogsbruk) sträcker sig alltså långt utöver den begränsning som en prövning enligt jordförvärvslagen innebär. Möjligheterna att fritt paketera och överlåta i bolagsform medför helt andra möjligheter och större flexibilitet i de kommersiella sammanhangen jämfört med raka transaktioner enligt jordabalkens regler. Dessa fördelar utgör alltså ytterligare incitament för aktörer som söker kapitalplaceringar. Det gäller också aktörer som bedriver aktivt jordbruk och som anser att den flexibilitet som aktiebolagsformen erbjuder är en fördel (drift, förvärv och avyttring).

Priset på lantbruksegendomen beror till störst del på fastighetens avkastningsförmåga och läge, men även andra faktorer kan spela in som rekreation och jakt. Fastighetens avkastningsvärde ändras inte beroende på om den ägs av juridisk eller fysisk person. Det har ändå kommit att etableras en s.k. tvåprismarknad på lantbruksegendom i Sverige eller, annorlunda uttryckt, en premie betalas i marknaden för de fastigheter som ägs av juridisk person, företrädesvis aktiebolag. Utredningen har intervjuat ett stort antal aktörer som bedriver rådgivning till ägare av lantbruksegendom. Det rör sig exempelvis om ekonomirådgivare, rådgivare kring ägar- och generationsskiftet, advokater,

jurister, bankrådgivare, förmögenhetsrådgivare och fastighetsmäklare. Samtliga som utredningen har varit i kontakt med bedömer att försäljningspriset för framför allt skogsmark ägd av juridisk person är väsentligt högre än motsvarande egendom som ägs av en fysisk person. Vid en sammanvägning av vad som framkommit är det utredningens bedömning att priset i marknaden är i genomsnitt cirka 20 till 30 procent högre på bolagsägd lantbruksegendom.⁶

En delförklaring till den högre värderingen av lantbruksegendom som kan säljas inom bolagsfären är att efterfrågan har ökat kraftigt i förhållande till ett mycket begränsat utbud.

4.4 Ökat intresse för investering i jord och skog

Att diversifiera sin investeringsportfölj genom att investera i flera olika typer av tillgångar är en viktig parameter för investerare som önskar uppnå en önskvärd riskspridning. Mot den bakgrunden har investeringar i skogsfastigheter blivit ett populärt sätt att sprida sin risk och diversifiera sin portfölj. Ett vanligt scenario för kapitalplacering är att man, vid sidan av aktie och räntebärande värdepapper gärna investerar i fastigheter och skog. Skog är ett naturligt tillgångslag som växer organiskt med 2–10 procent i volym per år och kan förväntas ge en trygg avkastning mindre beroende av konjunktur. Skog erbjuder en relativt stabil avkastning på investerat kapital på omkring 3 till 4 procent per år till en betydligt lägre risk än aktiemarknaden. Skogsinvesteringar kan alltså minska portföljriskerna och samtidigt bidra till att öka den förväntade avkastningen i portföljen över tid. Under de senaste tio åren har skog och skogsfastigheter betraktats som ett allt mer eftertraktat placeringsalternativ.

På marknaden finns ett flertal investeringsfonder som aktivt marknadsför skog som en kapitalplacering. Några av dessa marknadsför också sina investeringsfonder som s.k. klimatinvesteringar där vissa kriterier ska vara uppfyllda för att investering i skogsfastighet ska anses vara klimatanpassad. Dessa kriterier tar t.ex. syfte på kolbindningen, biologisk mångfald och hållbar förvaltning.

⁶ Jfr prop. 2004/05:53 s. 26.

5 Intresset för att testamentera lantbruksegendom

Utredningens bedömning: Det finns ett ökat intresse för att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Detta riskerar att leda till att ägarbalansen påverkas negativt.

5.1 Innehållet i ett testamente är i formell mening okänt

Innehållet i ett testamente är okänt till dess att testator väljer att offentliggöra det eller testamentet hanteras inom ramen för boupp-teckningen efter testators frånfälle. Det går därför inte att göra någon statistisk utredning av hur många som har för avsikt att utnyttja möjligheten att prövningsfritt testamentera lantbruksegendom. Det finns inget sätt att få kännedom om hur många testamenten som i dagsläget är skrivna med ett innehåll som innebär att lantbruksegendom testamenteras till juridisk person.

5.2 Fler kategorier av rådgivare ägnar sig åt ägarskiftesrådgivning

De senaste åren har möjligheten att prövningsfritt föra över egendom från fysisk person till juridisk person genom testamente lyfts fram i media och det är utredningens bild att allmänhetens kännedom om lagens möjlighet är större i dag än för ett antal år sedan.¹ En annan faktor av betydelse i sammanhanget är det faktum att det utvecklats

¹ Hollertz (2023). Om ett par generationer kan de självägande bönderna vara borta, *ATL*, 2023-01-10. Högberg (2023). Utred Jordförvärvslagen på nytt, *Land Lantbruk*, 2023-05-27.

ett högre prisläge på skogsdominerade lantbruksegendom som ägs av juridisk person. Detta innebär att dessa typiskt sett värderas med en premie på fastighetsmarknaden jämfört med lantbruksegendom som ägs av fysisk person. För tillfället tycks rena skogsfastigheter och skogsdominerade fastigheter föredras av dessa intressenter. Utredningen har också observerat att det finns enstaka aktörer som officiellt erbjuder sig att hjälpa till med rådgivning kring ett testamente till juridisk person. Som marknadsföring och argument för att testamentera sin lantbruksegendom till juridisk person används uttryckligen i vissa fall det faktum att detta är ett sätt att maximera värdet på det kapital som lantbruksegendomen motsvarar.

Utredningen har intervjuat ett stort antal personer med insyn i överlåtelseprocesser av skogs- och lantbruksverksamheter för att undersöka intresset för att överföra lantbruksegendom till juridisk person. Personerna som blivit tillfrågade är eller har varit verksamma som fastighetsmäklare samt inom olika typer av rådgivningsverksamhet t.ex. bankrådgivare, konsulter, advokater och forskare (se kapitel 2.2). Det finns många aktörer som erbjuder rådgivning vid ägarskifte och det arrangeras frekvent träffar för ägare av jord- och skogsbruksfastigheter runt om i landet. Aktörerna som erbjuder rådgivning vid ägarskiftet inom jord- och skogsbruk är framför allt de traditionella aktörerna inom lantbruksbranschen. Utredningen har utöver intervjuer med representanter och aktörer för rådgivningsföretag även tagit del av information som finns tillgänglig för allmänheten på internet och i övrig media.

På senare år har flera nya aktörer etablerat sig på marknaden för rådgivning vid ägarskiftet. Nya aktörer är exempelvis flera av skogsägarföreningarna som börjat med egen ägarskiftesrådgivning samtidigt som det också blivit fler banker och fastighetsmäklarfirmor som tagit fram och marknadsfört olika rådgivningserbudanden. Det är också många advokatbyråer och större internationella konsultbolag som erbjuder denna rådgivning men dessa synes främst vända sig till personer med större tillgångar som redan äger företag och fastigheter. Vissa fastighetsmäklare hjälper också sina kunder att förädla fastigheten genom att överföra den till aktiebolag. En parameter som påverkat utredningens undersökningar är att många rådgivande aktörer omfattas av olika typer av bestämmelser om sekretess eller lojalitetsplikter vilket förhindrar dem att alltför öppet redovisa innehållet i den rådgivning som lämnas. Undersökningarna som utredningen har

genomfört visar emellertid att det har etablerats fler rådgivningsaktörer, vid sidan av de traditionella, som numera ägnar sig åt ägarskiftesrådgivning.

5.3 Rådgivare uppmärksammar möjligheten att testamentera lantbruksegendom till juridisk person

Termerna generationsskifte och ägarskifte används parallellt i detta sammanhang. Det finns ingen skarp gräns mellan begreppen men i huvudsak är skillnaden att termen generationsskifte ofta används om tanken med att lantbruksegendomen byter ägare är att någon eller några inom familjen ska ta över verksamheten. Om en lantbruksegendom överläts till någon utanför familjen brukar denna transaktion benämnas ägarskifte. Med termen ägarskifte avses i det följande båda dessa situationer.

Vid ett ägarskifte där lantbruksegendom ingår, ska ofta ett betydande kapital överföras och många aspekter måste beaktas. Det vanligaste sättet att överlåta en fastighet är genom gåva eller köp. Det förekommer också att köp och gåva kombineras i syfte att uppnå vissa skatteeffekter eller kapitalförsörjningseffekter.

Rådgivarna som utredningen har intervjuat framhåller att det finns många känslomässiga aspekter att ta hänsyn till under processen. Genomgående uppmanar de traditionella aktörerna de som innehar lantbruksfastigheter att påbörja arbetet i god tid innan en överlåtelse är aktuell. De aktörer som utredningen kommit i kontakt med framhåller att det i normalfallet inte kommer på tal att använda testamenten som en möjlig väg för ägarskifte. Några rådgivare hos de stora konventionella aktörerna anger att de känner till möjligheten att testamentera men uppger att de inte ger råd som går i den här riktningen eftersom det anses oetiskt och oönskat av samhället att utnyttja ett s.k. kryphål i lagen. Rådgivarna nämner också särskilt att den uppmärksamhet som varit i media om ”kryphål i lagen”, länsstyrelsernas skrivelse² till regeringen och tillsättningen av denna utredning är signaler som gör att de anser att en viss restriktivitet är påkallad med att använda testamente som en lösning vid generationsskiften. De tradi-

² Länsstyrelserna (2023). *Behov av ny översyn av jordförvärvslagen gällande testamente*. Skrivelse från länsstyrelserna till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, (606-3847-2023) (LI2023/02500).

tionella rådgivarnas affärsidé anges av dem vara att tillhandahålla rådgivning till de företagare som vill ”göra rätt för sig” och leva upp till förväntningar från samhället. Det synes alltså inte ligga i linje med deras affärsidé att föreslå testamentering av lantbruksegendom till juridisk person. De traditionella rådgivarna har emellertid också framhållit att de på sikt, för att anpassa sig till förhållandena på marknaden och andra rådgivares agerande, kommer att bli tvungna att ändra ståndpunkt och även ge råd om denna möjlighet.

Rådgivarna nämner också att det finns en risk kopplad till en verksamhets fortsatta framgång om ett ägarskifte skjuts upp till dess att ett testamente kan verkställas. Hög medelålder är en utmaning i företagande – inte minst inom jord- och skogsbruk. Ofta är det ett livsverk som ska lämnas över och det kan vara svårt för den som drivit företaget att lämna över till en efterträdare i god tid. Det är många aspekter som ska ”falla på plats” för att verksamheten ska kunna föras vidare. Det är viktigt att undersöka om det finns intresse men också tillräckliga kunskaper hos en efterträdare. Det är också viktigt att i de fall där flera personer ska ta över, förvissa sig om att de kommer att kunna samarbeta, driva verksamheten i en gemensam riktning och fatta beslut som medför att företaget blir livskraftigt. Oavsett om verksamheten ska överlätas till någon inom eller utanför familjen utgör ägarskiftet ett komplext projekt där personliga relationer, ekonomiska förutsättningar, kunskap och intresse måste samverka för att en så ändamålsenlig lösning som möjligt på skiftet kan uppnås.

5.4 Ett sätt att generationsskifta

Utredningen har i tidigare avsnitt beskrivit företagsformer i lantbruket. Det som särpräglar lantbruksföretagandet jämfört med andra branscher är att jordförvärvslagens regler medför att enskild firma förekommer i större utsträckning än i andra branscher. Detta är en konsekvens av jordförvärvslagens regler om begränsningar för juridiska personer att förvärva lantbruksegendom. Det är emellertid vanligt bland större jordbruksföretag att fastigheten ägs i enskild firma och att det bildats ett driftsaktiebolag, där själva verksamheten bedrivs (se avsnitt 3.3.2).

Den pågående strukturomvandlingen leder till färre och större företag inom jordbruket. Driften i större företag leder till ökad kom-

plexitet bland annat genom att fler intressenter kan vara inblandade. Som tidigare redogjorts för genomförs överlåtelsen av en fastighet genom att fastigheten, som sådan, säljs med tillämpning av jordabalkens regler. Vid överlåtelse av ett aktiebolag överläts andelarna och det gäller i dessa fall helt andra regler, både köprättsligt och skatterättsligt. En stor skillnad mellan ägande i enskild firma och ägande i aktiebolagsform (av själva fastigheten) är att ett ägande i aktiebolagsform kan innebära helt andra förutsättningar kopplat till risk, skatt och samägande. I ett aktiebolag är huvudregeln att ägaren inte ansvarar personligen för bolagets skulder medan den som driver verksamhet i enskild firma riskerar att behöva utnyttja samtliga tillgångar, inklusive sin bostad, för att svara för de skulder som uppstått i följd av lantbrukets drift och underhåll.

En annan central aspekt är samäganderättsregler i lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt och lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter. Dessa regler är tillämpliga på samägande av en fysisk fastighet medan aktiebolagslagens regler för delägarskap gäller då en fastighet ägs av ett aktiebolag med flera delägare (av andelarna). Skulle någon delägare av en fastighet där samäganderättslagen är tillämplig vilja sälja sin andel kan den delägaren framtvunga en försäljning och därmed erhålla ersättning motsvarande marknadsvärdet. I ett fall där motsvarande fastighet ägs av ett aktiebolag (där samägandet är uppdelat genom andelar i bolaget) saknas tvingande verktyg i aktiebolagslagen för den delägare som önskar bli utköpt. Den delägaren är i sådant fall lämnad åt att själv finna en köpare till den andel som han eller hon äger. Detta är sannolikt mycket svårt då de utomstående personer som skulle vara intresserade av att bli delägare i ett familjeägt och familjedrivet lantbruk troligen är mycket få.

Utredningen kan konstatera att samäganderättslagen erbjuder relativt kraftfulla bestämmelser för den delägare som önskar avsluta sitt delägarskap medan aktiebolagslagen lämnar motsvarande delägare i en mycket mer utsatt situation. Det sagda har betydelse för frågan om vilka drivkrafter som finns för den familj som önskar bevara en stor enhet och samtidigt uppnå viss rättvisa mellan barnen. Rättvisa i detta fall behöver inte nödvändigtvis vara likställt med sämja. Ekonomiskt sett uppnås dock, ur ett synsätt, rättvisa om ett ägarskifte genomförs i aktiebolagsform och andelarna fördelas mellan barnen. Modellen medför också att det är mycket svårt för en av flera delägare att överlåta sin andel (i vart fall till ett pris motsvarande det som skulle varit

aktuellt om samäganderättslagen gällt). Detta är ett centralt incitament för familjeägda lantbruksegendomar där ett ägarskifte planeras där ett huvudsyfte är att enheten ska bevaras över tid. Det bör påpekas att detta inte är ett särskilt vanligt förekommande resonemang hos aktiva jord- och skogsbrukare då dessa oftast önskar att genomföra generationsskifte i samband med att föräldragenerationen närmar sig pensionering.

Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt och lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter medför också ett krav på ställföreträdare. Bestämmelserna i dessa lagar kan leda till att förvaltningen av lantbruksegendomar blir trög. Reglerna innebär bl.a. att alla åtgärder som inte är akuta kräver samtycke från alla delägare. Detta medför t.ex. att en delägare som vill motsätta sig en reparation eller investering kan göra det, med stöd av regler om samägande. Aktiebolagslagen ger enligt vissa enklare och tydligare juridiska ramar när det gäller beslutsfattande och överförande av andelar i verksamheten.

5.5 Ett sätt att värdemaximera

Om tanken inte är att lantbruksegendomen i samband med ett ägarskifte ska tas över av någon i familjen finns fördelar med att föra över lantbruksegendomen till bolagssfären. För det första prissätts egendomen då utifrån den högre prisbild som gäller för bolagsägd lantbruksegendom som domineras av skogsmark. Det finns flertalet ytterligare faktorer och incitament kopplade till den prispremie som gäller för bolagsägd lantbruksegendom. Utredningens undersökningar ger en bild av att aktörerna i branschen anser att prisskillnaden uppgår till mellan 20 och 30 procent beroende på om en sådan lantbruksegendom ägs av fysisk person eller om den ägs av juridisk person. Som utredningen tidigare redovisat i betänkandet utgör skogen en stabil kapitalplacering som ofta används för att sprida risk och diversifiera sin portfölj. De senaste tio åren har intresset för skog som kapitalplacering ökat. Denna utveckling leder på sikt till ett ännu större skillnad mellan utbud och efterfrågan, vilket i sig riskerar att skapa ytterligare prisskillnader mellan lantbruksegendom som ägs av fysisk person jämfört med bolagsägd sådan. När det gäller skogsfastigheter och förvaltningen av dessa har utredningen bl.a. sett ett ökat s.k. utboäggande och ett förändrat sätt att driva framför allt skogsbruk. Färre brukar sin skogsmark med egen arbetsinsats och fler arrenderar ut

jordbruksmark. Fler tjänster hyrs in jämfört med tidigare. Allt färre skogsägare utför manuellt arbete på egen hand och skillnaden i effektivitet mellan det som går att göra själv och effektiviteten i inhyrda maskiner blir ständigt större. Skogsägande blir i större utsträckning en administrativ och förvaltande roll där det även finns ett rikt utbud av tjänster att hyra in. Skogen blir ett stabilt tillgångsslag i en för-mögenhetsförvaltning som exempelvis också kan bestå av placeringar i värdepapper och andra fastigheter.

För vissa handlar skogsägande om virkesproduktion och kapitalplacering medan det för andra handlar om tradition, känslomässiga förhållanden eller intresse för miljö, natur och jakt. För den som inte är intresserad av skogsbruk men har känslomässiga band till sin hemgård kan skogen styckas av från bostäder och gårdscentrum. Möjligheten att bilda en ny fastighet gör att ägaren i detta exempel skulle kunna testamentera den avstyckade skogen till ett aktiebolag medan byggnaderna kan överlåtas till någon inom familjen som är extra intresserad. Genom att skogen överlåts till en juridisk person kan värdet maximeras för att kompensera de arvingar som inte är intresserade av byggnaderna och gårdscentrum. Här kan metoden att testamentera en mindre del av fastigheten användas. Den bolagsägda delen kan sedan köpa upp resten av fastigheten och sälja den enligt den prisbild som gäller för lantbruksegendom som ägs av juridisk person.

Dessa faktorer gör att utredningen bedömer att det finns en kategori intressenter som har starka incitament att föra över lantbruksegendom från fysisk till juridisk person i syfte att maximera de tillgångar som efterlämnas vid frånfalle. Det är sannolikt att det är större lantbruksegendomar som är mest aktuella då dessa är mer intressanta för kapitalplacere. Eftersom intresset för skog som kapitalplacering har ökat är det inte osannolikt att relativt stora skogsarealer skulle komma att överföras till juridisk person på sikt, om nuvarande lagstiftning inte förändras.

5.6 Ett sätt att företagsutveckla

Utredningen har identifierat en tredje kategori av intressenter som kan ha vilja att föra över lantbruksegendom till juridisk person. Denna kategori är olika former av företagare som driver verksamhet i andra branscher än jord och skog. Utredningen har exempelvis fått indikationer på att lantbruksegendom är intressant för investerare som avser bedriva verksamhet på fastigheten som inte utgör traditionellt jord- och skogsbruk. Innovativa satsningar kan kräva mycket kapital och associationsformen ger möjlighet att ta in olika finansiärer med marken som tydlig tillgång. Det förekommer att lantbruksegendom exploateras för exempelvis solceller och vindkraft och det är även ett växande intresse för kolsänkor och avsättningar för att gynna biologisk mångfald. Förändrad markanvändning kräver tillstånd från myndigheter vilka dock kan tänkas vara lättare att hantera för större kapitalplaceringar.

Andra incitament att testamentera lantbruksegendom till juridisk person är hänförliga till de bolagsrättsliga och skatterättsliga fördelar som är förenade med aktiebolagsformen. Fördelen med att äga en lantbruksegendom i juridisk person kan till exempel vara att det är möjligt att fördela vinster genom avdrag inom en koncern. Det kan finnas fördelar med att förvärva, äga och avyttra en fastighet i aktiebolagsform kopplat till risk, finansiering, samägande och beskattning. En fördel med att äga en lantbruksegendom i aktiebolag är att det är möjligt att bilda ett koncernförhållande för att hantera vinster, avdrag och utdelning.

En annan aspekt som gör sig gällande i lantbruksföretag med anställda är aktiebolagsformens möjlighet att låta flera delägare utanför familjen, t.ex. anställda, vara delaktiga i bolagets ägande och drift.

5.7 Samhällets intresse vid ägarskiften

För att uppnå en ökad inhemsk livsmedels- och skogsproduktion är det viktigt att den producerande marken brukas aktivt. Medelåldern för ägare av både jordbruksdominerade och skogsdominerade fastigheter ökar, se tabellerna 3.9 och 3.10. I många fall ägs lantbruksfastigheterna av personer som inte är aktivt verksamma inom vare sig jord- eller skogsbruk och som inte heller har arvingar med avsikt att vara aktiva brukare. I många av dessa fall finns inga starka drivkrafter att genomföra generationsskifte när pensionsåldern infaller för ägarna.

Detta kan leda till att fastigheten inte överläts förrän i samband med att ägaren avlider. Om det dessutom uppfattas som mer ekonomiskt attraktivt (eftersom testamentering av lantbruksegendom enligt nuvarande regler kan ske prövningsfritt in i bolagssfären) att vänta med generationsskifte, kommer sannolikt genomsnittsåldern för ägare av jord och skog fortsätta att stiga. Det ligger därför inte i samhällets intresse att det finns incitament att skjuta upp ett generationsskifte till dess att ett testamente ska verkställas. Även av detta skäl bör därför överlåtelser av lantbruksegendom till aktiebolag likställas med övriga förvärv.

5.8 Möjlig framtida utveckling

Som tidigare nämnts går det inte att med säkerhet avgöra hur många som avser att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Dock konstaterar utredningen att kännedom om möjligheten har ökat. I takt med utvecklingen mot större och högre värderade jord- och skogsfastigheter blir värdeökningen som kan åstadkommas betydande. Någon förflyttning av mark i motsatt riktning, från juridisk person till fysisk person, lär inte förekomma vare sig nu eller framgent.

Med hjälp av de uppgifter kring ägare av lantbruksegendom som redovisas i kapitel 3 har utredningen ställt upp ett antal scenarion kring en möjlig framtida utveckling. För enkelhetens skull är fokus i sin helhet på skogsmark och det har antagits att inga fastigheter under 50 hektar förs över till juridisk person.

Första scenariot tar utgångspunkt i att de 55 000 största privata skogsägarna totalt äger cirka 8 miljoner hektar skogsmark (alla med över 50 hektar). Vid ett antagande om att de i genomsnitt äger fastigheten i 30 år innebär det en årlig förflyttning av mark från fysisk till juridisk person på 50 000 hektar. Detta förutsatt att var femte person väljer att testamentera lantbruksegendomen till en juridisk person.

I ett andra scenario kan man tänka sig att för fastigheter med mellan 50 hektar och 400 hektar testamenterar var fjärde ägare till en juridisk person. För fastigheter på mellan 400 hektar och 1 000 hektar skogsmark testamenterar hälften av ägarna egendomen till en juridisk person och för fastigheter över 1 000 hektar testamenterar tre fjärdedelar till en juridisk person. Om dessa i genomsnitt äger lantbruksegendomen i 25 år innebär det att 110 000 hektar per år övergår till juridisk person.

I ett tredje och mycket försiktigt scenario där bara var tionde skogsägare i det förstnämnda scenariot testamenterar till juridisk person övergår motsvarande 25 000 hektar årligen till juridisk person (en kvarts miljon hektar skogsmark på tio år).

5.9 Sammanfattande slutsatser

Utredningen bedömer att det numera finns ett ökat intresse för att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Den omständigheten att testamenten är undantagna från jordförvärvslagens tillämpningsområde har i tidigare betänkanden benämnts som ett missförhållande som behöver åtgärdas. Utredningens undersökningar visar att jordförvärvslagens tillämpningsområde och det faktum att det prövningsfritt går att föra över lantbruksegendom från fysisk person till juridisk person genom testamente har fått uppmärksamhet i media och hos rådgivningsföretag på senare tid. Det finns, som nämnts ovan, aktörer som marknadsför möjligheten att testamentera sin lantbruksegendom till juridisk person som ett sätt att maximera sitt kapital. Även rådgivningsföretagen beskriver hur testamenten i förhållande till jordförvärvslagen och den prisskillnad som föreligger mellan lantbruksegendom som ägs av fysisk person jämfört med motsvarande som ägs av juridisk person har fått en mer framskjuten roll i deras yrkesverksamhet.

Utredningens undersökningar och överväganden leder således till slutsatsen att det numera finns ett ökat intresse att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Utredningen har funnit att detta på sikt, om lagen inte ändras, kommer att leda till att ägarbalansen (dvs. fördelningen av ägandet av lantbruksegendom mellan fysisk och juridisk person) påverkas på ett negativt sätt.

6 Jordförvärvslagen

6.1 Jordförvärvslagens syften och historik

Nu gällande jordförvärvslag kan sägas ha tre centrala mål:

- främja bosättning och sysselsättning i glesbygd
- underlätta strukturförbättringar i omarronderingsområden samt
- bevara ägarbalansen av mark mellan fysiska och juridiska personer.

Någon portalparagraf där jordförvärvslagens syften framgår samlat finns inte. Dessa framgår i stället av förarbetena till lagen. Jordförvärvslagen har en lång historik, som beskrivs i SOU 2001:38. Nuvarande reglering har sina rötter i den så kallade bolagsförbudslagen¹ som infördes 1906 i syfte att förhindra de stora skogsbolagens och ekonomiska föreningars uppköp av bondeägd skog i Norrland. Lagen utvidgades 1925 till att omfatta hela Sverige. År 1932 vidgades lagen till att omfatta även ideella föreningar och stiftelser. Förvärvsprövningen gjordes dock något mindre sträng för dessa än för bolag och ekonomiska föreningar.²

Införandet av en ny jordförvärvslagstiftning diskuterades vid flera tillfällen under 1900-talets första hälft men först år 1945 antogs en jordförvärvslag, vars syfte var att bevara ägandet av marken hos den jordbrukande befolkningen och att i viss mån underlätta jordbrukets rationalisering. Denna ersattes år 1947 med en ny jordförvärvslag vars syfte var att motverka olämpliga förvärv, dvs. främst förvärv i spekulationssyfte eller som kapitalplacering. Slätköp var undantagna. Denna följdes av 1965 års jordförvärvslag som hade som främsta syfte att hindra markförvärv som motverkade statens insatser till stöd för jord- och skogsbrukets rationalisering och även att främja aktiva lant-

¹ Lag (1925:219) angående förbud i vissa fall för bolag och förening att förvärva fast egendom.

² SOU 1961:49, s. 25.

brukare. Några särskilda hinder enbart för juridiska personer stadgades inte i 1965 års lag. Vid införandet av 1965 års lag upphävdes bolagsförbudslagen.

Sedan den 1 juli 1979 gäller 1979 års jordförvärvslag. Genom denna återinfördes särskilda regler som innebär begränsningar i juridiska personers rätt att förvärva jordbruksfastigheter. Den utformades för att tillgodose de riktlinjer för jordbrukspolitiken som antogs 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 den tidigare lagstiftningen fanns kvar och skärptes något. Vidare föreskrevs att krav kunde ställas på aktivt brukande, yrkeskunskaper och bosättning. Bestämmelser om priskontroll infördes. En för hög köpeskilling medförde att förvärvstillstånd skulle avslås och likaså förvärv enbart i kapitalplacerssyfte. Tillstånd skulle också vägras för s.k. additionsförvärv, dvs. om en förvärvare redan ägde ett utvecklat eller utvecklingsbart företag skulle ytterligare förvärv av en sådan enhet vägras.

Vad gällde skogsmark avsåg 1979 års lag 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 så att en lämplig ägokombination skapades.

Genom 1979 års jordförvärvslag återinfördes särbestämmelser för prövning av juridiska personers förvärv. 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 kompensationsmark, om den förvärvade egendomens virkesavkastning behövdes i företagets verksamhet.

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. Med glesbygd avses enligt jordförvärvslagen 1 § tredje stycket 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.³

En omfattande översyn av 1979 års jordförvärvslag genomfördes under 1987⁴ mot bakgrund av att behovet av storleksrationalisering inom jord- och skogsbruket inte var lika stort som tidigare. Ändringarna som föreslogs tog sikte på att lagen skulle främja familjejordbruket och 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 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.

Våren 1990 beslutade riksdagen om en ny livsmedelspolitik. Den nya livsmedelspolitiken innebar en marknadsanpassning och avreglering av jordbruket. En utgångspunkt för den ändrade politiken var 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. Eftersom den ändrade livsmedelspolitiken ställde större krav på lantbrukarnas agerande som företagare på en marknad, ansågs att de måste ges en ökad handlingsfrihet vid överlåtelse av mark⁵. Genom reformen den 1 juli 1991 nedtonades därför rationaliseringsaspekten kraftigt, vilket 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.

³ Vilka områden som ska anses vara glesbygdsområden finns uppräknade i jordförvärvsförordningen (2005:522).

⁴ Prop. 1986/87:122.

⁵ Prop. 1990/91:155.

6.2 Tidigare betänkanden och propositioner relevanta för testamentesfrågan

Jordförvärvslagens förhållande till testamenten har varit föremål för utredning och diskussion i många olika sammanhang under lång tid. Regeringen har tidigare utrett frågan om huruvida det bör införas bestämmelser om att testamenten ska omfattas av jordförvärvslagens regler. Frågan har behandlats i SOU 1961:49, SOU 1977:93 och i prop. 1978/79:85. De nämnda utredningarna uttalade att det nu gällande förhållandet, att testamentariska förfaranden inte omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen, utgör en ”lucka i lagen” som bör stängas. I propositionen som följde 1977 års utredning om ny jordförvärvslag uttalades emellertid att frågan, och de rättsliga konsekvenserna av en sådan ändring i lagen, måste utredas ytterligare innan en sådan ändring kan införas. I det följande redovisas översiktligt de överväganden och förslag som lämnades i samband med nämnda utredningar och proposition.

6.2.1 SOU 1961:49 Förslag till jordförvärvslag m.m.

I SOU 1961:49 Förslag till jordförvärvslag m.m. berördes frågan om testamentariska förordnanden i förhållande till jordförvärvslagstiftningen. I denna anförde utredningen bl.a. följande. Arvsöverlåtelse bör inte bli föremål för förvärvsprövning. Detta eftersom andra juridiska personer än Allmänna arvsfonden inte är arvsberättigade. Där emot finns det, enligt utredningen, vägande motiv för att inte längre hålla öppen möjligheten att utan någon som helst prövning ur förvärvssynpunkt genom testamente överlåta jordbruksfastighet. Utredningen redovisade sedan en del tänkbara händelseförlopp varigenom en ägare till jordbruksfastighet – i strid med syftena med förvärvslagstiftningen – genom testamente skulle kunna fritt överlåta jordbruksmark till juridisk person. Utredningen bedömde att det fanns risk att lagens syfte härigenom skulle kunna kringgå i inte obetydlig omfattning. Ett scenario som redovisades var att ett bolag som önskar förvärva skog ger en person förmåner i dennes livstid mot att denne utfäster sig att testamentera sin fastighet till bolaget. Även utan sådana uppgörelser kan fastigheter genom testamente komma i händerna på subjekt som i vissa fall inte bör inneha dem.

Utredningen fann sedan att en lämplig avvägning mellan önskemålet att respektera testators vilja och att upprätthålla syftet med förvärvslagstiftningen är en reglering som innebär att testamenterad fastighet får förvärvas men att förvärvaren (om denne är en juridisk person) ska vara skyldig att avyttra fastigheten inom två år – om förvärvstillstånd inte inom denna tid har beviljats. I övrigt skulle de regler som gäller för förvärv på exekutiv auktion gälla. På så sätt skulle testamentstagaren få ekonomisk kompensation genom försäljningen, om förvärvstillstånd inte skulle erhållas.

6.2.2 SOU 1977:93 Ny jordförvärvslag

I SOU 1977:93 Ny jordförvärvslag berördes ännu en gång frågan om att låta testamenten omfattas av jordförvärvslagen. I utredningen angavs att bakgrunden till att frågan åter igen skulle utredas var att den nuvarande ordningen med tillståndsfrihet för testamentariska förvärv av vissa hävdades vara en lucka i lagen som behöver täppas till. En tankegång var att tillståndsplikten borde utsträckas till sådana testamentariska förvärv där förmånstagaren skulle ha varit skyldig att söka förvärvstillstånd – om det varit fråga om förvärv genom köp, byte eller gåva. Utredningen anförde sedan att ett skäl emot att reglera testamentariska förvärv i förhållande till jordförvärvslagen skulle kunna vara att en sådan lagändring bör ske i samband med en större översyn av arvs- lagstiftningen. Å andra sidan, anfördes vidare, har lagstiftaren inte i andra sammanhang tvekat att införa sådant som kan uppfattas vara ett ingrepp i den fria testamentsrätten. I 12 kap. 12 § ärvdabalken finns nämligen ett stadgande som innebär att förvärv genom testamente av ett område blir ogiltigt om fastighetsbildning inte sker genom förrättning som är sökt inom sex månader efter att testamentet vunnit laga kraft.

Utredningen påtalade mot den bakgrunden att det var angeläget att missförhållandet i jordförvärvslagen kopplat till testamentariska förvärv rättades till. Utredningen föreslog att detta lämpligen skulle ske genom att vissa testamentariska förvärv skulle omfattas av prövning. De förvärv som åsyftades var testamentariska förvärv där testamentstagaren hade varit skyldig att söka förvärvstillstånd om han eller hon förvärvat egendomen genom köp, byte eller gåva. Utredningen anförde också att vilka konsekvenser som blir följden av att tillstånd till

förvärv genom testamente vägras, får avgöras med ledning av de regler på arvslagstiftningens område som blir tillämpliga när testamente inte kan verkställas.

6.2.3 Prop. 1978/79:85

I prop. 1978/79:85 redovisas de överväganden och förslag som lämnades i utredningen SOU 1977:93 Ny jordförvärvslag.

I propositionen konstaterades att utredningens förslag att göra jordförvärvslagen tillämplig på sådana testamentariska förvärv där förmånstagaren inte är arvsberättigad efter testator mött kritik från många håll. Kritiken gick ut på att förslaget från rättslig synpunkt var oklart på åtskilliga punkter. Särskilt framhölls i kritiken att frågan om de rättsliga konsekvenserna av att ett sådant förvärv vägras måste klargöras ytterligare. I propositionen angavs att denna uppfattning delades av regeringen som ansåg att konsekvenserna av förslaget beträffande testamenten inte var tillräckligt utredda. Det konstaterades sedan att förslaget innebar ett väsentligt ingrepp i testamentsfriheten och inrymde en hel del rättsliga problem som inte kunde lösas utan ytterligare överväganden. Det föreslogs därför att frågan skulle bli föremål för särskild utredning. Värt att notera är att de då gällande reglerna om förvärvstillstånd omfattade även förvärv mellan fysiska personer, utifrån krav på aktivt brukande, yrkeskunskaper och bosättning. En utvidgning av tillämpningsområdet till att även innefatta testamentariska förvärv hade inneburit att fysiska personers förvärv genom testamente krävt förvärvstillstånd.

6.2.4 Prop. 2004/05:53

I prop. 2004/05:53 anges följande. Anledningen till att juridiska personers möjligheter till förvärv har begränsats är främst att det har ansetts viktigt att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier. Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika bruksmetoder 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. Den rationaliseringspolitik som förts har vidare i första hand ansetts böra främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag. 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.⁶

⁶ Prop. 2004/05:53 s. 26.

7 Testationsfrihet – gällande rätt

7.1 Grundläggande testamentsrätt

Rätten att förfoga över sin egendom genom testamente framgår av 9 kap. 1 § ärvdabalken. Där stadgas att den som fyllt 18 år genom testamente får lov att förordna om sin kvarlåtenskap. Det anges också att den som fyllt 16 år får upprätta testamente kring sådan egendom som han eller hon själv får råda över. I 10 kap. ärvdabalken framgår formkrav m.m. för testamenten och i 11 kap. finns bestämmelser om testamentes tolkning.

Av 11 kap. 1 § första stycket ärvdabalken framgår att ett testamente ska ges den tolkning som får antas stämma överens med testators vilja – den s.k. viljeprincipen. I första hand är det testators verkliga vilja som ska vara utgångspunkten vid tolkningen av testamentet. Om det inte går att klarlägga vad som varit testators verkliga vilja får man i stället söka fastställa vad testator sannolikt skulle ha velat med testamentet, dvs. fastställa testators hypotetiska vilja.

I 2–9 §§ ärvdabalken finns sedan hjälpregler för tolkning i vissa fall när det inte går att utröna testators vilja. I 1 § andra stycket anges att ett testamente som innehåller felskrivning eller misstag likväl ska verkställas om det går att utröna testamentets rätta mening. Som exempel kan nämnas att testator angett fel fastighetsbeteckning eller fel namn på en släkting men det är uppenbart vad eller vem som avses.

I 11 kap. 10 § ärvdabalken ges den legala definitionen av begreppen *legat* och *universell testamentstagare*. Där anges i första stycket att med *legat* förstås särskild i testamente angiven förmån, såsom viss sak eller visst penningbelopp, eller nyttjanderätt till egendom eller rätt att därav få del av viss ränta eller avkomst. I bestämmelsens andra stycke anges att *universell testamentstagare* är den som testator insatt i arvinges ställe genom att tillerkänna honom kvarlåtenskapen i dess helhet, viss andel av kvarlåtenskapen eller överskott därav. Några särskilda proces-

suella regler om tvister rörande testamente finns inte utan tvisten får handläggas enligt de vanliga reglerna för tvistemål vid allmän domstol. Tvisten kan anhängiggöras som en talan om bättre rätt till viss egendom eller fastställelse av ett testaments innehåll. Det är också möjligt att väcka talan om ogiltigförklaring av testamente.

Av betydelse för utredningen är också de bestämmelser i ärvdabalkens 7 kap. som reglerar förhållandet mellan ett testamente och bröstarvinges rätt till laglott samt den s.k. basbeloppsregeln i 3 kap. som berörs mer utförligt nedan.

7.2 Testamente och basbeloppsregeln

Av 3 kap. 1 § andra stycket ärvdabalken framgår att efterlevande make alltid har rätt att av kvarlåtenskapen efter den avlidne maken arva – så långt det räcker – så mycket att det, tillsammans med den egendom som maken erhöll vid bodelningen eller som utgör makens enskilda egendom, motsvarar fyra gånger prisbasbeloppet. Om det inte framgår något annat av testamentet eller en tolkning av testamentet ger en annan slutsats bör vad den efterlevande maken erhåller genom testamente räknas med vid beräkningen enligt basbeloppsregeln. Om ett testamente inkräktar på efterlevandes makes rätt enligt basbeloppsregeln gäller inte testamentet i den delen.

Är det en bröstarvinge som genom basbeloppsregeln får sin arvslott begränsad har arvingen i stället efterarvsrätt vid den efterlevandes död motsvarande vad arvingen fått avstå från den först avlidnes död. I den rättsliga litteraturen har diskuterats vad som gäller om det i stället är en testamentstagare som fått stå tillbaka för makens rätt enligt basbeloppsregeln (vilket skulle kunna tänkas bli aktuellt vid en del generationsskiften). Diskussionen gäller om testamentstagaren har efterarvsrätt efter den avlidne maken vid dennes död. Ett synsätt är att basbeloppsregeln är en skyddsregel och att man därför bör utgå från att lagstiftarens avsikt varit att ordalydelsen i 3 kap. 1 § andra stycket ärvdabalken ska vara vägledande, dvs. att testamentet är utan verkan. Resultatet blir då att den efterlevandes arvingar vid dennes död ärver den egendom den efterlevande ärvt med stöd av basbeloppsregeln framför de testamentstagare som uteslutits genom denna regel. Att det är den efterlevandes arvingar som ärver blir vid denna tolkning logisk

eftersom det rör sig om den efterlevandes bo som går vidare till den efterlevandes arvingar i stället för utomstående testamentstagare.¹

En annan tolkning är att lagtexten genom uttrycket ”i den mån” ger utrymme för sedvanlig testamentestolkning där en presumtion kan sägas föreligga att testators vilja är att efterarvet ska tillfalla testamentstagaren i stället för de arvingar som testator gjort arvlösa genom testamentet.² Det har också framhållits i den juridiska litteraturen att det saknas skäl att skilja mellan bröstarvingar och testamentstagare när det gäller rätten till efterarv. Ärvdabalksutredningen³ har förordat den senare tolkningen och föreslagit att en särskild tolkningsregel införs i 11 kap. ärvdabalken. Förslaget har ännu inte lett till lagstiftning och Högsta domstolen har inte uttalat sig vägledande, varför rättsläget får betecknas som oklart.

7.3 Testamente och laglott

Av 7 kap. 3 § ärvdabalken framgår att en bröstarvinge som önskar få ut sin laglott får påkalla jämkning av ett testamente som kränker laglotten. Av bestämmelsen framgår också hur en jämkning ska påverka fördelningen av kvarlåtenskapen till universella testamentstagare och legatarier. I andra stycket regleras jämkningens betydelse för efterlevande makars arvsrätt. Av tredje stycket framgår att en bröstarvinge förlorar sin rätt till laglott om begäran om jämkning inte framställs inom viss tid.

Om ett testamente kränker laglotten ska i första hand universella testamentstagares lotter minskas så att bröstarvingen kan få ut sin laglott. Räcker inte de universella testamentstagarnas lotter får även eventuella legatariers lotter tas i anspråk. Om legatet utgör pengar sker minskningen av lotten genom sänkning av beloppet. Är legatet viss egendom, t.ex. en fastighet, som inte kan reduceras får minskningen i stället ske genom att legatarien får legatet genom att han eller hon till dödsboet betalar skillnaden mellan legatets värde och den minskning i värde som jämkningen till förmån för laglotten medför. Legatarien kan också i stället för legatet få pengar motsvarande det minskade värdet. Om det finns flera legat ska minskningen till förmån för lag-

¹ SvJT 1989 s. 327 ff. och SvJT 1990 s. 268.

² SvJT 1990 s. 1 ff.

³ SOU 1998:110 s. 140 f. och s. 339.

lotten i första hand ske i legat som avser en pengasumma eller motsvarande före legat som avser viss egendom.

Är samtliga testamentstagare universella testamentstagare ska minskningen av deras lotter ske i förhållande till lotternas storlek. Är emellertid ett universellt testamentsförordnande gjort till förmån för en bröstarvinge ska endast den del av förordnandet som överstiger laglotten beaktas vid beräkningen av minskningen.

Rätten till laglott avser var bröstarvinge för sig. En framställan om jämkning från en bröstarvinge ger endast denne bröstarvinge rätt till jämkning av ett testamente. Varje bröstarvinge som vill hävda sin laglott måste alltså begära jämkning. Några särskilda formkrav när det gäller framställan om jämkning finns inte.

8 Laglotsbestämmelserna och basbeloppsregeln utgör inte hinder mot ett utvidgat tillämpningsområde för jordförvärvslagen

Utredningens bedömning: De befintliga arvs- och testamentsrättsliga reglerna hindrar inte att det införs en ny reglering i jordförvärvslagen som innebär att testamentariska förvärv av lantbruksegendom omfattas av prövning enligt den lagen. Sådana ändringar i jordförvärvslagen kräver inga följdändringar i de arvs- eller testamentsrättsliga reglerna.

8.1 Hur förhåller sig laglott och basbeloppsregeln till ett testamente som innefattar lantbruksegendom?

Ärvdabalken innehåller relativt komplexa regler beträffande testationsrätten i förhållande till laglotskyddet och basbeloppsregeln för efterlevande make.

Vid en situation där testator är gift vid sitt frånfälle och lantbruksfastigheten har testamenterats till ett aktiebolag (ett privat aktiebolag där barnen är delägare) aktualiseras basbeloppsregeln och laglotskyddet. Efterlevande make har då rätt till egendom motsvarande basbeloppsregeln och bröstarvingarna har rätt till sin laglott. Eftersom egendom här har testamenterats till annan än den efterlevande maken har bröstarvingarna rätt till sin laglott vid den först avlidne förälderns frånfälle. Bröstarvingarna kan då med bindande verkan avstå från sin laglott. Om det finns tillräckligt med egendom i boet för att bas-

beloppsregeln ska kunna uppfyllas skiftas i så fall lantbruksegendomen i enlighet med testamentet till det i testamentet angivna bolaget. Bröstarvingarna har alltså rätt att, med bindande verkan, avstå sin laglott till förmån för förmånstagaren i testamentet.

Om det inte finns tillräckligt med egendom i boet för att efterlevande make ska erhålla egendom enligt basbeloppsregeln är testamentet utan verkan i den delen det inkräktar på efterlevande makes rätt, vilket följer av 3 kap. 1 § andra stycket ärvdabalken. Rent strikt är rättsläget sådant att efterlevande make i en sådan situation har möjlighet att återropa basbeloppsregeln eller avstå från att göra det. Om den återropas blir testamentet utan verkan till den del den inkräktar på den efterlevande makens rätt. Frågan är då om samma princip som vid utfående av laglott gäller, dvs. att legatarien till dödsboet måste betala det belopp som saknas för att basbeloppsregeln ska kunna uppfyllas. Emellertid gäller vid laglottsskyddet enligt 7 kap. 3 § ärvdabalken att den som är laglotsberättigad får påkalla jämkning. I denna situation, om egendom till uppfyllande av basbeloppsregeln saknas, stadgar ärvdabalken att testamentet blir utan verkan i den del det inkräktar på laglotten. Denna regel gäller utan att talan om klander måste väckas (jfr 14 kap. 5 § ärvdabalken). Frågan är vad detta innebär i praktiken. Kan förmånstagaren i testamentet kompensera efterlevande make eller blir testamentet utan verkan? I de allra flesta fall, beroende på tolkning av testamentet och beroende på de ekonomiska förutsättningarna hos de inblandade, torde situationen kunna lösas genom att förmånstagaren ”betalar” laglotten.

8.2 Arvs- och testamentsrätten utgör inte hinder mot en ändring i jordförvärvslagen

Sammanfattningsvis kan utredningen konstatera att det finns bestämmelser i ärvdabalken i form av laglottsskyddet och basbeloppsregeln som påverkar skiftet i de fall där testator har testamenterat en lantbruksfastighet till en juridisk person (dvs. annan än bröstarvinge och efterlevande make). Tillämpningen av dessa regler torde i och för sig inte i normalfallet orsaka några konsekvenser som får betydelse för utredningens överväganden i fråga om huruvida testamentariska förordnanden av lantbruksegendom ska omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. Den omständigheten att en förmånstagare behöver söka

tillstånd enligt jordförvärvslagen påverkar inte de rättsliga överväganden som behöver göras enligt gällande arvs- och testamentsrätt.

Utredningens slutsats i denna del är därför att en lagändring som innebär att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av förvärvsprövning inte påverkar eller förutsätter ändring av de arvsrättsliga reglerna. Utredningens slutsats är också att de arvsrättsliga bestämmelserna inte lägger hinder i vägen för att införa en skyldighet för juridisk person att ansöka om förvärvstillstånd vid sådana förvärv.

9 Egendomsskyddet – gällande rätt

Bestämmelser som reglerar egendomsskyddet finns i den svenska grundlagen (regeringsformen) och i Den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). I huvudsak går bestämmelserna ut på att de reglerar de enskilda och det privatasskydd från ingrepp från det allmänna i egendom som ägs eller nyttjas. Detta skydd för den enskildes egendom är inte ovillkorligt. Under vissa förutsättningar får staten göra ingrepp i den enskildes rätt att förfoga över sin egendom – i de fall där det behövs för att skydda ett angeläget allmänt intresse.

Den enskildes rätt att förfoga över sin egendom genom testamente (testationsfrihet) utgör en del av egendomsskyddet. Utredningen kommer i detta avsnitt att närmare behandla egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen samt frågan om hur begreppet angeläget allmänt intresse egentligen ska tolkas.

9.1 Regeringsformen

9.1.1 Egendomsskyddet i regeringsformen

I regeringsformen finns bestämmelser om det s.k. egendomsskyddet. Bestämmelsen finns i 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och lyder: 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.

Var och en är alltså tryggad från att tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller annan genom expropriation eller andra liknande förfoganden. Bestämmelsen innebär dels ett skydd mot att staten tar egendom från den enskilde (genom expropriation eller liknande åt-

gård) dels ett skydd från inskränkningar i hur mark och byggnader används. Inskränkningar får göras för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Dessa allmänna intressen kan vara t.ex. natur- och miljö- värdsintressen, bostadsintressen eller andra viktiga samhällsliga intressen. Detta ska vägas mot den enskildas intresse av att fritt förfoga över sin egendom genom den s.k. proportionalitetsprincipen¹. Frågan om eigendomsskydd är politiskt central och reglerar avvägningen mellan frihet och statlig kontroll kopplat till mark och eigendom.

Bestämmelsens nuvarande lydelse infördes 2010 och har i princip varit oförändrad sedan den ändrades 1994 genom SFS 1976:871 för att harmoniseras med artikel 1 punkt 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Av prop. 1993/94:117 s. 15 ff. framgår att bakgrunden till ändringen i regeringsformen var att säkerställa att eigendomsskyddet i regeringsformen gav den enskilde en rättighet som medförde att var och ens eigendom skulle lämnas okränkt.

Av ordalydelsen följer att bestämmelsen främst tar sikte på ingrepp som expropriation och andra liknande ingrepp i den enskildes ägande. I prop. 1993/94:117 s. 49 anges att begreppet expropriation i paragrafen ska tolkas som att det avser olika typer av tvångsövertaganden av en förmögenhetsrätt. Begreppet förmögenhetsrätt definieras i prop. 2009/10:80 s. 163 f. som äganderätt eller annan rätt som har ett ekonomiskt värde, t.ex. en nyttjanderätt. I samma avsnitt i nämnda proposition anges att förfoganden som kan betraktas jämställda med expropriation är nationalisering eller socialisering, dvs. olika typer av förfoganden genom vilka staten tar över privat eigendom. Utanför eigendomsskyddet i grundlagen faller skatter, viten och exekutiva förfaranden. Arvsrättsliga inskränkningar som t.ex. laglotten behandlas inte i förarbetena till eigendomsskyddet i grundlagen och tyngdpunkten ligger sammanfattningsvis på de tvångsmässiga ingripandena från det allmännas sida.

9.1.2 Inskränkningar vid angeläget allmänt intresse

Syftet med regleringen i 2 kap. 15 § regeringsformen är inte att tillförsäkra ett heltäckande skydd för all eigendom utan att verka betryggande för enskilda. Skyddet kan inte vara ovillkorligt eftersom det kan vara nödvändigt för det allmänna att inskränka eigendomsskyddet i

¹ NJA 2016 s. 868 och NJA 2018 s. 753.

syfte att skydda allmänna intressen. Sådana allmänna intressen kan vara samhällseliga behov som naturvårds- och miljöintressen, försvarsändamål, bostads- eller vägbyggnadsändamål eller liknande. Det är alltså inskränkningar genom byggnadsreglerande eller markreglerande bestämmelser som avses.²

I propositionen anges att det inte är möjligt att i detalj beskriva vad som utgör den närmare innebörden av begreppet angelägna allmänna intressen. Det framhålls dock att det måste vara fråga om sådana ingrepp som är motiverade med hänsyn till intresset av att kunna tillgodose allmänhetens berättigade krav på en god miljö och möjligheterna att kunna bevara och skydda områden som är av särskild betydelse ur naturvårdssynpunkt, liksom intresset av att kunna ge allmänheten tillgång till naturen för rekreation och friluftsliv. Även samhällets behov av mark för anläggning av vägar och andra kommunikationer måste givetvis kunna tillgodoses. Slutligen framhålls att vad som är ett angeläget allmänt intresse måste bli föremål för en politisk värdering där hänsyn även tas till vad som är godtagbart ur rätts säkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. I propositionen framhålls också att uttrycket anknyter till vad som gäller i fråga om egendomsskyddet enligt Europakonventionen.

9.2 Europakonventionen

9.2.1 Egendomsskyddet i Europakonventionen

Eftersom Europakonventionen och dess tilläggsprotokoll utgör gällande rätt i Sverige måste även dessa beaktas för att få en helhetsbild av hur egendomsskyddet i Sverige ser ut. Sverige har åtagit sig att införa Europakonventionen som svensk lag och sedan 1995 gäller den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna som lag i Sverige (1994:1219). Därmed gäller konventionen tillsammans med det första tilläggsprotokollet (där egendomsskyddet återfinns) som svensk lag. Artikel 1 i det första tilläggsprotokollet anger följande: Envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom skall lämnas okränkta. Ingen må berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som angivits i lag och av folkrättens allmänna grundsatsar.

² Prop. 1993/94:117 s. 49.

Ovanstående bestämmelser inskränker likväl inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter eller viten.

Enligt artikel 5 i tilläggsprotokollet gäller artikel 1 på samma sätt som artiklarna i Europakonventionen. Europadomstolen har i fallet *Sporrong och Lönnroth mot Sverige*³ uttalat sig beträffande tolkningen av egendomsskyddet enligt Europakonventionen. Artikelns bygger på tre olika normer. Den första är av allmän karaktär och uttrycker den allmänna principen om respekt för äganderätten. Den andra behandlar egendomsberövande och den tredje rör ianspråktagande av egendom för allmänna intressen. Sammanfattningsvis ska artikeln tolkas på så sätt att de två senare ska tolkas i ljuset av den allmänna principen om respekt för äganderätten. Först när de två senare inte har ansetts vara tillämpliga ska den allmänna principen prövas för sig (punkt 60 i domen).

Enligt Europadomstolen bör prövningen av om det föreligger en kränkning av äganderättsskyddet gå till på följande sätt. Först prövas om det överhuvudtaget föreligger ett ingrepp i äganderätten som garanteras i första meningen (punkt 57 i domen). Därefter prövas om någon av de två undantagsreglerna är tillämpliga och i så fall om ingreppet kan försvaras genom de reglerna (punkt 61 i domen). Om undantagsreglerna inte är tillämpliga kan man inte omedelbart dra slutsatsen att äganderätten har kränkts. Man måste då gå tillbaka till huvudregeln i första meningen och pröva om en rimlig avvägning har gjorts mellan det allmännas intresse och kravet på skydd för den enskildes grundläggande rättigheter (punkt 69). Det finns alltså en huvudregel om egendomsskydd i första stycket och två undantagsregler – en i första styckets andra mening och en i andra stycket. Den första undantagsregeln reglerar när en enskild får berövas sin egendom. Den andra undantagsregeln stadgar när den enskilde måste tåla ingrepp i nyttjanderätten till sin egendom. Till skillnad från den svenska grundlagen finns i Europakonventionen en positiv förpliktelse för staten att respektera äganderätten.

För att inskränkningar i äganderättsskyddet ska få ske måste det alltså ske i det allmännas intresse och ha stöd i lag. Åtgärder som inne-

³ *Sporrong och Lönnroth mot Sverige*, ansökan nr 7151/75; 7152/75, dom den 23 september 1982.

bär att en enskild berövas egendom, som t.ex. expropriation måste uppfylla tre krav. Åtgärden måste vara i det allmännas intresse, vara i överensstämmelse med lag samt uppfylla folkrättsliga grundsatser.

9.2.2 Inskränkningar vid angeläget allmänt intresse

Både i Europakonventionen och den svenska grundlagen finns undantagsregler som innebär att ingrepp i den enskildes egendom får göras om det behövs för att ta tillvara ett angeläget allmänt intresse. Detta gäller både ingrepp i äganderätten och nyttjandet av egendomen.

Fallet *Marckx mot Belgien*⁴ berörde arvsrätt kopplat till egendomsskyddet. Europadomstolen uttalade att rätten att disponera över sin egendom genom testamente utgör en del av rätten till egendom enligt artikel 1 i det första tilläggsprotokollet (punkt 63). Domaren sir Gerald Fitzmaurice var dock skiljaktig och anförde att det borde framgå tydligare av ordalydelsen om avsikten varit att omfatta även arvsrätt och testationsfrihet (skiljaktig mening, punkt 17).

Vid bedömningen av vad som innebär ett angeläget allmänt intresse har medlemsstaterna en viss ”margin of appreciation”. Medlemsstaterna har alltså viss marginal när det gäller tolkningen av begreppet och bedömningen måste göras utifrån varje stats specifika förhållanden. I målet *James m.fl. mot Storbritannien*⁵ uttalade Europadomstolen att varje medlemsstat har rätt att tolka begreppet eftersom varje stat har direkt kunskap om sitt samhälle och dess behov (punkt 46). Domstolen påpekade också att begreppet ”allmännas intresse” i sig är extensivt och att rörelsefriheten för lagstiftaren vid genomförandet av social och ekonomisk politik bör vara just vidsträckt.

Vid bedömningen av om ingreppet i den enskildes äganderätt eller egendomsskydd är motiverat med hänsyn till det allmännas intresse ska en proportionalitetsbedömning göras mellan den enskildes intresse och det allmännas intresse.

⁴ *Marckx mot Belgien*, ansökan nr 6833/74 dom den 13 juni 1979.

⁵ *James m.fl. Mot Storbritannien*, ansökan 8793/79, dom den 21 februari 1986.

10 Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av förvärvsprövning

Utredningens förslag: Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen.

Utredningen har funnit att det numera finns flera incitament att testamentera sin lantbruksegendom till juridisk person, se kapitel 5. Vidare har kunskapen om att det är möjligt att prövningsfritt föra över lantbruksegendom från fysisk person till juridisk person genom testamente ökat. Ett ökat intresse att testamentera lantbruksfastigheter till juridisk person kan leda till att balansen mellan ägarkategorier ändras, inte minst vad gäller skogsmark. Av förarbetena till jordförvärvslagen framgår att en av anledningarna till att det anses viktigt att bibehålla balansen i markägandet mellan olika ägarkategorier är att ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket. Ett ökat ägande av juridiska personer – å andra sidan – har ansetts leda till att alltmer mark ägs av personer med annan näringsverksamhet än jord- och skogsbruk.¹ För att uppnå en ökad inhemsk livsmedels- och skogsproduktion är det viktigt att den producerande marken brukas aktivt. Det ligger därför inte i samhällets intresse att det finns incitament att skjuta upp ett generationsskifte till dess att ett testamente ska verkställas.

Ett ökat bolagsägande har vidare ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk

¹ Prop. 2004/05:33 s. 26.

för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning.²

10.1 Ingrepp i egendomsskyddet

Rätten att förfoga över sin egendom genom testamente är en rätt som omfattas av egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen.³ Detta synsätt har sin grund i att principen om äganderätt innefattar en rätt för den enskilde att inte bara äga egendomen utan också använda och förfoga över den. Det är tillåtet för stater att inskränka testationsfriheten genom lagstiftning men inskränkningen ska vara både nödvändig och proportionell. Laglottsskyddet och den s.k. basbeloppsregeln är sådana inskränkningar i testationslagstiftningen som av lagstiftaren bedömts nödvändiga.

De frågor som utredningen i det följande har att bedöma är om lagstiftning, som innebär att förvärv genom testamente omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen, utgör en nödvändig och proportionell inskränkning i egendomsskyddet som motiveras av ett angeläget allmänt intresse.

Utredningen måste klart definiera vari ingreppet i egendomsskyddet består. En reglering som innebär att förvärv genom testamente kräver tillstånd enligt jordförvärvslagen innebär inte ett förbud för någon att testamentera sin lantbruksfastighet till en juridisk person. Ingreppet i egendomsskyddet består i den begränsning som ett nekat förvärvstillstånd skulle innebära i rätten för testator att fritt disponera över sin egendom.

10.2 Motiveras ingreppet av ett angeläget allmänt intresse?

När det har konstaterats att en prövning av ett förvärv enligt jordförvärvslagen utgör ett ingrepp i egendomsskyddet blir nästa fråga om inskränkningen är godtagbar. Nödvändiga och proportionella inskränkningar får göras för att tillvarata ett angeläget allmänt intresse. Detta gäller både enligt regeringsformen och Europakonventionen.

² Prop. 2004/05:53 s. 26.

³ Jfr Marckx mot Belgien, ansökan nr 6833/74 dom den 13 juni 1979.

Ett angeläget allmänt intresse kan vara samhällseliga behov som naturvårds-, och miljöintressen, försvarsändamål, bostads- eller vägbyggnadsändamål eller liknande. Det är alltså inskränkningar genom byggnadsreglerande eller markreglerande bestämmelser som främst avses (som t.ex. jordförvärvslagen, utredningens anmärkning).⁴

I förarbetena till regeringsformens bestämmelse om egendoms- skydd anges att det inte är möjligt att i detalj beskriva vad som utgör den närmare innebörden av begreppet angelägna allmänna intressen. Det framhålls dock att det måste vara fråga om sådana ingrepp som är motiverade med hänsyn till intresset av att kunna tillgodose allmänhetens berättigade krav på en god miljö och möjligheterna att kunna bevara och skydda områden som är av särskild betydelse ur naturvårdssynpunkt, liksom intresset av att kunna ge allmänheten tillgång till naturen för rekreation och friluftsliv. Även samhällets behov av mark för anläggning av vägar och andra kommunikationer måste givetvis kunna tillgodoses. Slutligen framhålls att vad som är ett angeläget allmänt intresse måste bli föremål för en politisk värdering där hänsyn även tas till vad som är godtagbart ur rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. I propositionen framhålls också att uttrycket anknyter till vad som gäller i fråga om egendoms- skyddet enligt Europakonventionen.

Vid bedömningen av vad som innebär ett angeläget allmänt intresse har medlemsstaterna enligt Europakonventionens reglering en viss "margin of appreciation". Medlemsstaterna har alltså viss marginal när det gäller tolkningen av begreppet och bedömningen måste göras utifrån varje stats specifika förhållanden. I målet James m.fl. mot Storbritannien uttalade Europadomstolen att varje medlemsstat har rätt att tolka begreppet eftersom varje stat har direkt kunskap om sitt samhälle och dess behov (punkt 46). Domstolen påpekade också att begreppet "allmännas intresse" i sig är extensivt och att rörelsefriheten för lagstiftaren vid genomförandet av social och ekonomisk politik bör vara just vidsträckt. Vid bedömningen av om ingreppet i den enskildes äganderätt eller egendomsskydd är motiverat med hänsyn till det allmännas intresse ska en proportionalitetsbedömning göras mellan den enskildes intresse och det allmännas intresse.

Kärnan är alltså att ett angeläget allmänt intresse utgör ett samhällseligt behov av användning av mark på visst sätt. Vid bedömningen av vad som utgör ett angeläget allmänt intresse har medlemsstaterna ut-

⁴ Prop. 1993/94:117 s. 49.

rymme att avgöra detta utifrån en politisk värdering utifrån samhälleliga värderingar.

10.3 Att underställa förvärv genom testamente en förvärvsprövning är förenligt med reglerna om egendomsskydd

Jordförvärvslagens syfte är bland annat att främja sysselsättning och bosättning på landsbygden samt att bevara balansen i markägandet mellan fysiska och juridiska personer. Syftet är också att tillse att det i Sverige finns ett aktivt brukande av den mark som ligger i lantbruksfastigheterna och att ägarstrukturen främjar detta syfte.

Huruvida något är ett angeläget allmänt intresse får bedömas utifrån vid var tid för samhället gällande förutsättningar, tyngden i det intresse som lagen skyddar och det allmännas intresse i förhållande till den enskildes intresse. Den mark som i Sverige nyttjas för jord- och skogsbruk utgör en viktig resurs för riket, ur flera perspektiv. Jordförvärvslagen, miljöbalken, fastighetsbildningslagen samt plan- och bygglagen innehåller alla regleringar som påverkar den enskildes rätt att fritt disponera sin egendom. Som exempel kan nämnas fastighetsbildningslagens regler i 3 kap. 5 § om att en jordbruksfastighet, för att den ska anses lämpad för sitt ändamål ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Ett annat exempel på inskränkning är plan- och bygglagens regler om bygglov där sådant kan nekas om en föreslagen åtgärd strider mot den av kommunen framtagna detaljplanen (9 kap. 30 § PBL). Den redan i dag gällande lagstiftningen i jordförvärvslagen, där överlåtelse av lantbruksegendom till juridisk person genom köp, byte eller gåva underställs förvärvsprövning, innebär en inskränkning i skyddet för den enskildes äganderätt. Att även testamentariska förvärv ska underställas samma prövning framstår mot den bakgrunden som tämligen okontroversiellt – låt vara att testamentsrätten åtnjuter ett något starkare skydd än övriga fång. Det är dock viktigt att vid bedömningen och resonemangent hålla i minnet att den lagstiftning som gäller redan i dag anses utgöra en befogad inskränkning i egendomsskyddet i syfte att skydda ett angeläget allmänt intresse (de syften som jordförvärvslagen skydd-

dar). Lagstiftaren har alltså redan bedömt att den inskränkning som jordförvärvslagen innebär i den enskildes rätt att förfoga över sin egendom (lantbruksegendom kopplat till köp, byte och gåva) syftar till att skydda ett angeläget allmänt intresse och att denna inskränkning är proportionell.

Det ingrepp i egendomsskyddet som görs om även testamentariska förvärv ska underställas förvärvsprövning grundas alltså på samma överväganden och skäl som grundat förvärvsprövningen för förvärv genom köp, byte och gåva. Dessa skäl måste sedan konstateras vara tillräckligt starka för att grunda ingrepp i testationsfriheten. Som tidigare nämnts föreligger redan i dag inskränkningar i testationsfriheten (laglottsskyddet och basbeloppsregeln). Dessa regler finns till för att skydda bröstarvinge och efterlevande make. De intressen som jordförvärvslagen avser skydda ligger i linje med förarbetsuttalanden och praxis beträffande när ett angeläget allmänt intresse kan anses vara för handen. Dessa skäl bedöms av utredningen vara tillräckligt starka för att grunda ett ingrepp i testationsfriheten genom att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom ska underställas förvärvsprövning. Exempel på sådana uttalanden är t.ex. att ingrepp i egendomsskyddet får göras för att trygga befolkningens tillgång på vägar, bostäder och rekreation. Utredningen bedömer därför att ett ingrepp i testationsfriheten för att bl.a. bibehålla ägarbalansen samt en mångfald i jord- och skogsbrukets brukningsmetoder också bör anses godtagbart.

Utredningen bedömer att det främst är aktörer som ser fastigheter som en placeringsmöjlighet som överväger att utnyttja testamentes-möjligheten i jordförvärvslagen. Exempelvis kan det avse ett generationsskifte där överlåtaren inte har förväntningar att mottagaren ska behålla fastigheten långsiktigt. Som tidigare nämnts bedöms detta i framtiden komma allt vanligare, även inom ramen för sedvanliga generationsskiften. Eftersom ett ökat bolagsägande riskerar att urholka mångfalden i brukandet och då undantaget från prövningsplikt för testamenterad lantbruksegendom innebär en risk för att ägarbalansen på sikt rubbas finns skäl för ändring i jordförvärvslagen.⁵ På grund av att intresset för att testamentera lantbruksegendom till juridisk person har bedömts öka finns skäl att nu inrätta en reglering som innebär att också testamentariska förvärv omfattas av förvärvsprövning enligt jordförvärvslagen.

⁵ Prop. 2004/05:53 s. 26 och kap. 5.

Slutsatsen är alltså att en reglering som innebär att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas krav på förvärvstillstånd bör anses godtagbar eftersom jordförvärvslagens bestämmelser skyddar angelägna allmänna intressen.

10.4 Att underställa förvärv genom testamente en förvärvsprövning är förenligt med etableringsfrihet och fri rörlighet för kapital inom EU

Enligt artikel 345 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ligger frågor om medlemsstaternas egendomsordningar inom medlemsstaternas exklusiva kompetens. Medlemsstaterna måste dock enligt EU-domstolens praxis beakta fördragets andra grundläggande bestämmelser när de utövar denna kompetens. EU-domstolen har slagit fast att nationella bestämmelser som reglerar förvärv av fast egendom ska följa fördragets bestämmelser om etableringsfrihet och fria kapitalrörelser. Bestämmelserna om etableringsfrihet innebär bl.a. att unionsmedborgare och juridiska personer med säte i EU har rätt att etablera sig i en annan medlemsstat och varaktigt bedriva sin verksamhet där på samma villkor som medlemsstatens egna medborgare och juridiska personer. Om det finns nationella bestämmelser som hindrar eller gör det mindre attraktivt för andra medlemsstaters medborgare eller juridiska personer att etablera sig i landet får dessa nationella bestämmelser inte tillämpas på ett diskriminerande sätt, de ska vara motiverade av trängande allmänintresse och de ska vara proportionella i förhållande till sitt syfte (se bl.a. målen C-55/94, Gebhard REG 1995 s. I-4165 och C-212/97, Centros Ltd. REG 1999 s. I-01459).

EU-domstolen har prövat frågor om förhandstillstånd vid förvärv av fast egendom i förhållande till den fria rörligheten för kapital i målen C-302/97, Konle REG 1999 s. I-03099, C-515/99 Reisch m.fl., REG 2002 s. I-02157, C-300/01, Salzmann, REG 2003 s. I-04899 och C-452/01, Ospelt, REG 2003 s. I-09743. I dessa mål har klargjorts att bestämmelser om förvärvstillstånd redan på grund av sitt syfte innebär en begränsning av de fria kapitalrörelserna. Enligt EU-domstolen kan en sådan begränsning godtas om den har ett syfte av allmänintresse och detta syfte eftersträvas på ett icke diskriminerande sätt samt proportionalitetsprincipen iakttas. Som syften av allmän-

intresse har EU-domstolen i målen Konle, Reisch m.fl. och Salzmans godtagit regionalpolitiska syften som att värna om permanent bostättning och ekonomisk verksamhet som är oberoende i förhållande till turistbranschen. I målet Ospelt godtogs det allmänna intresset av att bibehålla, stärka eller skapa hållbara förhållanden för jordbruksbefolkningen. När det gäller kriteriet att regleringen inte får innebära en diskriminering av EU-medborgare från andra medlemsstater har EU-domstolen i målen Konle och Salzmans ansett att det finns risk för diskriminering om den myndighet som avgör om förvärvstillstånd ska beviljas har ett vidsträckt handlingsutrymme som liknar en befogenhet att göra en skönsmässig bedömning.

När det slutligen gäller kravet på proportionalitet framgår det av de nämnda domarna att EU-domstolen generellt anser att bestämmelser om förvärvstillstånd ska vara strängt nödvändiga för att uppnå avsett syfte. Om det finns andra möjligheter att säkerställa att syftet uppnås t.ex. genom kontrollmöjligheter och sanktionsåtgärder i efterhand anses i regel inte en reglering med förvärvstillstånd vara nödvändig för att förhindra överträdelser av den nationella lagstiftningen. Mot bakgrund av detta har EU-domstolen i målen Konle, Reisch m.fl. och Salzmans förklarat att regler om förhandstillstånd för att förhindra att fastigheter används som fritidsbostäder strider mot EU-rätten. Vid köp av jordbruksfastigheter har EU-domstolen dock i målet Ospelt ansett ett system med förhandstillstånd i sig proportionellt, bl.a. eftersom irreparabla skador för jordbruket skulle kunna vållas i den planerade användningen av en jordbruksfastighet om man enbart hade ett kontrollsystem i efterhand.⁶

I prop. 2004/05:53 konstateras att de syften som ligger bakom principen om ett upprätthållande av ägarbalansen är likartade dem som godtogs av EU-domstolen i målet Ospelt. Syftet med de nya bestämmelserna i jordförvärvslagen är i främsta rummet att stänga en lucka som kan utnyttjas för att i strid med jordförvärvslagens syften föra över egendom till juridisk person. Ett huvudsyfte med de nya reglerna är alltså att säkerställa att ägarbalansen bevaras. Med stöd av de principer som slås fast i fallet Ospelt bedömer utredningen att de föreslagna ändringarna i jordförvärvslagen inte står i strid med de EU-rättsliga principerna om etableringsfrihet och fri rörlighet för kapital.

Lagrådet framhöll i samband med prop. 2004/05:53 att bestämmelserna inte får vara diskriminerande eller gå längre än vad som krävs

⁶ Prop. 2004/05:53 s. 14–15.

för att uppnå bestämmelsernas syften. Det ska först och främst framhållas att bestämmelserna inte behandlar svenska eller utländska juridiska personer olika – reglerna är lika för alla. Ur den aspekten förekommer ingen diskriminering enligt principerna om fri rörlighet för kapital eller etableringsfrihet. I prop. 2004/05:53 s. 28 anför regeringen att jordförvärvslagen och dess syfte att upprätthålla ägarbalansen bl.a. syftar till att bevara jord- och skogsfastigheter i brukarnas ägo. Bestämmelserna avser t.ex. att hindra sådana prisökningar att jord- och skogsägare inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom som de behöver för sin sysselsättning. Den ägarstruktur som eftersträvas medverkar därmed till att en långsiktig och hållbar användning av jordbruks- och skogsfastigheter säkerställs. Regeringen konstaterade sedan att det inte är möjligt att uppnå den målsättningen med mindre ingripande åtgärder än genom att ägarbalansen upprätthålls. De begränsningar som jordförvärvslagen innebär har ansetts nödvändiga för att jordförvärvslagens syften (däribland ägarbalansen) ska uppnås. Samma argument gör sig gällande när det gäller förslaget att nu låta även testamentariska förordnanden omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. De allmänintressen som jordförvärvslagen skyddar motiverar att även testamenten omfattas av jordförvärvslagen. Utredningen bedömer inte att detta, i likhet med övriga fång, utgör en kränkning av principerna om etableringsfrihet och fri rörlighet för kapital.

10.5 Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen

Utredningen har i kapitel 5 konstaterat att det finns ett ökat intresse att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Utredningen har funnit att detta på sikt, om lagen inte ändras, kommer att leda till att ägarbalansen (dvs. fördelningen av ägandet av lantbruksegendom mellan fysisk och juridisk person) påverkas på ett negativt sätt. Utredningen har också funnit att det inte finns hinder utifrån den svenska arvs- och testamentsrätten att låta juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas av krav på förvärvsprövning. Utredningen har sedan tagit ställning till om en reglering som innebär att testamentariska förvärv omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen är förenligt med egendomsskyddet i den svenska grund-

lagen, Europakonventionen och EU-rätten. Utredningen har funnit att en reglering som innebär att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas av förvärvsprövning motiveras av angelägna allmänna intressen på ett sätt som innebär att den föreslagna regleringen utgör ett proportionellt ingrepp i egendoms-skyddet. Utredningen har sedan provat huruvida EU-rätten ställer upp hinder mot en sådan reglering och besvarat frågan nekande. Utredningen föreslår därför att ett nytt tredje stycke införs i 2 § jordförvärvslagen som stadgar att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas av förvärvsprövning. Utredningen gör bedömningen att förslaget på utvidgat tillämpningsområde för jordförvärvslagen på ett proportionerligt sätt bidrar till att göra det mindre attraktivt att testamentera lantbruksegendom till juridisk person.

Enligt 4 § första stycket 3 krävs förvärvstillstånd om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo. Utredningen gör bedömningen att den bestämmelsen, om jordförvärvslagens tillämpningsområde utvidgas enligt utredningens förslag, kommer att vara tillämplig i fråga om juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. Några ytterligare lagändringar behövs därför inte för att dessa förvärv ska omfattas av förvärvstillståndskravet.

För att syftet med de föreslagna lagändringarna ska uppnås och för att de nya reglerna inte på ett enkelt sätt ska kunna kringgås är det av vikt att ändringarna i jordförvärvslagen täcker samtliga fall där en juridisk person förvärvar lantbruksegendom genom testamente (oaktat att ett arvskiftesavtal för det fall att ett universellt testamentsförordnande utgjort grund för förvärvet kan ligga till grund för ansökan om förvärvstillstånd och lagfart). Den föreslagna ändringen i 2 § jordförvärvslagen innebär att samtliga situationer där ett testamentariskt förordnande avser en lantbruksegendom (både när lantbruksegendom överläts som saklegat och vid universella förordnanden) medför skyldighet att ansöka om förvärvstillstånd.

11 När bör förvärvsprövningen ske?

Utredningens bedömning: Förvärvsprövningen bör ske i anslutning till att testamentet ska verkställas, dvs. efter testators frånfälle.

Av utredningsdirektivet framgår att utredningen ska ta ställning till när förvärvsprövningen ska göras. I detta ligger att utredningen måste bedöma om prövningen ska ske före eller efter testators frånfälle. Om prövningen sker före uppstår den uppenbara minimeringen av ingreppet i egendomsskyddet att testator, vid nekat tillstånd, får möjlighet att ändra sitt testamente. Å andra sidan uppstår en rad andra aspekter att ta hänsyn till vid en sådan ordning. Till exempel skulle testator vara tvungen att röja innehållet i sitt testamente för att få möjlighet att fullfölja det. En skyldighet att söka förvärvstillstånd innan testamentet ska verkställas skulle ju innebära att testator vore tvungen att både för myndigheter och arvtagare röja sin avsikt med testamentet. Detta står i strid med testators rätt att behandla sin yttersta vilja privat utan insyn.

En annan viktig aspekt är att förvärvsprövningen i sådana fall skulle innebära en förhandsprövning av framtida förhållanden. Tidpunkten då testamentet ska verkställas och förmånstagaren ta över är okänd och förhållandena vid en sådan tidpunkt är också okända. Detta blir problematiskt utifrån två olika aspekter. För det första skulle prövningsmyndigheten bli tvungen att ge endera positivt eller negativt förhandsbesked. För det andra uppstår frågan om vad som inträffar om förhållandena, när testamentet ska verkställas, inte är desamma som när förvärvstillstånd meddelades. Denna ordning inrymmer så många svårigheter och, ur rättslig synpunkt, olämpliga konsekvenser att utredningen bedömer att en reglering som innebär en prövning för framtiden inte bör inrättas.

Prövningen bör alltså ske i anslutning till att testamentet ska verkställas, efter testators frånfälle.

12 Vad bör gälla om förvärvstillstånd nekas?

Utredningens bedömning: De nya reglerna om förvärvstillstånd för juridisk person bör inte utformas efter de regler som gäller för förvärvstillstånd i samband med inrop av lantbruksegendom på exekutiv auktion. Reglerna om ogiltighet vid nekat förvärvstillstånd i 11 § jordförvärvslagen kommer att gälla även vid juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente.

12.1 Reglerna om inrop på exekutiv auktion – gällande rätt

Reglerna om inrop av lantbruksegendom på exekutiv auktion framgår av 4 och 13 §§ jordförvärvslagen. Av 4 § jordförvärvslagen följer att tillstånd inte krävs om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion. Av 13 § jordförvärvslagen följer sedan att egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp ska åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6–8 §§. I 13 § tredje stycket framgår att länsstyrelsen ska besluta att egendomen ska säljas av Kronofogdemyndigheten på offentlig auktion om inte egendomen avyttras inom föreskriven tid.

Av 13 § fjärde stycket följer att anteckning om bestämmelserna i första till tredje styckena ska göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen och, när lagfart söks, införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om inte sökanden visar att av-

yttringsskyldigheten upphört. Det är viktigt att notera att även om länsstyrelsen avslår en ansökan om förvärvstillstånd så inträder ingen ogiltighet i förvärvet. Länsstyrelsen måste avvakta tvåårsfristen innan länsstyrelsen kan göra en framställan hos Kronofogden att egendomen ska säljas på offentlig auktion.

Enligt 13 § fjärde stycket ska anteckning om bestämmelserna i första stycket om avyttring göras i köpebrevet efter den exekutiva auktionen. Det är auktionsförrättaren, dvs. Kronofogden som utfärdar köpebrevet efter att auktionen vunnit laga kraft. Även om upplysningarna om avyttring av någon anledning skulle saknas i köpebrevet innebär detta inte att avyttringsskyldigheten upphör. För att länsstyrelsen ska få vetskap om de lantbruksfastigheter som ropas in på exekutiv auktion, och därmed ha möjlighet att bevaka tvåårsfristen, ska auktionsförrättaren, enligt 7 § jordförvärvsförordningen, utan dröjsmål efter den exekutiva auktionen skicka en kopia på köpebrevet till länsstyrelsen. I samband med lagfart antecknas avyttringsskyldigheten i fastighetsregistret. Detta sker hos Lantmäteriet.

12.2 Testamentariska förvärv och reglerna om inrop på exekutiv auktion

I SOU 1961:49 Förslag till jordförvärvslag m.m. föreslog utredningen att de regler som gäller för inrop på exekutiv auktion skulle gälla även när förvärvstillstånd nekas efter testamentariska förvärv.

I praktiken torde en reglering som följer samma mönster som reglerna för inrop på exekutiv auktion leda till att en juridisk person som fått en lantbruksenhet genom testamente får lagfart för egendomen men att avyttringsskyldigheten antecknas i fastighetsregistret.

En reglering som ligger i linje med den som gäller för inrop på exekutiv auktion skulle behöva innebära att en juridisk person får lagfart, med villkor att inom viss tid erhålla förvärvstillstånd och med avyttringsplikt om sådant förvärvstillstånd inte erhålls. För att regleringen ska bli effektiv och ändamålsenlig krävs att en lämplig tidsfrist börjar löpa i samband med förvärvet och att en avyttringsplikt inträder för det fall att ett förvärvstillstånd inte sökts eller erhållits inom denna tid.

En lämplig tidsfrist för detta måste också förhållas till den tidsfrist som finns i 18 kap. 7 § ärvdabalken och lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter. Enligt dessa bestämmelser får

inte lantbruksegendom ägas av dödsbon under längre tid än fyra år efter dödsfallet.

Det finns, bedömer utredningen, flera olika alternativa sätt att beräkna en frist för en eventuell avyttringsskyldighet. Alternativen är den tidpunkt då testamentet fått laga kraft eller den dag då förmånstagaren fick lagfart. En konsekvens av en regel som innebär att beräkningen ska ta utgångspunkt i dagen för lagfart innebär att fastigheten först kan vara ägd av dödsboet i fyra år, för att sedan ägas av den juridiska personen viss tid, innan avyttringsskyldigheten inträder. Detta är inte ett önskvärt scenario sett utifrån tanken att lantbruksegendom måste tas om hand, förvaltas och utvecklas.

En reglering som innebär att fristen beräknas från den tidpunkt då testamentet får laga kraft har den fördelen att den eventuella tidsutdräkten bättre korrelerar med vad som är tankegångarna bakom reglerna kring dödsbodelägda lantbruksfastigheter. En svårighet med detta förfarande är emellertid att inrätta en ordning där lämpligt organ bevakar att fristerna efterlevs. Ett testamente får laga kraft när den legala arvingen godkänner testamentet, när den legala arvingen delges testamentet och inte klandrar det inom sex månader eller när domstolen ogillar den legala arvingens klandertalan.

Om en legal arvinge godkänner ett testamente vinner testamentet laga kraft eftersom testamentet inte behöver delges en legal arvinge som godkänt testamentet (se 14 kap. 4 § första stycket ärvdabalken). Om testatorn är gift och efterlämnar efterarvingar ska testamentet delges med maken eller maken. Testamentet får även delges med efterarvingarna enligt 14 kap. 4 § andra stycket ärvdabalken. Det är testamentstagaren som ska se till att de legala arvingarna får del av testamentet. Om det finns flera testamentstagare räcker det att en av dem ser till att de legala arvingarna delges testamentet (14 kap. 4 § tredje stycket ärvdabalken). Delgivningen sker genom att en bestyrkt kopia av testamentet överlämnas till var och en av de legala arvingarna. Om den legala arvingen inte väcker talan om klander inom sex månader efter dagen för delgivningen, får testamentet laga kraft gentemot arvingen.

En bestämmelse som innebär att fristen räknas från den tidpunkt då testamentet fått laga kraft harmonierar bättre med reglerna om dödsbodelägda lantbruksfastigheter. Dock innebär denna reglering den svårigheten att det inte finns någon myndighet som nödvändigtvis får kännedom om när ett testamente fått laga kraft. Att ett testamente fått laga kraft registreras ingenstans. Å andra sidan finns regler om lagfart

i 20 kap. jordabalken som utgår från tidpunkten då testamentet fått laga kraft. Det har inte framkommit att den ordningen i normalfallet vållar några bekymmer – varför det i praktiken inte tycks några svårigheter med att hantera frister utifrån tidpunkten för ett testamentes laga kraft.

Ett alternativ vore om tidsfristen räknades från delgivningstidpunkten i stället för tidpunkten för laga kraft. Ett potentiellt problem med detta förfarande uppstår i de fall där testamentet klandras. En tvist i domstol kan då dra ut på tiden så pass länge att tiden som den juridiska personen haft på sig att söka förvärvstillstånd löper ut innan tvisten avgjorts i allmän domstol och testamentet endera vunnit laga kraft eller ogiltigförklarats. Om tiden i stället räknas från datum för laga kraft får förmånstagaren viss tid på sig efter domstolsprövningen att söka förvärvstillstånd. Å andra sidan innebär detta en potentiellt mycket lång tidsutdräkt under vilken ägandeförhållandet för lantbruksfastigheten är oklart (och egendomen sannolikt inte förvaltas på bästa sätt eftersom äganderätten inte är slutligt avgjord).

Sammanfattningsvis kan det alltså konstateras att en reglering som innebär att bestämmelserna om inrop på exekutiv auktion ska användas när juridisk person är förmånstagare av lantbruksegendom i testamente innebär vissa svårigheter med den praktiska regleringen kring hur frister ska beräknas och dess efterlevnad kontrolleras. Länsstyrelsen får ju inte, på samma sätt som vid inrop på exekutiv auktion, kännedom om förvärvet. När en lantbruksegendom ropas in på exekutiv auktion ska Kronofogden göra en anteckning på köpebrevet (som sedan används hos lantmäteriet för att söka lagfart). Länsstyrelsen har sedan i uppgift att bevaka fristen. Avyttras inte egendomen inom föreskriven tid eller om tillstånd inte har lämnats ska länsstyrelsen besluta att egendomen ska säljas av Kronofogden på offentlig auktion. Lantmäteriets uppgift i detta sammanhang är att föra in en anteckning om avyttringsskyldighet i fastighetsregistret. En reglering som följer systematiken för de regler som gäller för inrop på exekutiv auktion skulle innebära att i vart fall två olika frister skulle behöva bevakas. Först ska testamentstagaren ansöka om förvärvstillstånd inom viss tid – kopplat till viss starttidpunkt. Därefter – vid nekat eller uteblivet tillstånd – ska aktören ha viss tid på sig att sälja fastigheten. När denna frist sedan löpt ut ska fastigheten säljas på offentlig auktion. Detta ska samordnas mellan Skatteverket (som mottar dödsbouppteckningen), Lantmäteriet (som hanterar lagfart), länsstyrelsen (som i normalfallet hanterar

prövningen av frågan om förvärvstillstånd) och sedan eventuellt Kronofogden (vid försäljning på offentlig auktion). I sammanhanget ska också nämnas att länsstyrelsen parallellt måste bevaka fristen om fyra år för dödsboägda lantbruksfastigheter och att tidsutdräkten inte får bli längre än dessa fyra år. En annan aspekt är att det ur kreditgivarnas synvinkel finns potentiella risker med detta förfarande jämfört med ett alternativt tillvägagångssätt där egendomen återgår till dödsboet.

Utredningens bedömning är att ett förfarande som liknar det som gäller för inrop på exekutiv auktion innehåller flera svårigheter beträffande frister och ansvarig myndighet. Vidare skulle ordningen också avvika från vad som gäller för t.ex. köp, byte, gåva (dvs. i normalfallet – inte vid inrop på exekutiv auktion) där förvärvet blir ogiltigt om förvärvstillstånd inte sökts eller erhållits inom viss tid. Utredningen anser inte att det kommit fram bärande argument för att låta testamenteriska förvärv avvika från den huvudprincip och systematik som gäller enligt jordförvärvslagen. Tvärtom föreligger flertalet potentiella samordningsbekymmer enligt vad som redovisats ovan.

12.3 Ogiltighet vid nekat förvärvstillstånd

En annan väg att reglera frågan är att ta utgångspunkt i de regler som gäller då ett testamente inte kan verkställas. I betänkandet SOU 1977:93 föreslogs att nekat förvärvstillstånd skulle hanteras inom ramen för de regler som gäller när testamente inte kan verkställas.

I praktiken innebär detta att lantbruksegendomen vid nekat förvärvstillstånd skulle återföras till dödsboet och fördelas till de legala arvingarna (eller annars enligt gällande arvsregler).

Enligt svensk rätt upphör förvaltningen av ett dödsbo i princip av sig själv när kvarlåtenskapen slutligt har övergått till arvingarna. När ett verkställbart och lagakraftvunnet skifte föreligger upphör dödsboet i princip att existera som rättssubjekt. Om det efter arvskiftet visar sig att det finns behov av ny boutredning eftersom en ny tillgång eller skuld har uppkommit eller upptäckts kan dödsboet återuppväckas.¹

Enligt den här ordningen återgår alltså fastigheten till dödsboet. Vid nekat förvärvstillstånd bör länsstyrelsen, Jordbruksverket eller Skatteverket få i uppgift att meddela dödsbodelägarna om att förvärvs-

¹ Holmberg, Erik och Stjernquist, Nils, *Vår nya författning*, SvJT 1975 ref. s. 42 och NJA 2008 s. 660.

tillstånd nekats. I dagsläget har Skatteverket en skyldighet att underätta länsstyrelsen om att det i den avlidnes tillgångar ingår fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet (se 5 § förordningen (2001:423) om vissa frågor rörande Skatteverkets handläggning enligt 20 kap. ärvdabalken). Den regleringen finns i följd av reglerna i 18 kap. 7 § ärvdabalken. Utredningen har fått upplysning om att Skatteverket, i samband med detta, skickar en kopia på bouppteckningen till länsstyrelsen. Av denna framgår samtliga dödsbodelägare.

En ordning likt denna sammanfaller också med systematiken och begreppen i jordförvärvslagen. Där stadgas i 11 § att förvärvet är ogiltigt om inte ansökan om förvärvstillstånd görs inom föreskriven tid eller på föreskrivet sätt eller om förvärvstillstånd vägras. Frister kan bestämmas så att de korrelerar med vad som gäller för fången köp, byte, gåva samt med de regler som finns i 20 kap. jordabalken. Det kan t.ex. föreskrivas att förvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det att testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det att registreringen skedde. Denna skrivning harmonierar helt med vad som gäller för lagfart vid testamenten. Om det bedöms utgöra ett hinder att dessa båda frister är bestämda till samma tid kan tiden för att söka förvärvstillstånd sättas exempelvis till sex månader. Utredningen har dock svårt att se att det skulle innebära bekymmer – detta eftersom fristen vid köp, byte och gåva enligt nu gällande rätt är tre månader både för att söka lagfart och förvärvstillstånd. En annan aspekt, ur lagteknisk synpunkt, är det stadgande som finns i 12 kap. 12 § ärvdabalken. Även här har utgångspunkt tagits i tidpunkten för när testamentet vinner laga kraft. För lagstiftningens enhetlighet och förutsägbarhets skull finns starka skäl att göra likaledes.

12.4 Krediträttsliga överväganden

Den fastighet som omfattas av testamente är i vissa fall pantsatt och belastad med ett eller flera lån. Denna situation erbjuder en hel del komplicerade arvsrättsliga och krediträttsliga problem. En del av dessa illustreras utförligt i artikeln Saklegat och pantskuld av docent Tapani Lohi. I artikeln ges först uttryck för den rådande uppfattningen varefter författaren problematiserar denna syn. Vid en utredning av ett dödsbo kan det komma fram att arvlåtaren har lämnat sådan egendom

som säkerhet för en skuld som han eller hon genom ett legatariskt förordnande har bestämt ska tillfalla en legatarie. I en sådan situation uppstår frågan hur pantsskulden inverkar på legatariens ställning. Den rådande uppfattningen (som har stöd i ärvdabalken 11 kap. 5 §) är att legatarien som utgångspunkt är tvungen att ta emot egendomen med panträttsbelastningen. Författaren problematiserar detta och ger uttryck för en annan presumtion – nämligen att skulden vanligen ska betalas med annan egendom i kvarlåtenskapen och att legatobjektet ska lämnas till legatarien fritt från pantansvar.²

Huvudregeln enligt svensk lag är att en arvtagare eller testamentsstagare inte ärver den avlidnes skulder. I 21 kap ärvdabalken finns regler om den avlidnes skulder. I normalfallet, i praktiken, om den fastighet som omfattas av testamentet också är belastad med krediter löses dessa skulder mot fastighetens värde. Om testamentstagaren vid en sådan situation inte är villig att ta över lånen (eller inte är kreditvärdig) får fastigheten säljas. Detta sker då inom ramen för dödsboförvaltningen. Huruvida testamentstagaren då erhåller ett penninglegat i stället för det testamenterade saklegatet är inte en helt självklar sak att avgöra. Det beror på hur testators vilja och testamentet tolkas, vilket är en sak för dödsboförvaltningen att hantera.

Utredningen har inhämtat synpunkter från Svenska Bankföreningen. Svenska Bankföreningen har framhållit att frågor om pant och kredit är av central betydelse vid värderingen av huruvida en ordning med försäljning eller återgång av egendom till dödsboet är en bäst lämpad ordning. I valet mellan en lösning som innebär att lantbruksegendomen ska åter avyttras vid nekat förvärvstillstånd eller en ordning där egendomen i denna situation återgår till dödsboet har Svenska Bankföreningen anfört att det senare alternativet är mer förankrat och i linje med den kunskap och kompetens som i dag finns hos banker och kreditinstitut. Det finns väl etablerade former för att hantera en situation där ett dödsbo måste skifta ut en fastighet och hantera panter och krediter i detta sammanhang. Det krävs dock att de frister som finns följs upp och att myndigheternas arbete i samband med detta fungerar. En potentiell risk med denna lösning är att fastigheten skiftas ut till mottagare som inte omfattas av testamentet (och kanske inte alls har intresse av att förvalta och sköta fastigheten), vilket kan leda till att underhållet blir eftersatt. Den nackdel och svårighet som bankerna identifierat med den andra modellen (där en reglering införs som liknar

² Lohi, Tapani, Saklegat och pantskulld, SvJT 2012 s. 437.

den för inrop på exekutiv auktion) är emellertid mycket större. Vid nekat förvärvstillstånd måste fastigheten säljas inom viss tid (för att förhålla sig till uppställda frister) och det kan vara svårt att värdera om ett ”korrekt” marknadspris har uppnåtts. Dessutom finns det i dagsläget inga tydliga rutiner för att hantera den likvid som inflyter i förhållande till fastighetens pant. Mot den bakgrunden framstår, ur bankernas perspektiv, en ordning som innebär att egendomen återgår till dödsboet som mer praktiskt genomförbar och förenlig med den ordning och den kompetens som finns i dagsläget. Denna anses därmed som mindre riskfylld och mindre oklar.

Utredningen konstaterar alltså att kreditinstituten drar slutsatsen att en ordning som innebär att förvärvet, vid nekat eller uteblivet förvärvstillstånd, blir ogiltigt och återgår till dödsboet är bättre anpassad till den kompetens och de rutiner som i dag finns på plats. Detta ligger i linje med de övriga lämplighetsavvägningar som utredningen gjort och, efter övervägande, kommit fram till att en ordning med återgång av egendom till dödsboet (jämfört med en avyttringsskyldighet vid nekat tillstånd) är mest lämplig – utifrån flera olika vid sidan av varandra viktiga perspektiv.

12.5 Lagstiftningens handlingsdirigerande syfte

I betänkandet har två alternativ övervägts angående vad som bör gälla om en juridisk person som fått en lantbruksegendom genom testamente nekas förvärvstillstånd. I praktiken innebär de två alternativen att antingen får egendomen säljas på öppna marknaden (i andra hand offentlig auktion) eller återgå till dödsboet och hanteras enligt arvs- och testamentesreglerna i ärvdabalken.

I ett scenario där testator har testamenterat fastigheten till ett av sina barn ägt bolag och bolaget nekas förvärvstillstånd återgår egendomen till dödsboet och barnen, i egenskap av legala arvingar, ärver fastigheten ”ändå”. Detta under förutsättning att en testamentestolkning leder till denna slutsats. Detta synes vara ett utifrån egendomsskyddsperspektiv mindre ingrepp än om arvingarna, i detta scenario, tvingas köpa tillbaka fastigheten på öppna marknaden. Det kan också antas att en reglering av detta slag är mer avskräckande för de aktörer som söker efter ”upplägg” för att maximera värde eller vinst.

Utredningen gör därför bedömningen att en reglering som innebär att egendomen, vid nekat förvärvstillstånd, återgår till dödsboet bättre harmonierar med jordförvärvslagens syften och bättre motverkar de negativa konsekvenser som riskerar att uppstå om någon lagändring inte kommer till stånd jämfört med det alternativ som övervägts. Utredningen bedömer också att en reglering som innebär att förvärvet blir ogiltigt och att egendomen återförs till dödsboet blir handlingsdirigerande på ett sätt som ligger i linje med jordförvärvslagens syften.

12.6 Vid nekat förvärvstillstånd bör 11 § jordförvärvslagen gälla

Utredningen har utifrån flera perspektiv och parametrar analyserat hur en reglering kring förvärvstillstånd vid testamentariska förvärv kan utformas. I detta har funnits en mängd olika överväganden kopplat till de bakomliggande skälen för ändringen i jordförvärvslagen (och lagstiftningens handlingsdirigerande effekt), näraliggande lagstiftnings nuvarande systematik och terminologi, frister (lämplighet och möjlighet till bevakning av dessa), pant- och krediträttsliga överväganden samt den ständigt närvarande dimensionen att de nya reglerna i jordförvärvslagen måste förhållas till den arvs- och testamentsrätt som i dag gäller (enligt ärvdabalken). Vid samtliga dessa överväganden har utredningen kommit fram till att en ordning som sammanfaller med den nuvarande systematiken och terminologin för övriga fång i jordförvärvslagen samt reglerna för bl.a. lagfart i jordabalken och som innebär att förvärvet blir ogiltigt vid uteblivet förvärvstillstånd är den som är bäst lämpad utifrån samtliga de ovan redovisade parametrarna.

Av 11 § jordförvärvslagen följer att görs inte ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd, är förvärvet ogiltigt. Av andra stycket följer att har lagfart meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 13 jordabalken gäller inte första stycket. Utredningen bedömer att förvärvet bör anses ogiltigt med stöd av 11 § jordförvärvslagen om förvärvstillstånd nekas när en juridisk person har förvärvat lantbruksegendom genom testamente. Huruvida testamentet anses ogiltigt i den del som legat till grund för den juridiska personens förvärv av lantbruksegendomen får lösas inom ramen för den befintliga arvs- och testamentsrätten. Det sagda med-

för att en testamentestolkning måste göras i det enskilda fallet och att egendomen behandlas som ny egendom i dödsboet. Detta behandlas ytterligare i kapitel 13.

13 Inom vilken tid ska ansökan om förvärvstillstånd göras?

Utredningens förslag: Vid juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska förvärvstillstånd sökas inom tre månader från det att testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde.

13.1 Utredningens överväganden vid bestämmandet av fristen

Den bortre fristen för ett dödsbo att få äga en lantbruksfastighet är fyra år. Det följer av 18 kap. 7 § ärvdabalken och lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter. Denna gräns är satt utifrån vissa ändamål och en reglering i jordförvärvslagen bör om det är möjligt innebära att denna frist kan hållas.

Utredningen har övervägt om en ordning bör införas som bygger på att utgångspunkt tas i den fyraårsfrist som gäller för dödsboägda lantbruksfastigheter. Ett möjligt regelverk skulle i så fall gå ut på att en juridisk person, som tillskiftas en lantbruksfastighet genom testamente, måste söka och erhålla förvärvstillstånd inom viss tid från dödsfallet. Vid nekat förvärvstillstånd skulle egendomen återgå till dödsboet och skiftas till legala arvingar, om inte en testamentestolkning leder till en annan slutsats. Den omständigheten att förvärvet vid nekat förvärvstillstånd blir, enligt reglerna i jordförvärvslagen, ogiltigt och egendomen återförs till dödsboet talar också för en ordning där fristen för ansökan räknas från dödsfallet. Det finns dock omständigheter som talar emot att en sådan ordning väljs.

En juridisk person som förvärvat en lantbruksegendom genom testamente måste söka lagfart. Lagfart ska enligt 20 kap. 2 § sökas inom tre månader efter det att den handling som förvärvet grundas på (fångeshandlingen) upprättades eller, i vissa andra fall, från att någon annan i bestämmelsen närmare angiven omständighet har inträffat. Söks inte lagfart inom föreskriven tid får Lantmäteriet (Inskrivningsmyndigheten) enligt 20 kap. 3 § förelägga vite för att lagfartsskyldigheten ska fullgöras. Innebörden av regleringen i jordförvärvslagen är att förvärvet blir ogiltigt vid nekat förvärvstillstånd (11 § jordförvärvslagen). Mot bakgrund av de förluster en förvärvare kan drabbas av vid nekat förvärvstillstånd och de sanktioner i form av vitesföreläggande som denne kan bli föremål för enligt reglerna om lagfart i jordabalken behöver det vara tydligt när fristen för ansökan om tillstånd börjar löpa. Mot den bakgrunden finns enligt utredningen skäl att låta reglerna om fristen för ansökan om tillstånd i jordförvärvslagen utformas efter den ordning som gäller för lagfart. Det är mycket viktigt att den reglering som väljs fyller sitt syfte och är möjlig att tillämpa utan större svårigheter och kostnader för samhället samtidigt som den inte strider mot bestämmelserna i annan reglering, såsom t.ex. den fyraåriga fristen som gäller enligt reglerna om dödsbodelägda lantbruksfastigheter.

I 20 kap. 2 § andra stycket 4 jordabalken anges att tiden för sökande av lagfart för testamentstagare som tilldelats egendom i legat räknas från det testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om boupp-teckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde. Tidpunkten för beräkning av fristen för lagfartsansökan vid förvärv genom testamente tar alltså utgångspunkt i laga kraft. Därtill kommer att det i 12 kap. 12 § ärvdabalken finns en regel som stadgar att förvärv genom förordnande i testamente, som innebär att visst område av fastighet som legat kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förordnandet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter det att testamentet fått laga kraft och legatet utgivits samt, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, ska verkställas på grundval av förordnandet. Även här har alltså ett förvärvs giltighet gjorts beroende av viss åtgärd där fristen beräknas utifrån tidpunkten då testamentet fått laga kraft. I dessa andra närliggande sammanhang har fristen alltså beräknats utifrån tidpunkten för laga kraft. Det finns mot den bakgrunden skäl för att låta dessa tidpunkter och inte dödsfallet vara utgångspunkten för beräkningen av fristen för ansökan om förvärvstillstånd.

Som ovan redovisats, är de regler som gäller för fastställande av när ett testamente får laga kraft förhållandevis komplicerade. Ett testamente kan vinna laga kraft genom att den legala arvingen godkänner testamentet, den legala arvingen delges testamentet och inte klandrar det inom sex månader eller att en domstol ogillar den legala arvingens klandertalan. I normalfallet torde det dock vara relativt okomplicerat att fastställa tidpunkten för laga kraft och prövningen av förvärv genom testamente enligt jordförvärvslagens regler borde i de allra flesta fall vara klar innan den fyraårsfrist som gäller för dödsboägda lantbruksfastigheter löper ut.

Utredningens undersökningar visar att länsstyrelsernas handläggningstid för en förvärvsprövning för en juridisk person för närvarande är omkring en och en halv månad. Om Jordbruksverket ska pröva förvärvsansökan tar det ytterligare cirka en månad. Detta innebär att prövningsmyndigheternas handläggningstid inte lägger hinder i vägen för att den sammanlagda fyraårsfristen ska kunna iakttas.

13.2 En ny bestämmelse bör införas i 10 § jordförvärvslagen

Mot bakgrund av det ovan redovisade bedömer utredningen att det finns skäl att låta fristen i jordförvärvslagen, för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente, spegla den frist som gäller för lagfartsansökan (se 20 kap. 2 § andra stycket 4 jordabalken). Utredningen anser att en ny skrivning bör införas i 10 § jordförvärvslagen som innebär att förvärvstillstånd, om förvärvet skett genom testamente, ska sökas inom tre månader från det att testamentet fick laga kraft och legatet utgavs, eller om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde. För det fall att ansökan om förvärvstillstånd görs med stöd av ett arvskaftesavtal räknas fristen utifrån huvudregeln om tre månader från det förvärvet skedde (10 § jordförvärvslagen). Då gäller den tidpunkt för förvärv som anges i avtalet som utgångspunkt för beräkning av fristen.

I dagsläget finns, enligt de upplysningar som utredningen har fått, ett system hos Lantmäteriet som talar om för beslutsfattaren om fastigheten är av sådan karaktär att lagfart är beroende av myndighetsbeslut (20 kap. 7 § 12 jordabalken om vilandeförklaring). Om den nya regleringen införs skulle Lantmäteriet behöva uppdatera sina rutiner och

systemstöd till att även innefatta de fall där lagfart söks för lantbruks-egendom med stöd av testamente eller arvsaftensavtal.

Länsstyrelsen, Jordbruksverket eller Skatteverket bör, vid nekat förvärvstillstånd, underrätta samtliga dödsbodelägare. I det fortsatta arbetet bör det övervägas om länsstyrelsen, Jordbruksverket eller Skatteverket bör åläggas sådan underrättelseskyldighet. Detta bör kunna ske genom reglering på förordningsnivå. I sammanhanget bör det också nämnas att länsstyrelsen alltjämt bevakar den fyraårsfrist som gäller för dödsboägda lantbruksfastigheter, varför denna inte riskerar att sättas ur spel i följd av de föreslagna reglerna.

13.3 Vid nekat förvärvstillstånd inträder ogiltighet

Görs inte ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt, eller vägras förvärvstillstånd, är förvärvet enligt 11 § jordförvärvslagen ogiltigt. Testamentet anses därmed ogiltigt i den del det avser lantbruksegendomen. Utredningen kan konstatera att det härvid kan komma att uppstå en rad situationer där testamenten, befintliga och nya, måste utsättas för en noggrann testamentestolkning. Det måste härefter klarläggas huruvida testators vilja varit att ett penninglegat ska utgå som substitut för det fall att förvärvstillstånd nekas. Detta bör kunna lösas inom ramen för sedvanliga och befintliga testamentestolkningsprinciper. Utredningen har övervägt huruvida det skulle vara möjligt och lämpligt att införa regler kring att det, i vissa fall, om lantbruksegendomen på grund av brist i förvärvstillstånd inte kan utges i stället ska utgå ett penninglegat. Utredningen bedömer dock att det inte är lämpligt eller i princip inte ens möjligt att införa sådana bestämmelser – dels eftersom det i första hand är en fråga om testamentestolkning, dels måste lösas utifrån det nu gällande arvs- och testamentesrättsliga rättsläget (och alltså inte faller under det område som jordförvärvslagen reglerar). En särregel för att det, vid nekat förvärvstillstånd, under vissa förhållanden ska utgå ett penningbelopp (t.ex. försäljningslikvid) bedöms därför riskera att skapa stora bekymmer i förhållande till arvs- och testamenteslagstiftningen. Därtill kommer att en sådan reglering skulle riskera att skapa problem i förhållande till ärvdabalken och de principer om testamentestolkning som finns etablerade i lag, förarbeten och praxis. Detta har därför avfärdats.

Det har inte identifierats några problem som inte skulle vara möjliga att omhänderta enligt nu gällande arvs- och testamenteslagstiftning.

13.4 Sammanfattande slutsatser

Testamentstagaren har viss tid att ansöka om och få förvärvstillstånd, annars är förvärvet ogiltigt. Processen med att skifta boet, förvärvstillståndsprocessen, en eventuell återgång av lantbruksfastigheten till dödsboet och ett eventuellt skifte till de legala arvingarna får sammanlagt inte ta så lång tid i anspråk att det inkräktar på den fyraåriga fristen som gäller för dödsboägda lantbruksfastigheter. Skälet till detta är att den fyraåriga fristen är satt utifrån att lagstiftaren har gjort bedömningen att fyra år är vad lantbruksegendom klarar av utan aktiv förvaltning. Mot bakgrund av detta föreslår utredningen att det införs en bestämmelse i jordförvärvslagen som stadgar att en juridisk person, som erhållit lantbruksegendom såsom förmånstagare i ett testamente, inom tre månader (dvs. samma tid som gäller för t.ex. köp, byte och gåva) ska ansöka om förvärvstillstånd. Om detta inte uppfylls blir förvärvet enligt bestämmelsen i 11 § första stycket ogiltigt. De nya reglerna i jordförvärvslagen korrelerar med vad som gäller för lagfart vid testamentariska förordnanden. Av 20 kap. 2 § första stycket jordabalken framgår att lagfart ska sökas inom tre månader efter det att den handling som förvärvet grundas på (fångeshandlingen) upprättades. Av andra stycket 4 framgår att tiden för sökande av lagfart dock räknas, för testamentstagare som tilldelats egendom i legat, från det testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde. Av 20 kap. 6 § 8 jordabalken framgår att en ansökan om lagfart ska avslås om för sökandens rätt att förvärva fastigheten fordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sådant tillstånd har gått ut eller ansökan om tillstånd har avslagits. Av 7 § 12 framgår sedan att en ansökan om lagfart ska förklaras vilande om förvärvet enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Reglerna om avslag och vilandeförklaring gäller i dagsläget vid köp, byte och gåva. Det finns anledning att låta reglerna för testamentariska förordnanden, så långt det är möjligt, följa samma regler och samma systematik som gäller i dag.

Av 11 § jordförvärvslagen följer att om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd är förvärvet ogiltigt. I förhållande till testamente (och arvskaftesavtal) betyder detta alltså att om förvärvstillstånd inte söks på korrekt sätt eller nekats är testamentet till den del det avser testamentering av lantbruksegendomen ogiltigt. Denna bestämmelse måste nu läsas i ljuset av de ogiltighetsregler som gäller för testamenten. För det fall att förvärvet och testamentet förklaras ogiltigt kommer egendomen att fördelas till de legala arvingarna.

Parallellt med detta måste emellertid reglerna för testamentestolkning beaktas. Det skulle kunna tänkas att testator förordnat särskilt om vad som ska inträffa om testamentstagaren inte får förvärvstillstånd, t.ex. att egendomen ska säljas och att ett penningbelopp ska utgå i stället. Detta medför emellertid ingen konflikt med stadgandet i 11 § jordförvärvslagen eftersom detta bara tar sikte på det förvärv av själva lantbruksegendomen som skedde genom testamentet. För det fall att testamentet sedan innehåller förordnanden om hur lantbruksegendomen ska hanteras eller om det ska utgå penninglegat i stället har inget samband med och träffar inte jordförvärvslagens regler. Hur dessa frågor hanteras i praktiken överlämnas till de som praktiskt hanterar arvskiften och testamentestolkningar och i slutändan rättstillämpningen.

Det ligger i sakens natur att den som mottar en lantbruksegendom också kommer att vidta de åtgärder som krävs för att vederbörande ska kunna förfoga över fastigheten. I vart fall har lagstiftaren goda grunder att i dessa sammanhang utgå från det.

Utredningen har fått upplysning om att Lantmäteriet i dagsläget har ett system som lämnar dem information om att en lantbruksegendom är belägen i glesbygd eller omarronderingsområde och att lagfarten därmed är beroende av förvärvstillstånd. Skatteverket har också i uppgift att underrätta länsstyrelsen om att det ingår lantbruksegendom i en bouppteckning. Lantmäteriet bör därför kunna, om de föreslagna reglerna införs, uppdatera sina rutiner och systemstöd så att lagfartsansökan också förklaras vilande när en juridisk person förvärvat lantbruksegendom genom testamente. Det ankommer på förvärvaren att visa att tidsfristen för ansökan enligt jordförvärvslagen uppfylls.

Skatteverket eller den myndighet som avslår tillståndsansökan (länsstyrelsen eller Jordbruksverket) bör sedan få i uppgift att underrätta dödsbodelägarna om avslagsbeslutet. I det fortsatta arbetet bör övervägas om det på förordningsnivå bör införas sådan skyldighet.

14 Tillståndsprövningen vid testamentariska förvärv

Utredningens bedömning: Tillståndsprövningen för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente bör ske enligt de nu gällande reglerna i jordförvärvslagen. Det bör inte införas nya tillståndsgrunder eller undantag från kravet på förvärvstillstånd för någon kategori av juridiska personer.

Detta innebär bl.a. att sådana förvärv kommer att omfattas av det befintliga undantaget för särskilda skäl.

14.1 Huvudregler enligt gällande rätt

När en förvärvsprövning för testamentariska förvärv införs sker prövningen på samma sätt som vid köp, byte och gåva. När förvärvstillstånd kan beviljas för en juridisk person följer av 6 § jordförvärvslagen. Där anges att en juridisk person får beviljas förvärvstillstånd om förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast föregående åren har avstått lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet och avståendet sker, kan antas komma att ske eller har skett till en fysisk person eller staten för naturvårdsändamål. Utöver detta får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet där egendomens virkesavkastning behövs, förvärvet sker från annan juridisk person än dödsbo, eller det annars finns särskilda skäl.

I 7 § jordförvärvslagen finns särskilda bestämmelser som träffar glesbygdsområden och omarronderingsområden. Av jordförvärvsför-

ordningen framgår vilka områden som utgör glesbygd. För att få förvärvstillstånd i glesbygd måste man uppfylla vissa särskilda villkor som följer lagens syften att främja bosättning och sysselsättning i glesbygd. I 3 § anges undantag från tillståndsreglerna.

Juridisk person får förvärva lantbruksegendom från fysisk person utan krav på kompensationsmark då egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, om den behövs i skogsindustriell verksamhet eller då det annars finns särskilda skäl. 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. Ett särskilt skäl kan t.ex. vara när flera jordbrukare förvärvat egendom gemensamt i bolagsform för uppförande av gemensamhetsanläggning eller då företag som bedriver livsmedelförädlingsproduktion på orten önskar förvärva mark som behövs för förädlingsverksamheten. Särskilda skäl kan också åberopas då fysiska personer vill föra över äganderätten till fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till aktiebolag.¹

Frågan om särskilda skäl har prövats av Högsta förvaltningsdomstolen i mål HFD 2018:64. I målet hade förvärvstillstånd under åberopande av särskilda skäl begärts. Som skäl för förvärvstillstånd hade i huvudsak följande anförts. Genom överföringen tryggas bolagets långsiktiga behov av ekologiskt foder för ekologisk livsmedelsproduktion och sysselsättningen för de anställda säkerställs. Ett ägande genom bolaget innebär också ekonomiska fördelar och underlättar ett ägarskifte. Till detta kommer att fastigheten är kapitalkrävande.

I målet uttalade Högsta förvaltningsdomstolen bl.a. följande. Kravet att en juridisk person ska kompensera genom att avstå lantbruksegendom för att få förvärva lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo syftar till att vidmakthålla markfördelningen mellan olika ägarkategorier. Det har dock ansetts befogat att göra undantag från detta krav i vissa särskilt angivna situationer. Undantag kan också göras om det föreligger särskilda skäl. De situationer där lagstiftaren medger undantag från kompensationskravet avser ändrad användning av marken och en för skogsbruk specifik situation. Undantag kan således medges om egendomen ska användas för annat än jordbruk eller skogsbruk eller avser skogsmark och virkesanvändningen behövs för skogsindustriell verksamhet som bedrivs på orten. Den exemplifiering

¹ Prop. 2004/05:53 s. 39.

som ges i förarbetena på vad som kan utgöra särskilda skäl tar också i allt väsentligt sikte på användningen av eller förhållandena på eller kring den egendom som avses förvärvas, t.ex. att äganderätten till fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska överföras till aktiebolag. Detta tyder på att också regeln om särskilda skäl är avsedd att ta sikte på särskilda förhållanden på den aktuella egendomen. Syftet med regleringen liksom de lagreglerade undantagen från kravet på kompensation och exemplifieringen i förarbetena talar vidare för att regeln om särskilda skäl som grund för förvärvstillstånd är avsedd att ha ett förhållandevis snävt tillämpningsområde. Enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening kan särskilda skäl inte utgöras av sådana skäl av allmän karaktär som vanligen förekommer vid alla slags förvärv av fastigheter, såsom driftsmässiga eller andra ekonomiska fördelar samt rationaliseringsskäl. Inte heller torde allmänna effektiviseringssträvanden eller sysselsättningsaspekter kunna utgöra särskilda skäl.

Högsta förvaltningsdomstolen uttalade vidare i HFD 2018:64 följande. Detsamma får som regel anses gälla även sådana förvärv som är betingade av generationsskiften och som görs i syfte att undvika ägosplittring. I förarbetena anges visserligen att uppbyggandet och vidmakthållandet av rationella och effektiva familjeföretag ska främjas.² Tanken kan emellertid inte ha varit att underlätta en övergång från enskilt ägande av mark till ägande genom juridisk person. En sådan ordning skulle motverka det grundläggande syftet med lagstiftningen eftersom ett bolag, med undantag för egendom i glesbygd och omarronderingsområden, kan sälja egendomen vidare till annat bolag utan krav på förvärvstillstånd. Huruvida det tillståndspliktiga förvärvet görs av ett hel- eller delägt bolag eller att det saknas spekulationssyfte eller att detta kan förmodas vara lågt saknar därför betydelse i sammanhanget.

Högsta förvaltningsdomstolen kom fram till att förvärvstillstånd inte kunde beviljas. Domstolen uttalade att de skäl som åberopats och som tar sikte på rationalisering av verksamheten och de fördelar inför ett generationsskifte som bolagets förvärv av marken skulle innebära, liksom fördelarna i andra hänseenden med att undvika en framtida ägosplittring, är sådana skäl av allmän karaktär som syftar till driftsmässiga eller andra ekonomiska fördelar och som därför inte utgör särskilda skäl för att förvärvstillstånd ska kunna lämnas. Domstolen uttalade också att det i målet gjorts gällande att verksamheten var mycket

² Prop. 1978/79:85 s. 12 och 22 f, jfr prop. 2004/05:53 s. 13 och 26.

kapitalkrävande och att det i äldre förarbeten till bestämmelsen anges förvärv av ”mycket stora och kapitalkrävande företag” som exempel på när särskilda skäl kan föreligga. Domstolen konstaterade emellertid att det saknas närmare beskrivning av vad som avsetts med det uttrycket. Domstolen behandlade sedan frågan om köpeskillingens storlek kontra frågan om särskilda skäl och slog fast att egendom kan vara särskilt kapitalkrävande att äga och driva om det på fastigheten finns värden som av det allmänna har utpekats som särskilt värdefulla och vars underhåll medför mycket höga kostnader som jord- och skogsbruket på fastigheten inte kan bära. Domstolen slog sedan fast att det svårligen låter sig förenas med syftet att vidmakthålla markfördelningen mellan olika ägarkategorier att enbart lägga en fastighets areal eller köpeskillingens storlek till grund för bedömningen av om det föreligger särskilda skäl. Däremot, uttalade domstolen, står det klart att det inte kan uteslutas att det kan finnas fall där särskilda ekonomiska eller andra aspekter beträffande en viss egendom är sådana att de var för sig eller tillsammans kan utgöra särskilda skäl. Sammanfattningsvis fann domstolen, utifrån en avvägning mellan intresset att bevara balansen mellan olika ägarkategorier och vad som är skäligt i det enskilda fallet, att omständigheterna inte var sådana att det fanns skäl att meddela förvärvstillstånd.

14.2 Tillämpningen av särskilda skäl vid testamentariska förvärv

14.2.1 Donationer

Det förekommer, i enstaka fall, att lantbruksegendom testamenteras till en stiftelse, ideell förening, universitet eller högskola, Svenska kyrkan eller annan organisation, t.ex. Cancerfonden, Hjärt- och lungfonden eller annan organisation med allmännyttigt ändamål. I vissa fall är avsikten att lantbruksegendomen ska fortsätta att förvaltas enligt ett visst syfte (t.ex. att det fortsatt ska bedrivas lantbruk på fastigheten eller att det ska bedrivas forskning och utbildning). Det förekommer också donationer där avsikten är att mottagaren ska erhålla avkastningen från fastigheten eller att värdet av fastigheten ska realiseras genom en försäljning.

Ibland bildas en stiftelse för förvaltning av den egendom som done-rats. En stiftelse är en juridisk person. Med en reglering där testamen-

tariska förvärv omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen skulle förvärvstillstånd krävas även för dessa överlåtelser.

14.2.2 Allmänt om stiftelser – gällande rätt

Stiftelseformen regleras i stiftelselagen (1994:1220). Av 1 kap. 2 § stiftelselagen följer att en stiftelse bildas genom att egendom enligt förordnande av en eller flera stiftare avskiljs för att varaktigt förvaltas som en självständig förmögenhet för ett bestämt ändamål. Stiftelsens egendom ska anses vara avskild när den har tagits om hand av någon som har åtagit sig att förvalta den i enlighet med stiftelseförordnandet. En stiftelse kan inte ha några medlemmar och ingen kan äga en stiftelse – en stiftelse äger sig själv. Det finns flera olika sorters stiftelser: avkastningsstiftelser, familjestiftelser, vinstandelsstiftelser, insamlingsstiftelser, kollektivavtalsstiftelser, verksamhetsstiftelser (även kallade näringsdrivande stiftelser). Den vanligaste formen av stiftelse är avkastningsstiftelse – en stiftelse som främjar sitt ändamål med sin avkastning.³

Ett stiftelseförordnande måste vara skriftligt och undertecknat av stiftaren. Ett gåvobrev som avser gåva av fast egendom kräver en överlåtelseförklaring, en bevittnad underskrift av givaren, ett eventuellt makegodkännande samt en underskrift av gåvotagaren. Ett testamente som innehåller ett stiftelseförordnande måste uppfylla de formkrav som ställs på ett testamente. En donationsurkund är att jämställa med ett gåvobrev. Fler handlingar tillsammans kan utgöra stiftelseförordnandet. Det kan förekomma både stiftelseurkund, gåvobrev och stadgar. Det är viktigt att avgöra vad som utgör själva stiftelseförordnandet eftersom den eller de handlingarna helt styr stiftelsens framtida existens. Efter att stiftelsen har bildats får stiftaren inte ändra föreskrifterna. Det går att överlåta vilken egendom som helst till en stiftelse. Ett krav är att stiftelsens ändamål går att främja med den egendom som stiftelsen får. För en avkastningsstiftelse måste värdet på den egendom som stiftelsen får i samband med bildandet vara i den storleksordningen att det är rimligt att anta att stiftelsen kommer att kunna fullfölja sitt ändamål. Är kapitalet för litet kan det vara fråga om en ogiltig stiftelsebildning.⁴

³ Aamsiepp, Fagerberg, Lindman och Löfgren Lewin (2023), *Stiftelsehandboken*, s. 15.

⁴ Aamsiepp m.fl., s. 16–17.

En avkastningsstiftelse som enbart får disponera sin löpande avkastning, räntor och utdelningar ska normalt sett finnas för evigt. Tanken med en sådan stiftelse är att den ska behålla sitt realvärde och främja sitt ändamål med avkastningen. Lagens krav på varaktighet är dock inte så högt ställt – det går att bilda en stiftelse med så kort livslängd som fem år. Det krävs tre moment för att bilda en stiftelse – förordnande, överlämnande och mottagande. När det gäller överlämnande måste sådana åtgärder ha vidtagits att egendomen är skyddad mot överlåtarens borgenärer. Egendomen är avskild när kontrollen har övertagits av någon som samtidigt åtar sig att förvalta egendomen i enlighet med förordnandet (mottagande).⁵

Det mest centrala för en stiftelse är stiftelsens ändamål som ska vara bestämt. Det kan vara relativt allmänt hållet men generella skrivningar som att ”stiftelsen ska ha ett allmännyttigt ändamål” godtas inte. En sådan skrivning uppfyller inte kravet på att ändamålet ska vara bestämt. Ändamålet innehåller tre moment – syfte, verksamhetsföremål och destinatärskrets. En stiftelse behöver inte ha ett välgörande ändamål – så länge det är lagligt. En stiftelse kan också ha flera olika ändamål. Syftet kan t.ex. vara att stiftelsen ska främja vetenskaplig forskning eller bedriva undervisning. Verksamhetsföremålet kan t.ex. vara att ge bidrag eller stipendier men också att bedriva viss verksamhet, t.ex. en skola. Destinatärerna är de som kan ta emot en förmån från stiftelsen. De kan vara mer eller mindre bestämda och anges till t.ex. forskare eller behövande. Om destinatärerna redan är så bestämda att det inte görs något urval utan förordnandet pekar ut exakt vilka personer som är mottagare anses det vara en familjestiftelse och stiftelselagen är i princip inte tillämplig. Det anses också vara en familjestiftelse om destinatärskretsen är begränsad till en viss familj eller vissa familjer men bidrag delas ut enligt stiftelsens allmännyttiga ändamål, t.ex. till studier. I dessa fall är stiftelselagen tillämplig.⁶ En donation genom testamente kan göras antingen genom bildandet av en stiftelse eller genom en rak donation till en utpekad organisation. Båda situationerna träffas av förslaget till nya regler i jordförvärvslagen om förvärvsprövning för testamentariska förordnanden.

⁵ Aamsiepp m.fl., s. 18.

⁶ Aamsiepp m.fl., s. 19–20.

14.2.3 Jordbruk i stiftelseform

Det är inte ovanligt att en stiftelse bildas med en fastighet som kapital med det ändamålet att en viss verksamhet ska bedrivas. Om det visar sig att fastigheten och dess drift blir för dyr kan tillstånd begäras hos Kammarkollegiet att sälja fastigheten. En särskild problematik när en fastighet utgör en stiftelses enda kapital är att noga bedöma om stiftelsen på lång sikt kommer att klara drift och underhåll. Det kan vara svårt att få Kammarkollegiets tillstånd att sälja fastigheten eftersom, särskilt om stiftelsen är nybildad, en försäljning kan anses strida mot stiftarens vilja. Redan i samband med bildandet måste därför en bedömning göras om det bedöms att den blivande stiftelsen har förutsättningar att klara sitt uppdrag enligt donationen. Förhållanden ändras med tiden och det innebär ofta en betydande ekonomisk belastning att förvalta en fastighet (HFD 2014 ref. 7).⁷

En inte helt ovanlig situation är alltså att en stiftelse som bildats för en fastighet med underhållskrävande byggnader visar sig inte ”bära sig”. Av rättsfallet HFD 2014 ref 7 följer då att det bör vara möjligt att sälja en fastighet då förhållanden kan ändras över tid.

Vid en situation där testator testamenterat en lantbruksegendom till en stiftelse (juridisk person) med avsikt att denna ska stanna inom familjen (med eller utan villkor att egendomen inte får säljas vidare) ska, om jordförvärvslagen ändras till att också omfatta testamentariska förordnanden till juridisk person, en förvärvsprövning göras. En förvärvsprövning utifrån de befintliga reglerna innebär bl.a. att bestämmelsen om särskilda skäl (6 § andra stycket 4) aktualiseras. Om en stiftelse, som bedöms bärkraftig, har bildats uppstår frågan om denna kan få förvärvstillstånd med tillämpning av bestämmelsen om särskilda skäl. Frågan kan inte besvaras kategoriskt jakande eller nekande utan måste bedömas särskilt från fall till fall. Det har förekommit att juridiska personer har fått förvärvstillstånd där det bildats en gemensamhetsanläggning och verksamhet bedrivits som skapat arbetstillfällen och ansetts gynna sysselsättning och bosättning på orten. Det skulle teoretiskt sett kunna tänkas att det bildas stiftelser där avsikten är att bedriva lantbruk (jord- och skogsbruk) på orten på ett sätt som gynnar sysselsättning och bosättning där. Utifrån motiven bakom bestämmelsen om särskilda skäl och med beaktande av den praxis som bildats genom myndigheternas prövningar gör utredningen bedömningen att

⁷ Aamsiepp m.fl., s. 28.

det kan finnas situationer där en stiftelse kan ha rätt till förvärvstillstånd (på grund av särskilda skäl). Detta måste emellertid bedömas från fall till fall utifrån motiven till bestämmelsen om särskilda skäl och jordförvärvslagens syften. Det är viktigt att understryka att det inte går att uttala sig kategoriskt om vilka fall som bör innebära förvärvstillstånd. Utredningen har gjort en översiktlig granskning av fall där juridisk person meddelats förvärvstillstånd på grund av särskilda skäl. Utredningen har fått den bilden att det finns relativt stort utrymme för Jordbruksverket och länsstyrelsen att göra skönsmässiga och nyanserade bedömningar i enskilda fall utifrån jordförvärvslagens syften och befintlig praxis. Utredningen gör bedömningen att det finns utrymme för myndigheterna att pröva testamentariska förordnanden utifrån bestämmelsen om särskilda skäl utifrån de principer som redan etablerats.

14.2.4 Allmännyttiga stiftelser och donationer

Utredningen gör bedömningen att reglerna om förvärvstillstånd ska träffa alla juridiska personer på samma villkor i syfte att regleringen ska vara rättssäker och proportionell. Utredningen bedömer inte att det finns skäl att gynna vissa aktörer framför andra genom att t.ex. införa ett undantag som innebär att vissa kategorier av juridiska personer undantas förvärvsprövning eller alltid bör ges förvärvstillstånd.

Även i detta sammanhang är det centralt att framhålla att bestämmelsen om särskilda skäl i 6 § andra stycket 4 jordförvärvslagen gäller även vid prövningen av testamentariska förordnanden av rent allmännyttig karaktär. I förarbetsuttalandena till denna bestämmelse kan utläsas att förvärvstillstånd är tänkt att kunna meddelas när en enskild exempelvis vill föra över egendom med kulturhistoriskt värde till ett aktiebolag. Bestämmelsen om särskilda skäl skulle kunna aktualiseras när lantbruksegendom med försäljningsförbud doneras till exempelvis akademi för att användas i ett specifikt forskningssyfte. Det förekommer att prövningsmyndigheterna meddelar förvärvstillstånd med hänsyn till särskilda skäl bl.a. för forskningsändamål (t.ex. provytor). Det torde alltså finnas möjlighet att ge förvärvstillstånd i de situationer någon har donerat en lantbruksegendom med något särskilt angivet syfte utöver en kapitalöverföring.

Om den myndighet som prövar ansökan kommer till slutsatsen att något förvärvstillstånd inte kan meddelas måste en testamentestolkning göras för att utröna vad testators vilja varit. Att vid en sådan tolkning komma till slutsatsen att testators vilja varit att mottagaren inte ska erhålla någonting alls för det fall att förvärvstillstånd nekas framstår som långsökt. Detta innebär att det i dessa fall, vid nekat förvärvstillstånd, där testators vilja i huvudsak varit att göra en penningöverföring, utgår värdet av lantbruksegendomen i stället för egendomen. Inte under några omständigheter torde alltså testamentstagaren blilottlös (det är enbart fråga om huruvida lantbruksegendomen som sådan eller ett penningbelopp ska utgå).

En möjlighet är också att låta vissa organisationer (t.ex. sådana som innehar s.k. 90-konton) få förvärvstillstånd i vissa situationer (inom ramen för särskilda skäl). Dessa organisationers verksamhet spänner dock från forskningsstiftelser till ideella organisationer, varför en ytterligare avgränsning till verkligt allmännyttiga och välgörande ändamål kan vara nödvändig. I dessa situationer måste det allmännyttiga ändamålet bedömas vid sidan av frågan om huruvida förvärvstillstånd kan meddelas i linje med jordförvärvslagens syften. Som nämnts torde i normalfallet, vid ett nekat förvärvstillstånd, ett penningbelopp utgå i stället. Lantbruksegendomen når då inte bolagssfären och priset bestäms utifrån att köparen inte är juridisk person. Utifrån en prövning av syftet med donationen och bestämmelsen om särskilda skäl får värderas om förvärvstillstånd kan meddelas i varje enskilt fall. Prövningen måste utgå från omständigheterna i det enskilda fallet, i ljuset av testators vilja, och så att väl grundade allmännyttiga respektive välgörande ändamål säkerställs. Utredningen vill understryka att det inte är fråga om att testamentstagaren blirlottlös utan enbart en fråga om huruvida förvärvstillstånd ska meddelas eller inte. En konsekvens av om lantbruksegendomen säljs och testamentstagaren får ett penningbelopp i stället är att försäljningspriset bestäms utifrån den marknad som gäller för fysiska personer. Som tidigare nämnts torde bestämmelsen om särskilda skäl kunna utgöra grund för förvärvstillstånd i sådana fall där det finns förutsättningar för mottagaren att fortsatt äga och bruka egendomen på ett sätt som stärker allmännyttiga respektive välgörande ändamål. De bedömningskriterier, normer och principer som utvecklats vid myndigheternas beslutsfattande får nu tillämpas även beträffande testamentariska förordnanden.

14.2.5 Avslutande anmärkningar

Utredningen har identifierat några situationer som torde kunna aktualisera tillämpningen av bestämmelsen om särskilda skäl i 6 § andra stycket 4 jordförvärvslagen. 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. Utredningen gör bedömningen att de föreslagna bestämmelserna om att juridiska personers förvärv genom testamente bör förvärvsprövas utgör ett motiverat och proportionellt ingrepp i egendomsskyddet som motiveras av ett angeläget allmänt intresse. Det som emellertid genomsyrar betänkandet och dess överväganden är att egendomsskyddet, jordförvärvslagens syften och testationsfriheten måste tillämpas parallellt. Detta gäller också vid bedömningen av vad som är skäligt i det enskilda fallet enligt bestämmelsen om särskilda skäl i 6 § andra stycket 4 jordförvärvslagen. Här måste jordförvärvslagens syften och den enskildes rätt att fritt förfoga över sin egendom beaktas parallellt vid bedömningen av vad som är skäligt i enskilda fallet.

Vid bedömningen av om särskilda skäl föreligger ska en avvägning göras mellan bevarandet av markbalansen och vad som är skäligt i det enskilda fallet. Det sagda innebär att det kan finnas situationer där konsekvenserna av ett nekat förvärvstillstånd skulle riskera att anses utgöra ett alltför stort ingrepp i den enskildes testationsrätt. En sådan situation skulle kunna föreligga om det testamentariska förordnandet avser en donation till ett verkligt allmännyttigt ändamål. En balanserad avvägning måste emellertid alltid göras i det enskilda fallet i ljuset av jordförvärvslagens syften, bevarandet av ägarbalansen, och den praxis som bildats på området.

15 Allmänna arvsfondens överlåtelse av lantbruksegendom till juridisk person ska förvärvsprövas

Utredningens förslag: Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden ska alltid omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen.

15.1 Lantbruksegendom som tillfaller Allmänna arvsfonden

För det fall att inga arvingar finns tillfaller en lantbruksegendom Allmänna arvsfonden genom arv. Allmänna arvsfondens förvärv genom arv förvärvsprövas inte (eftersom jordförvärvslagen inte omfattar arvsöverlåtelse). Juridiska personer kan sedan prövningsfritt förvärva lantbruksegendom som är belägen utanför glesbygd och omarronderingsområde från Allmänna arvsfonden eftersom både säljare och köpare är juridiska personer.

Enligt Kammarkollegiet¹ ska fastigheter som tillfallit Allmänna arvsfonden säljas så snart som möjligt, till högsta möjliga pris och på ett sätt som är lämpligt i det enskilda fallet. Försäljningen kan påbörjas när bouppteckningen är registrerad och fastigheten har värderats. Fastigheterna säljs i allmänhet genom fastighetsmäklare på orten och efter annonsering på nätet och på annat ändamålsenligt sätt, oftast genom öppen budgivning. Kammarkollegiet sköter försäljningen och undertecknar köpeavtalet för Allmänna arvsfondens räkning.

¹ <https://www.kammarkollegiet.se/vara-tjanster/allmanna-arvsfonden>. (Hämtat 2024-08-10.)

Eftersom Allmänna arvsfonden är en juridisk person sker det alltså en förflyttning av ägande från fysisk person till juridisk person, när ingen annan arvinge finns. Det är mycket ovanligt men det förekommer att lantbruksegendom testamenteras till Allmänna arvsfonden. Dessa situationer träffas av de föreslagna reglerna om att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente ska omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. Detta i likhet med vad som i dag gäller vid gåva till Allmänna arvsfonden.

Allmänna arvsfonden behöver inte genomgå någon förvärvsprövning vid arv. Enligt de nuvarande reglerna sker ingen förvärvsprövning när en juridisk person förvärvar en lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden förutom i glesbygd och omarronderingsområden (eftersom egendomen redan nått juridisk person genom att den tillfallit Allmänna arvsfonden).

Det är ett relativt litet antal fastigheter som överförs till juridisk person genom Allmänna arvsfondens försäljning. De flesta av köparna är fysiska personer.² Tabell 15.1 nedan visar antalet lantbruksfastigheter som tillfallit Allmänna arvsfonden under åren 2010–2023. Enligt Kammarkollegiet har det inte förts någon särskild statistik över hur många lantbruksegendomar som tillfallit fonden genom testamente, eftersom detta inte påverkar arbetet med avveckling och försäljning av tillfallen egendom. Årligen tillfaller totalt cirka 600 dödsbon Allmänna arvsfonden, och en försiktig uppskattning är att cirka 5–10 av dessa härrör från testamenten, sannolikt är det ännu färre.

² Statistik från Kammarkollegiet och Lantmäteriet 2024.

Tabell 15.1 Lantbruksfastigheter som tillfallit Allmänna arvsfonden

År	typkod 120	typkod 110
2010	27	6
2011	24	12
2012	31	5
2013	62	16
2014	31	6
2015	43	2
2016	27	4
2017	27	6
2018	40	2
2019	39	7
2020	23	11
2021	12	5
2022	11	7
2023	15	7

Anm: typkod 120 avser bebyggd lantbruksenhet och typkod 110 avser obebyggd lantbruksenhet.

Källa: Egen bearbetning av statistik från Kammarkollegiet och Lantmäteriet 2024.

Under åren 2010–2020 har 325 fastigheter sålts av Kammarkollegiet på Allmänna arvsfondens uppdrag, varav 9 fastigheter på totalt 706 hektar av totalt cirka 5 700 hektar sålts till aktiebolag, se tabell 15.2 nedan. Fyra av de fastigheter som förvärvats av aktiebolag uppgår till 100 hektar eller mer. De lantbruksfastigheter som tillfallit Allmänna arvsfonden är företrädesvis mindre fastigheter (endast 18 stycken är över 100 hektar), vilket kan förklara att intresset för att förvärva dem sannolikt främst finns hos fysisk person, så som närboende, och inte juridisk person. Merparten av fastigheterna har sålts till fysisk person.

Tabell 15.2 Areal som Allmänna arvsfonden överlåt

I hektar och (antal fastigheter)

År	Total areal	AB	Kommun	Naturvårdsverket	Fysisk person
2010	353	227 (4)	0	0	126
2011	548	0	0	0	548
2012	404	0	0	0	404
2013	612	98 (1)	3 (1)	0	511
2014	508	21(1)	0	0	487
2015	321	0	0	7(1)	314
2016	666	0	0	0	666
2017	562	0	0	104 (1)	458
2018	429	0	45 (7)	0	384
2019	731	113 (1)	0	0	618
2020	556	246 (2)	0	0	310
Totalt	5 690 (325)	706 (9)	49 (8)	111 (2)	4 826 (306)

Källa: Egen bearbetning av uppgifter från Lantmäteriet 2024.

15.2 Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden bör alltid omfattas av krav på förvärvstillstånd

Utredningen bedömer att jordförvärvslagen bör ändras till att alltid omfatta juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden, på samma sätt som redan gäller vid juridiska personers förvärv från dödsbon. De bakomliggande skälen för detta ställningstagande är att det bör finnas en enhetlighet i jordförvärvslagets krav på förvärvstillstånd i samband med att lantbruksegendom överförs från privat ägande till juridisk person. Allmänna arvsfonden (som ärvt lantbruksegendomen av en fysisk person) omfattas inte av förvärvsprovning och utgör endast en mellanstation i de fall Allmänna arvsfonden senare säljer egendomen till en juridisk person. Dessa förvärv bör därför omfattas av tillstånd enligt jordförvärvslagen.

Utredningen bedömer därför att ett tillägg bör göras i 4 § 3 jordförvärvslagen om att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden underställs förvärvsprovning.

I jordförvärvslagen finns också en bestämmelse i 6 § andra stycket 3 som innebär att förvärv mellan juridiska personer inte ska hindras med stöd av 6 §, förutom när säljaren är ett dödsbo. Skälet till denna reglering är att förvärv mellan juridiska personer inte påverkar balansen i

ägandet mellan fysiska personer och juridiska personer. Om ett dödsbo är säljare krävs dock förvärvstillstånd och förvärvet ska prövas mot övriga bestämmelser i 6 §. Krav på förvärvstillstånd motiveras i dessa fall av hänsyn till lagens syfte om att bevara balansen i ägandet. Samma motiv gör sig gällande i samband med juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden. Därför bör också en ändring göras i 6 § andra stycket 3 jordförvärvslagen så att även juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden omfattas av bestämmelsen. Det bör i det fortsatta arbetet övervägas om det i följd härav bör införas en ändring i 4 § jordförvärvsförordningen (2005:522).

16 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Utredningens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2026.

Utredningens bedömning: Det finns inte något behov av övergångsbestämmelser.

Utredningen föreslår att lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2026.

När de nya reglerna träder i kraft kommer det inte att finnas några inläggande ansökningar eller pågående ärenden hos prövningsmyndigheterna som avser juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. Det bedöms därför inte finnas något behov av övergångsbestämmelser.

Lagstiftningen kommer att träffa de testamenten som redan är skrivna varigenom lantbruksegendom testamenteras till juridisk person och de nya reglerna kommer att gälla även för dessa testamenten. De föreslagna reglerna kommer, från den dag de träder i kraft, att tillämpas på de ansökningar om förvärvstillstånd som inkommer till länsstyrelsen eller Jordbruksverket. Utredningens bedömning är att lagstiftningen bör tillämpas på alla testamentariska förvärv som sker efter att lagen trätt i kraft oavsett när testamentet har upprättats. Om lagen inte, på så sätt, ges retroaktiv verkan kommer det att ta ytterligare en mycket lång tid innan lagstiftningen fått genomslag. Detta är inte rimligt. Förslaget till ny lagstiftning måste få genomslag omedelbart eftersom det annars finns risk för att reglerna inte får den effekt som eftersträvas, dvs. att förhindra att ägarbalansen rubbas på ett sådant sätt som inte är förenligt med jordförvärvslagens syften.

17 Konsekvenser

Utredningen har 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. Utredningens förslag innebär att testamenterad lantbruksegendom till juridisk person ska omfattas av jordförvärvslagens regler om förvärvsprövning, samt att Allmänna arvsfondens överlåtelse av lantbruksegendom också ska omfattas av jordförvärvslagens regler.

17.1 Förslagen främjar jordförvärvslagens syften

Utredningen har funnit att det finns ett ökat intresse att testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Detta framgår bland annat av länsstyrelsernas skrivelse till landsbygds- och infrastrukturdepartementet, intervjuer med rådgivare och advokater och fastighetsmäklare. Frågan har även varit föremål för flera artiklar i media.

Behovet att låta även testamentariska förvärv omfattas av jordförvärvslagen har, vad utredningen erfarit, inte funnits tidigare, varför lagstiftaren inte haft skäl att vidta någon åtgärd förrän nu. Den ökade uppmärksamheten kring denna möjlighet har dock aktualiserat behovet av att låta även juridiska personers testamentariska förvärv omfattas av förvärvsprövning, enligt de regler i jordförvärvslagen som gäller för övriga där uppräknade förvärv. Ett genomförande av förslagen avseende juridiska personers testamentariska förvärv av lantbruksegendom och Allmänna arvsfondens överlåtelse av lantbruksegendom skulle, enligt utredningens mening, bidra till att markbalansen bättre bevaras.

17.2 Konsekvenser för staten

Förslaget som utredningen lämnar innebär en något ökad administrativ börda för länsstyrelserna, Jordbruksverket, Lantmäteriet och eventuellt Skatteverket. Å andra sidan är det inte givet att antalet ansökningar ökar i någon nämnvärd utsträckning med tanke på den handlingsdirigerande effekt som lagstiftningen bedöms ha. Det kan dock konstateras att det kommer att behöva avsättas vissa resurser hos myndigheterna för att omhänderta ärenden och 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.

17.3 Konsekvenser för statliga myndigheter

De myndigheter som berörs av förslagen avseende förvärvsprövning är länsstyrelserna, Jordbruksverket, Lantmäteriet, Kammarkollegiet, Allmänna arvsfonden och eventuellt Skatteverket.

17.3.1 Konsekvenser för länsstyrelserna

Länsstyrelserna prövar juridiska personers förvärv av lantbruksegendom i hela landet avseende lantbruksegendom där värdet på egendomen uppgår till högst 20 miljoner kronor i uppskattat värde.

Antalet ansökningar bedöms inte påverkas i nämnvärd riktning. Skälen för det är följande. Förslaget att utvidga tillämpningen av jordförvärvslagens regler om förvärvsprövning, även på fång av lantbruksegendom genom testamente och Allmänna arvsfondens överlåtelse till juridisk person, innebär att något fler förvärv av jordbruks- och skogsmark kommer att omfattas av bestämmelserna om förvärvstillstånd och behöva handläggas av länsstyrelsen, (respektive Jordbruksverket). Eftersom det antal fastigheter som sedan 2014 varit föremål för testamentering till juridisk person rört sig i spannet 17–54 överlåtelse (dock något fler taxeringsenheter) menar utredningen att detta är att anse som ett mindre antal överlåtelse och att förslaget sannolikt medför en mindre ökning av antalet ansökningar av förvärvstillstånd. Förslagets avhållande effekt bidrar sannolikt också till en mindre

ökning av antalet testamenterade lantbruksegendomar till juridisk person och i följd därav färre ansökningar om förvärvstillstånd.

Det går således inte att i nuläget dra slutsatsen att myndigheterna kommer att behöva ytterligare resurser för att utföra prövningen.

Vidare är prövningen avgiftsfinansierad, varför utredningen anser att något extra tillskott av medel för prövningen inte kommer att behövas. Dock ska påpekas att myndigheternas prövning belastar förvaltningsanslaget. Avgiften för prövningen går därmed inte till vare sig länsstyrelsen eller Jordbruksverket utan tillfaller statskassan. En konsekvens för staten är att intäkterna från prövningsavgifterna kan förväntas öka något i och med att fler förvärv omfattas.

Länsstyrelsen kan behöva uppdatera sitt informationsmaterial så att det omfattar information om förändringarna i jordförvärvslagen om förslaget antas. Länsstyrelsen kommer också att behöva uppdatera sina handläggningsrutiner avseende hur rättidsprövningen vid testamente och arvsaftesavtal ska ske.

17.3.2 Konsekvenser för Jordbruksverket

Jordbruksverket har i uppgift att förvävspröva juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo där värdet uppskattas överstiga 20 miljoner kronor. I likhet med vad som anført avseende länsstyrelsen under avsnitt 17.3.1 bedöms inte antalet ansökningar stiga nämnvärt. Jordbruksverket kan behöva uppdatera sitt informationsmaterial så att det omfattar information om förändringarna i jordförvärvslagen om förslaget antas. Jordbruksverket kommer också att behöva uppdatera sina handläggningsrutiner avseende hur rättidsprövningen vid testamente och arvsaftesavtal ska ske.

17.3.3 Konsekvenser för Lantmäteriet

Lantmäteriet är den myndighet som kontrollerar att förvärvstillstånd finns innan lagfart beviljas eller en fastighetsbildningsåtgärd kan genomföras. Genom förslaget kommer fler fång att omfattas av förvävsprövning. 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 kommer att behöva uppdatera sina system så att en notifiering också sker, kopplat till att

lagfartsansökan är beroende av myndighets tillstånd (förvärvstillstånd) när förvärvaren är en juridisk person och fångeshandlingen utgörs av ett testamente eller arvsuftesavtal samt i de fall där en lantbruksegen- dom förvärvas av en juridisk person från Allmänna arvsfonden. Detta innebär att Lantmäteriet kommer att behöva uppdatera sina rutiner och systemstöd för såväl fastighetsbildningsärenden som vid lagfarts- inskrivning. Lantmäteriet kontrollerar om fastigheten är beroende av myndighetsbeslut när lagfart söks. Lantmäteriet kommer att behöva uppdatera sina system och lägga till en rutin som säkerställer att en an- sökan om lagfart vilandeförklaras när en juridisk person söker lagfart efter att ha förvärvat en lantbruksegen- dom genom testamente. Både den statliga lantmäterimyndigheten och den kommunala lantmäteri- myndigheten berörs. Förslaget innebär att det sannolikt kommer att behövas en del informationsinsatser inom hela organisationen (såväl statliga som kommunala lantmäterimyndigheter).

17.3.4 Konsekvenser för Skatteverket

Om Skatteverket åläggs en underrättelseskyldighet kommer de nya reglerna att påverka myndigheten. Enligt utredningens mening för- väntas relativt få tillkommande fall, varför den administrativa bördan för Skatteverket endast obetydligt torde öka.

17.3.5 Konsekvenser för Kammarkollegiet och Allmänna arvsfonden

Förslaget att även lantbruksegen- dom (om egendomen inte är belägen i glesbygd eller omarronderingsområde) som juridisk person förvärv- ar av Allmänna arvsfonden ska underställas förvärvsprövning innebär att dessa förvärv hanteras på samma sätt som andra förvärv då lantbruks- egendom lämnar det fysiska ägandet och blir ägd av juridisk person. Skattesituationen för Allmänna arvsfonden påverkas inte. Genom för- slaget görs tillämpningsområdet för jordförvärvslagen enhetlig och överlåtelser av lantbruksegen- dom till juridisk person hanteras på lika villkor. Ett enhetligt tillämpningsområde av jordförvärvslagen erhålls och dess systematik upprätthålls. Förslaget bör inte innebära någon skillnad i administration för Kammarkollegiet eller Allmänna arvs- fonden.

17.4 Konsekvenser för kommuner och regioner

Utredningen bedömer att förslaget inte inskränker den kommunala självstyrelsen.

17.5 Konsekvenser för övriga juridiska personer

Konsekvensen av de föreslagna ändringarna i jordförvärvslagen om att testamentariska förordnanden omfattas av prövning enligt lagen medför att det inte längre är möjligt att prövningsfritt testamentera lantbruksegendom till juridisk person. Dessa förvärv omfattas av samma prövning enligt jordförvärvslagen som köp, byte och gåva. Konsekvensen för juridiska personer (aktiebolag, stiftelser m.fl.) blir att det inte längre är möjligt att prövningsfritt föra över lantbruksegendom till juridisk person. Juridiska personer måste nu, oavsett fång, förhålla sig till de grunder för tillstånd som finns i jordförvärvslagen. Konsekvensen blir alltså att juridiska personer inte utan förvärvstillstånd, kommer kunna förvärva lantbruksegendomar. De grunder för tillstånd som gäller för övriga fång ska även gälla för testamenten. Detta innebär att de företag som tar emot en testamenterad lantbruksegendom behöver söka förvärvstillstånd och betala avgift för det, oavsett om förvärv kommer att nekas. Avgiften skiljer sig åt beroende vilken myndighet som ska pröva förvärvet. Är värdet på egendomen 20 miljoner kronor eller lägre ska länsstyrelsen pröva förvärvet. Avgiften är då 7 100 kronor. Överstiger egendomens värde uppenbarligen 20 miljoner kronor, och förvärvaren är en juridisk person (och förvärvet sker från en fysisk person eller ett dödsbo), ska Jordbruksverket pröva förvärvet. Avgiften för juridiska personer är 15 900 kronor.¹ Länsstyrelsen prövar även förvärv mellan juridiska personer, men till en lägre avgift.

Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden kommer enligt de föreslagna ändringarna att underställas förvärvsprövning, vilket innebär både en avgift och ökad administration. Dessutom påverkas rådgivningsföretag såsom ägarskiftesrådgivare, advokat- och juristfirmor, fastighetsmäklare och banker. Utredningen har inte kunnat räkna samman dessa företag då flera av dem erbjuder sina kunder rådgivning inom en rad olika områden. Dessa aktörer kommer

¹ 6 § Avgift för prövning av en ansökan om tillstånd enligt 4 § första stycket 1 och 3 jordförvärvslagen (1979:230) tas ut enligt bestämmelserna i 9–14 §§ avgiftsförordningen (1992:191).

att behöva skaffa sig kännedom om och kanske upplysa om de nya reglerna samt på olika sätt förhålla sig till dessa i samband med sin rådgivning. Det uppstår administrativa kostnader såsom tid för inläsning och kompetensutveckling. Dessa kostnader bedöms dock vara små och det åligger ändå rådgivningsföretagen att hålla sig uppdaterade om nya regler.

Avseende effekter på konkurrensförhållanden är det utredningens bedömning att de föreslagna reglerna bidrar till att upprätthålla ägarbalansen. Detta bedöms inverka positivt på konkurrensförhållandena för fysisk person. Vidare finns en potentiellt positiv effekt för konkurrensförhållandena i att fler fång behandlas på samma sätt enligt jordförvärvslagen. Utan att genomföra förslaget skulle sannolikt den tillgängliga arealen som fysisk person har ekonomisk möjlighet att förvärva minska något och det ojämnbördiga konkurrensförhållandet mellan de som förvärvar mark i aktiebolag och de som förvärvar mark som fysisk person fortsatt kvarstå. Förslaget innebär i sig ingen särställning för små företag. Finns det inget bolag som bjuder på lantbruksegendom, kommer heller inte priset att drivas upp till den nivå som fastigheter paketerade som bolag oftast värderas till. Att införa åtgärder vars syfte bland annat innebär att stävja denna så kallade tvåprismarknad är sannolikt positivt för små företag jämfört med större då dessa eventuellt i stället kan välja att förvärva en fastighet som fysisk person.

17.6 Konsekvenser för enskilda

De personer som har testationsrätt och äger lantbruksegendom träffas av reglerna – på så sätt att testamentariska förvärv till juridisk person till följd av de nya reglerna, omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. Som tidigare redovisats i betänkandet finns närmare 310 000 skogsägare och det finns omkring 56 000 jordbruksföretag i Sverige, varav flertalet bedrivs i enskild firma. De som redan upprättat testamenten där lantbruksegendom testamenteras till juridisk person berörs av förslaget.

17.7 Konsekvenser för miljö och klimat

Det privata ägandet anses bidra till en mångfald av bruksmetoder, vilket i sig gynnar biologisk mångfald, bevarandet av det öppna jordbrukslandskapet och välskötta skogar.

17.8 Konsekvenser av alternativa förslag

Utredningen har i betänkandet utförligt utvärderat och analyserat effekterna av olika alternativ för förvärvslagstiftning då juridisk person förvärvar lantbruksegendom genom testamente. Konsekvenserna av de alternativ som avfärdats har redovisats i de avsnitt som utvärderar respektive alternativ.

17.9 Konsekvenser vid oförändrad lagstiftning

Konsekvensen av ett s.k. nollalternativ, dvs. att ingenting görs, bedöms på sikt leda till att betydligt fler lantbruksegendomar förs över från att vara ägd av fysisk person till att vara ägd av juridisk person. Detta bedöms på sikt kunna leda till att markbalansen kan rubbas till förmån för allt mer bolagsägd mark. Att markbalansen bevaras är ett framträdande syfte med jordförvärvslagen och den föreslagna ändringen motiveras således bl.a. av bevarandet av markbalansen.

I avsnitt 5.8 redovisas tre scenarion för en möjlig framtida utveckling om fler ägare testamenterar lantbruksegendom till juridisk person. Dessa scenarion bygger på oförändrade regelverk.

17.10 Behov av informationsinsatser

Jordbruksverket kan behöva uppdatera sitt informationsmaterial så att det omfattar information om förändringen i jordförvärvslagen, om förslaget antas. Tillståndsmyndigheterna behöver även uppdatera sina handläggningsrutiner avseende hur rättidsprövningen vid testamente ska ske. Det är också viktigt att tillståndsmyndigheterna uppdaterar sin externa information om förvärvstillstånd på webbsidor för att tydliggöra för fastighetsmarknadens parter i vilka fall tillstånd krävs för att kunna få lagfart på ett förvärv. Lantmäteriet kommer att behöva

informera i sin organisation om de nya bestämmelserna och de nya rutinerna. Länsstyrelserna kommer att behöva genomföra informationsinsatser på samma sätt som Jordbruksverket.

17.11 Överensstämmer förslaget med EU-rätt?

Utredningen har i avsnitt 10.4 bedömt att förslaget överensstämmer med reglerna om etableringsfrihet och fri rörlighet för kapital inom EU.

17.12 Tidpunkten för ikraftträdande

Utredningen föreslår i kapitel 16 att de nya reglerna ska träda i kraft den 1 januari 2026. När reglerna träder i kraft kommer det inte att finnas några inneliggande ansökningar eller pågående ärenden hos prövningsmyndigheterna som avser juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. Utredningen har därför kommit fram att det inte finns något behov av övergångsbestämmelser.

17.13 Övriga konsekvenser

Förslaget syftar till att bevara markbalansen mellan juridiska och fysiska personers ägande av lantbruksegendom. Genom att värna det privata ägandet av jordbruks- och skogsmark menar utredningen att möjligheter till boende och sysselsättning i hela landet bibehålls.

Utredningen bedömer att förslagen inte har någon påtaglig betydelse för de jämställdhetspolitiska målen.

18 Författningskommentar

18.1 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

2 §

Lagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening.

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.

Lagen gäller också då en juridisk person förvärvar lantbruksegendom genom testamente.

I bestämmelsen anges lagens tillämpningsområde. Genom ändringen i *tredje stycket* utvidgas tillämpningsområdet så att också juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente omfattas av lagen. Lagen tillämpas både när en lantbruksegendom utgör saklegat och när en lantbruksegendom tillfallit en juridisk person i följd av ett universellt testamentsförordnande. Övervägandena finns i kapitel 10.

4 §

Tillstånd enligt denna lag krävs för förvärv av lantbruksegendom om

1. förvärvet avser egendom i glesbygd och 5 § inte är tillämplig,
2. förvärvet avser egendom i omarronderingsområde, eller
3. förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person, ett dödsbo, *eller från Allmänna arvsfonden*.

Tillstånd krävs dock inte om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Ändringen i *första stycket tredje punkten* innebär att även juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från Allmänna arvsfonden ska underställas förvärvsprövning. Ändringen innebär att överlåtelser från Allmänna arvsfonden till juridisk person alltid kräver förvärvstillstånd, även då egendomen är belägen i ett så kallat friområde (område som varken utgör glesbygd eller omarronderingsområde). Övervägandena finns i kapitel 15.

6 §

En juridisk person får lämnas förvärvstillstånd, om

1. Förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast föregående åren har avstått lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet, och
2. avståendet sker, kan antas komma att ske eller har skett till
 - a) en fysisk person, eller
 - b) staten för naturvårdsändamål.

Utöver vad som sägs i första stycket får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd, om

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 *Allmänna arvsfonden*, eller
4. det annars finns särskilda skäl.

Paragrafen reglerar förutsättningarna för juridiska personers möjligheter till förvärv av lantbruksegendom.

Ändringen i *andra stycket 3* innebär att även juridiska personers förvärv från Allmänna arvsfonden ska prövas enligt övriga bestämmelser i paragrafen. Detta får till följd att juridiska personer, vid förvärv av egendom från Allmänna arvsfonden, på samma sätt som vid förvärv från dödsbon, måste uppfylla någon av förutsättningarna i bestämmelsens första stycke eller paragrafens andra stycke 1, 2 eller 4 för att kunna lämnas tillstånd. Övervägandena finns i kapitel 15.

10 §

Förvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) ska underställas tillståndsmyndigheten av lant-

mäterimyndigheten. *Har förvärvet skett genom testamente ska förvärvstillstånd sökas inom tre månader från det att testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde.*

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2 eller 3. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 15 § lämnas före auktionen. Lag (2010:266).

Paragrafen reglerar tidsfristen för ansökan om förvärvstillstånd. Ändringen i *första stycket* innebär att det införs en särskild tidsfrist för juridiska personer som erhållit lantbruksegendom genom testamente. När testamentet utgör grund för ansökan om förvärvstillstånd räknas fristen enligt den föreslagna ändringen. Länsstyrelsen och Jordbruksverket prövar om ansökan har kommit in i rätt tid. Om ett arvskiftesavtal utgör grund för ansökan om förvärvstillstånd räknas fristen enligt den nu gällande huvudregeln om tre månader från det förvärvet skedde. Övervägandena finns i kapitel 13.

Referenser

Offentligt tryck

Propositioner

- 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. 1993/94:117. *Inkorporering av Europakonventionen och andra fri och rättighetsfrågor.*
- Prop. 2022/23:32. *Ändringar i jordförvärvslagen i syfte att hindra att bestämmelserna om förvärvstillstånd kringgås.*
- Prop. 2004/05:53. *Ändringar i jordförvärvslagen (1979:230).*
- Prop. 2009/10:80. *En reformerad grundlag.*

Statens offentliga utredningar

- SOU 1961:49. *Förslag till jordförvärvslag m.m.*
- SOU 1977:93. *Ny jordförvärvslag.*
- SOU 1998:110. *Makes arvsrätt, dödsboförvaltare och dödförklaring.*
- SOU 2001:38. *Ägande och struktur inom jord och skog.*
- SOU 2020:73. *Stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och naturvård i skogen.*

Departementsserier och promemorior

Ds 1989:64. *Vissa ändringar i jordförvärvslagen.*

Ds 2004:15. *Tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd.*

Kommittédirektiv

Dir. 2024:28. *En arvs- och testamentsrätt i tiden.*

Dir. 2023:157. *Översyn av jordförvärvslagen i syfte att främja sysselsättning och boende på landsbygden samt underlätta ägarskiftet i jordbruksföretag.*

Rättspraxis

Rättsfall

NJA 2008 s. 660.

NJA 2016 s. 868.

NJA 2018 s. 753.

HFD 2014 ref. 7.

HFD 2018 ref. 64.

Rättsfall från EU-domstolen

Mål C-55/94, *Gebhard*, REG 1995.

Mål C-212/97, *Centros Ltd.* REG 1999.

Mål C-302/97, *Konle* REG 1999.

Mål C-515/99, *Reisch m.fl.*, REG 2002.

Mål C-300/01, *Salzmann*, REG 2003.

Mål C-452/01, *Ospelt*, REG 2003.

Rättsfall från Europadomstolen

Marckx mot Belgien, ansökan nr 6833/74 dom den 13 juni 1979.

Sporrong och Lönnroth mot Sverige, ansökan nr 7151/75; 7152/75, dom den 23 september 1982.

James mfl. Mot Storbritannien, ansökan 8793/79, dom den 21 februari 1986.

Rapporter m.m.

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

Jordbruksverket (2024). *Jordbruksstatistisk sammanställning 2024, Fakta och statistik om jordbruket i Sverige*, Produktkod: JO190.1 Publiceringsdatum 2024-08-12.

SCB (2023). *Markanvändningen i Sverige 2020* (MI03, 2023:11).

Länsstyrelserna (2023). *Behov av ny översyn av jordförvärvslagen gällande testamente*. Skrivelse från länsstyrelserna till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, (606-3847-2023) (LI2023/02500).

Litteratur

Aamsiepp, Fagerberg, Lindman och Löfgren Lewin (2023), *Stiftelsehandboken*, 4:e upplagan, Norstedts juridik AB.

Agrell, Anders, *Den nya arvsrätten och metoderna för dess tolkning*, SvJT 1990 s. 1.

Buve, Fredrik och Svensson, Martin, *Svensk skog som investering – skyddar en skogsinvestering mot oväntad inflation*, Examensarbete FEKP01, HT 2010.

Eriksson, Anders, *Några problem med anknytning till 1987 års familjerättsreform*, SvJT1989 s. 321.

Eriksson, Anders, *Några ytterligare synpunkter på tillämpningsfrågor med anknytning till 1987 års familjerättsreform*, SvJT 1990 s. 268.

Holmberg, Erik och Stjernquist, Nils, *Vår nya författning*, SvJT 1975 ref. s. 42.

Lohi, Tapani, *Saklegat och pantskuld*, SvJT 2012 s. 437.

Webbpublikationer

- Föreningen & tidningen Skogen (2024). *Vem äger Sveriges skogar?*
<https://www.skogen.se/skogssverige/fakta-om-skog/vem-ager-sveriges-skogar/>. Hämtat 2024-08-23.
- Holmen (2024). *Holmens skogar*.
<https://www.holmen.com/sv/skog/om-oss/vart-skogsbruk/vart-skogsinnehav/>. Hämtat 2024-08-23.
- Jordbruksverket (2022). Jordbruket i siffror, *Mest skog bland jordbruksföretagarna i Västra Götalands län*.
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2022/03/03/mest-skog-bland-jordbruksforetagarna-i-vastra-gotalands-lan/> (publicerat: 2022-03-03).
- Jordbruksverket (2024). Jordbruket i siffror, *Något lägre markpriser det senaste året*.
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2022/03/03/mest-skog-bland-jordbruksforetagarna-i-vastra-gotalands-lan/> (publicerat: 2024-08-23).
- Kammarkollegiet (2024). *Allmänna arvsfonden*.
<https://www.kammarkollegiet.se/vara-tjanster/allmanna-arvsfonden>. Hämtat 2024-08-10.
- Lantmäteriet (2024). Fastighetsprisregistret 2024.
- Ludvig&Co (2024). *Prisutvecklingen för skogsmark 1995-2023*.
- SCB (2024). *Sveriges officiella statistik*. Hämtat 2024-08-23.
- Skatteverket (2024). *Svar på vanliga frågor*.
<https://www.skatteverket.se/foretag/etjansterochblanketter/svarpavanligafragor/fastighet/foretagdeklareralantbrukfaq/vadarenlantbruksfastighet.5.7eada0316ed67d72829431.html>. Hämtat 2024-09-23.
- Skogsstyrelsen (2024). Skogsstyrelsens statistikdatabas / Fastighets- och ägarstruktur.
- Skogsaktuellt (2024). *Prisnedgång på skogsmark i hela Sverige*.
<https://www.skogsaktuellt.se/artikel/2236008/prisnedgng-p-skogsmark-i-hela-sverige.html>. Hämtat 2024-08-24.
- SLU (2024). Riksskogstaxeringen 2014–2023.

- Sveaskog (2024). *Om våra skogar*. <https://www.sveaskog.se/om-sveaskog/det-har-ar-sveaskog/om-vara-skogar/>. Hämtat 2024-08-23.
- Svenska kyrkan (2024). *Prästlönetillgångarna – skog, jord och fond*. <https://www.svenskakyrkan.se/skog-jord-och-fond>. Uppdaterad 2024-04-24. Hämtat 2024-08-23.
- Svenska kyrkan (2024). *Om förvaltningen*. <https://www.svenskakyrkan.se/prastlonetillgangarna>. Hämtat 2024-08-23.
- Sveriges Allmänningsskogars Förbund (2024). *Om oss*. <https://sasf.se/om-oss/> Hämtat 2024-08-23.
- Sveriges Häradsallmänningförbund (2018). *Sveriges Häradsallmänningar -Långsiktigt brukade skogar med rötter i medeltiden*. https://haradsallmanningsforbundet.se/wp-content/uploads/2018/03/Broschyr_haradsallmanningar_180313.pdf.
- Uppsala Akademiförvaltning (2024). *Morgondagen växer på träd*. <https://www.uaf.se/om-oss/vaara-ffaersomraaden/skogsfoervaltning/>. Hämtat 2024-08-28.
- Uppsala Akademiförvaltning (2024). *Jordbruk för framtida generationer*. <https://www.uaf.se/om-oss/vaara-ffaersomraaden/jordbruksfoervaltning/>. Hämtat 2024-08-23.

Media och debattartiklar

- Hollertz, Edward, (2023). Om ett par generation kan de självägande bönderna vara borta, Ledare i *ATL* 2023-01-10.
- Högberg, Stig (2023), Utred Jordförvärvslagen på nytt, Debattinlägg i *Land Lantbruk* 2023-05-27.

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 naturvårdsända mål. 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 ägarskiftet 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 arvsskiftet, 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 strukturomvandlingen 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 strukturomvandlingen gynnar konkurrenskraften och att ägaröverlåtelser i allt högre grad kommer att krävastora 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 strukturomvandling 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 överlätas 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

möjligheter 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 vägra 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 inlösenkyldighet 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 beak-

tande av tillgången till kommunikationer och bredbandsutbyggnad är lämpligt att färre om råden 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 marknadsaktörer, 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)

Statens offentliga utredningar 2024

Kronologisk förteckning

1. Ett starkare skydd för offentliganställda mot våld, hot och trakasserier. Ju.
2. Ett samordnat vaccinationsarbete – för effektivare hantering av kommande vacciner. Del 1 och 2. S.
3. Ett starkt juridiskt liv för framtida generationer. Nationell strategi för att stärka juridiskt liv i Sverige 2025–2034. Ku.
4. Inskränkningarna i upphovsrätten. Ju.
5. Förbättrad ordning och säkerhet vid förvar. Ju.
6. Steg mot stärkt kapacitet. Fi.
7. Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister. Ju.
8. Livsmedelsberedskap för en ny tid. LI.
9. Utvecklat samarbete för verksamhetsförlagd utbildning – långsiktiga åtgärder för sjuksköterskeprogrammen. U.
10. Preskription av avlägsnandebeslut och vissa frågor om återreseförbud. Ju.
11. Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig regeringsprövning på miljöområdet. KN.
12. Mål och mening med integration. A.
13. En effektivare kontaktförbudslagstiftning – ett utökat skydd för utsatta personer. Ju.
14. Arbetslivskriminalitet – myndighets-samverkan, en gemensam tipsfunktion, lärdomar från Belgien och gränsöverskridande arbete. A.
15. Nya regler för arbetskraftsinvandring m.m. Ju.
16. Växla yrke som vuxen – en reformerad vuxenutbildning och en ny yrkesskola för vuxna. U.
17. Skolor mot brott. U.
18. Nya regler om cybersäkerhet. Fö.
19. En ny beredskapssektor – för ökad försörjningsberedskap. KN.
20. Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighets-skatt. Fi.
21. Ett inkluderande jämställdhetspolitiskt delmål mot våld. A.
22. En ny organisation för förvaltning av EU-medel. Fi.
23. En trygg uppväxt utan nikotin, alkohol och lustgas. S.
24. Ett effektivt straffrättsligt skydd för statliga stöd till företag. Fi.
25. En mer effektiv tillsyn över socialtjänsten. S.
26. En utvärdering av förändringar i sjukförsäkringens regelverk under 2021 och 2022. S.
27. Kamerabevakning i offentlig verksamhet – lättnader och utökade möjligheter. Ju.
28. Offentlighetsprincipen eller insyns-lag. Allmänhetens insyn i enskilda aktörer inom skolväsendet. U.
29. Goda möjligheter till ökat välbefinnande. Fi.
30. En statlig ordning med brottsförebyggande åtgärder för barn och unga. S.
31. En ändamålsenlig vapenlagstiftning. Del 1 och 2. Ju.
32. Åtgärder mot mervärdesskattebedrägerier. Fi.
33. Delad hälsodata – dubbel nytta. Regler för ökad interoperabilitet i hälso- och sjukvården. S.
34. Ansvar och oberoende – public service i oroliga tider. Ku.
35. En framtid för alm och ask – förädling, forskning och finansiering. LI.

36. Förenkla och förbättra! Fi.
37. Förbättrade ränteavdragsregler för företag. Fi.
38. Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner. LI.
39. Skärpta regler om ungdomsövervakning och straffreduktion för unga. Ju.
40. Genomförande av lönetransparensdirektivet. A.
41. Styrkraft för lyckad integration. A.
42. Bildning, utbildning och delaktighet – folkbildningspolitik i en ny tid. U.
43. Staten och kommunsektorn – samverkan, självstyrelse, styrning. Fi.
44. Stärkt kontroll av fusk i livsmedelskedjan. LI.
45. Kompletterande bestämmelser till EU:s reviderade förordning om elektronisk identifiering. Fi.
46. Ny lag om internationella sanktioner. Genomförande av EU:s sanktionsdirektiv. UD.
47. Digital myndighetspost. Fi.
48. Ett ändamålsenligt samhällsskydd. Vissa reformer av straff- och straffverkställighetslagstiftningen. Volym 1 och 2. Ju.
49. Arbetslöshetsförsäkringen vid störning, kris eller krig. A.
50. Nätt och jämnt. Likvärdighet och effektivitet i kommunsektorn. Del 1 och 2. Fi.
51. En mer rättsäker och effektiv domstolsprocess. Ju.
52. Allmänna sammankomster och Sveriges säkerhet. Ju.
53. Stöd till invandrares utvandring. Ju.
54. Vågar till ett tryggare samhälle. Åtgärder för att motverka återfall i brott. Ju.
55. En översyn av 23 kap. brottsbalken. Ju.
56. Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd. LI.
57. Ett nytt regelverk för hälsodataregister. S.
58. Ett nytt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Volym 1 och 2. Fi.
59. Signalspaning i försvarsunderrättelseverksamhet – en modern och ändamålsenlig lagstiftning. Fö.
60. Stärkt stöd till anhöriga. Ett mer ändamålsenligt stöd till barn och vuxna som är anhöriga. S.
61. Effektivare kontrollmöjligheter i systemen för rot, rut, grön teknik och personalliggare. Fi.
62. En förbättrad modell för presumtionshyra. Ju.
63. Ökat informationsutbyte mellan myndigheter. Behov och föreslagna förändringar. Ju.
64. Motståndskraft i samhällsviktiga tjänster. Fö.
65. Kommuners och regioners grundläggande beredskap inför kris och krig. Fö.
66. Livsviktigt lärande – fler vägar till kunskap för att förebygga suicid. S.
67. Om ekonomiska styrmedel för en mer cirkulär ekonomi. Fi.
68. Mottagandelagen. En ny lag för ordnat asylmottagande och effektivt återvändande. Ju.
69. Ett nytt konsumentkreditdirektiv. Ju.
70. Tiotandvård – ett förstärkt högkostnadsskydd för tandvård. S.
71. Reglering av hushållens skulder. Fi.
72. Stärkt medicinsk kompetens i kommunal hälso- och sjukvård. S.
73. Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. LI.

Statens offentliga utredningar 2024

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Mål och mening med integration. [12]
- Arbetslivskriminalitet – myndighets-samverkan, en gemensam tipsfunktion, lärdomar från Belgien och gränsöver-skridande arbete. [14]
- Ett inkluderande jämställdhetspolitiskt delmål mot våld. [21]
- Genomförande av lönetransparensdirektivet. [40]
- Styrkraft för lyckad integration. [41]
- Arbetslöshetsförsäkringen vid störning, kris eller krig. [49]

Finansdepartementet

- Steg mot stärkt kapacitet. [6]
- Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighetsskatt. [20]
- En ny organisation för förvaltning av EU-medel. [22]
- Ett effektivt straffrättsligt skydd för statliga stöd till företag. [24]
- Goda möjligheter till ökat välstånd. [29]
- Åtgärder mot mervärdesskattebedrägerier. [32]
- Förenkla och förbättra! [36]
- Förbättrade ränteavdragsregler för företag. [37]
- Staten och kommunsektorn – samverkan, självstyrelse, styrning. [43]
- Kompletterande bestämmelser till EU:s reviderade förordning om elektronisk identifiering. [45]
- Digital myndighetspost. [47]
- Nätt och jämnt. Likvärdighet och effektivitet i kommunsektorn. Del 1 och 2. [50]

- Ett nytt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Volym 1 och 2. [58]
- Effektivare kontrollmöjligheter i systemen för rot, rut, grön teknik och personaliggare. [61]
- Om ekonomiska styrmedel för en mer cirkulär ekonomi. [67]
- Reglering av hushållens skulder. [71]

Försvarsdepartementet

- Nya regler om cybersäkerhet. [18]
- Signalspaning i försvarsunderrättelseverksamhet – en modern och ändamålsenlig lagstiftning. [59]
- Motståndskraft i samhällsviktiga tjänster. [64]
- Kommuners och regioners grundläggande beredskap inför kris och krig. [65]

Justitiedepartementet

- Ett starkare skydd för offentliganställda mot våld, hot och trakasserier. [1]
- Inskränkningarna i upphovsrätten. [4]
- Förbättrad ordning och säkerhet vid förvar. [5]
- Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister. [7]
- Preskription av avlägsnandebeslut och vissa frågor om återreseförbud. [10]
- En effektivare kontaktförbudslagstiftning – ett utökat skydd för utsatta personer. [13]
- Nya regler för arbetskraftsinvandring m.m. [15]
- Kamerabevakning i offentlig verksamhet – lättnader och utökade möjligheter. [27]
- En ändamålsenlig vapenlagstiftning. Del 1 och 2. [31]

Skärpta regler om ungdomsövervakning och straffreduktion för unga. [39]

Ett ändamålsenligt samhällsskydd. Vissa reformer av straff- och straffverkställighetslagstiftningen. Volym 1 och 2. [48]

En mer rättssäker och effektiv domstolsprocess. [51]

Allmänna sammankomster och Sveriges säkerhet. [52]

Stöd till invandrades utvandring. [53]

Vägar till ett tryggare samhälle. Åtgärder för att motverka återfall i brott. [54]

En översyn av 23 kap. brottsbalken. [55]

En förbättrad modell för presumtionshyra. [62]

Ökat informationsutbyte mellan myndigheter. Behov och föreslagna förändringar. [63]

Mottagandelagen. En ny lag för ordnat asylmottagande och effektivt återvändande. [68]

Ett nytt konsumentkreditdirektiv. [69]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig regeringsprövning på miljöområdet. [11]

En ny beredskapssektor – för ökad försörjningsberedskap. [19]

Kulturdepartementet

Ett starkt judiskt liv för framtida generationer. Nationell strategi för att stärka judiskt liv i Sverige 2025–2034. [3]

Ansvar och oberoende – public service i oroliga tider. [34]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Livsmedelsberedskap för en ny tid. [8]

En framtid för alm och ask – förädling, forskning och finansiering. [35]

Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner. [38]

Stärkt kontroll av fusk i livsmedelskedjan. [44].

Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd. [56].

Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. [73]

Socialdepartementet

Ett samordnat vaccinationsarbete – för effektivare hantering av kommande vacciner. Del 1 och 2. [2]

En trygg uppväxt utan nikotin, alkohol och lustgas. [23]

En mer effektiv tillsyn över socialtjänsten. [25]

En utvärdering av förändringar i sjukförsäkringens regelverk under 2021 och 2022. [26]

En statlig ordning med brottsförebyggande åtgärder för barn och unga. [30]

Delad hälsodata – dubbel nytta. Regler för ökad interoperabilitet i hälso- och sjukvården. [33]

Ett nytt regelverk för hälsodataregister. [57]

Stärkt stöd till anhöriga. Ett mer ändamålsenligt stöd till barn och vuxna som är anhöriga. [60]

Livsviktigt lärande – fler vägar till kunskap för att förebygga suicid. [66]

Tiotandvård – ett förstärkt högkostnads-skydd för tandvård. [70]

Stärkt medicinsk kompetens i kommunal hälso- och sjukvård. [72]

Utbildningsdepartementet

Utvecklat samarbete för verksamhetsförlagd utbildning – långsiktiga åtgärder för sjuksköterskeprogrammen. [9]

Växla yrke som vuxen – en reformerad vuxenutbildning och en ny yrkesskola för vuxna. [16]

Skolor mot brott. [17]

Offentlighetsprincipen eller insynslag. Allmänhetens insyn i enskilda aktörer inom skolväsendet. [28]

Bildning, utbildning och delaktighet – folkbildningspolitik i en ny tid. [42]

Utrikesdepartementet

Ny lag om internationella sanktioner.
Genomförande av EU:s sanktions-
direktiv. [46]