

Jordförvärvslagens tillämpning

- påverkan på skogsbruksfastigheter och
effekter för glesbygden

Emil Leander

Handledare Kristofer Törngård

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM 07/5156 SE

Jordförvärvslagens tillämpning

- påverkan på skogsbruksfastigheter och effekter för glesbygden

Application of Land Acquisition Act

- influence on forest properties and effects in sparsely-populated areas

Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by

Emil Leander, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents

Helena Sääf, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Linda Karlsson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisor

Kristofer Törngård, Institutionen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner

Klas Ernald Borges, Institutionen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Nyckelord

Jordförvärvslagen, Skogsbruksfastigheter, Glesbygd, Västernorrlands län

Keywords

Land Acquisition Act, Forest Properties, Sparsely-populated areas

Avdelningen för Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Department of Real Estate Science

Lund Institute of Technology

Lund University, Sweden

Förord

Detta examensarbete är skrivet under sommaren och hösten 2007 och utgör den avslutande delen av min utbildning till civilingenjör i lantmäteri, vid Lunds Tekniska Högskola.

Valet av ämne beror till stor del på mitt intresse för skog och skogsbruksfastigheter. Syftet har arbetats fram efter tips från Magnus Engström och Gunilla Nordvall vid den kommunala lantmäterimyndigheten i Sundsvall, samt i samråd med min handledare Kristofer Törngård.

Framförallt vill jag tacka lantmäterimyndigheten i Sundsvall för tillhandahållande av resurser och en lärorik praktiktjänstgöring. Jag vill även tacka alla som under arbetets gång varit behjälplig med svar på frågor, upplysningar och som låtit mig ta del av underlagsmaterial.

Sundsvall i oktober 2007

Emil Leander

Abstract

The purpose of this study is to investigate the effects of a Swedish law called Land Acquisition Act in sparsely-populated areas in Sweden and whether it influence forest properties. The mentioned law regulates different person's possibility to acquire real property assessed as agriculture entity. Private persons who are living in sparsely-populated areas or having intentions to move there have a preferential right to acquire agriculture or forest properties. The law also limits legal persons owning of these kinds of properties. Depending on which type of buyer who is allowed to acquire properties in an area it's possible that the law either causes bigger and bigger parcels, or a more split up subdivision of parcels, which can be disadvantaging for the forestry. The study has showed that the Land Acquisition Act has small effects for its purpose in sparsely-populated areas, mainly because the law rarely applies when private persons acquires forest properties. It's more or less a free market for private persons to buy forest properties. On the other hand it's obvious that legal persons forest acquiring is limited by the regulations in the law. The conclusion is further that the influences on forest properties mainly arise by the regulations concerning legal persons owning.

Sammanfattning

Syftet med detta arbete är att utreda jordförvärvslagens tillämpning och effekter, vilken effekt lagen har för sysselsättningen och bosättningen i glesbygd samt vilken påverkan den har på skogsbruksfastigheter.

Jordförvärvslagen tillämpas vid köp, byte och gåva av fast egendom taxerad som lantbruksenhet och innebär ett krav på förvärvstillstånd för att förvärva jordbruks- eller skogsmark. Förvärvstillstånd söks i första hand hos länsstyrelsen och beroende på om förvärvaren är fysisk eller juridisk person finns olika tillståndskrav. Även när köp av mark genomförs med hjälp av fastighetsreglering, eller görs i samband med avstyckning blir frågan om förvärvstillstånd aktuell och tillståndet blir då en förutsättning för fastighetsbildningen enligt 5 kap 20 § och 10 kap 3 § fastighetsbildningslagen.

Lagen har tre syften; att främja sysselsättning och bosättning i glesbygdsområden, att bibehålla balansen mellan ägarkategorier (juridiska och fysiska personer) samt att underlätta strukturförbättringar i omarronderingsområden. Både fysiska och juridiska personer kan vägras förvärvstillstånd i glesbygd om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. I omarronderingsområden kan förvärvstillstånd också vägras om förvärvet försämrar möjligheterna att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen.

Jordförvärvslagens innehåll har även föranlett ändringar i fastighetsbildningslagen och vid fastighetsbildningsåtgärder inom glesbygdsområde skall hänsyn tas till att främja boendet och sysselsättningen i glesbygd. Detta innebär bland annat att man kan vara mindre restriktiv vid ny- och ombildning av skogsbruksfastigheter i dessa områden.

Min undersökning är baserad på förvärvstillståndsärenden, lagfartsstatistik och fastighetsregleringar gjorda i Västernorrlands län under ett år. Under 2006 prövades 165 ärenden om förvärvstillstånd hos länsstyrelsen i Västernorrland, av dessa avslogs två ansökningar. Dessa avslag avsåg endast juridiska personers ansökningar och överlag finns små möjligheter att vägra fysiska personer förvärvstillstånd. I dag råder hög efterfrågan på skogsbruksfastigheter och mina undersökningar har visat att fysiska personer som bor i en annan kommun har köpt lika mycket mark i Västernorrland som personer som bor på orten. Med anledning av detta är det svårt att påvisa att jordförvärvslagen skulle ha några direkta eller indirekta effekter på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd. Det är också troligt att en fortsatt hög efterfrågan på skogsbruksfastigheter kommer att leda till en ökad andel utboäggande i länet.

När det gäller påverkan på skogsbruksfastigheter, inskränker jordförvärvslagen olika ägarkategoriernas möjlighet att förvärva mark. Detta sker främst genom att juridiska personer totalt sett inte tillåts att utöka sitt markinnehav, vilket begränsar scenariot att några få stora markägare köper upp väldigt stora arealer och bildar allt större fastigheter. Vidare innebär lagen att skogsbolagen i de flesta fall bara kan köpa till mark när det sker i samband ett markavstående på annan plats. De fastighetsregleringar som görs av dessa borde då i första hand vara i syfte att förbättra bolagens markinnehav och leda till en bättre arrondering eller andra vinster ur skogsbrukets eller naturvårdens synvinkel. Eftersom aktiebolagen i högre grad än andra köpare använder sig av fastighetsreglering när de köper skogsmark, har deras köp också en större påverkan på fastighetsindelningen.

Eftersom Västernorrland till stor del består av glesbygd kan det ofta vara motiverat att bilda fastigheter i länet som inte självständigt, utan i kombination med annan verksamhet kan ge ägaren ett visst ekonomiskt utbyte, i enlighet med de regionalpolitiska hänsynstagandena i 3 kap 5 § fastighetsbildningslagen. En allt för liberal lagstiftning skulle dock kunna leda till en uppsplittring av ägostrukturen inom glesbygdsområden. Denna risk har bedömts som liten om reglerna kring särskilda hänsynstaganden inom glesbygd i första hand tillämpas på taxeringsenheter som understiger 100 hektar.

Förkortningar

Dnr	Diarienummer
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
JB	Jordabalken (1970:994)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	17
1.1. Bakgrund.....	17
1.2. Syfte	17
1.3. Frågeställningar.....	18
1.4. Metod	18
1.5. Avgränsningar	18
2. ALLMÄNT OM FÖRVÄRV OCH FÖRVÄRVSLAGSTIFTNINGEN	19
2.1. Fastighetsförvärvet.....	19
2.2. Lagar som reglerar möjligheten till fastighetsförvärv.....	20
3. JORDFÖRVÄRVSLAGEN	21
3.1. Allmänt.....	21
3.2. Syftet med lagen.....	21
3.3. Historik.....	21
3.4. Tillämpningsområde	23
3.4.1. Egendom.....	23
3.4.2. Områden	23
3.4.3. Typ av förvärv och förvärvare.....	24
3.4.4. Undantag	24
3.4.5. Förvärv i omarronderingsområde	25
3.5. Fysiska personers förvärv	25
3.6. Juridiska personers förvärv	26
3.7. Prövningsmyndighet och överklagan.....	27
3.8. Inlösen.....	27
4. FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN	29
4.1. Allmänt.....	29
4.2. Lämplig skogsbruksfastighet	29
4.2.1. Allmänna lämplighetsvillkor.....	29
4.2.2. Särskilda bestämmelser för skogsbruksfastigheter.....	30
4.3. Fastighetsreglering.....	32
4.4. Avstyckning	33
5. SKOGSBRUKSFÄSTIGHETER.....	35
5.1. Allmänt.....	35
5.2. Skogspolitiska mål	35
5.3. Marknad	36
5.4. Ekonomi	37
5.5. Sysselsättning inom skogsbruket	38
5.5.1. Småskaliga skogsbruket	38
5.5.2. Storskaliga skogsbruket.....	39
5.5.3. Skogsentreprenörerna.....	39
5.6. Fastighetsstrukturen	39
5.7. Ägarstrukturen	41
5.7.1. Skogsmarken fördelad på olika ägarkategorier	41
5.7.2. Fysiska personers ägande	42

6. UNDERSÖKNING I VÄSTERNORRLANDS LÄN.....	45
6.1. Förvärvstillståndsärenden under 2006	45
6.1.1. Antal ärenden	45
6.1.2. Avslagna ärenden	45
6.2. Köp av lantbruksegendom större än 10 hektar under 2006.....	46
6.2.1. Fysiska personers förvärv.....	46
6.2.2. Juridiska personers förvärv	46
6.2.3. Sammanställning	47
6.2.4. Enkätundersökning.....	48
6.3. Exempel på tillämpning av jordförvärvslagen i länet	49
6.3.1. 360 hektar behövdes av en lokal skogsbrukare	49
6.3.2. Brattåsfallet	49
6.4. Fastighetsbildningar som rör skogsmark	50
6.4.1. Fastighetsregleringar under 2006	50
6.4.2. Motiveringar i förrättningsprotokoll.....	51
6.4.3. Förrättningslantmätarnas åsikter	52
7. ANALYS.....	53
7.1. Tillämpningen av jordförvärvslagen vid fysiska personers förvärv.....	53
7.1.1. Regler och praxis.....	53
7.1.2. Bedömningskriterier.....	54
7.1.3. Gränsfall	55
7.2. Jordförvärvslagens effekt på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd.....	55
7.2.1. Direkta effekter.....	55
7.2.2. Indirekta effekter	57
7.3. Jordförvärvslagens påverkan på fastighetsindelningen i Västernorrland.....	58
7.3.1. Kopplingen mellan jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen	58
7.3.2. Reglerna om fysiska personers förvärv	59
7.3.3. Reglerna om juridiska personers förvärv	60
8. RESULTAT	61
8.1. Har jordförvärvslagen någon effekt på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd?	61
8.2. Vilken bedömning görs hos prövningsmyndigheten angående vilken förvärvare som bäst gynnar sysselsättningen på orten?.....	61
8.3. Hur påverkas fastighetsindelningen i Västernorrland av jordförvärvslagens tillämpning?	62
9. KÄLLFÖRTECKNING	65

BILAGOR:

Bilaga 1 Glesbygdsområden i Sverige

Bilaga 2 Enkät till fysiska personer som ansökt om förvärvstillstånd under 2006

Bilaga 3 Frågor ställda vid intervjuer med förrättningslantmätare i Västernorrland

Tabellförteckning

Tabell 1 Antal taxeringsenheter, taxerade som lantbruk innehållande skogsmark i riket och i Västernorrland	40
Tabell 2 Skogsmarken i riket och i Västernorrland fördelad på storleksklasser	40
Tabell 3 Skogsmark ägd av fysiska personer fördelad efter ägarens bosättningsort	43
Tabell 4 Förvärv av lantbruksegendom större än 10 hektar i Västernorrland under 2006	47

Figurförteckning

Figur 1 Antal försäljningar av lantbruksfastigheter i riket utifrån andel skogsbruksvärde under åren 1999-2006	37
Figur 2 Skogsmarken fördelad på olika ägarkategorier under perioden 2001-2005	41
Figur 3 Fysiska personer respektive aktiebolagens ägande av skogsmark i olika storleksklasser i riket, andel i % av den totala arealen i varje storleksklass	41
Figur 4 Skogsmarksarealen ägd av fysiska personer fördelad på olika storleksklasser	42
Figur 5 Skogsmark ägd av fysiska personer fördelad på storleksgrupper, i procent av antalet taxeringsenheter	42
Figur 6 Köpen och den förvärvade arealen fördelad efter olika köpkategorier	47
Figur 7 Köp genomförda med fastighetsreglering och som avser markområden större än 10 hektar, fördelade på kommunerna i Västernorrland	51

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Jordförvärvslagen gäller vid köp, byte och gåva av fastigheter som är taxerade som lantbruksenhet. Lagens två huvudsyften är att gynna sysselsättning och boende i glesbygden samt att bibehålla balansen i markinnehav mellan enskilda personer och juridiska personer.

JFL tillämpas också då köp av mark genomförs med hjälp av fastighetsreglering. En förutsättning för fastighetsbildningen är då att ägaren av den fastighet som mottar mark får förvärvstillstånd enligt 5 kap 20 § fastighetsbildningslagen.

Både fysiska och juridiska personer kan vägras förvärvstillstånd i glesbygd om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. I omarronderingsområden kan förvärvstillstånd också vägras om förvärvet försämrar möjligheterna att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen.

Lagen får direkt effekt vid fastighetsaffärer då köparen får avslag på sin ansökan om förvärvstillstånd. Detta kan vara att köparen är juridisk person och inte uppfyller villkoren för att få förvärvstillstånd. Eller att en redan etablerad jord- eller skogsbrukare på orten bättre behöver fastigheten för att öka sitt sysselsättningsunderlag för sin försörjning.

De indirekta effekterna är troligen större. Juridiska personer som t.ex. skogsbolag kan redan innan de tar beslutet att köpa en fastighet bedöma om de har möjlighet att erhålla förvärvstillstånd enligt villkoren i 6 § JFL, vilket har en viss effekt på ägarbalansen mellan fysiska och juridiska personer. Men vad som framhålls i Jordförvärvsutredningen¹ är att bestämmelserna i jordförvärvslagen har haft begränsad effekt för glesbygdens utveckling.

Fastigheter som består av stora arealer och har höga värden kan oftast inte förvärfas av en enda fysisk person av ekonomiska skäl, utan måste delas upp och säljas till flera personer. Däremot har juridiska personer ofta större möjlighet att förvärva stora kapitalkrävande enheter.

Vid försäljningar av stora fastigheter kan därför ett nekat förvärvstillstånd för en juridisk person till förmån för enskilda personer innebära en större uppdelning av marken än vad som vore fallet om förvärvstillstånd beviljats. Motsatsvis skulle ett beviljat förvärvstillstånd kunna innebära att allt större fastigheter bildas. Detta eftersom fastighetsreglering är vanligt förekommande när t.ex. skogsbolag köper fastigheter.

1.2. Syfte

Att undersöka jordförvärvslagens tillämpning och effekter med avseende på skogsbruksfastigheter; huruvida jordförvärvslagen främjar sysselsättningen och bosättningen i glesbygd samt vilken påverkan den har på fastighetsindelningen och fastigheternas arrondering i Västernorrlands län.

¹ SOU 2001:38

1.3. Frågeställningar

- Har jordförvärvslagen någon effekt på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd?
- Vilken bedömning görs hos prövningsmyndigheten angående vilken förvärvare som bäst gynnar sysselsättningen på orten?
- Hur påverkas fastighetsindelningen i Västernorrland av jordförvärvslagens tillämpning?

1.4. Metod

Först ska litteratur och rättsläget på området studeras. Därefter ska ett urval av beslut med tillhörande prövnings- och bedömningsmaterial från länsstyrelsen i Västernorrland, Jordbruksverket och eventuella högre instanser tas fram. Urvalet görs inom en viss tidsperiod och då främst de beslut som innehåller avslagna ansökningar om förvärvstillstånd.

Besluten kommer sedan att följas upp genom att titta vad som har skett med fastigheterna - hur de brukas, var ägaren är skriven och eventuella efterföljande lantmäteriförrättningar och/eller försäljningar. För att kunna ta ställning till vilken effekt olika beslut haft på sysselsättningen ska intervjuer och en enkätundersökning genomföras. Även ett antal försäljningar av skogsmark kommer att studeras för att få en bild av vilka som förvärvar skogsmark i Västernorrland.

Undersökningen av påverkan på fastighetsindelningen kommer att göras genom att studera förrättningsprotokoll från fastighetsbildningar som rör skogsmark, även förrättningslantmätare i Västernorrland kommer att intervjuas.

1.5. Avgränsningar

Undersökningarna av förvärvsärenden och tillämpningen av jordförvärvslagen kommer att göras inom Västernorrlands län. Examensarbetet kommer att vara inriktat på fastigheter som till övervägande del består av skogsmark, så kallade skogsbruksfastigheter.

Avgränsningen till Västernorrlands län är motiverad med tanke på att större delen av länets totala areal består av skogsmark och glesbygdsområden. Detta samtidigt som en hög andel av skogsmarken i länet ägs av skogsbolag.

2. Allmänt om förvärv och förvärvslagstiftningen

2.1. Fastighetsförvärvet

Fast egendom kan överlåtas genom köp, byte eller gåva. Andra överlåtelser kan ske genom testamente, arv, bodelning eller att en delägare eller medlem vid bildandet av ett bolag eller en förening bidrar med fast egendom s.k. apportegendom. Överlåtelsen kan avse hel registerfastighet, andel i eller del av sådan. Med registerfastighet menas fastighet som är registrerad med ett unikt namn i fastighetsregistret.²

Vid överlåtelse av hel fastighet måste den nya ägaren söka lagfart senast 3 månader efter förvärvet. Detsamma gäller om förvärvet avser andel i fastighet.³

När del av fastighet överlåts krävs att fastighetsbildning genomförs för att överlåtelsen ska vara giltig. Del av fastighet kan vara ett markområde inom en befintlig fastighet, som efter överlåtelsen ska bilda en egen registerfastighet genom avstyckning, eller överföras till en annan registerfastighet genom fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning ska göras inom sex månader från undertecknandet av köpekontraktet.

Köpekontraktet eller avtalet måste uppfylla vissa krav, bland annat skriftlighet, att köpeskillingen ska anges, parternas underskrifter samt en överlåtelseförklaring.⁴

Lagfart söks hos inskrivningsmyndigheten. Om köpet uppfyller kraven beviljas lagfart och den nya ägaren införs som lagfaren ägare i fastighetsregistret. Inskrivningsmyndigheten kan också avslå ansökan om lagfart, exempelvis om köpekontraktet inte uppfyller formkraven i 4 kap. JB eller om lagfartsansökan inkommer för sent. I annat fall kan lagfartsansökan förklaras vilande, detta görs om någon förutsättning ännu inte är uppfylld, det kan vara att vissa villkor för köpet ännu inte har infriats eller att nödvändig fastighetsbildning inte är genomförd.⁵

Valet av hur en överlåtelse av fast egendom ska genomföras kan vara en ekonomisk fråga för förvärvaren. Vid lagfarna överlåtelser tar inskrivningsmyndigheten ut en expeditionsavgift på 825 kronor av förvärvaren och stämpelskatt på köpeskillingen ska betalas (för närvarande 1,5 % för fysiska personer och 3 % för juridiska personer).⁶ Om förvärvaren redan äger en fastighet i närheten kan ett alternativ istället vara att föra över marken till den fastighet han redan äger genom fastighetsreglering. Då förvärvas ingen ny registerfastighet och lagfart behöver inte sökas, däremot innebär fastighetsbildningen en kostnad. Det är alltså i de fall då köpeskillingen är tillräckligt hög för att stämpelskatten ska överstiga kostnaden för fastighetsbildning som denna fråga kan bli aktuell.

Ett ytterligare sätt att förvärva fast egendom kan vara genom att köpa ett bolag som äger en eller flera fastigheter. Då byter endast bolaget ägare och eftersom själva fastigheten inte får någon ny lagfaren ägare behöver inte heller lagfart sökas.

² Grauers s. 17 och 266

³ 20 kap 1-2 §§ JB

⁴ 4 kap. 1 § JB

⁵ 20 kap. JB

⁶ Sveriges Domstolar: *Fastigheter*, den 15 september 2007,
http://www.dom.se/templates/DV_InfoPage_3052.aspx

2.2. Lagar som reglerar möjligheten till fastighetsförvärv

Utöver förfarandet vid själva överlåtelsen finns regler som begränsar var och ens möjlighet att förvärva fast egendom. Bakgrunden till detta är att samhället behöver styrmedel för att genomföra de olika politiska målen, exempelvis inom jord- och skogsbruket.⁷

Det finns tre lagar i Sverige som tillsammans utgör den s.k. förvärvslagstiftningen:

- Jordförvärvslagen (1979:230)
- Lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet
- Förförköpslagen (1967:868)

Jordförvärvslagen innebär ett krav på förvärvstillstånd för att förvärva jordbruks- eller skogsmark. Förvärvstillstånd söks hos länsstyrelsen och beroende på om förvärvaren är fysisk eller juridisk person finns olika tillståndskrav. Syftet med JFL är att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier samt att fungera som ett regionalpolitiskt instrument. För utförligare beskrivning om JFL se kapitel 3.

Lag om förvärv av hyresfastighet förhindrar vissa personer från att förvärva hyresfastigheter. Syftet är bland annat att säkerställa att förvärvaren har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för förvaltningen av fastigheten samt att förhindra spekulationsförvärv. Anmälan om förvärv av hyresfastighet görs hos kommunen, alla förvärv omfattas dock inte av anmälningsplikt.

Gemensamt för JFL och lag om förvärv av hyresfastighet är att eventuellt tillstånd eller anmälan om förvärvet ska göras inom tre månader till berörd myndighet. Förutom dessa lagar finns även lag (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället och lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Dessa syftar till att ge en arrendator av jordbruksmark respektive hyresgäster i en hyresfastighet förtur vid en överlåtelse.

Förförköpslagen innebär till skillnad från de övriga två lagarna inget tillstånds- eller anmälningskrav, utan ger kommunen en förköpsrätt. Om kommunen väljer att utnyttja sin förköpsrätt träder denna in i avtalssituationen och övertar köparens roll, detta oavsett om tillåtelse enligt JFL eller lag om förvärv av hyresfastighet har meddelats. Kommunen har bland annat möjlighet till detta när det rör sig om egendom som i framtiden kan behövas för tätbebyggelse eller som behövs för bostads-, idrotts- eller friluftssändamål.⁸

⁷ Grauers s. 16

⁸ Grauers s. 262-281

3. Jordförvärvslagen

3.1. Allmänt

Jordbruks- och skogsmarken är en viktig resurs för Sveriges ekonomi. För att genomföra landets jordbruks- och skogspolitik finns styrmedel i den jordpolitiska lagstiftningen. Den jordpolitiska lagstiftningen utgörs bland annat av jordförvärvslagen, fastighetsbildningslagen, miljöbalken och skogsvårdslagen.⁹

JFL inskränker rätten att förvärva lantbruksegendom, dvs. fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Tidigare var även lantbruksföretag och utvecklingen av dessa centrala begrepp i JFL. Lantbruksföretag är en gemensam benämning på företag inom jordbruket, skogsbruket och trädgårdsnäringen.¹⁰

Lagen har förändrats i takt med att jordbrukspolitiken har ändrat inriktning. Ursprungligen hade lagen stor betydelse för rationaliseringen inom jord- och skogsbruket, men har på senare tid istället fått ett mer regionalpolitiskt syfte - att främja bosättning och sysselsättning i glesbygd.¹¹

3.2. Syftet med lagen

JFL har tre syften, de två första kan utläsas i 1 §, där glesbygd och omarronderingsområde definieras. Sysselsättning och bosättning ska främjas i glesbygdsområden där detta är av regionalpolitisk betydelse. I omarronderingsområden skall strukturförbättringar underlättas, omarronderingsområde definieras som område med splittrad ägostruktur och där länsstyrelsen fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen. Numera berör dock rationaliseringsbestämmelserna i lagen endast vissa av Sveriges län.

Det tredje syftet framgår av 6 § som begränsar juridiska personers möjlighet till förvärv av lantbruksegendom. Bakgrunden till detta är att man så långt som möjligt vill bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier, då främst mellan privatpersoner och bolag.¹²

3.3. Historik

Den första jordförvärvslagen kom 1945 och innehöll regler om fysiska personers förvärv av lantbruksegendom. Syftet var att jordbruks- och skogsmarken skulle ägas av lantbrukarna. Juridiska personers förvärv av mark reglerades då i den s.k. bolagsförbudslagen som funnits sedan början av 1900-talet. Denna reglerade bolag, föreningar och stiftelsers möjlighet att förvärva mark och syftet var främst att förhindra att skogen i Norrland köptes upp av skogsbolagen.¹³

JFL omarbetades 1948 och ersattes av en ny version 1955 med samma huvudsakliga syfte. Bolagsförbudslagen slopades sedan och togs delvis in i 1965 års jordförvärvslag, vars syfte var att främja jord- och skogsbrukets rationalisering och att underlätta för aktiva lantbrukare att etablera sig och utveckla sina företag. En förändring var att förädlingsföretag som använde jordbruks- och skogsprodukter nu fick större möjlighet att förvärva egendom.

⁹ SOU 2001:38 s. 27

¹⁰ Prop. 1978/79:85

¹¹ SOU 2001:38 s. 13-14

¹² Prop. 2004/05:53 s.24-26

¹³ SOU 2001:38 s. 57-59

Den efterföljande utvecklingen ledde dock till att lagen fick en del oönskade effekter. Utbudet av fastigheter minskade och priserna steg, andelen släktförvärv och dödsboäggande ökade (förvärv mellan släktingar var då undantagna från lagens tillämpningsområde) samtidigt som markförvärven i speulationssyfte blev fler.

Nuvarande jordförvärvslag är från 1979 och utarbetades för att tillgodose riktlinjerna för landets jordbrukspolitik 1977. De bakomliggande syftena var bland annat att tillgodose behovet av rationella enheter inom jord- och skogsbruket, att främja familj jordbruket och anpassningen och utvecklingen av lantbruksföretag samt att begränsa juridiska personers möjlighet att förvärva lantbruksegendom.

Några av förändringarna 1979 var att priskontrollen på egendom som såldes skärptes – köpeskillingen fick inte betydligt överstiga avkastningsvärdet, släktingars rätt att utan tillstånd förvärva mark emellan sig begränsades till att endast avse överlåtarens make och avkomlingar. Vidare skulle förvärvstillstånd nekas om det skedde i kapitalplaceringssyfte och kunde nekas om egendomen behövdes som tillskott till annat lantbruksföretag eller som komplement till annan sysselsättning i glesbygd. Fysiska personer som var jord- och skogsbrukare och hade tillräckliga yrkeskunskaper gavs då företräde att förvärva mark. Juridiska personer fick sedan möjlighet att köpa mark som inte behövdes av dessa, därav de särskilda villkoren då juridiska personer kunde få förvärvstillstånd. Huvudregeln för att juridiska personer skulle få köpa mark var att likvärdig egendom skulle avstås för att ägarbalansen inte skulle rubbas.¹⁴

Lantbruksnämnden var en särskild myndighet som tillämpade JFL fram till 1991. De hade som uppgift att främja jordbrukets, trädgårdsnäringens och skogsbrukets rationalisering, samt att administrera ekonomiska stöd till lantbruket. Senare uppgick lantbruksnämnden i länsstyrelsen¹⁵

Lantbruksnämnden köpte och sålde mark med hjälp av medel i jordfonden och i vissa områden initierades även omarronderingar som sedan genomfördes av lantmäterimyndigheten. Omarronderingarna gjordes i starkt ägosplittrade områden där den rådande fastighets- och ägarstrukturen motverkade ett rationellt brukande. Lantbrukare kunde då få ekonomiskt stöd till markförvärv för att underlätta rationaliseringen.¹⁶

1987 gjordes en översyn av JFL, det dåvarande huvudsakliga syftet att rationalisera jord- och skogsbruksfastigheterna tonades då ner och omformulerades till att utvecklingen av lämpliga företag inom lantbruket skulle främjas. Utveckling av ändamålsenliga företag ur regionalpolitisk synpunkt skulle gynnas för att bland annat ta tillvara på sysselsättningsmöjligheterna inom jord- och skogsbruket i glesbygd. Det blev då lättare för fysiska personer att få förvärvstillstånd och rationaliseringsaspekten samt prisprövningen av köpeskillingen fick mindre betydelse.¹⁷

Den nya livsmedelspolitiken som kom 1990 medförde en omfattande avreglering av jordbrukspolitiken. Förändringen i JFL 1991 innebar att prisprövningen slopades och rationaliseringsbestämmelserna begränsades. Rationaliseringsbestämmelserna omfattade fortsättningsvis endast arronderingsförbättringar i starkt ägosplittrade områden eller om det

¹⁴ Prop. 1978/79:85

¹⁵ Länsstyrelsen i Kronobergs län: *Länsstyrelsens historia*, den 16 september 2007, http://www.g.lst.se/g/Om_Lansstyrelsen/historia.htm

¹⁶ Länsstyrelsen och lantbruksnämnden i Västernorrlands län (1979)

¹⁷ SOU 2001:38 s. 61

finns en plan för att förbättra ägostrukturen i ett visst område. Efter denna förändring fick lagen en större betydelse för regionalpolitiken – att gynna sysselsättning och bosättning i glesbygd. För fysiska personer innebar detta att förvärvstillstånd bara behövde sökas vid förvärv av lantbruksegendom belägen inom glesbygds- eller omarronderingsområde (tidigare krävdes förvärvstillstånd oavsett var egendomen var belägen) och förvärvstillstånd behövde inte sökas av den som varit bosatt i ett glesbygdsområde mer än sex månader, eller den som gjorde ett åtagande om att bosätta sig på fastigheten i minst fem år.¹⁸

En lagändring 2005 och innebar en skärpning för fysiska personer och förenklingar för juridiska personer. Tiden som en fysisk person måste ha varit bosatt i glesbygdsområde för att inte behöva söka förvärvstillstånd förlängdes från sex till tolv månader och möjligheten att skriva ett åtagande om bosättning togs bort. Detta gjordes för att minska möjligheten att kringgå lagen för skogsklippare och andra oseriösa köpare av skogsmark. Juridiska personer fick i och med lagändringen möjlighet att förvärva lantbruksegendom fritt mellan sig utanför glesbygd eller omarronderingsområde och reglerna om kompensationsmark förenklades.¹⁹

3.4. Tillämpningsområde

JFL tillämpas genom att förvärvstillstånd krävs för vissa förvärv och förvärvare av lantbruksegendom. Med fast egendom avses i detta avsnitt fast egendom taxerad som lantbruksenhet.

Huvudregeln är att fysisk person behöver förvärvstillstånd i glesbygd och omarronderingsområde, och att juridisk person behöver förvärvstillstånd vid samtliga förvärv från fysisk person eller dödsbo.²⁰

3.4.1. Egendom

JFL gäller förvärv av lantbruksegendom, lantbruksegendom är fast egendom taxerad som lantbruksenhet.²¹ Den fasta egendomen som avses kan vara en eller flera registerfastigheter, andel i en registerfastighet eller ett markområde som genom fastighetsbildning kommer att bilda eller överföras till en registerfastighet.²²

Egendom som är taxerad som lantbruksenhet kan bestå av en eller flera registerfastigheter och kan innehålla ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Även småhus med tillhörande tomtmark som finns på fastighet som taxeras som lantbruk ingår i lantbruksenheten.²³

3.4.2. Områden

Beroende på om ett geografiskt område är betraktat som glesbygd, omarronderingsområde eller inte finns olika krav på förvärvstillstånd i JFL.

Definition på glesbygd enligt 1 § JFL:

¹⁸ Prop. 1990/91:155

¹⁹ Prop. 2004/05:53

²⁰ 4 § JFL

²¹ 1-2 §§ JFL

²² Prop. 1978/79:85

²³ 4 kap 5 § 6p. FTL

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.

Definition på omarronderingsområde enligt 1 § JFL:

Område med mycket stark ägosplittring för vilken länsstyrelsen fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.

Det är regeringen som bestämmer vilka områden eller kommuner som ska vara glesbygd eller omarronderingsområde. Detta anges i bilaga till jordförvärvsförordningen. Glesbygd återfinns i samtliga län utom i Södermanland och i Skåne och de största sammanhängande glesbygdsområdena finns i Norrlands inland, se bilaga 1. Omarronderingsområden finns i Dalarna, Västra Götaland och Värmland.²⁴

3.4.3. Typ av förvärv och förvärvare

De överlåtelse som i första hand kräver förvärvstillstånd är förvärv genom köp, byte eller gåva.²⁵ Övriga tillståndspliktiga förvärv rör olika typer av överlåtelse till och från bolag, föreningar eller dödsbon.

Om en delägare vid bildandet av ett bolag eller en förening bidrar med fast egendom s.k. apportegendom, måste bolaget eller föreningen söka förvärvstillstånd. Det kan också bli aktuellt med förvärvstillstånd om bolaget eller föreningen senare skulle upplösas och tillgångarna ska skiftas till någon av delägarna eller medlemmarna. Detsamma gäller om någon av delägarna skulle få den fasta egendomen som utdelning i exempelvis från ett aktiebolag.

Vid köp, byte eller gåva av dödsbo eller del av sådant där fast egendom ingår kan det också krävas förvärvstillstånd. Dock behövs inget tillstånd när någon övertar fast egendom genom bodelning arv eller testamente.²⁶

3.4.4. Undantag

Lagen gäller inte vissa förvärv som rör stat, kommun och kreditinrättningar såsom banker och utlåningsinstitut, vissa släktförvärv och om egendomen är avsedd för annat ändamål än jord och skogsbruk.²⁷

Fysiska personer som bott i glesbygd inom samma kommun där fastigheten är belägen i mer än ett år, behöver inte ansöka om förvärvstillstånd, i detta fall söks lagfart direkt hos inskrivningsmyndigheten.²⁸

Undantagen för fysiska personer i JFL har förändrats i och med lagändringen 1 juli, 2005. Dessförinnan behövde en person bara ha varit bosatt på orten 6 månader för att inte behöva söka tillstånd och det fanns även möjlighet att skriva ett s.k. bosättningsåtagande där förvärvaren förband sig att inom en viss tid bosätta sig på fastigheten. Dessa regler gjorde dock att lagen missbrukades vid förvärv av skogsbruksfastigheter genom att personer skrev sig på den aktuella orten 6 månader innan köpet eller skrev på ett bosättningsåtagande, kalavverkade fastigheten och sedan lämnade den därhän eller sålde den vidare. Detta ansågs

²⁴ Jordförvärvsförordning (2005:522)

²⁵ 2 § 1p. JFL

²⁶ Grauers s. 266

²⁷ 3 § JFL

²⁸ 5 § JFL

inte vara bra för skogsbruket och särskilt inte för på orten boende skogsbrukare som fick konkurrera med dessa typer av köpare. Därför förlängdes tiden för att få förvärva utan tillstånd och bosättningsåtagandet slopades, även en regel i skogsvårdslagen fördes in om krav på förvärvstillstånd för att få påbörja avverkning.²⁹

För juridiska personer behövs som regel förvärvstillstånd men i och med den senaste lagändringen kan juridiska personer utan tillstånd överlåta fast egendom mellan varandra, detta såvida egendomen inte ligger inom glesbygd eller omarronderingsområde och förvärvet inte sker från ett dödsbo. Sådana överlåtelser medför inte någon rubbning i ägarbalansen mellan juridiska och fysiska personer och har därför ansetts förenligt med lagens syfte³⁰

Exempel på förvärv som är undantagna från JFL:s tillämpningsområde är om egendomen är avsedd för annat ändamål än jord eller skogsbruk, antingen genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser eller att förvärvet avser område som genom fastighetsbildning ska avstyckas eller föras över till annan fastighet avsedd för annat ändamål. Förvärvstillstånd behövs inte heller om förvärvaren och överlåtaren är gift med varandra eller om förvärvaren är avkomling till överlåtaren.

3.4.5. Förvärv i omarronderingsområde

Syftet med bestämmelserna om omarronderingsområden i JFL är att underlätta den omarronderingsverksamhet som pågår i vissa delar i landet. Omarronderingar genomförs med hjälp av bestämmelser i JFL, fastighetsbildningslagen, jordfonden samt förordningen om statligt stöd till jordbrukets rationalisering.³¹

Om det finns en plan för rationaliseringen av ägostrukturen kan förvärvstillstånd vägras för att underlätta rationaliseringen.³² Förvärvstillstånd krävs alltid vid förvärv inom omarronderingsområde, såvida förvärvet faller inom lagens tillämpningsområde, se avsnitt 3.4.4 ovan. Undantag som vid förvärv i glesbygd finns inte för dessa områden.

3.5. Fysiska personers förvärv

JFL:s regler om glesbygd syftar dels till att öka sysselsättningen för personer som redan är bosatta i glesbygden dels till att främja bosättningen där. Grundtanken är att jord och skogsbrukare som bor på orten och som behöver utöka sitt markinnehav för att kunna försörja sig ska ha företräde framför personer som varken bor på orten eller har tänkt flytta dit.³³

Fysiska personer måste ansöka om förvärvstillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd.³⁴ Om lagfart söks utan förvärvstillstånd kommer lagfartsansökan att avslås eller förklaras vilande till dess förvärvstillstånd beviljats.³⁵

De som redan bor på orten behöver dock inte ansöka om tillstånd, se avsnitt 3.4.4 ovan. Detta för att gynna glesbygden och ett exempel då lagen direkt uppfyller sitt syfte är när en lokal skogsbrukare förvärvar tillskottsmark. Skogsbrukaren får då ytterligare sysselsättnings-

²⁹ Prop. 2004/05:53

³⁰ Prop. 2004/05:53 s. 29-30

³¹ Prop 2004/05:53 s. 24-25

³² 7 § 2 st. JFL

³³ Prop. 2004/05:53

³⁴ 4 § 1p. JFL

³⁵ 20 kap. 6 § 8 p. och 7 § 13 p. JB

underlag och man kan även tänka sig att denne får större möjlighet att bo kvar och försörja sig på orten.

Förvärvstillstånd i glesbygd kan vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten.³⁶

Vid prövningen av en ansökan om förvärvstillstånd ska förvärvarens avsikter först bedömas. Bevisbördan ligger hos förvärvaren. Om förvärvaren kan visa att han inom tolv månader kommer att bosätta sig på fastigheten eller att hans förvärv kommer att främja sysselsättningen på orten ska förvärvstillståndet beviljas. Bosättningen eller sysselsättningsförbättringen ska då som det anges i författningskommentarerna vara varaktig eller pågå under överskådlig tid. För att sysselsättningen ska anses främjad krävs att minst ett arbetstillfälle skapas eller bibehålls.³⁷

Om förvärvaren däremot inte kan visa på någon av fördelarna för glesbygden enligt ovan ska prövning göras av vilka motstående intressen som finns, vilket främst innebär andra spekulanter som anmält intresse till länsstyrelsen att förvärva egendomen. För de alternativa spekulanterna ska samma bedömning göras angående effekterna för glesbygden. Det räcker alltså inte med att en person som redan bor i den aktuella glesbygdsorten anmält intresse till förvärv – han måste kunna visa på en direkt påvisbar effekt för sysselsättningen eller bosättningen på orten.³⁸

Sammanfattningsvis beviljas en ansökan förvärvstillstånd om ingen annan visar intresse, för att förvärvstillstånd ska kunna vägras till förmån för annan krävs dock att en påtaglig positiv effekt för glesbygden kan bevisas.

3.6. Juridiska personers förvärv

Juridiska personer måste söka förvärvstillstånd om förvärvet sker från en fysisk person eller ett dödsbo. Den huvudsakliga förutsättningen för att en juridisk person ska beviljas tillstånd är att lantbruksegendom avstås som ungefärligt motsvarar den förvärvade egendomen i produktionsförmåga. I prop. 1978/79:85 har detta benämnts som kompensationskravet eller att kompensationsmark lämnas. Kompensationsmarken ska vara överlåtten till en fysisk person eller staten för naturvårdsändamål för att den ska utgöra grund för förvärvstillstånd, markavstående till andra juridiska personer duger alltså inte.³⁹

Följande undantag från kompensationskravet finns enligt 6 § 2 st. JFL, 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
4. det annars finns särskilda skäl.

Med förvärvare som bedriver industriell verksamhet i punkt två avses träförädlande företag vilket kan vara sågverk eller massa- och pappersindustri. Förutsättningen är att verksamheten

³⁶ 7 § JFL

³⁷ Prop 2004/05:53 s. 20-23, 39-40

³⁸ Enligt dom RÅ 1994 ref. 7 och Mål nr. 8111-1999, Kammarrätten i Stockholm

³⁹ 6 § 1 st. JFL

har betydelse för sysselsättningen på orten och ett utökat markinnehav behövs för att driva verksamheten vidare.⁴⁰

Förvärv mellan juridiska personer har berörts i avsnitt 3.4.4 ovan. Undantaget från kompensationsprincipen enligt punkt tre kan endast bli aktuellt i glesbygd eller omarronderingsområde, eftersom förvärvstillstånd annars inte behöver sökas vid överlåtelse mellan juridiska personer.

Enligt fjärde punkten kan även tillstånd beviljas om det finns särskilda skäl. I prop. 1978/79:85 ges exempel på särskilda skäl som då en gemensamhetsskog behöver utöka sitt innehav eller om ett lantbruksföretag är ovanligt stort och kapitalkrävande. I prop. 2004/05:53 förtydligades innebörden något samtidigt som man sa att begreppet skulle ha samma innebörd som tidigare. Exempel på särskilda skäl anges som när flera jordbrukare tillsammans bildat ett bolag och förvärvat mark för uppförande av gemensamhetsanläggning, när en livsmedelsförädlare producent på orten behöver mark till verksamheten eller när ett aktiebolag ska förvärva kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Med särskilda skäl avses alltså ganska speciella fall. Enligt kommentarerna ska en skälighetsbedömning göras mellan vikten av att begränsa en juridisk persons markinnehav och vad som är skäligt i det enskilda fallet.

Grundregeln är dock att fysiska personer ska ha företräde framför juridiska personer då egendomen ”med hänsyn till ortsförhållandena bör ägas av en på orten bosatt fysisk person”. Det är alltså i områden där de enskildas efterfrågan på mark är mindre som dessa undantag kan bli aktuella.⁴¹

3.7. Prövningsmyndighet och överklagan

Det är länsstyrelsen som prövar ärenden om förvärvstillstånd. Om egendomen är värd mer än tio miljoner och förvärvaren är en juridisk person ska förvärvstillståndet prövas av Jordbruksverket.⁴²

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Jordbruksverket och deras beslut kan överklagas till kammarrätten. För att en fråga ska prövas i kammarrätten krävs prövningstillstånd.⁴³

3.8. Inlösen

Om ett köp blir ogiltigt av att förvärvstillstånd har vägrats har säljaren i vissa fall rätt att begära att egendomen ska lösas in av staten. Förutsättningen för att staten ska bli skyldig till inlösen är att tillståndet har nekats till förmån för sysselsättning eller bosättning i glesbygd eller för att underlätta rationaliseringen i omarronderingsområde, dvs. ett avslaget beslut med hänvisning till 7 § JFL. Staten har alltså ingen skyldighet att lösa egendom i de fall då ett köp blivit ogiltigt på grund av att en juridisk person inte uppfyller kompensationsprincipen i 6 § JFL eller de särskilda villkor som finns för undantag mot kompensationsprincipen.

Vid inlösen skall det pris som avtalats vid det ursprungliga köpet betalas av staten, såvida priset är rimligt med avseende på avkastning och övriga omständigheter.⁴⁴

⁴⁰ Prop 1990/91:155 och prop. 2004/05:53

⁴¹ Prop 2004/05:53 s. 33

⁴² 2, 4 §§ Jordförvärvsförordning (2005:522)

⁴³ 17 § JFL

⁴⁴ 12 § JFL

4. Fastighetsbildningslagen

4.1. Allmänt

Fastighetsbildningslagen innehåller dels allmänna bestämmelser som berör alla fastighetsbildningsåtgärder, dels särskilda bestämmelser för varje åtgärd. Utöver detta behandlas fastighetsbestämning, rättegången i fastighetsbildningsmål och bestämmelser om fastighetsregistret som särskilda avdelningar i FBL.

Med fastighetsbildning enligt FBL menas ändring i fastighetsindelningen, att servitut bildas, ändras eller upphävs eller att en byggnad eller annan anläggning överförs från en fastighet till en annan. Reglerna om fastighetsbestämning i FBL avser bestämmande av frågor som rör fastighetsindelningen, servitut, ledningsrätter eller byggnaders eller anläggningars tillhörighet till en viss fastighet.⁴⁵

Ombildning av fastigheter kan ske genom fastighetsreglering och nybildning genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning.⁴⁶ Enligt de allmänna villkoren i 3 kap. FBL ska fastigheter som ombildas eller nybildas vara lämpade för sitt ändamål.

De åtgärder som kommer att beröras i detta kapitel är främst fastighetsreglering och avstyckning, eftersom det är via dessa som det finns en koppling till reglerna i JFL. Kopplingen som åsyftas är reglerna i 5 kap. 20 § FBL om förvärvskontroll vid ökning av en fastighets graderingsvärde och 10 kap. 3 § FBL som har en hänvisning till JFL när det rör sig om förvärv av jordbruks- eller skogsbruksmark som ska avstyckas.

4.2. Lämplig skogsbruksfastighet

4.2.1. Allmänna lämplighetsvillkor

De allmänna lämplighetsvillkoren i FBL anger minimikrav för att en viss fastighetsbildningsåtgärd ska vara tillåten från allmän synpunkt. Dessa är bindande och kan inte avtalas bort.⁴⁷ När lantmäterimyndigheten prövar en fråga finns det dock inget som hindrar att sakägarna att komma överens om en bättre lösning. Lämplighetsvillkoren omfattar alla typer av fastighetsbildningsåtgärder och alla typer av fastigheter.⁴⁸ Varje fastighet som ny- eller ombildas ska vara ”varaktigt lämpad för sitt ändamål” och ska ”antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid”.⁴⁹

Med detta följer att ändamålet inte får vara tillfälligt och att det ska vara aktuellt. Att den ska vara varaktigt lämpad innebär att en ändring i fastighetsindelningen ska vara någorlunda beständig. I Lantmäteriverkets handbok till FBL beskrivs att kravet på varaktighet ska bedömas utifrån det tidsperspektiv som samhället i övrigt förändras.

Ändamålet kan vara bostads-, industri-, jordbruks- eller skogsbruksändamål eller något annan speciellt ändamål såsom naturreservat eller fornminnesändamål. Med ändamål menas hur marken är avsedd att utnyttjas och avser inte utnyttjande av eventuella byggnader som finns på marken. När en fastighet nybildas bör ändamålet anges i förrättningsprotokollet. Detta har

⁴⁵ 1 kap. 1 § FBL

⁴⁶ 2 kap. 1 § FBL

⁴⁷ Prop. 1969:128 s. 101

⁴⁸ Handbok FBL avs. 3.1.0

⁴⁹ 3 kap 1 § FBL

dock ingen verkan på vad fastigheten i själva verket får användas till. Det viktiga med ändamålet är alltså hur bedömningen av lämpligheten ska göras.⁵⁰

Exempelvis bör en fastighet med ändamålet bostad ligga på en lämplig plats för boende, ha lämplig storlek och ha tillgång till tillfartsväg samt anordning för vatten och avlopp.⁵¹

I de allmänna villkoren ingår även regler för 3D-fastigheter samt om att fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. En fastighetsbildningsåtgärd får inte medverka till att bebyggelse uppkommer i strid mot naturvårdsföreskrifter eller någon av ovan nämnda planer, inte heller motverka framtida planläggning av ett område. Detta avser både själva fastighetsbildningsåtgärden och den bebyggelse som den kan antas medföra.⁵²

Om det ska ordnas tillfartsväg ska även hänsyn tas till den väg som den ska anslutas till för att inte skapa problem för den nuvarande trafiken på vägen.⁵³

När skogsmark är föremål för en fastighetsbildningsåtgärd är prövningen beroende på det huvudsakliga ändamålet för fastigheten om ska ny- eller ombildas. Om skogsmark ska föras över till en ny- eller ombildad bostadsfastighet ska prövningen göras utifrån själva bostadsändamålet.

Det har tidigare inte varit tillåtet att föra jordbruks- eller skogsmark till en bostadsfastighet med hänsyn till FBL, uttalanden i förarbetena och de skogspolitiska målen. Men genom en ändring i FBL 1990 infördes möjligheten att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden för att bedriva mindre odling eller djurhållning och till följd av detta finns begreppet hästfastighet.

I Lantmäteriverkets rekommendationer om fastighetsbildning som rör skogsmark⁵⁴ beskrivs situationer när det kan vara möjligt att utifrån nya skogspolitiska mål och domstolspraxis föra över skogsmark till en bostadsfastighet på landsbygden. Detta om åtgärden avser skogsmark som inte är produktiv eller i övrigt saknar intresse för det aktiva skogsbruket, om marken ska användas för annat ändamål såsom betesmark eller tomtmark, eller att den ska användas för uttag av husbehovsved.

När det gäller hur stor areal som kan tillåtas menar Lantmäteriverket att utgångspunkten för bedömningen ska vara att det inte ska vara möjligt att bedriva skogsbruk, om det handlar om husbehovsved ska största tillåtna arealen kunna täcka ett vedbehov för överskådlig tid. Hänsyn ska även tas till motstående intressen och man ska vara försiktig med att lägga slutavverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet.

4.2.2. Särskilda bestämmelser för skogsbruksfastigheter

För jordbruksfastigheter, skogsbruksfastigheter och fiske finns utöver de allmänna lämplighetsvillkoren även särskilda villkor och skyddsbestämmelser.⁵⁵ Därmed finns två fall med olika prövning när en fastighetsbildningsåtgärd omfattar skogsmark; när skogsmark ska

⁵⁰ Handbok FBL avs. 3.1.1

⁵¹ Julstad s. 125

⁵² 3 kap. 1a § och 2-3 §§ FBL

⁵³ 3 kap. 4 § FBL

⁵⁴ Lantmäteriverket, Dnr 401-2005/1284 s. 2-3, 17

⁵⁵ 3 kap. 5-9 §§ FBL

ingå i en bostadsfastighet, se avsnitt 4.2.1 ovan, och när skogsmark ska ingå i jordbruks- eller skogsbruksfastighet.

Enligt 3 kap 5 § FBL ska en lämplig skogsbruksfastighet ”ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte”. Detta kallas det företagsekonomiska villkoret och anses uppfyllt om företaget som bedrivs på fastigheten ger ett visst bidrag till brukarens försörjning.

Det finns inget krav på att fastigheten helt ska kunna försörja brukaren. Vid bedömningen om företagsekonomiska villkoret är uppfyllt ska både hänsyn tas till den virkesavkastning som fastigheten kan ge och möjligheten till annan avkastning såsom jakt, fiske eller bärplockning. I detta hänseende finns en skillnad mellan jordbruks- och skogsbruksfastigheter; för jordbruksfastigheter ska utgångspunkten vara att brukaren tillsammans med någon kombinationsverksamhet ska kunna försörja sig på fastigheten.

Följande definition anges i prop. 1993/94:27 för gränsdragningen mellan jordbruks- eller skogsbruksfastighet:

En fastighet vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör bedömas som jordbruksfastighet om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet, får fastigheten anses som skogsbruksfastighet.⁵⁶

Vid bedömningen av företagsekonomiska villkoret är uppfyllt ska även ett antal hänsynstaganden göras. Hänsyn ska tas till natur- och kulturmiljövården, samt vilken möjlighet till kombinationsverksamhet som finns på orten. Särskild hänsyn ska även tas till att främja boendet och sysselsättningen i glesbygd.⁵⁷ Detta hänger samman med att bedömningen ska göras mot bakgrund av den gällande skogs-, miljö- och regionalpolitiken. Kravet på ekonomiskt utbyte kan alltså vara lägre i områden som är glesbygd eller har särskilda natur- eller kulturmiljövården.⁵⁸

I prop. 1993/94:27 beskrivs att bosättningen och sysselsättningen i glesbygd främjas om ägarna av de berörda fastigheterna sedan lång tid är folkbokförda på orten.⁵⁹ Vad som menas med lång tid förtydligas inte men eftersom reglerna kring de regionalpolitiska intressena har direkt samband med reglerna i JFL skulle det kunna vara minst ett år, vilket är tiden som en person minst måste ha varit bosatt i glesbygd för att undgå kravet på förvärvstillstånd.⁶⁰

Enligt Handbok till FBL⁶¹ kan det vara motiverat att vara något mindre restriktiv vid bildandet av små fastigheter i glesbygd. I dessa fall ska lantmäterimyndigheten som regel samråda med berörda regionala och kommunala myndigheter.

Utöver själva lämplighetsbegreppet finns skyddsregler i 3 kap 7 § FBL som ska förhindra skadlig delning av skogsbruksfastigheter och att arronderingen försämrats. Syftet är att ge ett skydd för skogsnäringen och naturvården genom att förhindra åtgärder som riskerar att minska avkastningsnivån inom skogsbruket. Med skadlig delning menas att fastigheter delas

⁵⁶ Prop. 1993/94:27 s. 19, 31

⁵⁷ 3 kap. 5 § FBL

⁵⁸ Lantmäteriverket, Dnr 401-2005/1284 s. 8-9

⁵⁹ Prop. 1993/94:27

⁶⁰ Jfr. 5 § JFL

⁶¹ Handbok FBL avs. 3.1.1

upp i enheter som blir för små för att de ska bli lönsamma att sköta eller att möjligheten att ta tillräcklig miljöhänsyn försvåras. Arrondering syftar till enheternas form och storlek, dessa har samband med terrängförhållandena på platsen och den aktuella tekniken för att bruka skogen genom maskiner, skötselmetoder etc.

I Handbok till FBL⁶² anges följande riktmärken för godtagbar storlek och arrondering:

- Årlig tillväxt på 200-250 kubikmeter skog per år.
- Minsta möjliga behandlingsyta vid slutavverkning på 3 hektar och vid gallring 5 hektar.
- Minsta skiftesbredd på 150 meter.

Man betonar att dessa värden endast är riktmärken som ska utgöra utgångspunkter vid bedömningen och att tillämpningen inte ska låsas fast vid någon bestämd siffra. I Lantmäteriverkets rekommendationer om fastighetsbildning som rör skogsmark⁶³ har man gjort en tolkning av domstolspraxis när det gäller storleksgränsen och kommit fram till att en årsavkastning på 50-100 skogskubikmeter per år kan vara tillräckligt. En samlad bedömning ska även göras kring arrondering, tillgång till väg, möjlighet till annan avkastning från fastigheten, kombinationsverksamhet på orten samt regionalpolitiska aspekter.

Sammanfattningsvis, vilket framgår av rättsfallen som Lantmäteriverket redovisat, kan en fastighetsbildningsåtgärd å ena sidan uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. 5 § FBL medan den å andra sidan strider mot 3 kap 7 § FBL om skadlig uppdelning. Även om fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte för brukaren, får inte en redan väl fungerande skogsbruksenhet delas upp i allt för små enheter. Detta hänger samman med att FBL ger stor möjlighet för den enskilde att anpassa sin fastighet efter egna önskemål till förmån för glesbygdens och landsbygdens utveckling, samtidigt som en viktig utgångspunkt är att skapa en rationell och varaktig fastighetsstruktur.

4.3. Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering kan ett markområde eller tredimensionellt avgränsat utrymme föras över från en fastighet till en annan. Servitut kan bildas ändras eller upphävas, samfälligheter kan bildas och andelar i dessa fördelas. Det finns även möjlighet att göra s.k. frigörande av fastighetstillbehör, då en byggnad eller anläggning som är tillbehör i en fastighet övergår till att bli tillbehör i en annan fastighet. Vanligast är att ägarna till fastigheterna som berörs av en fastighetsreglering har tecknat en överenskommelse om åtgärden, men det finns även möjlighet att genomföra fastighetsregleringar tvångsvis.

Genom fastighetsreglering ombildas befintliga fastigheter, det finns ingen gräns för hur många fastigheter som kan ingå i en fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis kan en större omstrukturering av fastighetsindelningen inom ett område (s.k. omarronderingar) göras genom fastighetsreglering. Villkoren för fastighetsreglering är till stor del dispositiva och kan avtalas bort. Dock finns vissa allmänna villkor som tillsammans med de allmänna plan- och lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL gäller oavsett vad som avtalats.

En marköverföring från en fastighet till en annan kan genomföras tvångsvis, mot en eller flera fastighetsägares vilja om villkoren i 5 kap. FBL är uppfyllda. Ett av villkoren avser skydd för berörda fastigheter; fastigheterna får inte genom regleringen bli mindre lämpade

⁶² Handbok FBL avs. 3.7.1

⁶³ Lantmäteriverket, Dnr 401-2005/1284

för sitt ändamål än före och deras graderingsvärde får inte minskas eller ökas så att olägenhet uppstår för fastighetsägaren. Graderingsvärdet är själva markens värde i obebyggt skick och förändring av detta uppstår om storleken på fastigheten förändras.⁶⁴

Ett exempel då graderingsvärdet ökar respektive minskar väsentligt är när en fastighetsägare köper till ett större markområde från en annan fastighet och som överförs genom fastighetsreglering (den fastighet som minskar i graderingsvärde är då den som avstår mark). Detta går att genomföra eftersom bestämmelserna är dispositiva och att parterna har kommit överens om marköverföringen. I detta fall finns krav på skriftlighet och i övrigt samma krav som gäller vid överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken.⁶⁵

Vid en överlåtelse kan minskningen av den frånträdande fastighetens graderingsvärde medges genom underskrift av köpeavtal eller överenskommelse och ökningen av tillträdande fastighets graderingsvärde medges genom ansökan eller yrkande om fastighetsreglering. Dessa överlåtelser betraktas inte som köp enligt jordabalken utan som medgivande i form av rättegångshandling. Dock ska förvärvet prövas enligt de lagar som reglerar möjligheten till fast egendom på samma sätt som vid ett köp, och fråga om förvärvstillstånd enligt JFL kan då bli aktuell.⁶⁶

Vid ökning av graderingsvärdet krävs förvärvstillstånd om det skulle ha krävts tillstånd enligt JFL vid ett vanligt köp av motsvarande markområde. Lantmäterimyndigheten ska då underställa frågan om förvärvstillstånd till länsstyrelsen eller jordbruksverket och en förutsättning för att fastighetsregleringens genomförande är att ägaren till den fastighet som utökas, får förvärvstillstånd.⁶⁷ Utöver detta finns även en generell samrådspplikt med berörda myndigheter vid samtliga fastighetsbildningsåtgärder.⁶⁸

4.4. Avstyckning

Avstyckning kan göras av markområde eller utrymme från en befintlig fastighet eller samfällighet. Avstyckat område eller utrymme kallas styckningslott och bildar genom åtgärden en ny fastighet. Som nämnts ovan gäller de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL även för denna åtgärd. I samband med avstyckningen kan det även finnas behov att ordna rättighet till väg eller andra förutsättningar för styckningsloten, servitut kan då bildas mellan styckningsloten och stamfastigheten.⁶⁹

Reglerna i JFL kan bli tillämpliga om avstyckningen görs för jordbruks- eller skogsbruksändamål och om styckningsloten överlåtits i samband med avstyckningen. Om förvärvet kräver förvärvstillstånd enligt JFL ska lantmäterimyndigheten underställa frågan till länsstyrelsen eller jordbruksverket. Och på samma sätt som vid fastighetsreglering blir förvärvstillståndet en förutsättning för förrättningens genomförande.

Det är ändamålet som avgör om förvärvstillstånd måste sökas. Om ett område ska avstyckas för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk behövs således inget tillstånd. Det finns dock en viss skillnad som avgör om lantmäterimyndigheten ska underställa frågan om förvärvstillstånd eller om förvärvaren själv ska söka förvärvstillstånd. När någon har

⁶⁴ Julstad s. 111-113, 116-117

⁶⁵ 5 kap. 18 § 1 st. 3 p. och 3 st. FBL

⁶⁶ Handbok FBL avs. 5.20

⁶⁷ 5 kap. 20 § FBL

⁶⁸ 4 kap. 25 § FBL

⁶⁹ Julstad s. 102-103

förvärvat en jordbruks- eller skogsbruksfastighet med undantag av ett område som ska avstyckas för annat ändamål, behöver lantmäterimyndigheten inte göra någon underställelse, utan det är då förvärvaren själv som ska ansöka om förvärvstillstånd.⁷⁰ Ett exempel på detta kan vara när ett köpekontrakt läggs till grund för en avstyckning och där någon förvärvat ett hemman innehållande jordbruksmark, skogsmark och en bostadsdel, men att man i köpet kommit överens om att säljarna ska behålla och bo kvar i bostadsdelen.

⁷⁰ Handbok FBL avs. 10.3.2

5. Skogsbruksfastigheter

5.1. Allmänt

I Sverige finns ungefär 23,5 miljoner hektar produktiv skogsmark, vilket motsvarar 52 % av den totala landarealen. Skogsmarken ägs till största del av privata skogsägare och bolag. Den utgör livsmiljö för mängder av växter och djur och har stora ekonomiska, sociala, kulturella och estetiska värden för landet. Skogen är även en viktig resurs, både för den enskilde skogsägaren och för samhället i övrigt. Inom skogsbruket och skogsindustrierna sysselsätts mer än 100 000 personer, samtidigt som skogsindustrin är vår viktigaste basnäring.⁷¹

I Skogsvårdslagen definieras skogsmark som mark som kan producera minst en kubikmeter virke per hektar och år och som inte används för annat ändamål, eller mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned. Vissa marker som är outnyttjade som inte bör tas i anspråk för virkesproduktion, med hänsyn till bebyggelse eller naturvårdsskäl, är dock inte skogsmark.⁷²

I FBL finns ingen entydig definition på begreppet skogsbruksfastighet och begreppet används ofta i samband med jordbruksfastighet. Vid ny- eller ombildning av fastigheter ska en prövning göras utifrån fastighetens ändamål men FBL innehåller inga definitioner för jord- eller skogsbruksändamålet. Angående gränsdragningen redogörs i prop. 1993/94:27 att bedömningen ska göras utifrån fastighetens dominerande ändamål (se även avsnitt 4.4.8 ovan). Om det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk på fastigheten är den en skogsbruksfastighet om jordbruksdelen inte möjliggör ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruk.

5.2. Skogspolitiska mål

Dagens skogspolitik innebär två jämställda mål; produktion och miljö. I prop. 1992/93:226 uttrycks att skogen, som är en nationell tillgång, skall skötas så att den ger en uthålligt god avkastning samtidigt som den biologiska mångfalden behålls.

Miljömålet:

”Skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga skall bevaras. En biologisk mångfald och genetisk variation i skogen skall säkras. Skogen skall brukas så att växt- och djurarter som naturligt hör hemma i skogen ges förutsättningar att fortleva under naturliga betingelser och i livskraftiga bestånd. Hotade arter och naturtyper skall skyddas. Skogens kulturmiljövärden samt dess estetiska och sociala värden skall värnas.”

Produktionsmålet:

”Skogen och skogsmarken skall utnyttjas effektivt och ansvarsfullt så att den ger en uthålligt god avkastning. Skogsproduktionens inriktning skall ge handlingsfrihet i fråga om användningen av vad skogen producerar.”

⁷¹ de Jong mfl, *Grönare Skog*, s. 7, 26-27

⁷² Prop. 1992/93:226 s. 50

Produktionsmålet är inte bara inriktat på skogens avkastning, utan syftar även till att främja en utveckling av produkterna från skogen. I motiveringen till målen framhålls även skogens betydelse för sysselsättning och försörjning i glesbygd.⁷³

I skogsvårdslagen finns regler för skötseln av skogen, med krav på bland annat återplantering efter avverkning, minimiålder för när avverkning får göras samt när anmälan om avverkning ska sökas hos Skogsvårdsstyrelsen. Avverkning är inte tillåten om mer än halva arealen på en brukningsenhet är bevuxen med skog yngre än 20 år, en brukningsenhet kan bestå av flera fastigheter. Det är upp till skogsägaren att visa att åldersfördelningen är tillräckligt hög och ibland kan ett tillköp av ytterligare en fastighet med äldre skog vara motiverad för att få upp medelåldern och därmed få möjlighet att avverka.⁷⁴

Varje skogsägare ska ha en skogs- och miljöredovisning som visar hur lagtillsynen uppfylls, där ska skogstillståndet samt eventuella nyckelbiotoper, sumpskogar och fasta fornminnen redovisas. Detta har ersatt det tidigare kravet på att varje skogsägare ska ha en skogsbruksplan för sitt skogsinnehav. Skogsbruksplanen är dock fortfarande ett bra verktyg för att beskriva skogen, planera åtgärder och för att uppfylla redovisningskravet i skogsvårdslagen.⁷⁵ I planen är skogsmarken uppdelad i bestånd utifrån markegenskaper, skogstillstånd och åtgärdsbehov. Bestånden är sedan markerade på en karta och till den hör avdelningsbeskrivningar och sammanställningar där planerade åtgärder samt eventuella produktions- eller skötsel mål framgår.⁷⁶

5.3. Marknad

Skogsbruksfastigheter går ofta i arv inom familjer och kommer sällan ut på den öppna marknaden. I LRF konsults årliga rapport om det ekonomiska läget i familjeskogsbruket har man under 2006 intervjuat 645 skogsägare runt om i landet och de flesta svarande säger sig ha köpt sin fastighet från föräldrarna eller andra släktingar, endast 13 % har köpt sin fastighet på den öppna marknaden.⁷⁷

Men ibland kan även generationsskiftet leda till att fastigheter säljs; om arvtagarna saknar intresse för skogen eller om det uppstår konflikter mellan dessa.⁷⁸

Under 2006 skedde 1 498 försäljningar av fastigheter taxerade som lantbruksenhet med andelen skogsbruksvärde högre än 34 %, samma år gjordes 435 försäljningar av fastigheter bestående endast av skogsmark. Med andel skogsbruksvärde menas skogens värde i förhållande till det totala taxeringsvärdet på fastigheten. Sedan 1999 har antalet köp och försäljningar av dessa typer av fastigheter minskat, se Figur 1.⁷⁹

⁷³ Prop. 1992/93:226

⁷⁴ Seth och Tjäder s. 110-111

⁷⁵ Lundell mfl, *Skogsägarnas företagsbok*, s. 34-36

⁷⁶ Seth och Tjäder s. 27-28

⁷⁷ LRF Konsult, *Skogsbarometern*, den 20 september 2007,

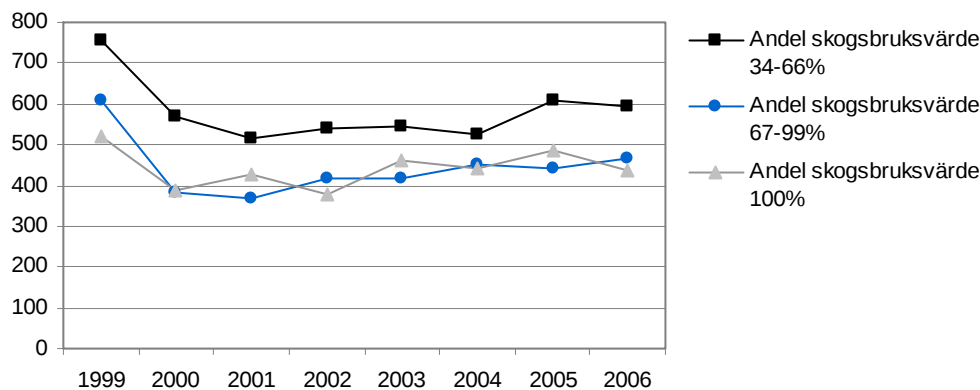
http://www.konsult.lrf.se/data/internal/data/10/15/1169547495428/skogsbarometern_2006.pdf

⁷⁸ LRF Konsult, *Nyhetsbrev skog nr 2 - 2007*,

<http://www.konsult.lrf.se/press/nyhetsbrev/nyhetsbrevskog/nyhetsbrev2-2007>

⁷⁹ SCB Statistikdatabasen, *försålda lantbruk efter andelen skogsbruksvärde 1999-2006*, den 10 juli 2007,

<http://www.scb.se/>

Figur 1 Antal försäljningar av lantbruksfastigheter i riket utifrån andel skogsbruksvärde under åren 1999-2006

Källa: SCB

Priserna på skogsbruksfastigheter är nu högre än någonsin och har i genomsnitt stigit med 60 % under tiden 2003 till och med första halvåret 2007. Ökningen skiljer sig mellan olika delar av landet och den största ökningen under denna period har skett i Norrland där ökningen har varit nästan 80 %. Faktorer som ligger bakom prisutvecklingen kan vara förväntningar på att skogsråvaran ska få ökad betydelse i framtiden för att minska beroendet av fossila bränslen, skogens ökade popularitet för andra ändamål som rekreation och jakt eller att fler väljer att köpa skog som kapitalplacering.⁸⁰

Medelpriset per skogskubikmeter under första halvåret 2007 varierar mellan 219 kronor i Norrlands inland till 411 kronor i Götaland, enligt försäljningsstatistik från LRF konsult.

Anledningen till att siffrorna i prisstatistiken för skogsbruksfastigheter angivna i kronor per skogskubikmeter (kr/m³sk), är att priset på en skogsbruksfastighet är mer beroende på hur mycket på rot stående skog som finns på fastigheten än på hur stor arealen är. Se avsnitt 5.4 nedan.

5.4. Ekonomi

Avkastningen från en skogsbruksfastighet beror både på den direkta avkastningen i form av intäkter och kostnader under en viss period och på egendomens värdeförändring under tiden. Det som är speciellt med skog är att den är både växande och virkesförråd. Skogen ses ofta som en långsiktig investering och detta hänger ihop med de långa omloppstiderna som ofta kan vara mellan 70-110 år.⁸¹

För skogsägaren medför ägandet att investeringar i skogsvård och markanläggningar i form av vägar och avläggningsplatser kan behöva göras. Investeringarna för skogsvård är skattemässigt en form av underhållskostnad och kan bland annat avse föryngring, gödsling, markberedning eller röjning.⁸²

Värdet på en skogsbruksfastighet bestäms i första hand utifrån hur mycket på rot stående skog (virke) som finns på fastigheten. Även åldern på den stående skogen har inverkan då skog som kan avverkas inom en nära framtid har ett högre värde. Vid avkastningsvärdering

⁸⁰ LRF Konsult, Nyhetsbrev skog nr 3 - 2007, <http://www.konsult.lrf.se/press/nyhetsbrev/nyhetsbrevskog/nyhetsbrev3-2007>

⁸¹ Seth och Tjäder s. 105-117

⁸² Lundell mfl, *Skogsägarnas företagsbok*, s. 77-79

av en skogsbruksfastighet är också virkespriset, tillväxten, fastighetens arrondering samt tillgången till skogsbilvägar viktiga parametrar. Tillväxten är dels beroende av markens produktionsförmåga, dels på ålder och skötsel. Virkespriserna påverkas av den allmänna konjunkturen och marknaden för skogsindustrins produkter.

Både värdet på skogen och tillväxten ökar ju mer på rot stående skog som finns på fastigheten. Detta innebär att både tillväxt och virkesförråd ökar om flera års produktion sparas. Beroende på skogsägarens mål med sitt ägande kan antingen sparad produktion realiseras genom en gallring, slutavverkning, eller genom att fastigheten säljs.⁸³

Skattereglerna för skogsägare är omfattande eftersom en skogsägare både är en privatperson som deklarerar för inkomst av tjänst och kapital, och näringsidkare som har inkomst av näringsverksamhet. Jag kommer inte att beröra detta mer än att nämna något om skogsavdrag och rationaliseringsförvärv, vilka hänger samman med köp av skogsbruksfastigheter. Skogsavdraget är ett av skälen till att det ofta gör stora avverkningar i samband med ett köp av en skogsbruksfastighet.

Skogsavdraget är ett skatteavdrag som underlättar finansieringen i samband med köp av skog. Det grundas på halva den del av köpeskillingen som avser skogen vid ett fastighetsförvärv. Om en ren skogsbruksfastighet köps för 1 miljon är underlaget för skogsavdrag således 500 000 kronor. För att kunna utnyttja avdraget krävs en intäkt från skogen, vilket vanligtvis uppkommer vid avverkning. Om virket från en avverkning säljs för 1 miljon kan hela det ovanstående avdragsunderlaget utnyttjas som skatteavdrag, om avverkningen istället bara skulle generera 400 000 kronor kan avdrag göras med 200 000 kronor.

Om köparen redan äger en fastighet och köper till angränsande mark som ska överföras till den egna fastigheten kallas det rationaliseringsförvärv. Då bestäms istället underlaget och själva skatteavdraget på hela köpeskillingen respektive avverkningsintäkten. Reglerna om rationaliseringsförvärv innebär att köparen inte behöver avverka lika mycket för att kunna göra samma avdrag.⁸⁴

5.5. Sysselsättning inom skogsbruket

I Skogsstyrelsens årliga undersökning av sysselsättningen i skogsbruket delas skogsbruket in i småskaligt- och storskaligt skogsbruk. I huvudsak omfattas det småskaliga skogsbruket av privatskogsbruket och det storskaliga skogsbruket av bolagen och deras brukande.⁸⁵ Detta avsnitt bygger på statistik från denna undersökning.

5.5.1. Småskaliga skogsbruket

Det småskaliga skogsbruket omfattar privatägda skogsbruk med ett markinnehav större än 5 men mindre än 5000 hektar samt färre anställda än tio. Under 2005 arbetade de självverksamma i det småskaliga skogsbruket ca 18,9 miljoner timmar. Dessa siffror är skattade utifrån telefonintervjuer med personer som utfört skogsåtgärder under året och där de har fått ange hur stor del av arbetsvolymen som de utfört själva. I arbetet med skogsvårdsåtgärder såsom plantering, hjälpplantering och röjning har de svarande angett en

⁸³ Seth och Tjäder s. 23-26, 105-117

⁸⁴ Seth och Tjäder s. 76-78

⁸⁵ Skogsstyrelsen, *Arbetskraft i skogsbruket*, den 20 juli 2007, <http://www.svo.se/episerver4/templates/SNormalPage.aspx?id=15173>

högre grad av självverksamhet medan de angett en lägre grad av självverksamhet vid de mer maskinkrävande åtgärderna vid avverkning som huggning och terrängtransport samt markberedning. Vid avverkning har sammantaget 18 % av den avverkade volymen utförts av den självverkamme, medan motsvarande siffra för skogsvårdsåtgärderna och hjälpplanteringen är 34 % av den bearbetade arealen. Totalt var den genomsnittliga andelen självverksamhet 29 % under 2005.

5.5.2. Storskaliga skogsbruket

Det storskaliga skogsbruket omfattar skogsföretag med ett markinnehav av minst 5000 ha skogsmark, eller som har minst 10 anställda i skogsarbete. Skogsstyrelsens undersökning för det storskaliga skogsbruket bygger på en totalundersökning av 150 företag och har mindre osäkerhet än undersökningen för det småskaliga skogsbruket. Under 2005 var 4 335 personer sysselsatta med skogsarbete inom storskogsbruket, vilket motsvarar 3,6 miljoner arbetstimmar.

5.5.3. Skogsentreprenörerna

Skogsentreprenörföretagen står sedan för den övriga arbetade tiden i skogsbruket. Dessa har på senare tagit över mer av arbetet både i det småskaliga och storskaliga skogsbruket, vilket kan ha samband med det ökade maskinbehovet till följd av skogsbrukets rationalisering de senaste decennierna. Under 2005 sysselsatte entreprenörföretagen 10 997 personer, vilket motsvarar 11,1 miljoner arbetstimmar.

Sammanfattningsvis arbetas flest timmar i det småskaliga skogsbruket men statistiken ger ingen direkt uppgift om antalet arbetstillfällen i det småskaliga skogsbruket. Det anges att 20 000 personer var sysselsatta inom skogsbruk 2005 och genom subtraktion med ovanstående siffror borde ungefär 4 600 personer eller 23 % vara sysselsatta inom det småskaliga skogsbruket. Det innebär i så fall att skogsentreprenörerna och det storskaliga skogsbruket står för de flesta (76 %) av arbetstillfällena.

Anledningen till att det småskaliga skogsbruket inte står för majoriteten av arbetstillfällena även fast flest timmar läggs ned där skulle kunna förklaras med att många lägger ner tid på sitt privatskogsbruk på fritiden vid sidan om annat arbete, även osäkerheten i undersökningen kan ha viss betydelse.

5.6. Fastighetsstrukturen

I Sverige finns drygt 275 000 taxeringsenheter som är taxerade som lantbruk och som innehåller skogsmark. Dessa utgör en areal på drygt 22 000 000 hektar och ungefär 7 % av den arealen finns i Västernorrland.⁸⁶

En taxeringsenhet kan bestå av en eller flera fastigheter. En fastighet kan även delas upp i flera taxeringsenheter. Det vanligaste är att en taxeringsenhet består av en fastighet. Men om en person äger flera fastigheter kan hela fastighetsinnehavet tillsammans bilda en taxeringsenhet. Eftersom det inte finns någon offentlig statistik för antal fastigheter och deras arealer har jag i detta avsnitt använt mig av statistik om taxeringsenheter som samlats in i samband med den allmänna fastighetstaxeringen i landet.

⁸⁶ SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

Tabell 1 Antal taxeringsenheter, taxerade som lantbruk innehållande skogsmark i riket och i Västernorrland

	Taxeringsenheter	Skogsareal, ha	Medelareal, ha
Riket	275 009	22 320 669	81
Västernorrland	15 882	1 653 519	104

Källa: SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

Medelarealen per taxeringsenhet är större i Västernorrland än i övriga riket, samtidigt som det finns fler små taxeringsenheter i storleksskassen 1-9 hektar i Västernorrland.

Taxeringsenheterna i storleksskasserna 100-399 hektar och de som är större än 1000 hektar är något mer dominerande i Västernorrland än i övriga riket.

Om man ser till antalet har de flesta taxeringsenheterna i landet en mindre areal än 100 hektar, detta medan den arealmässigt övervägande delen finns i taxeringsenheter i klassen 100-399 hektar och större än 1000 hektar, se Tabell 2.

Tabell 2 Skogsmarken i riket och i Västernorrland fördelad på storleksskasser

Storlekssklass	Taxeringsenheter		Skogsareal, ha	
Riket				
1-9 ha	90134	33%	385 554	2%
10-19 ha	48087	17%	675 629	3%
20-49 ha	66482	24%	2 142 359	10%
50-99 ha	39326	14%	2 730 641	12%
100-399 ha	27675	10%	4 731 678	21%
400-999 ha	2212	1%	1 260 816	6%
1000- ha	1093	0%	10 393 992	47%
	275009	100%	22 320 669	100%
Västernorrland				
1-9 ha	6021	38%	23254	1%
10-19 ha	2283	14%	32175	2%
20-49 ha	2942	19%	94175	6%
50-99 ha	2217	14%	156023	9%
100-399 ha	2227	14%	389732	24%
400-999 ha	139	1%	76846	5%
1000- ha	53	0%	881314	53%
	15882	100%	1653519	100%

Källa: SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

Skogsmarken i Västernorrland är fördelad på samtliga kommuner och i genomsnitt utgör skogsmarken 74 % av kommunernas totala areal.⁸⁷

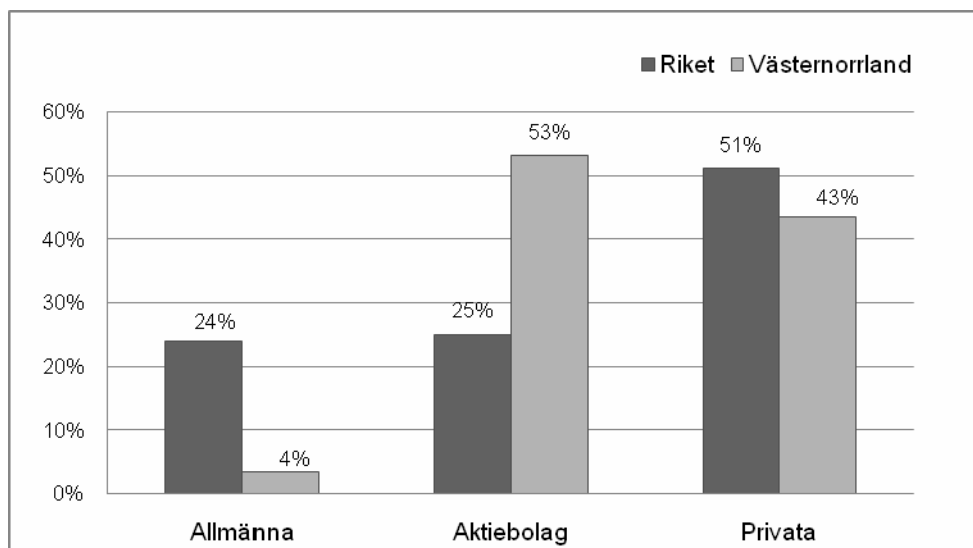
⁸⁷ SCB

5.7. Ägarstrukturen

5.7.1. Skogsmarken fördelad på olika ägarkategorier

Fysiska personer och aktiebolag är de största ägarna av skogsmark. Kategorin aktiebolag avser privatägda aktiebolag, statligt ägda bolag såsom Sveaskog AB ingår i kategorin allmänna ägare. I Jämtland och Västernorrland äger aktiebolagen högst andel skogsmark i hela landet (48 % respektive 53 %). Det allmänna äger högst andel mark i Norrbotten (54 %) och i Götaland äger fysiska personer högst andel mark (78 %).⁸⁸

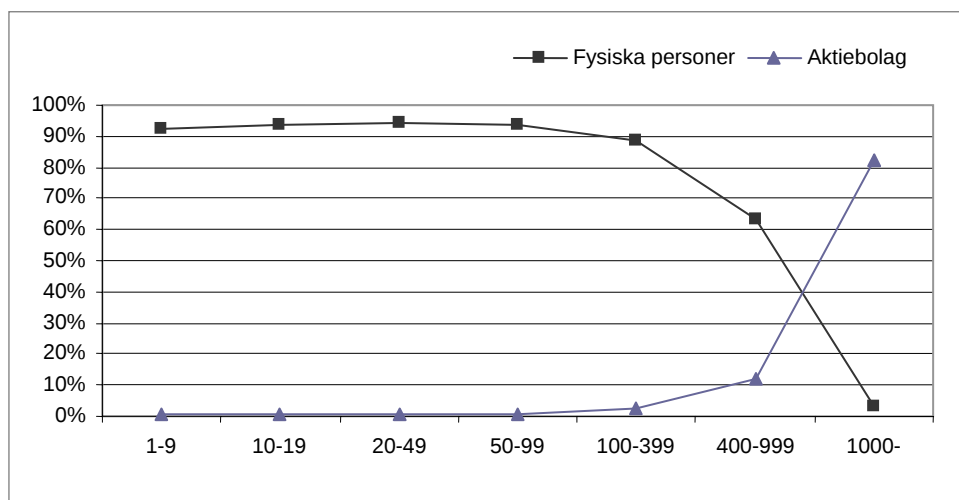
Figur 2 Skogsmarken fördelad på olika ägarkategorier under perioden 2001-2005



Källa: SCB, Riksskogstaxeringen

I de olika storleksklasserna finns en tydlig uppdelning mellan fysiska personer och aktiebolag. Fysiska personer är den mest dominerande ägarkategorin för taxeringsenheter upp till 999 hektar, medan aktiebolagen är den vanligaste ägaren av taxeringsenheter större än 1000 hektar, se Figur 3.

Figur 3 Fysiska personer respektive aktiebolagens ägande av skogsmark i olika storleksklasser i riket, andel i % av den totala arealen i varje storleksklass



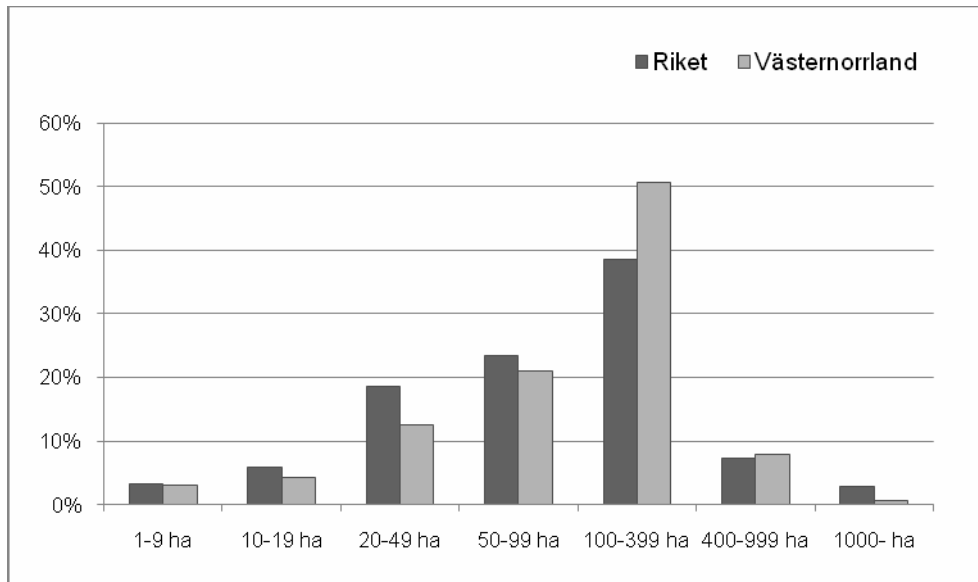
Källa: SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

⁸⁸ SCB, Riksskogstaxeringen

5.7.2. Fysiska personers ägande

Den största delen av den privatägda arealen i riket utgörs av taxeringsenheter i storleksklasserna 10 till och med 99 hektar, i Västernorrland är dock den största storleksklassen 100-399 hektar, se Figur 4.

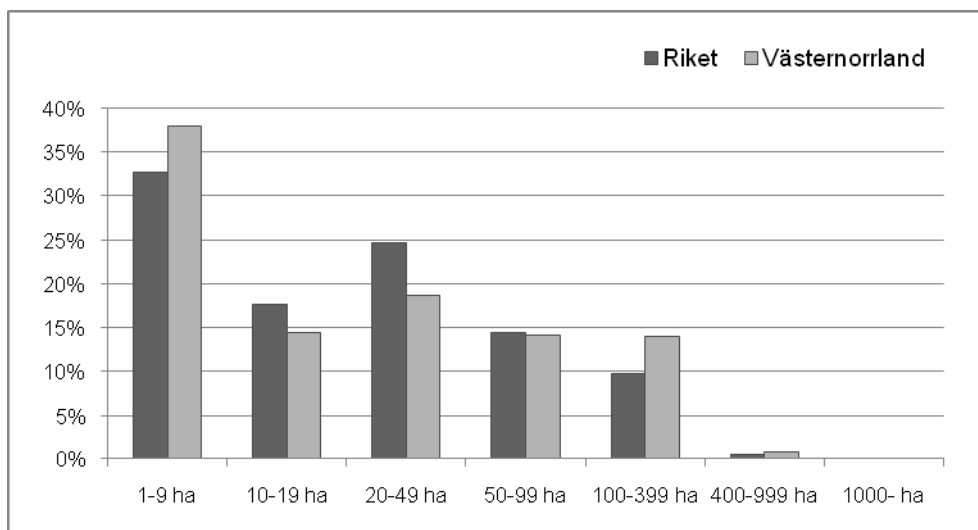
Figur 4 Skogsmarksarealen ägd av fysiska personer fördelad på olika storleksklasser



Källa: SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

Vidare äger fysiska personer flest taxeringsenheter i storleksklasserna 1-9 hektar och 20-49 hektar, se Figur 5.

Figur 5 Skogsmark ägd av fysiska personer fördelad på storleksgrupper, i procent av antalet taxeringsenheter



Källa: SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

Ungefär en fjärdedel av de fysiska personerna som äger en taxeringsenhet innehållande skogsmark bor i en annan kommun än där taxeringsenheten ligger, detta är i SCB:s statistik kallat utboäggande. Taxeringsenheter som ägs av en person boende i samma kommun är ej utboäggda och andelen taxeringsenheter som ej är utboäggda är något högre i Västernorrland än i genomsnitt för hela landet.

Tabell 3 Skogsmark ägd av fysiska personer fördelad efter ägarens bosättningsort

Ägarförhållande	Antal taxeringsenheter	Skogsareal, ha	
Riket			
utboägd	61434	282 3245	26 %
ej utboägd	185114	770 0267	71 %
till hälften utboägd	7332	33 0468	3 %
	25 3880	1 085 3980	100 %
Västernorrland			
utboägd	3102	14 7355	21 %
ej utboägd	11473	54 8769	77 %
till hälften utboägd	370	1 8471	2 %
	1 4945	71 4595	100 %

Källa: SCB, Allmän fastighetstaxering 2005

6. Undersökning i Västernorrlands län

Min undersökning är dels inriktad på ärenden om förvärvstillstånd som handlagts av länsstyrelsen i Västernorrland, dels på övriga överlåtelse av lantbruksegendom som i huvudsak utgörs av skogsmark. Utöver detta har även fastighetsbildningar som rör skogsmark i länet särskilt studerats, se avsnitt 6.4 nedan.

För att kunna bedöma både direkta och indirekta effekter av JFL har jag därför valt att titta på samtliga förvärv av lantbruksegendomar i Västernorrland under ett år - både de direkt lagfarna förvärven och de som skett via fastighetsreglering.

Jag har avgränsat mig till förvärv av lantbruksegendomar större än 10 hektar och som skedde under 2006, delvis med hänsyn till att den senaste lagändringen i jordförvärvslagen trädde ikraft 1/7 2005. Bakgrunden till storleksgränsen på 10 hektar är att jag, efter att ha studerat fastighetsstrukturen, förvärvstillståndsärenden och försäljningsstatistiken i länet, har bedömt att man då i huvudsak får med förvärv som avser skogsbruksmark i undersökningen.

Urvalet ur lagfartsstatistiken har varit förvärv av fastigheter taxerade som lantbruk (typkod 110, 113, 120 eller 199) genom köp (fångeskod 11) och med en redovisad köpeskilling.

Informationen om fastighetsregleringarna har samlats in genom undersökning av samtliga förrättningar gjorda av lantmäterimyndigheterna i Härnösand, Sundsvall och Örnsköldsvik. Relevanta fastighetsregleringar har då varit de som är gjorda med stöd av köpekontrakt eller överenskommelse, där en köpeskilling är erlagd samt då ändamålet är jord- och skogsbruk.

6.1. Förvärvstillståndsärenden under 2006

6.1.1. Antal ärenden

Under 2006 prövades totalt 165 ärenden om förvärvstillstånd inklusive underställningar enligt FBL, 147 stycken av dessa avsåg förvärv i glesbygd och resterande 18 avsåg förvärv i område som varken är glesbygd eller omarronderingsområde, s.k. friområde. I Västernorrland finns inga omarronderingsområden.

16 % av ärendena avsåg juridiska personers förvärv och 84 % fysiska personers förvärv.⁸⁹

6.1.2. Avslagna ärenden

I hela landet avslogs totalt 25 av 2 351 ansökningar om förvärvstillstånd under 2006, 12 för juridiska personer och 13 för fysiska personer.

I Västernorrland avslogs 2 ansökningar under 2006, vilket motsvarar 1,2 % av det totala antalet ärenden, året dessförinnan avslogs ingen ansökan.⁸⁹

Det första ärendet som avslogs avsåg en skogsfastighet på 58 hektar som låg i glesbygdsområde. Förvärvaren var ett större skogsbolag som sedan tidigare ägde angränsande fastigheter. Ansökan avslogs till förmån för en på orten bosatt person som drev en entreprenadfirma som utförde schakt-, gräv- och diverse skogsentreprenader. Firman hade

⁸⁹ Statistik från Jordbruksverket, Lars Runemo

fyra stycken anställda och avslaget gjordes enligt 7 § JFL – att egendomen behövdes för att främja sysselsättningen och boendet på orten.⁹⁰

Det andra ärendet avsåg en fastighet bestående av 56 hektar produktiv skogsmark och 17 hektar impediment. Förvärvaren var ett bolag stationerat i södra Sverige och som ägnade sig åt torvbrytning och skogsbruk. Bolaget ägde en stolp- och klentimmersåg som stod uppmonterad i Finland men som man avsåg att sätta upp på lämplig ort i Sverige. Länsstyrelsen avlog ansökan och hänvisade till att inget av skälen i 5 § 2 st. JFL var uppfyllda. Bolaget hade kunnat få förvärvstillstånd om de bedrivit skogsindustriell verksamhet där egendomens virkesavkastning behövts eller om det funnits andra särskilda skäl. Deras planer på att börja bedriva sågverksverksamhet ansågs som allt för vaga och torvbrytning och skogsbruk ansågs inte vara någon skogsindustriell verksamhet enligt JFL. Ärendet överklagades till Jordbruksverket, sedan till länsrätten och därefter till kammarrätten. Jordbruksverket vidhöll att ingen skogsindustriell verksamhet för närvarande bedrevs av bolaget, inte heller att några andra särskilda skäl förelåg. Länsrätten i Västernorrland och kammarrätten i Sundsvall gjorde samma bedömning

I ärendet förtydligades att med skogsindustriell verksamhet i 5 § 2 st. 2 JFL avses sågverk, massafabriker, pappersbruk och fabriker med tillverkning av fiberskivor, spånskivor eller plywood. Vidare belystes att andra särskilda skäl enligt 5 § 2 st. 4 JFL kan vara vid förvärv av mycket stora och kapitalkrävande egendomar, när en gemensamhetsskog önskar att utöka sitt innehav eller att ett livsmedelproducerande företag vill förvärva mark för försöksodling.⁹¹

6.2. Köp av lantbruksegendom större än 10 hektar under 2006

Under 2006 skedde 153 köp av lantbruksfastigheter större än 10 hektar i Västernorrland.⁹² Under samma period genomfördes 48 fastighetsregleringar av markområden större än 10 hektar i länet. Alltså totalt 201 förvärv, av dessa var 90 stycken föremål för förvärvsprövning hos länsstyrelsen.

6.2.1. Fysiska personers förvärv

Fysiska personer gjorde 148 lagfarna köp och 28 köp genomförda med fastighetsreglering. Av dessa var 50 köp och 2 fastighetsregleringar föremål för förvärvsprövning hos länsstyrelsen. Detta innebär att 30 % av förvärven gjordes av personer boende i annan kommun än där egendomen är belägen, eller personer som bor i samma kommun men ej inom glesbygdsområde. Det senare fallet har förekommit i kommunerna Sundsvall, Örnsköldsvik och Sollefteå där inte alla församlingar utgör glesbygdsområde. I SCB:s statistik är dessa två typer av köpare klassificerade som utbor, se avsnitt 5.7.2 ovan.

Om man vidare ser till den förvärvade arealen så har utborna förvärvat fler större enheter, arealmässigt har 50 % av den försålda arealen till fysiska personer förvärvats av utbor.

6.2.2. Juridiska personers förvärv

De juridiska personerna stod för 21 av köpen inom min undersökning, varav 18 av aktiebolag och 3 av staten. De flesta köpen av aktiebolag gjordes genom fastighetsreglering (14 st.). Staten gjorde ett köp genom Banverket i samband med byggandet av Botniabanan och två

⁹⁰ Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Dnr 606-10432-06

⁹¹ Länsrätten i Västernorrlands län, Mål nr 624-05 och Kammarrätten i Sundsvall, Mål nr 1758-05

⁹² Statistik hämtad från Svefas värderingsprogram Real Estate, vilket baseras på lagfartsstatistik från Lantmäteriet.

genom Naturvårdsverket för bildande av naturreservat. Totalt förvärvades 1838 hektar av juridiska personer varav 1732 hektar av aktiebolag.

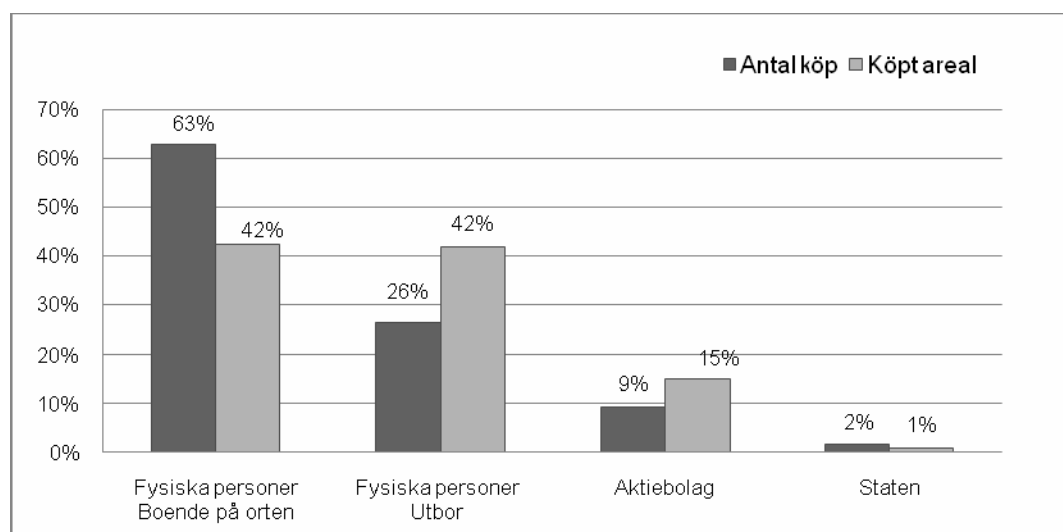
6.2.3. Sammanställning

Tabell 4 Förvärv av lantbruksegendom större än 10 hektar i Västernorrland under 2006

Köpare	Antal köp		Köpt areal, hektar	
Fysiska personer	176	100 %	9 727	100 %
Boende på orten	124	70 %	4 895	50 %
Utbör	52	30 %	4 832	50 %
Juridiska personer	21	100 %	1 838	100 %
Aktiebolag	18	86 %	1 732	94 %
Staten	3	14 %	106	6 %

Sammantaget visar resultatet hur många på orten boende fysiska personer som har utnyttjat möjligheten att "tillståndsfritt" köpa till mark i förhållande till hur många juridiska personer samt fysiska personer utifrån som köpt mark under ett år, vilket kan ge en bild av JFL:s indirekta effekt med avseende på lokala förvärv av jord- och skogsmark. Arealmässigt har alltså lika mycket mark förvärvats av fysiska personer utifrån som av personer boende på orten, se Figur 6.

Figur 6 Köpen och den förvärvade arealen fördelad efter olika köpkategorier



Felkällor

Tidsavgränsningen för lagfarterna har varit lagfarter med inskrivningsdag under 2006. För fastighetsregleringarna har det varit de som är avslutade och arkiverade under 2006. Vidare omfattar undersökningen ärenden om förvärvstillstånd och underställelser till länsstyrelsen som har diarieförts under 2006. Eftersom fastighetsregleringar och ärenden hos länsstyrelsen inte alltid arkiveras eller diarieförs under samma år som de är gjorda, finns det en möjlighet att undersökningen av de olika förvärvstyperna och tillståndsärenden inte avser exakt samma tidsperiod. Exempelvis kan ett förvärvstillståndsärende i början av året avse en fastighetsreglering påbörjad året innan, vilket innebär att ärendet arkiverat under olika år hos

lantmäterimyndigheten respektive hos länsstyrelsen. Däremot avser alla resultat samma periodlängd varför detta ej bör påverka resultatet.

Vidare avser statistiken för förvärven samtliga områden i Västernorrland och omfattar även vissa förvärv inom friområde.

6.2.4. Enkätundersökning

För att bedöma effekten av att allt fler så kallade utbor förvärvar skogsmark i länets glesbygdsområden valde jag att skicka ut en enkät till 34 stycken av dessa förvärvare. Resultatet blev 22 svarande vilket motsvarar en svarsfrekvens på 65 %.

Enkäten bestod av 7 frågor som handlade om de svarandes syfte med förvärvet, om de ägde någon fastighet i området sedan tidigare, hur de hade tänkt driva och bruka fastigheten, deras sysselsättning och hur de ställer sig till att köpa någon fler fastighet i samma kommun. För att se vilka frågor som ställdes se bilaga 2.

Eftersom antalet svarande i undersökningen är begränsat, är det svårt att dra några entydiga slutsatser om utbornas förvärv i länet. Vidare är enkäten utskickad till privatpersoner och för att få så hög svarsfrekvens som möjligt valde jag att ha få frågor och av karaktären kryssfrågor. Skälet till att jag inte fick tillbaka alla 34 av de utskickade enkäterna skulle kunna bero på att jag skickade ut dem under juli månad och att några var bortresta under semestrarna. En annan förklaring skulle kunna vara att vissa personer anser att syftet med att köpa mark och hur de kommer att bruka den är deras ensak och att de helt enkelt valde att inte delta i undersökningen. Huruvida dessa personers uteblivna svar påverkar resultatets avspegling av verkligheten är svårt att avgöra men jag bedömer ändå att svarsfrekvensen är tillräckligt hög för att använda mig av resultatet.

Det vanligaste syftet med förvärvet var skogsbruk. Några svarade skogsbruk kombinerat med kapitalplacering, även skogsbruk kombinerat med bosättning eller fritidsboende förekom. Över hälften av de svarande har inte tänkt bosätta sig på fastigheten eller inom den kommun som fastigheten är belägen. Däremot hade 36 % av de svarande redan bosatt sig på fastigheten eller inom samma kommun. Fler personer har alltså flyttat till den aktuella kommunen i samband med förvärvet än vad som svarat bosättning som huvudsakligt syfte med förvärvet.

48 % av de svarande ägde sedan tidigare en jordbruks- eller skogsbruksfastighet i samma kommun och över 80 % svarade att de kunde tänka sig att köpa fler fastigheter i den aktuella kommunen vid tillfälle.

På frågan om skötsel och förvaltning svarade 77 % att de kommer att ta beslut kring skötseln och sköta allt administrativt kring ägandet av fastigheten själv, men leja bort för de skogliga åtgärderna såsom röjning, gallring och slutavverkning. Övriga uppgav att de är helt självverksamma. Jag ställde även en fråga angående skötsel och förvaltning av eventuell åker- eller betesmark. I de fall som det fanns sådan mark var det vanligaste svaret att marken skulle arrenderas ut.

Sammantaget visar undersökningen, trots begränsningen i omfattning, på vissa tendenser för den här typen av förvärv. Det verkar finnas två typer av förvärvare och som har lite olika intressen; de som ska eller kan tänka sig att flytta till glesbygden och de som köper utan någon som helst avsikt att flytta dit, lite drygt hälften hör till den senare kategorin. Några har även angett skogsbruk kombinerat med kapitalplacering som syfte med köpet. Många av dem

som köper mark i glesbygd äger sedan tidigare fastigheter där och oavsett vilket syfte man har med köpet verkar det vara vanligast att man lejer bort de skogliga åtgärderna till någon entreprenör.

6.3. Exempel på tillämpning av jordförvärvslagen i länet

I detta avsnitt ges två exempel då JFL har tillämpats i Västernorrland. Dessa två exempel avser dock inte ärenden prövade under 2006.

6.3.1. 360 hektar behövdes av en lokal skogsbrukare

En person från södra Sverige hade genom köp förvärvat två fastigheter inom glesbygdsområde i Örnsköldsviks kommun. Den ena fastigheten omfattade ca 310 hektar skog och den andra ca 360 hektar skog.

Den senare fastigheten hade även en lokal skogsbrukare lämnat bud på, men inte blivit erbjuden att köpa. Skogsbrukaren ägde en angränsande fastighet och genom köpet skulle han få en välarronderad brukningsenhet på ca 670 hektar.

Länsstyrelsen avlog ansökan om förvärvstillstånd för den fastighet som skogsbrukaren var intresserad av, medan förvärvstillstånd för den andra fastigheten medgavs. Länsstyrelsen menade att ett långsiktigt underlag tillskapas för en heltidssysselsatt skogsbrukare, samt att ett aktivt brukande av skogsbrukarens övriga markinnehav var väsentligt för att jordbruksmarken i den aktuella byn skulle hållas öppen.

Länsstyrelsen bortsåg från att köparen från södra Sverige genom förvärvet också skulle få en brukningsenhet på ca 670 hektar genom köpet. Detta framhöll köparen när hon senare överklagade ärendet till jordbruksverket. Köparen skrev också i sitt överklagande att det avslagna förvärvstillståndet omöjliggör bosättning på orten i och med att hennes innehav splittras upp.⁹³

Jordbruksverket avlog överklagandet och motiverade att det framkommit att den lokale skogsbrukaren var i behov av och hade möjlighet att erhålla en ökad sysselsättning i sitt företag genom markförvärvet. De ansåg att en brukare som var i behov av ett ytterligare sysselsättningsunderlag borde prioriteras framför en förvärvare som varken bor på orten eller har för avsikt att flytta dit, vilket även har stöd i prop. 1990/91:155 s. 28.⁹⁴

6.3.2. Brattåsfallet

Fallet avser en försäljning av ca 4 000 hektar produktiv skogsmark inom glesbygdsområde i Sundsvalls kommun. Säljaren var Brattåsstiftelsen för Skogsvetenskaplig forskning och köpeskillingen uppgick till 86 miljoner kronor.

Ärendet prövades av Jordbruksverket och avsåg förvärvarna Person Invest Skog AB och Svenska Cellulosa Aktiebolagets, SCA, ansökan om förvärvstillstånd.

Persson Invest Skog AB hade först förvärvat egendomen genom köp från Brattåsstiftelsen och därefter överlätit egendomen till SCA som i samband med affären överlätit ca 5 200 hektar produktiv skogsmark i Jämtland till Persson Invest Skog AB. Det skedde alltså ett markbyte mellan dessa två skogsbolag. Motiven var bland annat att Persson Invest Skog AB

⁹³ Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Dnr 606-6437-02

⁹⁴ Jordbruksverket, Landsbygdsavdelningen, Dnr 02-1790/02

har huvuddelen av sitt markinnehav i Jämtlands län och att SCA har sågverk och massa/pappersproduktion i Sundsvall och att man har fördel av att äga skog nära de egna industrierna.

Intresset att köpa var stort bland lokala intressenter och ett 30-tal personer anmälde sitt intresse till länsstyrelsen. Länsstyrelsen uppgav i sitt yttrande i målet att så betydande delar av egendomen behövdes för att främja bosättningen och sysselsättningen på orten att förvärvstillstånd kunde vägras med hänvisning till bestämmelserna i dåvarande 4 § JFL.

De lokala intressenterna som man fann som mest angelägna var fem privatpersoner som sedan tidigare ägde mellan 69-194 hektar skog vardera och ett aktiebolag som bedrev sågverksrörelse i kombination med eget skogsbruk på orten, och som hade ett skogsinnehav på ca 1 100 hektar. Deras intresseanmälningar omfattade totalt ca 2500-3000 hektar av egendomen som Brattåsstiftelsen sålde.

Trots att förvärvet och markbytet skulle innebära att den slutgiltiga ägaren av egendomen skulle bli SCA valde ändå Jordbruksverket att pröva de båda skogsbolagens förvärv var för sig. Man konstaterade att Persson Invest Skog AB varken lämnat kompensationsmark av betydelse inom länet eller bedriver sådan skogsindustriell verksamhet på orten som avses i JFL. Mot bakgrund av detta fanns inte heller skäl att meddela tillstånd för SCA:s förvärv från Persson Invest Skog AB. Därmed avslogs ansökan om förvärvstillstånd.⁹⁵

Detta ärende avgjordes den 29 maj 2005 och därmed före den senaste lagändringen i juli 2005 som innebar att juridiska personer inte längre behöver förvärvstillstånd för att förvärva lantbruksegendom mellan sig. Vidare är det intressant att notera att förvärvstillstånd nekades i detta ärende på grund av att villkoren för juridiska personers förvärv av lantbruksegendom inte var uppfyllda, och inte till förmån för de på orten boende som visat intresse.

6.4. Fastighetsbildningar som rör skogsmark

Mitt syfte med var bland annat att undersöka vilken påverkan tillämpningen av JFL har haft på skogsfastigheter och deras arrondering i Västernorrland. Den planerade metoden för detta var att följa upp avslagna ärenden där förvärvstillstånd till förmån för sysselsättning och bosättning i glesbygd, genom att titta på eventuella efterföljande fastighetsbildningar och se vad som har hänt med fastigheterna och deras arrondering därefter.

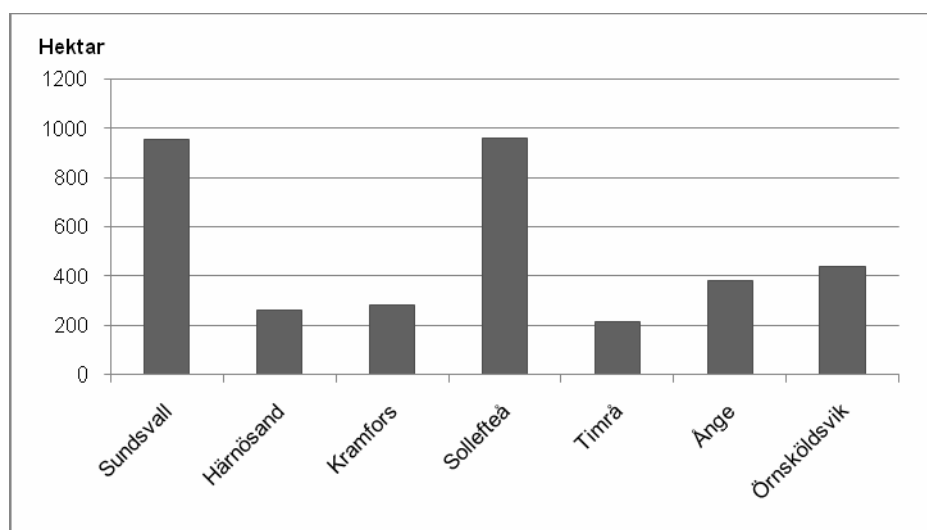
Det visade sig dock att JFL tillämpas i alltför låg grad för att detta skulle gå att genomföra, jämför med avsitt 6.1.2 ovan angående antalet avslagna ärenden om förvärvstillstånd i länet. Istället har jag valt att rikta in min studie kring detta på omfattningen av köp genom fastighetsreglering i länet, förrättningslantmätarnas syn på fastighetsbildningar som rör skogsmark, samt att ta fram förrättningsprotokoll från intressanta förrättningar och titta på i vilka situationer som förrättningslantmätarna motiverar sina beslut mer eller mindre.

6.4.1. Fastighetsregleringar under 2006

Under 2006 genomfördes 48 köp av markområden större än 10 hektar med hjälp av fastighetsreglering. Av den fastighetsreglerade arealen avsåg 47 % förvärv av aktiebolag, 51 % av fysiska personer och 2 % av Staten genom Naturvårdsverket.

⁹⁵ Jordbruksverket, Juridiska enheten, Dnr 02 6452/99

Figur 7 Köp genomförda med fastighetsreglering och som avser markområden större än 10 hektar, fördelade på kommunerna i Västernorrland



Fastighetsregleringarnas omfattning i länets olika kommuner stämmer ungefärligt överens med kommunernas totala areal, dvs. mer mark har överförts genom fastighetsregleringar i de större kommunerna såsom Sundsvall och Sollefteå. Detta förutom i Örnsköldsvik där den fastighetsreglerade arealen är något lägre i förhållande till övriga kommuner.

6.4.2. Motiveringar i förrättningsprotokoll

Jag har tittat på ett urval av fastighetsbildningar som rör skogsmark som är gjorda vid den kommunala lantmäterimyndigheten i Sundsvall. De förrättningar som jag valt ut är diarieförda under 2006 och avser fastighetsregleringar där antingen avstående eller mottagande fastighet blir i storleksklassen 5-50 hektar samt avstyckningar av fastigheter i dessa storleksklasser.

När en större fastighet (över 50 hektar) mottar mark från en mindre fastighet, som kanske efter fastighetsregleringen endast består av brukningscentrat med bostad och ekonomibyggnader samt ett mindre markområde, motiveras ofta att fastighetsindelningen och möjligheten till rationellt skogsbruk förbättras. Dessa typer av åtgärder verkar vara vanliga när en fastighetsägare säljer bostadsdelen och skogen separat eller att fastighetsägaren vill bo kvar på sin fastighet men väljer att sälja av skogen.

När skogsbolagen har köpt till mark hänvisas ofta till att frågan om förvärvstillstånd har underställts länsstyrelsen samt att man även har samrått med dem. En vanlig motivering även när skogsbolag köper till mark är att fastighetsindelningen och möjligheten till rationellt skogsbruk förbättras. Generellt har förrättningslantmätarna i de flesta fall som jag tittat på valt att samråda med någon på länsstyrelsens lantbruk- och fiskeavdelning.

I övrigt syns inga tendenser till att man motiverar mer kring åtgärdens lämplighet och tillåtlighet vid någon speciell storleksgräns på fastigheterna och markområdena som överförs eller bildas. Jag hade som hypotes när jag började titta på detta att man skulle se mer omfattande motiveringar i förrättningsprotokollen när det rör sig om arealer som kan anses som gränssfall med avseende på ekonomiskt utbyte (exempelvis kring 20-30 hektar) eller när det finns en risk för skadlig uppdelning av skogsmark.

Även det faktum att FBL är mindre restriktiv med avseende på fastigheters utformning i glesbygdsområden syns inte heller av motiveringarna i förrättningsprotokollen. Det märks inte någon skillnad mellan likartade åtgärder i glesbygd respektive friområde.

6.4.3. Förrättningslantmätarnas åsikter

Jag har intervjuat 4 förrättningslantmätare i Västernorrland för att höra deras syn på fastighetsbildningar som rör skogsmark och prövningen kring detta. De frågor som ställdes finns i bilaga 3.

Det är tydligen inte lika vanligt numera att förrättningslantmätarna underställer frågan om förvärvstillstånd till länsstyrelsen. Ofta har köpare av skogsbruksmark redan ansökt om förvärvstillstånd genom mäklaren. Innan förändringen i JFL 1991 var det vanligare med underställelser när samtliga förvärv skulle underställas, även dem utanför glesbygd.

De flesta ser positivt på reglerna kring skogsbruksfastigheters lämplighet. Några säger att reglerna ger stor möjlighet till egna bedömningar och en flexibel tillämpning, att det finns ett behov av att vara öppen i Norrland och hjälpa till vid åtgärder som kan tänkas vara bra ur regionalpolitisk synpunkt.

Om man räknar på en tillväxt på 4-6 skogskubikmeter per hektar och år i Västernorrland uppfyller en fastighet på 35-50 hektar riktlinjerna i Handbok FBL på årlig tillväxt om 200-250 skogskubikmeter.

En av de tillfrågade beskriver att skogsbruksfastigheter större än 40-50 hektar och bostadsfastigheter på landsbygden upp till 5 hektar inte utgör några tveksamheter när det gäller prövningen enligt 3 kap. FBL. Detta medan skogsbruksfastigheter kring 20 hektar och bostadsfastigheter större än 5 hektar kan vara lite tveksammare. Generellt av samtliga svarandes synpunkter framgår att de flesta typer av åtgärder med avseende på detta går att genomföra efter lite diskussion, men att man funderar en extra gång när det rör sig om arealer under 40-50 hektar.

Bedömningen vid nybildning och ombildning är enligt de svarande densamma men av deras svar framgår att de dock kan tillåta något mer tveksamma åtgärder vid ombildning. Detta eftersom man vid ombildningar måste utgå från befintliga förhållanden och så länge ingen försämring uppstår och helheten förbättras bör åtgärden kunna tillåtas. Vid nybildning däremot kanske man kan vara mer kritisk för att förhindra skadlig uppdelning av skogsbruksmark.

Flera av de tillfrågade väljer att samråda med länsstyrelsen i de fall som upplevs tveksamma, vissa myndigheter har tydligen även principalsamråd med länsstyrelsen om vilka typfall som kan tillåtas utan något ytterligare samråd.

Slutligen svarade lantmätarna att det var ytterst sällan som en förrättning inställdes på grund av att åtgärden leder till att olämpliga enheter bildas. Ofta görs en bedömning i samband med ansökan om åtgärden går att genomföra och den sökande får innan en officiell ansökan skickas in en form av förhandsbesked om åtgärdens tillåtlighet.

7. Analys

7.1. Tillämpningen av jordförvärvslagen vid fysiska personers förvärv

7.1.1. Regler och praxis

I lagtexten framgår att förvärvstillstånd för egendom i glesbygd får vägras, om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Enligt prop. 1990/91:155 skulle avsikten med att vägra förvärvstillstånd antingen vara att stärka sysselsättningsunderlaget för dem som är bosatta i glesbygden eller att få till stånd varaktig bosättning i området. Förutsättningen för detta var att ett vägrat tillstånd kunde få en direkt påvisbar effekt för sysselsättningen eller bosättningen i området och att den tilltänkta användningen kunde bedömas komma till stånd inom rimlig tid.

Reglerna om att vägra förvärvstillstånd av regionalpolitiska skäl i glesbygd infördes i JFL 1979. Enligt prop. 1978/79:85 skulle reglerna göra det möjligt att förbehålla vissa egendomar åt brukare som är bosatta på orten och som behöver dem som komplement till annan sysselsättning. Förvärvstillstånd kunde även vägras om egendomen behövdes som tillskott till vissa typer av lantbruksföretag på orten. Senare ändrades lydelsen i JFL något och i förarbetena förtydligades att förvärvstillstånd kunde vägras om förvärvaren inte själv avsåg att bruka egendomen och om den behövdes av sysselsättningsskäl.⁹⁶

Under 80-talet räckte alltså att det fanns ett behov av egendomen för sysselsättningen på en ort för att lantbruksnämnderna skulle kunna avslå en ansökan om förvärvstillstånd, med hänvisning till sysselsättningen i glesbygd. I Jordförvärvsutredningen som gjordes 1989⁹⁷ konstaterades att de på orten boende då i stort sett hade företrädesrätt vid köp av jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Som även framgår av lantbruksnämndernas riktlinjer⁹⁸ behövde det inte finnas någon speciellt angiven person från orten som visat intresse för att kunna vägra en utbo förvärvstillstånd.

Samtidigt som reglerna om de regionalpolitiska skälen i JFL har utökats till att avse både sysselsättning och bosättning har det visat sig att uttalandena i förarbetena om direkt påvisbar effekt på dessa, har fått en allt större betydelse för om dessa regler kan tillämpas eller inte.

I ett rättsfall från Värmlands län hade en ansökan om förvärvstillstånd vägrats, för en person som varken bodde på orten eller hade för avsikt att flytta dit, med motiveringen att egendomen behövdes för att främja sysselsättning och bosättning på orten. Länsstyrelsen skrev bland annat i sitt yttrande att egendomen är av sådan storlek och sammansättning att den bör ägas och brukas av någon som antingen är bosatt på egendomen eller på orten inom normalt brukningsavstånd. Jordbruksverket och Kammarrätten i Göteborg gjorde samma bedömning och avslog överklagandet. Ärendet överklagades dock vidare till Regeringsrätten som framhöll att det enligt förarbetena är viktigt för bedömningen att se till möjligheterna att inom rimlig tid få till stånd en sådan användning av egendomen som kan tänkas främja glesbygdsintressena, samt att ett vägrat förvärvstillstånd kan få en direkt påvisbar effekt på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd. Dessa faktorer hade inte beaktats i de föregående instanserna utan man hade endast sett till själva behovet av egendomen. Regeringsrätten biföll överklagandet och personen fick tillstånd att förvärva egendomen. Ett

⁹⁶ Prop. 1986/87:122

⁹⁷ Sveriges Lantbruksuniversitet (1989) s. 91

⁹⁸ Lantbruksstyrelsen (1988 och 1989)

annat principuttalande som gjordes av domstolen var att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning om en viss fastighet behövs för sysselsättningen eller bosättningen i glesbygd.⁹⁹

7.1.2. Bedömningskriterier

Den direkta effekten för bosättningen borde vara ganska enkel att bedöma. Bosättningen på en ort främjas om en person utifrån köper en lantbruksfastighet på orten och bosätter sig på fastigheten, eller om en person som bor där får ett bättre försörjningsunderlag genom att köpa till mark. Det kan då tänkas att han får större möjlighet att bo kvar. Det som däremot kan vara svårare är att påvisa är de direkta effekterna för sysselsättningen beroende på vem som tillåts att köpa marken. För att sysselsättningen ska främjas krävs att de som bor där får utökat sysselsättningsunderlag av något slag. Det kan vara när en självverksam brukare köper till ytterligare mark, eller att lokala skogsentreprenörer får en ny kund.

Från vissa avslagna ärenden om förvärvstillstånd i Västernorrland kan man se exempel på när en direkt effekt på sysselsättningen har bedömts föreligga. I avsnitt 6.1.2 ovan beskrivs ett fall när en mindre entreprenadfirma behövde ytterligare mark för att fortsätta att bedriva sin verksamhet och i avsnitt 6.3.1 ovan där en lokal skogsbrukare var i behov av och kunde ta emot tillskottsmark och fick företräde framför en förvärvare som inte var bosatt på orten.

I det senare fallet är det intressant att den förste köparen som kom utifrån dessutom hade köpt en annan fastighet och genom förvärvet skulle hon också få en sammanlagd egendom som skulle kunna möjliggöra försörjning och boende på orten. Tillämpningen minskade då den första köparens möjligheter att flytta till orten, samtidigt som man skapade bättre möjligheter för den lokala skogsbrukaren att bo kvar och försörja sig på orten. Detta innebar inget direkt främjande av boendet i glesbygd då ingen ytterligare person flyttade till orten. Däremot främjades sysselsättningen genom ett arbetstillfälle för skogsbrukaren troligen bibehölls. Till viss del främjades även boendet på samma sätt genom att skogsbrukaren stannade kvar på orten. Vidare kan det tilläggas att det i ärendet inte fanns något som tydde på att den första köparen hade för avsikt att flytta till den aktuella orten. Enligt prop. 1990/91:155 ska behovet av inflyttning till glesbygden jämföras med behovet av sysselsättning för de på orten boende. I detta fall kanske utfallet hade blivit tvärtom om den första köparen hade tänkt flytta till orten, då kanske det hade blivit lättare att påvisa en positiv effekt för bosättningen genom inflyttningen än att skogsbrukarens sysselsättning verkligen skulle förbättras.

I takt med att skogsbruket har rationaliserats har antalet självverksamma inom näringen sjunkit och man kan konstatera att sambandet mellan ägande och brukande inte längre är särskilt stort. Genomsnittligt i riket står skogsentreprenörerna för lite drygt hälften av arbetstillfällena inom skogsbruket, medan de som är självverksamma eller anställd hos ett mindre skogsföretag utgör strax under en fjärdedel av arbetstillfällena, se avsnitt 5.5.3 ovan. Övriga arbetstillfällen finns inom storskogsbruket. Detta innebär att över tre fjärdedelar (77 %) av de sysselsatta inom skogsbruk arbetar på mark som de inte äger själva, antingen som skogsentreprenör eller som anställd på ett större skogsföretag.

Om man direkt applicerar detta på det faktum att 10 % av invånarna i glesbygdsområdena i Västernorrland sysselsätts inom jord- och skogsbruk¹⁰⁰, skulle det innebära att 2,3 % av de boende inom glesbygd sysselsätts genom att vara självverksam på sin egen skog eller är anställd hos ett mindre skogsföretag. Möjligtvis kan därför sysselsättningsunderlaget på en ort främjas lika mycket om en person som kommer utifrån tillåts att köpa skog som om en

⁹⁹ RÅ 1994 ref. 7

¹⁰⁰ Länsstyrelsen i Västernorrland (2007) s. 10

ortsbo köper marken. Personen som kommer utifrån kanske inte har möjlighet att vara självverksam i skogsbruket, men däremot kan hans avsikter att driva ett aktivt skogsbruk och leja lokala entreprenörer vara nog så goda ur sysselsättningens perspektiv. Ur den synvinkeln är en mera aktiv skogsägare kanske bättre för sysselsättningen på en ort - oavsett var ägaren bor, än en mer passiv ägare som bor på ett speciellt ställe.

I samtliga ärenden i Västernorrland och de rättsfall som jag tittat på när ansökan om förvärvstillstånd har avslagits till förmån för en annan köpare har personen som fått företräde framför den första köparen varit en fysisk person som bor på orten. Rent teoretiskt skulle lagen också kunna tillämpas tvärtom, dvs. att en utbo som styrker att han kommer att främja sysselsättningen på orten skulle kunna få företräde framför en ortsbo. Av författningskommentarerna i prop. 2004/05:53 framgår att en person som kan uppvisa konkreta och trovärdiga planer som är till fördel för sysselsättningen ska beviljas förvärvstillstånd. Detta innebär att en utbo likaväl skulle kunna få företräde framför en ortsbo om sådana planer kan presenteras.

7.1.3. Gränsfall

En intressant tanke skulle vara om en skogsbruksfastighet säljs till ett skyhögt pris till en person som kommer utifrån och som ser det som en god investering utan avsikt att flytta till orten. Samtidigt visar en annan person boende på orten - som verkligen är i behov av marken för sitt fortsatta boende och sin sysselsättning, intresse hos länsstyrelsen i samband med förvärvstillståndsansökan. Problemet är bara att han inte kan betala det priset. Förvärvstillståndet för personen som kommer utifrån borde då kunna vägras till förmån för sysselsättningen och bosättningen på orten enligt 7 § JFL. Men rent praktiskt måste ju den intresserade personen kunna betala det avtalade priset, för annars kan ju säljaren hellre begära att länsstyrelsen ska lösa in fastigheten enligt 12 § JFL.

Sammantaget skulle ett vägrat förvärvstillstånd i detta fall kunna leda till att köpet blev ogiltigt; i bästa fall att säljaren får sänka sitt pris och sälja till den intresserade personen på orten eller i värsta fall att säljaren i huvud taget inte lyckas sälja sin fastighet. Om det är uppenbart att det avtalade priset betydligt överstiger fastighetens marknadsvärde faller även länsstyrelsens skyldighet att lösa in fastigheten, om säljaren skulle begära det enligt 12 § JFL.

Enligt Karl-Göran Edstedt på länsstyrelsen i Västerbottens län är det inte praktiskt möjligt att avslå en ansökan i ett sådant fall. Detta eftersom riktlinjerna i många län säger att för att en lokal intressent ska komma ifråga krävs att han kan betala det begärda priset eller åtminstone ett rimligt marknadspris. Edstedt menar vidare att det faktum att det förekommer stora variationer i prisnivå i Norrland medför att marknadspriset kan bli svårt att bedöma, varför ett visst pris kanske kan vara rimligt och att länsstyrelsen kan riskera att ändå bli inlösenskyldig.

7.2. Jordförvärvslagens effekt på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd

7.2.1. Direkta effekter

De effekter som JFL har för glesbygden förväntas uppstå genom att fysiska personer som bor i glesbygd och de som tänker flytta dit har företräde framför andra köpare av lantbruksegendom.

Lagen får en direkt effekt för sitt syfte om en person får avslag på sin ansökan om förvärvstillstånd till förmån för en annan köpare, som kanske är lämpligare som ägare med hänsyn till sysselsättningen eller bosättningen i glesbygd. I de fall som en juridisk person får avslag på sin ansökan på grund av att villkoren i 6 § JFL inte är uppfyllda är det inte lika tydligt huruvida det har någon effekt för glesbygden, eftersom syftet med dessa regler främst är att begränsa juridiska personers ägande av lantbruksegendom. Om en ansökan om förvärvstillstånd avslås för en juridisk person på ovan beskrivet sätt kan en indirekt positiv effekt för glesbygden uppstå genom att en fysisk person får möjlighet att köpa istället. Eller också köps egendomen av en annan juridisk person som uppfyller villkoren i 6 § JFL och tillämpningen leder varken till eller från ur regionalpolitisk synpunkt.

Om direkta effekter för sysselsättningen och bosättningen i glesbygd erhålls när ansökningar om förvärvstillstånd avslås, är dessa effekter mycket små. Enligt avsnitt 6.1.2 ovan ligger avslagsfrekvensen kring 1 % av det totala antalet prövade ärenden, både i Västernorrland och i riket.

Detta kan jämföras med att avslagsfrekvensen låg kring 10 % på 80-talet. Då var det vanligaste avslagsskälet dock att egendomen behövdes för jord- eller skogsbrukets rationalisering eller att priset på egendomen var för högt.¹⁰¹ Eftersom dessa typer av bestämmelser har tagits bort i den nu gällande lydelsen av JFL har det helt enkelt blivit svårare att avslå en ansökan om förvärvstillstånd.

Utöver att det finns små möjligheter att avslå en förvärvstillståndsansökan kan det tänkas att länsstyrelsens handläggningsrutiner har betydelse för lagens effekter. För att förvärvstillstånd ska nekas krävs att det finns en på orten boende person som visat intresse för egendomen och att hans förvärv skulle ha en positiv effekt för boendet eller sysselsättningen på orten. Detta innebär först och främst att de som bor på orten måste få kännedom om köpet. Troligen är personer som är intresserade av att köpa skog välinformerade om vad som säljs på orten där man bor. Men i de fall som en säljare endast vänder sig till ett visst antal personer som får lämna anbud på egendomen, vilket förekommer vid skogsaffärer, är det inte säkert att alla Ortsbor känner till affären. Därför kan det finnas situationer då en Ortsbo går miste om sin chans att göra en intresseanmälan till länsstyrelsen. Därmed skulle den låga avslagsfrekvensen delvis kunna bero på att Ortsbor inte får kännedom om vad som säljs.

I Västerbottens län har man för att råda bot på detta sedan ca 15 år tillbaka annonserat i ortstidningarna om samtliga förvärv för att förvärven ska komma till allmän kännedom, aktuella förvärvsärenden går också att hitta under kungörelser på deras hemsida, detta förekommer inte i någon känd omfattning i något annat län.¹⁰²

Det är oklart vilken effekt länsstyrelsens grad av aktivitet i undersökningen av om alternativa förvärvare finns men rent teoretiskt skulle även JFL kunna missbrukas genom att fastighetsaffärer görs upp i tysthet. Länsstyrelserna i olika län kan vidare ha varierande kännedom om aktiva brukare i olika områden, vilket kan medföra att antalet fastighetsaffärer som kommer till relevanta Ortsbors kännedom kan variera mellan olika län.

Det finns i dagsläget ingen handbok eller dylikt som ger riktlinjer för Länsstyrelsernas prövning av förvärvstillståndsärenden, utöver JFL och dess förarbeten. Det som finns är Lantbruksstyrelsens allmänna råd till ledning för lantbruksnämndernas tillämpning av JFL från 1988 med tillhörande supplement från 1989, som alltså inte är uppdaterad till nu

¹⁰¹ Sveriges Lantbruksuniversitet (1989) s. 89-90

¹⁰² Karl-Göran Edstedt (2007-08-20) samt Lars Runemo (2007-08-16)

gällande regler i JFL.¹⁰³ Därmed borde det vara en resursfråga, där det är upp till varje Länsstyrelse att bestämma hur aktiv man ska vara i undersökningen av om alternativa köpare i olika län.

7.2.2. Indirekta effekter

Med indirekta effekter för sysselsättningen och bosättningen i glesbygd avser jag de effekter som JFL medför utan att lagen aktivt tillämpas, som att den kan ha en avskräckande effekt för vissa typer av köpare eller att reglerna indirekt påverkar fastighetsmarknaden inom glesbygdsområden. Det skulle kunna tänkas att vissa köpare som inte bor på orten redan innan de har ansökt om förvärvstillstånd avstår från att köpa en viss fastighet för att de bedömer att köpet inte kan genomföras, på grund av reglerna i JFL.

En indirekt effekt uppnås när lokala jord- eller skogsbrukare, som bott på orten i mer än ett år, förvärvar tillskottsmark som behövs för deras sysselsättning och försörjning på orten. Då krävs inget förvärvstillstånd och man skulle kunna säga att lagen gynnar dessa förvärvare genom att de kan köpa mark utan tillstånd. Denna effekt borde vara större ju fler orsbor som utnyttjar möjligheten att köpa lantbruksegendom på orten. Motsatsvis är både denna effekt och lagens avskräckande effekt för personer som kommer utifrån mindre ju fler utbor som köper lantbruksegendom.

Enligt min undersökning i Västernorrland, har 63 % av köpen av lantbruksegendom större än 10 hektar under 2006 gjorts av orsbor och 26 % av utbor, se avsnitt 6.2.3 ovan. Om man däremot ser till den köpta arealen har orsborna förvärvat lika mycket mark som utborna. Detta innebär att fler förvärv har gjorts av orsbor, medan utborna i genomsnitt har förvärvat större egendomar.

Låt säga att de stora egendomarna förvärvas av utbor, medan orsborna köper fler mindre egendomar. Vad kan det ha för effekt för intresset av att främja glesbygden?

Idag är 21 % av skogsmarken i Västernorrland utboägd, vilket är något lägre än i genomsnitt för hela riket, se avsnitt 5.7.2 ovan. Vidare framgår det av enkätsvaren att 36 % av utborna som har förvärvat skogsmark i länet under 2006, har flyttat till fastigheten eller till samma kommun.

Med ett resonemang att de 36 % av utborna som i samband med köpet bosätter sig på den aktuella orten eller i samma kommun köper den arealmässigt övervägande delen, borde inte andelen utboäggande öka i länet, eftersom de därmed senare blir orsbor. Det är dock mer troligt att dessa köpare förvärvar mindre jordbruks- eller skogsbruksfastigheter där bostadsdelen utgör den största delen av värdet. Många skulle kunna vara s.k. Hästfastigheter, eller andra fastigheter som innehåller en mindre andel skogsmark och som kanske är avstyckade från ett större hemman där bostadsdelen och skogsmarken sålts var för sig. Då skulle det kunna tänkas att utborna som köper utan någon som helst avsikt att flytta till den aktuella orten är de som köpt de största arealerna, fastigheter som kanske endast består av rena skogsskiften.

Samtidigt som lika mycket mark förvärvas av personer utifrån som de som bor på orten har priserna på skog har stigit väldigt mycket de senaste åren. Dagens höga priser är i huvudsak till fördel för säljarnas intressen och skogen säljs i första hand till den som betalar bäst och

¹⁰³ Lars Runemo, (2007-02-22)

med stigande priser som följd vid hög efterfrågan. Detta faktum skulle kunna tyda på att JFL inte har någon indirekt effekt på marknaden.

För att köparnas intressen ska gynnas borde det finnas faktorer som påverkar fastighetsmarknaden så att vissa köpare har en starkare ställning gentemot andra vid en försäljning. Utifrån mina undersökningar anser jag att reglerna om fysiska personers förvärv i JFL inte leder till någon skillnad i jämförelse mot om det skulle ha varit en helt öppen marknad. Indirekta effekter som dock är svåra att uppskatta är den välvilja i förenlighet med JFL:s syften som kan tänkas finnas hos vissa säljare eller lokala mäklare, t.ex. att en säljare eller mäklare med stark lokal anknytning hellre väljer att sälja till personer från bygden.

7.3. Jordförvärvslagens påverkan på fastighetsindelningen i Västernorrland

7.3.1. Kopplingen mellan jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen

En restriktiv förvärvslagstiftning och tillämpning av denna skulle kunna påverka fastighetsindelningen beroende på vilka typer av förvärvare som tillåts att köpa mark. Några få stora ägare av marken inom ett område skulle kunna medföra att stora enheter som kanske är rationella ur ett brukningsperspektiv tillskapas, medan många små ägare däremot skulle kunna innebära en större uppdelning av marken än vad som är lämpligt ur skogsbrukets synvinkel. En grundläggande förutsättning för att förvärvslagstiftningen ska ha någon påverkan på fastighetsindelningen är dock att någon form av fastighetsbildning sker i samband med förvärvet.

Att främja sysselsättningen och bosättningen i glesbygd är ett av huvudsyftena med JFL och dessa avsikter återfinns i även i 3 kap. 5 § FBL. Vid tillämpningen av reglerna i FBL skall hänsyn tas till om fastighetsbildningen som sådan kan medverka till att främja boendet och sysselsättningen i glesbygd. Detta medan prövningsmyndigheten för tillståndsärenden enligt JFL i huvudsak ser till den personen som ska förvärva den aktuella egendomen. Eftersom boendet och sysselsättningen i hög grad är en individuell fråga som skiljer sig mellan olika personer, blir även tillämpningen av reglerna i FBL till viss del beroende på personen som ansökt om fastighetsbildningen.

I och med anpassandet av FBL till de förändringar (lättnader) som skett i JFL har det blivit enklare att bilda lämpliga skogsbruksfastigheter till förmån för glesbygden och utan samma krav på arrondering och ekonomiskt utbyte. I Handbok FBL finns riktlinjer för godtagbar storlek och arrondering, se avsnitt 4.2.2 ovan, vilka bland annat omfattar fastighetens förmåga att producera en viss mängd virke per år. Det är tydligt att stora avsteg kan göras från detta i glesbygdsområden och den som ansöker om en fastighetsbildningsåtgärd i ett sådant område har stora möjligheter att få sina fastigheter utformade efter egna önskemål. En fastighet som en person boende i glesbygd vill ha, borde också kunna anses som en lämplig fastighet ur detta hänseende.

Västernorrland består till stor del av glesbygd och det kan därmed ofta vara motiverat att bilda fastigheter som inte självständigt, utan i kombination med annan verksamhet kan ge ägaren ett visst ekonomiskt utbyte. Det borde alltså finnas goda möjligheter att bilda mindre skogsbruksfastigheter som inte uppfyller kraven på tillräcklig avkastning, eller stora bostadsfastigheter innehållande mindre vedskiften eller betesmark för att bedriva mindre djurhållning.

Eftersom större delen av länets totala areal består av skogsmark är också ett rationellt skogsbruk och skogsindustrierna viktiga förutsättningar för sysselsättningen och länets

ekonomi. Därför finns ett klart motiv att även ta hänsyn till att skogens produktionsförutsättningar inte försämrats. Frågan är om det finns risk att en allt för liberal lagstiftning leder till en uppsplittring av ägostrukturen i glesbygd och om det kan vara till nackdel för skogsbruket.

7.3.2. Reglerna om fysiska personers förvärv

Fysiska personer får sällan avslag på sin ansökan om förvärvstillstånd. Därför går det inte att konstatera någon direkt påverkan på skogsbruksfastigheter av JFL:s regler om fysiska personers förvärv. Men i och med att reglerna i JFL och FBL sammanfaller i det regionalpolitiska hänseendet har de regionalpolitiska reglerna en viss påverkan på fastighetsindelningen.

Den arealmässigt mest dominerande storleksklassen som ägs av fysiska personer i Västernorrland är 100-399 hektar se avsnitt 5.7.2 ovan. Om man bara ser till arealen motsvarar en skogsbruksfastighet belägen i Västernorrland i storleksklassen 100-399 hektar en årlig tillväxt som mycket väl överstiger de riktlinjer som anges för tillräckligt ekonomiskt utbyte i Handbok FBL. Taxeringsenheter och fastigheter i denna storleksklass skapar därmed ett tillräckligt ekonomiskt utbyte för ägaren vid bedrivande av ett rationellt skogsbruk. Man kan också tänka sig att ägarna av dessa faktiskt driver ett sådant och det är först i samband med en försäljning av fastigheten som det kan bli aktuellt med någon fastighetsbildningsåtgärd som eventuellt skulle kunna påverka egendomens utformning eller arrondering.

Däremot kan reglerna om särskild hänsyn till de regionalpolitiska intressena i högre grad blir tillämpliga på mindre brukningsenheter som kanske är orationella och som ägaren inte tjänar tillräckligt på att bruka, att man genom en flexibel lagstiftning har möjlighet att förbättra dessa enheter genom att kanske föra över marken till en angränsande fastighet som ägs av en annan person som kanske har mer nytta av marken. Det är också troligt att dessa enheter finns i de mindre storleksklasserna. I Västernorrland äger fysiska personer flest taxeringsenheter i storleksklasserna 1-9 hektar och 20-49 hektar, vilka också utgör den största delen av totala antalet taxeringsenheter i länet, se avsnitt 5.7.2 ovan.

82 % skogsmarksarealen i Västernorrland ingår i taxeringsenheter som är större än 100 hektar och även om de mindre taxeringsenheterna till antalet är dominerande, utgör de endast en mindre del av den totala skogsmarksarealen, se 5.6 ovan. Man skulle därför kunna anta att taxeringsenheterna som är större än 100 hektar har störst betydelse för skogsnäringen, medan man med samma resonemang skulle kunna anta att taxeringsenheterna som är mindre än 100 hektar har en mindre betydelse. Detta skulle innebära att reglerna om hänsynstagandet till sysselsättningen och bosättningen i glesbygd har mindre påverkan på det rationella skogsbruket och skogsnäringen om de tillämpas på skogsbruksfastigheter som är mindre än 100 hektar.

Som framkommit vid intervjuer med förrättningslantmätare i länet är det främst när det handlar om skogsbruksfastigheter som understiger 40-50 hektar som reglerna om glesbygd i 3 kap. 5 § FBL blir tillämpliga. Att man då genom att ta hänsyn till bosättningen och sysselsättningen har möjlighet att ställa lägre krav på ekonomiskt utbyte för att en skogsbruksfastighet ska anses som lämplig skulle kunna leda till fler fastigheter som är mindre än 40-50 hektar ny- eller ombildas.

Det rimligt att anta att fysiska personer som bor på orten i högre grad använder sig av fastighetsreglering än personer är utbor, då en förutsättning för fastighetsreglering är att man

sedan tidigare äger mark på orten. Detta stämmer med att endast 2 stycken underställningar om förvärvstillstånd vid fastighetsregleringar har gjorts hos länsstyrelsen under 2006, se avsnitt 6.2.2 ovan. Dock talar min enkätundersökning emot detta, då 48 % av de fysiska personerna som köpt mark under 2006 har svarat att de sedan tidigare äger en jordbruks- eller skogsbruksfastighet i samma kommun. Om resultatet generellt sett är representativt innebär det att även många av utborna skulle kunna köpa mark genom fastighetsreglering.

Enligt förrättningslantmätarna i länet är det vanligt att köpare själva, eller genom mäklaren redan innan de ansöker om fastighetsreglering har ansökt om förvärvstillstånd. Därför får man ingen total bild av hur många utbor som köper mark genom fastighetsreglering genom att endast undersöka de underställelser om fastighetsregleringar som gjorts till länsstyrelsen.

7.3.3. Reglerna om juridiska personers förvärv

För bolag som redan äger skog innebär reglerna i JFL att de vanligtvis måste avstå mark för att för att kunna köpa till mark. För att bolagen då ska välja att göra markaffärer krävs att de genom att sälja mark på ett ställe och köpa till mark på ett annat ställe uppnår en vinst av något slag. Detta kan vara att det befintliga innehavet blir mer välarronderat och samlat eller att egendomens belägenhet med avseende på transportavståndet till industrin blir kortare. JFL kan även skapa incitament för skogsbolagen att avstå mark till natur- och kulturmiljöhänsynen. Genom att sälja markområden innehållande höga natur- och kulturmiljövärden till Naturvårdsverket för bildande av naturreservat eller nationalpark får skogsbolagen möjlighet att köpa annan mark som kanske är mer lämpad för produktivt skogsbruk.

Enligt min undersökning står aktiebolagen för 47 % av köpen som genomförts med fastighetsreglering i Västernorrland under 2006. Aktiebolagen stod samma år för 9 % av totala antalet skogsköp och därmed kan man konstatera att bolagen använder sig av fastighetsreglering i högre grad än fysiska personer när de köper mark. Även detta stöder resonemanget att bolagen ofta köper till mark för att förbättra sitt befintliga innehav, då förutsättningen för fastighetsreglering är att man sedan tidigare äger en fastighet i närheten som marken kan föras över till. Förhållandet mellan antalet köp och köpt areal i Västernorrland, visar också att aktiebolagen i genomsnitt förvärvat större arealer än övriga köparkategorier, se avsnitt 6.2.3 ovan. Större arealer medför ofta högre köpeskillingar (även om det dock är virkesförrådet som i första hand styr priset på en skogsbruksfastighet) vilket också medför att aktiebolagen också tjänar mer än andra köpare på att använda sig av fastighetsreglering, i stället för att betala stämpelskatt vid lagfarna förvärv, se avsnitt 2.1 ovan.

Enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2005 ägs 82 % av arealen inom storleksslassen större än 1000 hektar av svenska aktiebolag, och det är därmed taxeringsenheter i denna storleksslass som begränsas genom reglerna om juridiska personers förvärv i JFL.

8. Resultat

8.1. Har jordförvärvslagen någon effekt på sysselsättningen och bosättningen i glesbygd?

Min undersökning visar att JFL i stort sett inte har några direkta effekter för sysselsättningen och bosättningen i glesbygd. I de fall som lagen tillämpas genom att förvärvstillstånd vägras till förmån för en annan köpare, finns visserligen enstaka exempel då lagen har positiv effekt för de regionalpolitiska intressena, men eftersom detta sker så oerhört sällan motiverar dessa effekter inte alls resurserna som varje år läggs ned hos länsstyrelserna för att pröva alla ansökningar om förvärvstillstånd. Det kan också tilläggas kan avsaknaden av enhetliga handlägningsrutiner för länsstyrelserna i landet, såsom aktuella handböcker eller dylikt, eventuellt skulle kunna medföra att en varierande grad av aktiv lagtillämpning förekommer i olika län, eller att det finns osäkerheter angående hur restriktivt reglerna ska tolkas.

Även lagens indirekta effekter med avseende på sysselsättning och bosättning i glesbygd bedöms som högst marginella. De indirekta effekterna som skulle kunna tänkas uppstå är att vissa köpare redan innan de har ansökt om förvärvstillstånd avstår från att köpa en viss fastighet för att de bedömer att köpet inte kan genomföras, eftersom reglerna i JFL eventuellt skulle kunna hindra köpets fullbordande. Dessa indirekta effekter borde främst uppstå genom att lagen begränsar av juridiska personers möjlighet att förvärva mark.

För fysiska personer är det mer troligt att den allmänna konjunkturen och efterfrågan på skogsbruksfastigheter har större effekt för vilka som köper skog än vad reglerna i JFL har. Vid hög efterfrågan finns fler köpare utifrån som kan betala bra och de som bor inom glesbygd får stå tillbaka om de inte kan betala det pris som marknaden begär. Även eventuell risk för att en köpare ska vägras förvärvstillstånd, för att förvärva en viss egendom, minskar om köparen betalar ett tillräckligt högt pris att det överstiger vad lokala spekulanter har möjlighet att betala. Ett annat sätt för att minimera denna risk skulle kunna vara att göra upp en fastighetsaffär i tysthet, så att inga lokala spekulanter får kännedom om köpet och anmäler sitt intresse i samband med förvärvsprövningen.

Detta medför att andelen utboägende kommer att öka i Västernorrland så länge hög efterfrågan på skogsfastigheter råder. Det är dock tydligt att skogsentreprenörerna och skogsbolagen är viktiga för sysselsättningen och istället för vem som äger skogsmarken är kanske graden av aktivitet hos ägaren mer viktig för sysselsättningen på en ort. Därför bedöms en ökad andel utboägende inte vara till nackdel för sysselsättningen i glesbygden.

Ju mer skogliga åtgärder som görs desto mer jobb får skogsentreprenörerna och därmed gynnas också sysselsättningen. Tidigare fanns ett åtagande om bosättning som i JFL, se avsnitt 3.3 ovan, och ett liknande åtagande men i form av något sorts skötselavtal av den skog man skulle förvärva kanske skulle kunna tecknas, som säkerställer ett aktivt brukande och därmed god sysselsättning inom skogsbruket en viss tid framöver.

8.2. Vilken bedömning görs hos prövningsmyndigheten angående vilken förvärvare som bäst gynnar sysselsättningen på orten?

När länsstyrelsen eller jordbruksverket prövar ett ärende om förvärvstillstånd i glesbygd kan myndigheten alltså besluta att avslå ansökan med hänvisningen till att egendomen behövs för att främja sysselsättningen på orten. Rent praktiskt är förutsättningen för detta att en annan

förvärvare också har visat intresse att köpa egendomen. För att kunna avslå en förvärvstillståndsansökan i ett sådant fall krävs att den andra förvärvaren är mera lämplig som ägare med hänsyn till främjandet av sysselsättningen i glesbygd.

Svårigheten med detta är att kunna bevisa att en förvärvare är bättre än en annan ur detta hänseende. Enligt förarbetena är kravet att minst ett arbetstillfälle skapas eller bibehålls på den aktuella orten och att förvärvaren är i behov av marken. Ofta kan ett behov av att köpa ytterligare mark uppvisas, exempelvis genom att en persons nuvarande fastighetsinnehav inte ger tillräckligt ekonomiskt utbyte eller att en företagare på orten är i behov av tillskottsmark för att expandera. Men det är svårare att bedöma om några arbetstillfällen verkligen tillskapas, särskilt när det handlar om privatpersoner som anlitar skogsentreprenörer för att sköta sin skog.

För att en person ska få möjlighet att gå före en annan förvärvare vid en fastighetsöverlåtelse genom tillämpningen av JFL, måste förvärvet alltså vara direkt avgörande för antingen fortsatt verksamhet i nuvarande omfattning eller en expansion med planerad nyanställning av personal. Detta höga beviskrav kan vara en av orsakerna till att väldigt få ansökningar om förvärvstillstånd avslås.

Fysiska personer som bor på orten har i allmänhet företräde framför personer som varken bor på orten eller har för avsikt att flytta dit, men i varje enskilt fall ska behovet av en viss fastighet för sysselsättningen eller bosättningen på en ort beaktas. En person som kommer utifrån har också möjlighet till företräde framför en annan köpare om konkreta och trovärdiga planer som är till nytta för sysselsättningen på orten kan uppvisas. Men även detta torde vara i väldigt specifika situationer där det är uppenbart att sysselsättningen främjas.

Det är tydligt att prövningsmyndigheten har lättare att bevisa att en köpare som bor på orten medför kombinerade fördelar för sysselsättningen och bosättningen medan det alltså kan vara svårare att påvisa specifika effekter på endast sysselsättningen på en ort. Detta är även förenligt med förarbetena där det står att köpare som bor i glesbygd ska ha företräde framför dem som varken bor på orten eller har för avsikt att flytta dit.

8.3. Hur påverkas fastighetsindelningen i Västernorrland av jordförvärvslagens tillämpning?

Reglerna i JFL om fysiska personers förvärv bedöms ha liten eller ingen direkt effekt för de skogsbruksfastigheter som ny- eller ombildas.

Däremot leder reglerna om regionalpolitiska hänsynstaganden i FBL främst till att mindre skogsbruksfastigheter är möjliga att ny- och ombilda. Min undersökning är inte tillräckligt omfattande för att dra någon slutsats angående hur stor effekt detta har på fastighetsstrukturen i Västernorrland. Det är dock troligt att dessa regler i första hand tillämpas på mindre skogsbruksfastigheter som understiger 40-50 hektar och eftersom dessa fastigheter utgör en mindre del av den totala skogsmarksarealen i länet torde reglerna inte ha någon större påverkan på fastighetsindelningen.

Fastighetsindelningen med avseende på skogsbruksfastigheter påverkas främst genom att JFL begränsar juridiska personers förvärv av skogsmark.

Då JFL inte tillåter juridiska personer att totalt sett utöka sitt markinnehav, skulle lagen kunna ha en begränsad effekt på hur stora enheter som bildas, och andelen taxeringsenheter som är större än 1000 hektar borde inte öka. De fastighetsregleringar som görs borde i första

hand vara i syfte att förbättra bolagens markinnehav och troligen leda till bättre arrondering eller andra vinster ur skogsbrukets eller naturvårdens synvinkel. Eftersom aktiebolagen i genomsnitt förvärvar större arealer och att de i högre grad än andra köpare använder sig av fastighetsreglering när de köper skogsmark, har deras köp en större påverkan på fastighetsindelningen.

Jag har tidigare konstaterat att fysiska personer som är utbor i genomsnitt har förvärvat större egendomar än fysiska personer som bor på orten, se avsnitt 7.2.2 ovan. Men för att min undersökning tydligare skulle ha visat vilken effekt JFL har på fastigheterna i länet skulle de fastighetsregleringar som avsåg utbors respektive ortsbors tillköp av mark särskilt ha studerats och jämförts med varandra. Då hade man eventuellt kunnat se huruvida de olika köparkategoriernas köp genom fastighetsreglering har någon påverkan på fastighetsstrukturen.

9. Källförteckning

Offentligt tryck

Propositioner:

- Prop. 1978/79:85 Ny jordförvärvslag m.m.
Prop. 1990/91:155 Förslag till ändring i jordförvärvslagen
Prop. 1992/93:226 En ny skogspolitik m.m.
Prop. 1993/94:27 Ändringar i fastighetsbildningslagen
Prop. 2004/05:53 Ändringar i jordförvärvslagen

Utredningar:

- SOU 2001:38 Ägande och struktur inom jord och skog

Litteratur

- Grauers, F, *Fastighetsköp*, 15:e uppl, Juristförlaget i Lund 2001
Håkansson, M, Larsson, M, *Skogsbrukets Ekonomi*, LTs Förlag 1998
de Jong, J, Larsson-Stern, M, Leidholm, H, *Grönare Skog*, Skogsstyrelsens Förlag 1999
Julstad, B, *Fastighetsindelning och markanvändning*, 3:e uppl, Nordstedts Juridik AB 2005
Lundell, S, Hogfors, S, Orth, L, Vedung, Tage, *Skogsägarnas företagsbok*, LRF
Skogsägarna, ScandBook 2003
Seth, S, Tjäder, C, *Skog*, Raster Förlag 2003
Carlen, O, Löfgren, C, Wibe, S, *Jordförvärvslagen*, Sveriges Lantbruksuniversitet 1989

PM och rapporter

- Lantmäteriverket, *Handbok FBL*, (CD-fastighetsbildning 2006:2) Nordstedts Juridik AB
Lantmäteriverket, *Fastighetsbildning som rör skogsmark*, Dnr 401-2005/1284, 2005
Länsstyrelsen och lantbruksnämnden i Västernorrlands län, *Lantbruk Y*, 1979
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, *Arena Landsbygd*, 2007

Rättsfall

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| Regeringsrätten | RÅ 1994 ref. 7 |
| Kammarrätten i Stockholm | Mål nr. 8111-1999 |
| Kammarrätten i Sundsvall | Mål nr 1758-05 |
| Länsrätten i Västernorrlands län | Mål nr 624-05 |

Förvärvstillståndsärenden

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| Länsstyrelsen i Västernorrlands län | Dnr 606-10432-06 |
| Länsstyrelsen i Västernorrlands län | Dnr 606-6437-02 |
| Jordbruksverket, Juridiska enheten, | Dnr 02 6452/99 |
| Jordbruksverket Landsbygdsavdelningen | Dnr 02-1790/02 |

Internet

LRF Konsult, Nyhetsbrev skog nr 2 och 3, 2007,

<http://www.konsult.lrf.se/press/nyhetsbrev/nyhetsbrevskog/nyhetsbrev2-2007>

<http://www.konsult.lrf.se/press/nyhetsbrev/nyhetsbrevskog/nyhetsbrev3-2007>

LRF Konsult, *Skogsbarometern*, den 20 september 2007,

http://www.konsult.lrf.se/data/internal/data/10/15/1169547495428/skogsbarometern_2006.pdf

Länsstyrelsen i Kronobergs län: *Länsstyrelsens historia*, den 14 september 2007,

http://www.g.lst.se/g/Om_Lansstyrelsen/historia.htm

SCB Statistikdatabasen,

<http://www.scb.se/>

Skogsstyrelsen, *Arbetskraft i skogsbruket*, den 20 juli 2007,

<http://www.svo.se/episerver4/templates/SNormalPage.aspx?id=15173>

Sveriges Domstolar: *Fastigheter*, den 15 september 2007,

http://www.dom.se/templates/DV_InfoPage_3052.aspx

Intervjuer

Anders Åkerlind, Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Västernorrlands län

Magnus Engström, Förrättningslantmätare, Sundsvalls kommunala lantmäterimyndighet

Margareta Näsström, Länslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Västernorrlands län

Per-Eric Norberg, Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Västernorrlands län

Övrigt

Lars Runemo, Jordbruksverket, Landsbygdsavdelningen, telefonsamtal den 2 februari och den 16 augusti 2007, samt e-post svar med statistikuppgifter om jordförvärvslagens tillämpning, den 16 augusti 2007

Karl-Göran Edstedt, Länsstyrelsen i Västerbottens län, telefonsamtal den 20 augusti och den 10 oktober 2007

Bilaga 1

Glesbygdsområden i Sverige



Källa: Jordbruksverkets informationsblad "Vem behöver söka förvärvstillstånd?".
http://www.sjv.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_ovrigt/ovr120.pdf

Bilaga 2

Enkät till fysiska personer som ansökt om förvärvstillstånd under 2006

Svara genom att kryssa för ett eller flera svarsalternativ

1. Vilket eller vilka av följande alternativ beskriver bäst ditt syfte med köpet av den aktuella fastigheten?
 - ☐ Jordbruk
 - ☐ Skogsbruk
 - ☐ Kapitalplacering
 - ☐ Bosättning
 - ☐ Fritidsboende
 - ☐ Annat.....
2. Har du för avsikt att bosätta dig på fastigheten eller inom samma kommun som fastigheten är belägen?
 - ☐ Ja, jag har redan gjort det.
 - ☐ Ja, men jag vet inte när.
 - ☐ Nej.
3. Äger du sedan tidigare någon fastighet i samma kommun?
 - ☐ Ja, en jord- och skogsbruksfastighet.
 - ☐ Ja, en annan typ av fastighet.
 - ☐ Nej.
4. Hur tänker du driva den del av fastigheten som utgörs av skogsmark, d.v.s. skötsel och förvaltning?
 - ☐ Jag är helt självverksam.
 - ☐ Jag kommer att ta beslut kring skötseln och sköta allt administrativt kring ägandet av fastigheten själv, men leja bort för de skogliga åtgärderna såsom röjning, gallring och slutavverkning.
 - ☐ Jag kommer att anlita en förvaltare stationerad i samma kommun som fastigheten är belägen, som i sin tur lejer bort för de skogliga åtgärderna såsom röjning, gallring och slutavverkning.
 - ☐ Jag kommer att anlita en förvaltare som inte är stationerad i samma kommun som fastigheten är belägen, som i sin tur lejer bort för de skogliga åtgärderna såsom röjning, gallring och slutavverkning.
 - ☐ Det finns ingen skogsmark på fastigheten.
5. Hur tänker du bruka den del av fastigheten som utgörs av åker- eller betesmark?
 - ☐ Jag är helt självverksam.
 - ☐ Jag kommer att arrendera ut mark.
 - ☐ Inom den närmsta tiden kommer inte åker- eller betesmarken att brukas.
 - ☐ Det finns ingen åker- eller betesmark på fastigheten.
6. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning?
 - ☐ Jord- eller skogsbruk.
 - ☐ Jord- eller skogsbruk kombinerat med annat arbete.
 - ☐ Annat, ange yrke eller arbetsplats.....

7. Skulle du vilja köpa ytterligare någon fastighet i den aktuella kommunen om tillfälle ges?
- ☐ Ja
 - ☐ Nej
 - ☐ Vet inte

Bilaga 3

Frågor ställda vid intervjuer med förrättningslantmätare i Västernorrland

Frågorna avser jordbruks- och skogsbruksfastigheter

1. I vilken omfattning/hur ofta (ungefärligt) handlägger du förrättningar som avser markförvärv där det blir aktuellt med underställning eller samråd med Länsstyrelsen?
2. Hur ser du på prövningen enligt 3 kap FBL, då främst med hänsyn till 3:1 § och 3:5 §?
 - a. Vad kan anses som tillräckligt ekonomiskt utbyte?
 - b. Vilka arealer motsvarar det?
3. Vilken är den övervägande faktorn som gör att du bedömer att åtgärden leder till att en lämplig fastighet bildas?
 - a. Det ekonomiska utbytet och själva fastighetens arrondering eller
 - b. den hänsyn som ska tas till att de regionalpolitiska intressena främjas
4. Gör du samma bedömning kring detta vid nybildning som vid ombildning?
5. I vilka situationer väljer du att samråda med Länsstyrelsen?
6. Vilken tyngd har Länsstyrelsens åsikt för ditt beslut angående åtgärdens lämplighet?
7. Händer det att du ställer in förrättningar då fastighetens lämplighet inte uppfylls enligt FBL?