



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsarkitektur, trädgårds-
och växtproduktionsvetenskap

Är det dags att förnya jordförvärvslagen?

– En kvalitativ studie om för- och nackdelar med en ny
jordförvärvslag

Julia Alvland

Är det dags att förnya jordförvärvslagen?

– En kvalitativ studie om för- och nackdelar med en ny jordförvärvslag

Is it time to renew the land acquisition law?

Julia Alvland

Handledare: Jan Larsson, SLU, Inst f arbetsvetenskap, ekonomi och miljöpsykologi

Examinator: Martin Melin, SLU, Inst f arbetsvetenskap, ekonomi och miljöpsykologi

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå, G2E

Kurstitel: Examensarbete inom företagsekonomi

Kurskod: EX0790

Program/utbildning: Lantmästare – kandidatprogram

Utgivningsort: Alnarp

Utgivningsår: 2017

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: juridisk person, aktiebolag, jordförvärvstillstånd, jordförvärvslag, jordbruksmark



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsarkitektur, trädgårds-
och växtproduktionsvetenskap
Institutionen för arbetsvetenskap, ekonomi
och miljöpsykologi

FÖRORD

Med detta examensarbete avslutar jag nu mina tre års studier till lantmästare vid Sveriges lantbruksuniversitet Alnarp.

Jag vill tacka alla som tagit sig tid att träffa mig för intervjuerna, dessa ligger till stor grund för denna studie. Jag vill också tacka Ove Karlsson, SLU som kom med idén, Dag Magnusson, Skånegårdar som jag bollade vidare idén med och slutligen min handledare Jan Larsson, SLU för tips och inspiration i uppsatsskrivandet.

Alnarp, maj 2017

Julia Alvland

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	1
SAMMANFATTNING	4
SUMMARY	5
INLEDNING	6
BAKGRUND	6
SYFTE	6
AVGRÄNSNING	7
REFERENSRAM	8
JORDFÖRÄRVSLAGENS HISTORIA	8
SYFTET MED JORDFÖRÄRVSLAGEN	9
FÖRÄRVSTILLSTÅND FÖR FYSISKA PERSONER	10
FÖRÄRVSTILLSTÅND FÖR JURIDISKA PERSONER	10
PRÖVNING, ÖVERKLAGAN OCH INLÖSEN	11
ÄGARSTRUKTUR	12
MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER	13
INTERNATIONELL JÄMFÖRELSE	14
<i>Finland</i>	14
<i>Danmark</i>	15
<i>Delar av övriga Europa</i>	15
MATERIAL OCH METOD	17
INTERVJUER	17
URVAL	18
<i>Intervjufrågor</i>	18
SAMMANSTÄLLNING OCH ANALYS	19
RESULTAT	20
FÄSTIGHETSMARKNAD	20
ÄGARSTRUKTUR	21
ÄGARBYTE	21
UTLÄNDSKA BOLAG	22
STORA FÖRETAG MER POSITIVA TILL FÖRÄNDRING	22
YNGRE FÖRETAGARE MER POSITIVA TILL FÖRÄNDRING	23
LAGÄNDRING	23
DISKUSSION	24

ANALYS	25
SLUTSATS.....	27
REFERENSER.....	28
SKRIFTLIGA	28
MUNTLIGA	30
BILAGA 1 – Sammanställning av intervjuerna	32

SAMMANFATTNING

Denna studie är utförd på tio utvalda personer som på olika sätt är verksamma inom lantbruksbranchen. Den har som syfte att genom intervjuer med dessa undersöka de konsekvenser som en möjlig ändring av jordförvärvslagen skulle komma att bidra med ifall det skulle bli möjligt för juridiska personer att få förvärva mer jordbruksmark än vad de får idag.

De utvalda personerna fick svara på ett antal öppna intervjufrågor om hur de ansåg en lagändring skulle komma att påverka både de befintliga och framtida ägarna till jordbruksmark. Av deras åsikter och funderingar gjordes en innehållsanalys.

Studiens resultat visade att en lagändring skulle innebära både för- och nackdelar. Några av fördelarna var att det skulle kunna bli lättare för företagen då de skulle kunna koppla ihop ägandet av jordbruksmarken med det bolag som driften finns i. Detta skulle också kunna underlätta vid ett framtida ägarbyte då ägarna i bolaget inte längre har det personliga ansvaret. De största hoten som uppmärksammades var ett ökat markpris och ökad konkurrens. En ytterligare risk finns att bolag skulle börja se jordbruksmark som en kapitalplacering och efter ett förvärv inte vara intresserade av driften.

Min slutsats är att jordförvärvslagen behöver utredas vidare. Den finns där av en anledning och den uppfyller sitt syfte så som den är utformad idag.

SUMMARY

This study has been conducted on ten selected persons who all are engaged in the agricultural industry. The aim of this study is to investigate the consequences that a possible change of the Swedish land acquisition law would contribute to if legal persons were allowed to acquire more agricultural land than they receive today.

The selected persons answered a number of open interview questions on how they considered a change of the law would affect both the existing and future owners of agricultural land. After their contentions and opinions a content analysis was made.

The result of the study showed that a change of the law would contribute both to pros and cons. Some of the benefits were that it could be easier for companies to combine the ownership of the agricultural land with the company in which the operation is located. This could also facilitate a future change of ownership since owners in the company no longer have personal responsibility. The biggest threats highlighted were increased land prices and increased competition. There is also another risk that companies would begin to see farmland as a capital investment and subsequently not be interested in operations.

The conclusion is that the land acquisition law needs to be further investigated. It is available for a reason and as it is designed today it fulfills its purpose.

INLEDNING

Bakgrund

Länge har frågan diskuterats om juridiska personer ska få möjlighet att förvärva jordbruksmark då förutsättningarna idag inte är desamma som när jordförvärvslagen stiftades. Flera jordbruk har avvecklats och många av de som finns kvar växer allt större. Det finns tecken som visar på att vår nuvarande lagstiftning kring jordförvärv hämmar utvecklingen av företag på den svenska landsbygden enligt den svenska konkurrenskraftsutredningen (SOU 2015:15). Deras förslag är att utreda den nuvarande jordförvärvslagen så att juridiska personer lättare ska kunna förvärva jordbruksmark. Lagen gör idag att processen vid köp, byte och överlåtelse av jordbruksmark blir mycket mer komplicerad än vad den skulle kunna vara. Detta på grund av extra administrativt arbete då många lantbrukare väljer att ha företaget som enskild firma eller i ett driftsbolag. Detta kan i vissa fall leda till både försvårad ekonomisk redovisning och en svårighet vid ett eventuellt ägarskifte.

Jordförvärvslagen stiftades år 1979 och har bland annat som syfte att markägarna ska ha en stark koppling till platsen där de är verksamma. Detta skulle kunna komma att försvagas om juridiska personer obegränsat skulle få förvärva mark. Ett annat antagande är att priserna på mark skulle komma att stiga då det kommer att finnas fler aktörer på marknaden vilket i sin tur skulle kunna försvåra för personer att starta ett nytt företag. De svårigheter som finns för jordbruksföretagen när det gäller företagsutveckling behöver utredas och på vilket sätt jordförvärvslagen är en del av dessa svårigheter. Det behöver också utredas hur bättre förutsättningar för utveckling kan skapas. Detta är självklart aspekter man måste titta vidare på innan en eventuell lagändring.

Syfte

Denna studie ska ge en omfattande översikt av jordförvärvslagen och förvärvstillstånd. Den ska också genom intervjuer med personer verksamma i lantbruksbranchen

identifiera de för- och nackdelar, som skulle komma att påverka både de befintliga och framtida ägarna till jordbruksmark, om juridiska personer skulle få möjlighet att förvärva mer mark än vad de får idag.

Avgränsning

Studien kommer att avgränsas genom att enbart studera Sveriges samt dess grannländers lagar och regler när det gäller jordförvärv. Den lag som kommer beröras är jordförvärvslagen. Det kommer heller inte att läggas fokus på hur en eventuell lagändring skulle komma att påverka glesbygd och omarronderingsområden. Då det är en fråga som ligger i framtiden så är endast de i studien intervjuade personernas åsikter och spekulationer som kommer att studeras.

REFERENSRAM

Detta kapitel ska ge en tydlig bild av problem och bakgrund av jordförvärvslagen och dess påverkan. Referensramen ligger också till grund för det material till de intervjufrågor som senare skulle komma att användas. Den kommer också beskriva teorin bakom jordförvärvslagen, syftet med denna lag och hur marknad och ägarstruktur för det svenska jordbruket ser ut idag.

Jordförvärvslagens historia

För att förstå hur dagens jordförvärvslag har utformats behöver man gå tillbaka över hundra år i tiden. Den första lagen kom redan år 1906, bolagsförbudslagen för juridiska personer, med syfte att skydda de små lantbrukarna i Norrland från uppköp av de stora skogsbolagen och sågverken som krävde allt mer mark för att täcka sitt råvarubehov. Dessa behövde då söka tillstånd om att få förvärva jordbruksmark.

År 1925 övergick lagen till att gälla för hela Sverige och det var mer eller mindre omöjligt för juridiska personer att få förvärva jord- och skogsmark.

En lagändring genomfördes år 1937 där det infördes en kompensationsprincip för att upprätthålla en jämvikt mellan de fysiska och juridiska ägarna.

Bolagsförbudslagen kompletterades år 1945 med en jordförvärvslag som gällde samhörighet mellan ägande, brukande och för att underlätta för jordbrukets rationalisering. Denna gång gällde lagen även för fysiska personer. Ytterligare en ändring gjordes bara tre år senare, år 1948, där lantbruksnämnden fick möjlighet att tvångsinlösa fastigheter för att göra en strukturrationalisering för att hindra olämpliga förvärv.

Nästa jordförvärvslag kom år 1955. Här kunde nu förvärvstillstånd nekas ifall fastigheten skulle användas som brukningsenhet i förhållande till storlek och ägande. Förvärvstillstånd kunde även nekas vid misstanke om spekulationsförvärv eller risk för misskötsel av fastigheten.

År 1965 avskaffades bolagsförbudslagen och de juridiska personernas förvärv behandlades på samma villkor som de fysiskas förvärv. Ända fram till år 1979 var detta

möjligt då man återinförde särskilda regler med begränsningar för juridiska personer att få förvärva fast lantbruksegendom taxerad som lantbruksenhet.

Samma år som bolagsförbudet avskaffades infördes en ny jordförvärvslag med syfte om att hindra förvärv som i sin tur kunde hindra statens förvärv. Tillstånd kunde nu också nekas om förvärvaren syfte inte var att själv sköta driften på fastigheten. (SOU 2001:38) Den 1 juli 1979 bildades den jordförvärvslag som är grunden till den vi har idag. Grundtanken är att rationellt främja de för jordbruksproduktionens naturliga resurser. Även möjligheterna för juridiska personers förvärv försvårades och de var nu tvingade till att söka förvärvstillstånd.

Lagen har sedan dess ändrats ett antal gånger, bland annat år 1987, år 1991, år 2005 och år 2010. Detta har i sin tur lett fram till den lag vi har idag där storleksrationaliseringen tagits bort, förvärvstillstånd i glesbygd och omarronderingsområde samt en förenkling vid en fastighetsförsäljning mellan juridiska personer. (SOU 2015:15)

Syftet med jordförvärvslagen

För att förstå varför man inte helt fritt får förvärva jordbruksmark måste teorin bakom detta beskrivas.

Lagen har tre huvudsyften, de första två kan man läsa mer om i 1 § i jordförvärvslagen. Det första behandlar att gynna boende och sysselsättning i glesbygden. Lagen definierar det som områden med gles bebyggelse och där avstånd till service eller sysselsättning är långa. Det andra syftet är att förbättra strukturen i omarronderingsområden. (SFS, 1979:230) Ett omarronderingsområde är splittrade ägandemässigt och länsstyrelsen har därför gjort en plan för att rationalisera detta (SOU 2014:68). Dessa områden finns i Dalarna, Värmland och Västra Götaland. Det är regeringen som bestämmer vilka områden som räknas till glesbygd och omarronderingsområden. (SFS, 2005:522)

Det tredje syftet är att hålla en balans av markinnehav mellan fysiska och juridiska personer. (SFS, 1979:230) Fysisk person använder man som benämning när man talar om vanliga privatpersoner. (Bolagsverket, 2015) Som juridisk person räknas bland annat aktiebolag, handelsbolag, kommuner, staten, stiftelser och ekonomiska föreningar, dessa har precis samma rättigheter och skyldigheter som fysiska personer. De kan ingå avtal,

ha skulder, ha anställd personal och även kunna dömas för brott. (Sparbanken Göinge, u.å.)

Förvärvstillstånd för fysiska personer

För fysisk person krävs det enligt lagen förvärvstillstånd vid vissa köp, byte eller gåva av fastighet taxerad som lantbruksenhet. Hur den är taxerad kan man avläsa från fastighetstaxeringsbeviset eller ta kontakt med skatteverket. Tillstånd krävs enligt 4 § i jordförvärvslagen om egendomen ligger i glesbygd eller i omarronderingsområden.

Som alltid finns det en hel del undantag. Ett sådant är om fastigheten är förvärv i glesbygd som inte tillhör områdesarrondering då förvärvaren sedan minst ett år tillbaka är bosatt i samma kommun. Det kan även vara genom släktförvärv från föräldrar, maka, make eller mor- farföräldrar. (SFS, 1979:230)

Fysiska personer måste ha tillstånd för att förvärva mark inom glesbygd. Vilka områden som räknas som glesbygd framgår av jordförvärvsförordningen. (SFS, 2005:522) För att få förvärvstillståndet måste ett antal förutsättningar uppfyllas som underlättar sysselsättningen i glesbygden. Man måste alltså kunna bevisa att man inom tolv månader efter förvärvet tänkt bosätta sig på egendomen. Är tanken att inte bosätta sig på egendomen går det trots allt att få tillstånd, så länge det går att visa att förvärvet på något annat sätt kommer gynna ortens sysselsättning. Det gäller i regel att du ska kunna bevisa att du aktivt tänkt bruka en jordbruksfastighet. Det är inte alltid det går att bevisa att en annan köpare kunnat bidra med en effekt på orten. Mer om detta kan man läsa i 7 § i jordförvärvslagen. (SFS, 1979:230)

Förvärvstillstånd för juridiska personer

För juridisk person krävs det förvärvstillstånd vid förvärv från fysisk person eller dödsbo. Däremot krävs det inte tillstånd då det sker från en annan juridisk person än dödsbo, om fastigheten inte ligger i glesbygds- eller omarronderingsområde. (Jordbruksverket, 2011)

År 2013 utfärdades det cirka 250 förvärvstillstånd till juridiska personer varav största delen av dessa var till skogsföretag. (SOU 2015:15)

Juridiska personer måste uppfylla 6 § i lagen för att få tillstånd. Några exempel:

- Lämna annan mark i utbyte till fysisk person eller staten för en naturvårdande avsikt. Denna mark ska ha liknande produktionsförmåga som marken man vill förvärva.
- Man har för syfte att använda egendomen till något annat än jord- och skogsbruk.
- Då förvärvaren bedriver industriell verksamhet tillsammans med skogsbruk där virket har en speciell betydelse.
- Förvärv av annan juridisk person än dödsbo.
- Om man har ”särskilda skäl”. Med andra ord ett skäl som inte påverkar jordförvärvslagens syfte. (SFS, 1979:230)

Prövning, överklagan och inlösen

Det är länsstyrelsen som beslutar vem som får förvärvstillstånd. Vid ett fastighetsvärde över 10 miljoner och förvärvaren är en juridisk person prövas tillståndet istället hos Jordbruksverket. (SFS, 2005:522)

Länsstyrelsens beslut går att överklaga hos Jordbruksverket och senare hos kammarrätten, då krävs också prövningstillstånd enligt 17 § i jordförvärvslagen.

Skulle förvärvstillståndet inte bli beviljat så är köpet ogiltigt. Detsamma gäller om ansökan inte görs inom tre månader efter köp. Då har säljaren ibland rätt att få egendomen inlöst av staten förutsatt att besluten går att hänvisas till 7 § i jordförvärvslagen, om tillståndet nekats på grund av sysselsättning och bosättning i glesbygd eller att området har varit ett så kallat områdesarrondering. Alltså har staten

ingen skyldighet att lösa in en egendom där köp blivit ogiltigt där en juridisk person nekats på grund av principerna i 6 § i jordförvärvslagen. Staten ska betala det avtalade fastighetspriset såvida säljaren begär det och det är rimligt med tanke på omständigheter och avkastning. (SFS, 1979:230)

Ägarstruktur

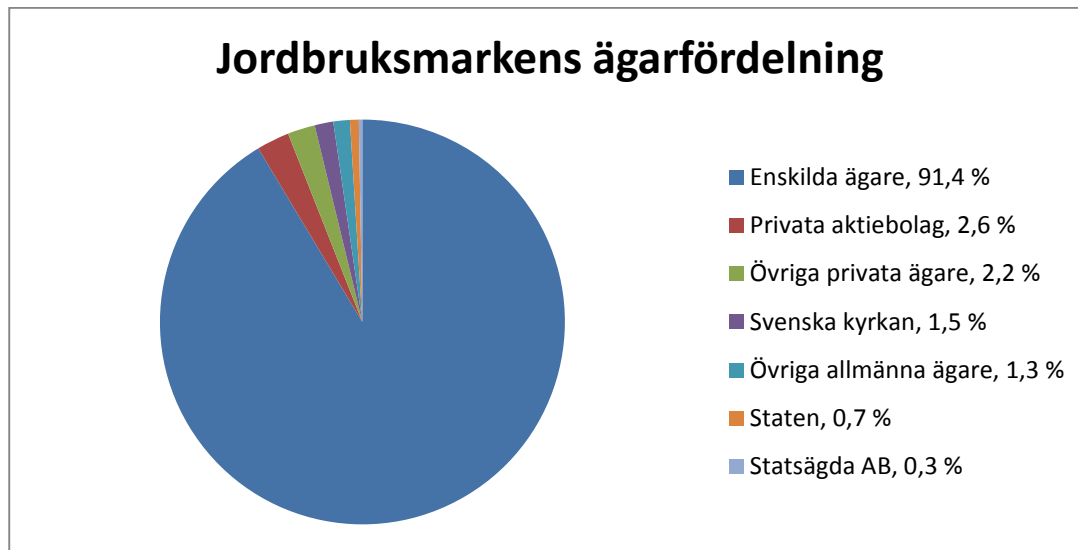
Jordbruksverket gjorde år 2015 i samarbete med Skogsstyrelsen en studie för att kartlägga ägandet av jordbruksmark. Till jordbruksmark räknas Sveriges åker- och betesmark. Studien bygger på siffror från 2011 och visade att Sveriges totala jordbruksareal då uppgick till ca 3,5 miljoner hektar enligt fastighetstaxeringsregistret. (Thorstensson, 2015) Det är drygt 7 % av Sveriges totala yta. (SOU 2014:38) Den dåvarande fördelningen av jordbruksmark utgjordes av att fysiska personer ägde 91,4 % av totalen. De resterande 8,6 % ägdes av juridiska personer. De största kategorierna hit var privata aktieföretag som inte ägs av staten, kommuner och landsting samt övriga allmänna ägare till vilka kommuner och landsting räknas.

När det gäller fördelningen av ägandet mellan könen för fysiska personer stod män för 73 % och kvinnor för 27 %. Statistiken visade även att män ägde större fastigheter än kvinnor.

I studien framgick även att åldersfördelningen är väldigt ojämn då medelåldern bland Sveriges markägare var väldigt hög. Av de fysiska personerna var 58 % över 55 år gamla vilket är en jämförelse med att cirka 31 % av befolkningen i Sverige var äldre än 55 år. (Thorstensson, 2015)

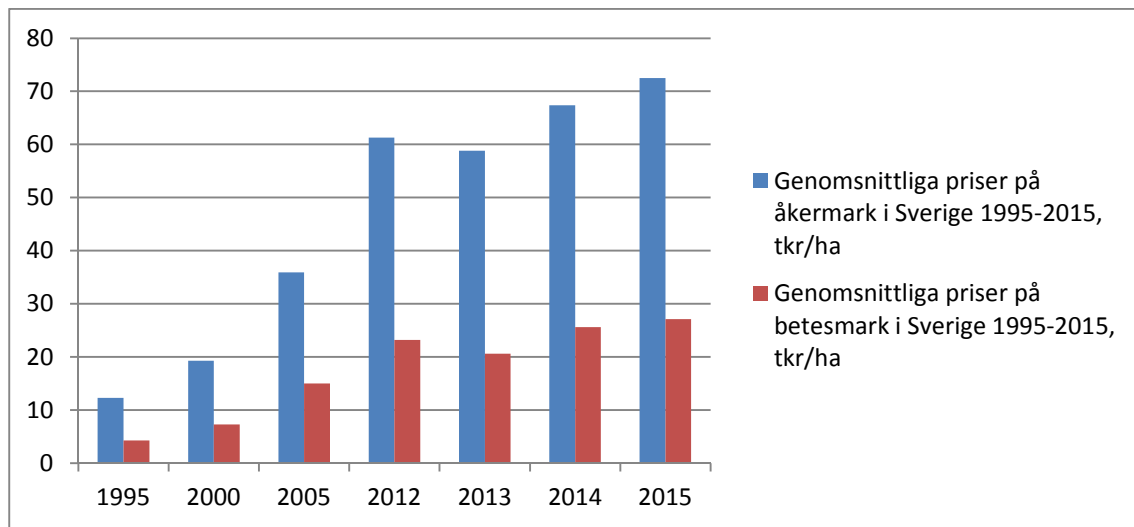
Det pågår därför en strukturomvandling inom jordbruket. Det blir allt färre företag som växer sig allt större. Utvecklingen går olika fort i landet och en bidragande faktor till detta är de regionala förutsättningarna. Minskningen av antalet företag sedan Sverige fick med i EU är 22 % samtidigt som den minskade arealen jordbruksmark endast är 6 %. Detta är inget som är unikt för Sverige, detta sker även i konkurrentländerna. (SOU 2014:38)

Figur 2. Ägarstrukturen i Sverige, baserat på siffror från år 2011 (Thorstensson, 2015).



Marknaden för lantbruksfastigheter

År 1995 gick Sverige med i EU och började då också att påverkas av EU:s gemensamma jordbrukspolitik och marknad för tjänster och varor är gemensam inom unionen (SOU 2014:38). Priserna på åker- och betesmark har sedan dess stigit oavbrutet och hade år 2014 ökat med 360 %. År 2015 visade Jordbruksverkets siffror på sålda fastigheter att det genomsnittliga priset på åkermark i Sverige låg på 72 500 kr/hektar, nästan sex gånger högre än priserna år 1995. Betesmarkens pris år 2015 låg på genomsnitt 27 100 kr/hektar. Priserna skiljer sig beroende på var i Sverige marken ligger. Högst är priserna i Götalands södra slättbygder och lägst i norra Norrland. En av anledningarna till de stigande priserna kan vara det stöd som från och med år 2005 ges till lantbrukare i förhållande till deras markareal. Även räntan har legat relativt lågt sedan år 2008 och spannmålspriserna har de senaste åren varit goda vilket också haft en påverkan på prisutvecklingen. (SCB, 2016) Det svenska jordbruket har sina styrkor i sitt kunnande, miljömedvetenhet, god djurhållning, spårbarhet och låg antibiotikaanvändning. Detta bidrar till att man i framtiden skulle kunna förvänta sig en ökad konkurrens då vi idag verkar på en global marknad. (SOU 2014:38)

Figur 1. Prisutvecklingen på åker- och betesmark i Sverige år 1995-2015 (SCB, 2016).

Internationell jämförelse

Genom att studera andra länder och hur dessa gått till väga i frågan kan man också lära sig utav deras erfarenheter. För Sveriges del skulle en jämförelse med några av våra grannländer vara det mest relevanta då vi de senaste åren haft en ganska likartad utveckling när det gäller teknik och ekonomi. Även de geografiska förutsättningarna är relativt lika. Samtidigt ska man ha i åtanke att länderna har olika politik och därmed också olika förutsättningar. Även en jämförelse med delar av övriga Europa skulle kunna ge en uppfattning hur en lagändring skulle komma att påverka Sverige.

Finland

Finland hade år 2014 ca 2,2 miljoner hektar åkermark, 0,02 miljoner hektar betesmark och 22,7 miljoner hektar skog. (Munch Haagensen, 2014) Uppdelningen av ägandet av skogs- och jordbruksmark mellan privatpersoner och juridiska personer år 2001 var 62 % privatpersoner, 9 % bolag, 25 % staten och 4 % övriga.

Under årens lopp har det varit fritt fram för både fysiska och juridiska personer att få förvärva mark i Finland. År 1979 infördes en lag angående förvärv av skogs- och

jordbruksmark, markförvärvslagen. Syftet med denna lag var att förhindra ett splittrande av ägandet till marken. Denna lag gällde enbart vid ett köp och inte vid ett byte eller en gåva. Fram till år 1990 avslogs i genomsnitt 160 fall per år, ca hälften av dessa var förvärv av juridiska personer. Under 90-talet avslogs endast i genomsnitt 30 fall per år.

Landet gick precis som Sverige med i EU år 1995 och fick en effekt av att utlänningar nu fick rätt att förvärva mark i landet. Även markförvärvslagen avskaffades tre år senare. Detta ledde i sin tur fram till en högre omsättning av jordbruksfastigheterna. Många av säljarna hade avvaktat borttagandet av lagen. Någon prishöjning kunde dock inte lantmäteristyrelsen påvisa år 1999. Inte heller ökade de juridiska personernas procentuella ägandeandel. En förklaring till detta skulle kunna vara att de stora bolagen främst var intresserade av stora sammanhållande områden skogsmark, sådana fanns det inte på marknaden. (SOU 2001:38)

Danmark

Danmark gick med i EU år 1972. Till skillnad från både Sverige och Finland har landet lite annorlunda lagar när det gäller fastighetsköp. Danmark har nämligen kvar sitt förbud mot utlänningar att förvärva fastigheter och för att få förvärva en fastighet här måste du ha varit bosatt i Danmark minst fem år. Det finns dock några undantag för EU-medborgare. (Hækkerup, 2014) Utifrån detta är det fritt fram för juridiska personer att förvärva jordbruksmark i Danmark. Det har dock funnits ett krav på att en av de sittande i bolagets styrelse måste vara lantbrukare. Detta krav togs bort den 1 januari 2015. Dock är kravet på att andra angränsande lantbruk måste få förtur vid en försäljning. Anledningen till denna lagförändring är att få in fler aktörer med kapital till jordbruket. Man har i dagsläget inte kunnat se någon nämnvärd förändring av fastighetsmarknaden. (SOU 2015:15) En av förklaringarna skulle kunna vara den finanskris som inträffade i Danmark år 2008 som ledde till att bostadspriserna rasade och många valde att inte göra några investeringar. Ekonomin i landet är nu på väg upp igen. (Andrén Meiton, 2016)

Delar av övriga Europa

Studier visar att många stora bolag investerat i jordbruksmark vilket konkurrerat ut de mindre lantbruken. Detta har blivit en allt mer växande trend i Central- och främst

Östeuropa. (Van der Ploeg et al, 2015) En av de bidragande faktorerna till detta är ländernas anslutning till EU som gjort att även utländska medborgare fått rätten att få förvärva mark inom länderna. Även den gemensamma jordbrukspolitiken har bidragit till ett mer attraktivt jordbruk. Den ökade konkurrensen och de ökade markpriserna efter EU-inträdena har gjort att det nästan är omöjligt för de inhemska lantbrukarna att förvärva mark. (Constantin et al, 2017)

I Scotland visades ett missnöje av markägande redan år 1999. Här vill man nämligen försöka främja det privata ägandet och istället för att behöva bryta upp stora privata egendomar vid en eventuell försäljning vill de prioritera ett gemensamt ägande av det lokala samhället. (Hoffman, 2012) Övriga Storbritannien visar en blygsam förändring av markägande men forskare menar på att denna information är vilseledande. Stora förändringar i ägarstrukturen har gjorts och den offentliga statistiken är inte tillräcklig. När det gäller markpriser har de ökat även i Storbritannien vilket skulle kunna vara en bidragande orsak till vilka som har möjlighet att förvärva jordbruksmarken. (Munton, 2009)

MATERIAL OCH METOD

Studien inleddes med en referensram för att förtydliga problemet samt för att ge läsarna mer information om ämnet och dess bakgrund. Mycket av referensramens information är hämtad från Svensk författningssamling och olika utredningar gjorda av staten. Det är denna information som sedan kom att påverka valet av studiens frågor.

Intervjuer

För att få en djupare förståelse av synen på en ny jordförvärvslag så utfördes studien som en kvalitativ undersökning i form av semistrukturerade intervjuer med öppna frågor. Frågorna togs fram i samarbete med Ove Karlsson, SLU och även tillsammans med en av respondenterna som var först ut med att bli intervjuad av mig. Frågorna utformades så att de skulle vara så breda som möjligt för att få så breda svar som möjligt. Dessa ställdes sedan till tio utvalda personer som ansågs var väl insatta i ämnet genom sina yrken samt kunskap. Samtliga respondenter hade någon form av anknytning till lantbruk. Då de inte är slumpmässigt utvalda så finns det risk att handplockade personer kan ge en felvriden bild av sanningen (Denscombe, 2014). Men då studien haft begränsat med tid, budget och omfång så blev detta en avgränsning.

Första kontakt med respondenterna togs via telefon eller mail där de fick kort information om ämnet och dess bakgrund. Var de vidare intresserade efter denna information beslutades det sedan om tid för en intervju. De fick även information om ämnet samt frågorna på mail innan intervjun så att de skulle få möjlighet att tänka igenom sina svar. Lite beroende på deras placering och möjlighet till att ta emot för ett möte så utfördes intervjuerna antingen på plats, via telefon eller mail.

Intervjuerna ställdes med öppna frågor så att respondenterna själv fick bestämma innehåll och längd av svar. Anledningen till just kvalitativa och öppna intervjuer, var för att det är en fråga som rör framtiden och svaren på frågorna är bara framtida spekulationer vilka då kan uppfattas väldigt individuellt. Det finns inget rätt eller fel

svar. (Eklund, 2012) Denna kvalitativa metod omfattar oftast bara ett fåtal personer, där av 10 utvalda respondenter och man kan då gå desto djupare i analysen (Mc Cracken, 1988).

Urval

Urvalet av respondenter skedde genom ett ändamålsenligt urval. Denna princip bygger på att man vill ha ut så mycket och bra information som möjligt genom att handplocka urvalet. Dessa baseras på sin kunskap och erfarenhet inom området. Ofta väljs de personer man känner till sen tidigare och som tros kunna ge det bästa svarsvärdet. (Denscombe, 2014) Många av respondenterna i studien är kontakter genom SLU och de sågs därför som tillförlitliga och att de hade tillräckligt av den kunskap som behövdes för att kunna svara på frågorna.

Intervjufrågor

- *Hur väl känner du till den nuvarande jordförvärvslagen?*
- *Vad tycker du om jordförvärvslagen och varför?*
- *Är ert företag/organisation aktiv i frågan om en ny jordförvärvslag?*
- *Hur tror du att de befintliga markägarna kommer påverkas av en möjlig lagändring där juridiska personer skulle få möjlighet att förvärva mer jordbruksmark än de får idag?*
- *Hur tror du att de framtida markägarna kommer påverkas av en möjlig lagändring där juridiska personer skulle få möjlighet att förvärva mer jordbruksmark än de får idag?*
- *Tror du synen på jordförvärvslagen skiljer sig åt hos stora respektive mindre företag, varför?*
- *Tror du synen på jordförvärvslagen skiljer sig åt hos äldre respektive yngre företagare, varför?*
- *Tror du en ändring av jordförvärvslagen kommer att ske och i så fall när och vad kommer att ändras?*

Sammanställning och analys

Efter intervjuerna skickades svaren tillbaka till respondenterna för att kontrollera så allt hade blivit rätt uppfattat. Efter klartecken från samtliga respondenter sammanställdes intervjuerna som löpande text i form av en innehållsanalys i studiens resultatdel. Nyckelord plockades ut efter intervjuerna och de faktorer som flest respondenter valde att beskriva i intervjuerna var dem som användes för att sammanställa resultatet. Dessa nyckelord har format de olika underrubrikerna i resultatdelen och djupare analyser har valts att gå i dessa.

Samtliga svar från intervjuerna finns med som bilaga. Svaren från respondenterna har valts att vara anonyma för att skydda deras personliga integritet då de har valt att svara utifrån sina personliga tankar och åsikter. De är därför namngivna A-I och svaren är placerade i slumpmässig ordning.

RESULTAT

Studiens resultat är bara ett antagande då det är så pass få personer som har intervjuats och med öppna frågor. Det ger också bara en insyn i just dessa personers resonerande tankar när det gäller frågan om hur en ny jordförvärvslag skulle komma att påverka befintliga och framtida markägare.

Fastighetsmarknad

”Då priserna troligen skulle öka så blir det ännu svårare för enskilda personer att köpa mark. Å andra sidan blir det lättare om man är flera delägare som skulle vilja gå in med kapital och förmodligen också lättare att ta upp lån med jorden som säkerhet.”

(Respondent D, 2017)

Samtliga respondenter berörde frågan om markpris. Sju av dem menade på att markpriset skulle stiga vid en eventuell ändring av jordförvärvslagen där juridiska personer skulle få möjlighet att förvärva mer mark än de får idag. Detta skulle sannolikt leda till en större konkurrens på marknaden, fler potentiella köpare och detta skulle driva upp prisnivåerna. Vid ett ökat försäljningspris skulle fler markägare vara villiga till att sälja, idag väntar många nästan ända fram tills de sista åren i livet innan de säljer. En av respondenterna menar på att vi idag redan har stor konkurrens och ett överpris på nästan 40 % av brukningsvärdet. Bara en av respondenterna menade på att en lagändring inledningsvis inte skulle komma att påverka något över huvud taget då det är de EU-bidrag vi har idag som påverkar det ökade markpriset. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I, 2017)

Ägarstruktur

”Sannolikt kommer det att ske en förflyttning av ägandet från privata familjer till privatägda bolag, skogsbolag kanske, men framförallt institutioner och Fondförvaltande bolag, (pensionsstiftelser, m.fl.).” (Respondent F, 2017)

Samtliga av respondenterna menar på att ägarstrukturen kommer till att ändras. Det kommer finnas en möjlighet för fler att bli markägare. Bolag skulle kunna se sin möjlighet att investera och på detta sätt göra en kapitalplacering istället för att plocka ut en vinst i sitt företag. Det hela skulle kunna leda till färre markägare och fler arrendatorer ifall stora företag skulle gå in och köpa upp gårdar och sen i sin tur arrendera ut till lantbrukarna. I detta fall skulle kanske skogsmark vara mer attraktivt än jordbruksmark då det krävs någon som brukar jordbruksmarken och att ha en arrendator kan i vissa fall bli mer jobb på grund av arrendelagstiftningen. En annan tänkbar möjlighet är att bolagen bara kommer gå in och köpa upp mark inom vissa speciella områden som de anser är bättre och mer attraktiva. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I, 2017)

Ägarbyte

”Den som flyttar till sin make/makas gård kan ju bli delägare i ett aktiebolag som äger marken och då kan man vid en skilsmässa sälja tillbaka aktierna istället för att behöva göra ett ägarbyte på marken.” (Respondent H, 2017)

Fyra av respondenterna menar på att en möjlig lagändring skulle göra det lättare för företag med mindre kapital då man kan gå samman med andra bolag och på detta sätt bli starka tillsammans. Ett ägarbyte skulle lättare kunna lösas om allt sköttes genom ett och samma bolag då finansieringen lättare kan lösas. En annan fördel med en möjlig lagändring är en enklare uppdelning vid till exempel en skilsmässa. Istället för att då göra ett ägarbyte skulle man istället bara sälja tillbaka aktierna om man tillsammans äger mark genom att vara delägare i ett aktiebolag. (Intervju C, D, G, H, 2017)

Utländska bolag

”Andra europeiska länder som sett dessa effekter i sina länder avråder från det.”
(Respondent B, 2017)

Tre av respondenterna tar upp problemet med att utländska bolag och investeringsfonder skulle komma in på den svenska marknaden. Idag finns det redan utländska bolag som är intresserade av mark i Sverige. Här finns både giftfri och kvalitetssäkrad livsmedelsproduktion, något som en del andra länder runt om i världens själva saknar. Andra länder i Europa där detta redan är möjligt avråder från det då de sett negativa effekter av detta. Hur stort hotet är går isär, två av respondenterna ser hotet som stort medans den andra respondenten inte ser det som lika stort då enskilda personer är minst ett lika stort hot om de har möjlighet för kapitalplacering. I Sverige får man redan köpa mark som privatperson om man är EU-medborgare. Detta är det redan ett antal privatpersoner som gjort för att satsa på former som skog eller jakt. (Intervju B, G, I, 2017)

Stora företag mer positiva till förändring

”Stora företag ser möjligheter – mindre ser hoten”. (Respondent E, 2017)

Samtliga respondenter tror på att de stora företagen är mer positiva till en förändring av jordförvärvslagen. De stora företagen har idag oftast redan driften i ett aktiebolag och ser då möjligheterna till att även få äga marken i aktiebolaget. Detta skulle leda till en förenkling. Stora företag har oftast mer kunskap än de mindre och vet hur denna skall hanteras. Många av de mindre företagen ser de större företagen som hot, särskilt om lagen skulle ändras. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I, 2017)

Yngre företagare mer positiva till förändring

”Den äldre generationen är mer bönder medans den yngre generationen är mer företagsbyggare, entreprenörer som vill skapa och bygga upp något.” (Respondent C, 2017)

Sex av respondenterna tror på att yngre personer ställer sig mer positiva till en förändring av jordförvärvslagen. Anledningen till detta menar respondenterna är att många yngre har ett annat synsätt. De är mer entreprenörer som vill skapa och bygga upp något. De har ett nyare sätt att se på både ekonomi, ägande och vill gärna prova på nya saker. De äldre däremot är ofta konservativa och ser hoten. Två av respondenterna menar att det inte alls har med ålder att göra utan det som påverkar syn och inställning istället har att göra med situation, befintligt ägande eller geografiskt läge. Bara en av respondenterna tror däremot att det är den äldre generationen som är mer positiva till en förändring eftersom de under många år varit väldigt styrda, bland annat från lantbruksnämnden. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I, 2017)

Lagändring

”Förvärvstillståndet kommer inte att försvinna helt men det kommer på något sätt att bli enklare för juridiska personer att få förvärva jordbruksmark.” (Respondent C, 2017)

Majoriteten av respondenterna tror att en lagändring kommer ske. Bara tre respondenter tror att det inte kommer att ske. De flesta var också övertygande om att den lagändring som skulle komma var så att det skulle bli lättare för juridiska personer att få förvärva mer jordbruksmark än vad de får idag. Det är svårt att säga när en sådan här ändring skulle tänkas inträffa. Spekulationerna visar allt inom de närmsta åren till att det skulle kunna dröja väldigt länge. Kanske är det så att det måste vara en speciell händelse eller att det är ett visst antal personer som verkligen driver på frågan så som konkurrenskraftsutredningen gör. Lagen uppfyller trots allt sitt syfte så som den är utformad idag. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I, 2017)

DISKUSSION

Syftet med studien var att både ge en omfattande översikt av jordförvärvslagen och att genom intervjuer studera hur en eventuell ändring av denna lag skulle kunna påverka ägare till jordbruksmark. Detta då den svenska konkurrenskraftsutredningen påstår att nuvarande lagstiftning hämmar utvecklingen av företag på landsbygden. För mig har det varit svårt att genom mina intervjuer hitta något bevis som tyder på detta.

Det som var mest intressant i min studie förutom de resultaten jag fick in var hur pass olika de tillfrågade personerna resonerade. Ibland kunde man nästan dra slutsatser av deras egen syn på lagen, positivt och negativt i förhållande till deras svar. När jag ställde frågan hur respondenterna själva upplever vår nuvarande jordförvärvslag upplevde jag en stor skepsis mot en förändring av den. De flesta tyckte att den var bra så som den är utformad idag och ville själva inte att den skulle ändras. Ändå trodde de flesta respondenter liksom mig på att en lagändring kommer att ske.

Jag känner att jag fick svar på mina frågor och att jag genom dessa kunde dra ett flertal slutsatser. Metoden jag använt mig av känner jag var den som passade bäst in för att få fram det resultat jag var ute efter. Hade jag kunnat göra något annorlunda och för att få studien mer tillförlitlig hade jag velat få möjligheten att ställa mina frågor till fler personer. På något sätt göra en mer kvantitativ studie. Det som saknades hade varit att fråga fler personer utanför branschen samt personer på regeringsnivå som är de som driver på och tar beslut i frågan. Då jag hade begränsat med tid så blev detta tyvärr inte möjligt. Man kan heller inte säga att det resultat jag fått fram på något sätt är så en framtid kommer att påverkas då det bara är de tio respondenternas spekulationer som legat till grund för resultatet.

Hade jag haft mer tid och möjlighet till att göra en mer omfattande studie hade det varit väldigt intressant att gå ännu djupare ner hur fler länder hanterat frågan och jämfört detta med Sveriges lagstiftning. Detta hade på så sätt kunnat ge en tydligare bild över de konsekvenser som skulle kunna komma att ske. Det hade även varit intressant att utreda

och studera vidare hur sysselsättningen på landsbygden hade kunnat komma att påverkas av att fler juridiska personer fått förvärva jordbruksmark.

Analys

Jag har valt att gå ännu djupare ner i en analys och även analysera respondenternas tankar och åsikter.

Kollar man på effekterna i Finland och Danmark som är avgränsande länder till Sverige där det har blivit enklare för bolag att få förvärva mark verkar det inte ha påverkat något nämnvärt enligt statens offentliga utredningar. Det har inte skett effekter av några stora prishöjningar eller att bolag gått in och köpt upp mycket mark. Varför är då många av respondenterna rädda för dessa effekter om det är bevisat från andra länder att det inte kommer att ske? Det man ska ha i åtanke är att länderna skiljer sig både när det gäller ekonomi och geografi. Detta skulle kunna vara påverkande faktorer.

Jag liksom några av respondenterna tror på att man måste skilja mellan skog och jordbruksmark. Jag har i denna studie valt att endast fokusera på jordbruksmark men trots detta kom vi in på skog några gånger under intervjuerna. Kanske är det så att man borde tänja lite på lagen när det gäller jordbruksmark för att underlätta driften men att reglerna för skogsmark ska fortsätta gälla så som de är utformade idag. Skog och jordbruk drivs trots allt inte på samma sätt. Jag känner att det finns en risk att skogen lätt skulle kunna bli bortglömd om den köps upp av bolag som bara har intresse av en kapitalplacering.

Det geografiska läget tror jag har stor betydelse. Det finns områden som är mer attraktiva än andra och det finns då stor risk att bara vissa speciella och attraktiva områden blir uppköpta. Man ska inte heller dra den slutsatsen att det har med åldern på företagen eller hur pass stort deras företag är när det gäller deras inställning. Jag tror mycket ligger i den enskilde individens intresse.

Många av respondenterna trodde främst på ett ökat markpris på grund av konkurrens och var inte lika skeptiska mot att många stora bolag skulle gå in på marknaden och köpa upp mark. Detta kan ju redan fysiska personer göra idag om de har tillräckligt stort kapital som de vill placera, mark anses vara en säker investering. Att det blir allt färre markägare medans vissa gårdar växer allt större. Detta har statens offentliga utredningar bevisat.

Att utländska bolag skulle vara intresserade av att förvärva mark här i Sverige sågs inte som ett stort hot. Jämför man med vad som hänt i våra nordiska grannländer är detta troligtvis inget vi heller borde känna oss hotade av. Däremot visar tidigare studier av bland annat Constantin (2017) och van der Ploeg (2016), dessa effekter främst i Europas östländer som tillhör EU. Att stora och utländska bolag gått in i länderna och köpt upp stora delar av jordbruksmarken och på detta sätt konkurrerat ut de mindre inhemska lantbrukarna. Att det sker just där skulle kunna vara för att markpriserna är mycket lägre och det är lägre driftkostnader än i andra delar av Europa som har en högre levnadsstandard. Samtidigt styrs lantbruket av den gemensamma jordbrukspolitiken från EU vilket gör råvarorna attraktiva vid en försäljning.

Hur lagen kommer utformas vid en eventuell ändring är det bara till att vänta och se. Det är inget resultat som jag kan få fram genom denna studie. Det jag däremot har kommit fram till är att lagen har ändrats med jämna mellanrum och det känns nu åter aktuellt med en ny ändring. Men att släppa den helt fri för juridiska personer känns inte realistiskt. Någon begränsning måste finnas där så inte vem som helt och i fri omfattning kan få förvärva mark. Kanske att man skulle ta efter Danmarks lagändringar där personer i styrelsen måste ha en lantbruksanknytning. Eller att man på något sätt granska de bolag som vill förvärva mark och ger dem tillstånd utifrån vilken typ av verksamhet de bedriver. Lagen har tydliga syften. Innan en lagändring måste man ta hänsyn till dessa och utreda dem vidare.

Slutsats

Ska jag dra en kort slutsats av studien så finns där både tydliga fördelar och tydliga nackdelar. En av de fördelar med att låta fler juridiska personer få förvärva jordbruksmark är att företagen lättare kan koppla ihop sitt bolag med ägandet av marken. Detta kommer att underlätta vid ett ägarbyte då det inte längre är någon som är personligt ansvarig. Det som ses som de största hoten är ökande markpriser och större konkurrens. Bolag kan komma att se mark som en kapitalplacering och sen inte vara intresserad av att sköta driften. Studerar man tidigare studier från statens offentliga utredningar gällande effekter av lagändringar i våra grannländer så bör vi inte se en framtida lagändring där det blir enklare för bolag att förvärva jordbruksmark som ett stort hot. Med ett så pass intressant ämne och som känns i högsta grad aktuellt så hoppas jag att fler personer går vidare med denna fråga och utreder dessa konsekvenser vidare.

REFERENSER

Skriftliga

Andrén Meiton, L. (2016). Bostadsbubbla avlägsen i Danmark – har lärt sig av krisen. *SvD Näringsliv*, 31 mar.

Bolagsverket (2015). *Ordlista*. Tillgänglig: <http://www.bolagsverket.se/ord/ordlista#s-10> [2017-04-26]

Constantin, C., Luminita, C. & Jean Vasile, A. (2017). Land grabbing: A review of extent and possible consequences in Romania, *Land Use Policy* ss. 143-150

Eklund, G. (2012). *Intervju som datainsamlingsmetod*. Tillgänglig: <https://www.vasa.abo.fi/users/geklund/PDF/Intervjuer.pdf> [2017-05-25]

Denscombe, M. (2016) *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur.

Hoffman, M. (2012) Why community ownership? Understanding land reform in Scotland, *Land Use Policy*, ss. 289-297

Hækkerup, K. (2014). *Bekendtgørelse af lov om erhvervelse af fast ejendom*. Tillgänglig: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=142901> [2017-06-16]

Jordbruksverket (2011). *Vem behöver jordförvärvstillstånd?*. Jönköping. Holmbergs i Malmö Ab [Broschyr] Tillgänglig: http://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_ovrigt/ovr120.pdf [2017-04-24]

Jordförvärvsförordningen (2005). Stockholm. (SFS 2005:522)

Jordförvärvslagen (1979). Stockholm. (SFS 1979:230)

Jordförvärvsutredningen (2001). Ägande och struktur inom jord och skog. Stockholm. (Statens offentliga utredningar 2001:38)

Konkurrenskraftsutredningen (2014). Tillväxt och värdeskapande – Konkurrenskraft i svenskt jordbruk och trädgårdsnäring. Stockholm: Fritzes. (Statens offentliga utredningar 2014:38)

Konkurrenskraftsutredningen (2015). Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring. Stockholm: Fritzes. (Statens offentliga utredningar 2015:15)

Mc Cracken, G. (1988) *The long interview*. London: Sage Publications.

Munch Haagensen, K. red. (2014). *Nordisk statistisk årsbok 2014*. 52:a vol. Köpenhamn: Norden

Munton, R. (2009). Rural land ownership in the United Kingdom: Changing patterns and future possibilities for land use. *Land Use Policy*, ss 54-61

SCB (2016). Priser på jordbruksmark 2015. Tillgänglig:

http://www.scb.se/Statistik/JO/JO1002/2015A01/JO1002_2015A01_SM_JO38SM1601.pdf [2017-04-27]

Skatteförenklingsutredningen (2014). Förenklade skatteregler för näringsidkare och fysiska personer som är delägare i handelsbolag. Stockholm: Fritzes. (Statens offentliga utredningar 2014:68)

Sparbanken Göinge (u.å.). *Välja företagsform*. Tillgänglig:

<https://www.sparbankengoinge.se/foretag/foretagets-affarer/starta-eget/foretagsform/> [2017-04-26]

Thorstensson, F. (2015). *Jordbruksmarkens ägarstruktur i Sverige*. (Statistik från Jordbruksverket, Statistikrapport 2015:03) Tillgänglig:

http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Foretag%20och%20foretagare/Statistikrapport2015_03/201503..pdf [2017-04-26]

Van der Ploeg, J.D., Franco, J. & Borrás Jr, S. (2015). Land concentration and land grabbing in Europe: a preliminary analysis. *Canadian Journal of Development Studies*, ss. 147-162

Muntliga

Ehrensverd Jan	Ledamot, LRF riksförbundsstyrelse 2017-05-22
Jansson Börje	Fastighetsvärderare, Landshypotek Bank 2017-05-22
Johansson Per-Erik	Reg. Fastighetsmäklare, Skillingskog 2017-05-16
Jönsson Magnus	Ledamot, LRF Ungdomens riksstyrelse 2017-05-16
Knutsson Ann	VD, reg. fastighetsmäklare, Skånegårdar 2017-05-08
Larsson Jimmy	Segmentchef skog och lantbruk, LRF konsult 2017-05-18
Larsson Joakim	Skog och lantbruk, SEB 2017-05-10

Magnusson Dag	Styrelseordförande, reg. fastighetsmäklare, Skånegårdar 2017-05-08
Malmström Stefan	Chef kontorsrörelse syd, Danske Bank 2017-05-18
Rubin Mikael	Skog och lantbruk, Handelsbanken 2017-05-19

BILAGA 1 – Sammanställning av intervjuerna

Hur väl känner du till den nuvarande jordförvärvslagen?

- A. Inte så väl, det kan man inte påstå.
- B. Mycket väl.
- C. Våldigt väl.
- D. Jag känner till huvuddragen i lagen.
- E. Hyggligt insatt eftersom vi har att ta hänsyn till vad lagen stipulerar.
- F. Jag kan inte jordförvärvslagen i detalj, men känner till den och dess syfte.
- G. Känner till den ganska väl men samtidigt finns där nog delar man inte känner till lika väl.
- H. Känner inte till detaljer men känner till utifrån hur det påverkar kunder.
- I. Jag känner den hyfsat väl och har tillämpat den i yrket ca 25år.

Vad tycker du om jordförvärvslagen och varför?

- A. Jag tycker den är bra som den är idag, juridiska personer ska inte få äga jordbruksmark. Hoppas på att det inte kommer komma en lagändring så de juridiska personerna får möjlighet att förvärva mer mark. Jag ser inte varför andra företag ska konkurrera i ägandet av jordbruksmark och ser ingen vinning med detta inom svenskt lantbruk.

- B. Anser att den är mycket bra som den är idag. Att begränsa det juridiska ägandet och bevara det privata ägandet är väldigt viktigt.
- C. Vi tycker både och, det är en sympatisk lag som gagnar tanken om gemenskap, att ägare och brukare är densamme. Det är en lag som gynnar lantbrukare då de stora bolagen inte köper upp dem mindre för att placera sina pengar. Markpriserna kommer också troligtvis att stiga om de juridiska personerna får mer möjlighet till förvärv då marknaden kommer att öka.
- D. Det finns för och nackdelar med att juridiska personer har svårt att förvärva jordbruksmark. Fördelarna är "troligen" att markpriser hålls nere och att vi får ett mer varierat jordbrukslandskap. Nackdelen är att juridiska personer skulle ha lättare att attrahera kapital och man skulle få en ökad effektivitet i jordbruket genom att större enheter skulle bildas.
- E. Är till del en skyddslagstiftning för att ha kontroll på hur ägandet fördelas till av jord och skog vilket jag har både respekt för och tycker är sunt. Dock måste lagstiftningen naturligtvis hela tiden ses över och anpassas till samhällsutvecklingen i övrigt så inte felaktiga strukturer konserveras eller marknadsmässiga skevheter uppstår. Om vi är där idag har jag svårt att bedöma – torde finnas andra som är bättre skickade. Spontant tycker jag lagstiftaren har en god utgångspunkt utifrån ett samhällsperspektiv då man vill bibehålla ett spritt ägande och begränsa till viss del kapitalets möjligheter att stycka upp landsbygden.
- F. De delar som jag tänker på är begränsningarna för bolag, (juridiska personer), att förvärva utan att det prövas och att det i dags läget är ganska svårt för dem att få förvärvstillstånd. Jag tror att man skulle kunna lätta på möjligheterna att förvärva, i synnerhet när det är privata bolag som vill expandera sina innehav. Samtidigt kan det finnas fördelar med att skydda ett privat ägande som också kan skapa en dynamik i marknaden.

- G. Lite kluven. Den är helt ok som den är idag. Vi hade en period här i Sverige när det var väldigt fattigt och för att inte ödelägga landsbygden och dess utveckling gjordes lagen om. Att bolag inte fick gå in och köpa mark blev privatpersonernas räddning. Rädd för effekter med att stora bolag kommer samla på sig mark så som exempel Sveaskog en gång i tiden gjorde. Stora bolag skulle kunna bidra till ödsliga bygder men det kan ju även privata ägare göra idag.
- H. Det är lite gammaldags historia från baggböleriet. Tycker den borde bli uppdaterad.
- I. Jordförvärvslagen är en nödvändighet för att bibehålla sysselsättningen på landsbygden i jord- och skogsbruket och i de näringar som behöver mark, att bibehålla det enskilda ägandets engagemang och såväl skogsmarkspriser som jordbruksmarkspriser på en nivå så nära avkastningsvärden som möjligt.

Är ert företag/organisation aktiv i frågan om en ny jordförvärvslag?

- A. Vi är aktiva, vi ser att regeringen tar initiativ till att utreda de konsekvenser med en ändrad jordförvärvslag. De största farorna som vi ser är en ökad konkurrens som kommer att leda till ett ökat markpris om fler aktörer kommer in på marknaden.
- B. Nej.
- C. Ej aktiva men följer utvecklingen.
- D. Ja och vi ser inte ett behov av att underlätta för juridiska personer att förvärva mark.
- E. Nej.

- F. Inte vad jag känner till och det torde ha kommit till min kännedom i så fall.
- G. Nej.
- H. Nej bara aktiva genom att skaffa oss själva information, inte för att påverka.
- I. Gärna aktiv med informella svar, exempelvis i unga studerandes undersökningar och i sammanhang där min åsikt efterfrågas.

Hur tror du att de befintliga markägarna kommer påverkas av en möjlig lagändring där juridiska personer skulle få möjlighet att förvärva mer jordbruksmark än de får idag?

- A. Jag tror att både markpriser och arrendepriiser kommer stiga. Företag vill tjäna så mycket pengar som möjligt. Juridiska personer skulle komma att se sin investeringsmöjlighet och att få ut så stor vinst som möjligt om lagen skulle komma att ändras. De befintliga markägarna skulle kunna tjäna mer pengar vid en försäljning om marknaden växte.
- B. Fler utländska bolag och investment-fonder är redan idag intresserade av svensk mark. En lagändring skulle underlätta för dessa aktörer att ta sig in på den svenska fastighetsmarknaden. Andra europeiska länder som sett dessa effekter i sina länder avråder från det.
- C. Det kommer i vissa fall bli lättare att sälja och till ett högre pris. Idag är det mest skogen som är attraktivt att förvärva för juridiska personer, de ser inte jordbruksmark som samma kapitalplacering. En annan aspekt som gör det mindre attraktivt är att det krävs någon som brukar jordbruksmarken och att ha någon annan som arrendator kan ibland bli jobbigt på grund av arrendelagstiftningen. Troligtvis kommer priset på mark att stiga då marknaden kommer att öka. De som redan är

lantbrukare är privilegierade, de har oftast redan råd att utveckla sin verksamhet och det är att komma in ny på marknaden som är det besvärliga.

- D. Om priserna gick upp som en konsekvens av att juridiska personer kunde förvärva mark så skulle säkert flera sälja. Möjligen skulle man också kunna tänka sig att privata markägare över tid skulle ta intryck av juridiska personers sätt att driva jordbruket mer storskaligt. En annan möjlig utveckling skulle vara att befintliga aktiebolag som idag arrenderar mark skulle kunna använda upparbetade vinster till att förvärva mark. Detta skulle vara positivt för aktiebolagen som då möjligen skulle investera mer av vinsterna i mark för att minska på skattebördan.
- E. Sannolikt fler potentiella köpare och det skulle driva prisnivåerna.
- F. Möjligheten för privata markägare att skapa tillväxt och förvärva fastigheter kommer att minska, men för dem som vill sälja fastigheterna skapas större möjligheter att få ut marknadsmässiga priser.
- G. Prisbilden kommer helt klart att öka då där tillkommer en ny grupp med extra intressenter bland köparen. Säljaren vill alltid ha mer betalt och kommer därför inte vara riktigt lika nöjd som köparen som vill betala så lite som möjligt. Idag finns det ändå en konkurrens och vi har nästan ett överpris på 40 % av brukningsvärdet. En tänkbar framtid är att bolag kommer att plocka russin, de kommer att anse att vissa områden är mer intressanta än andra och det kommer då att delvis kunna påverka landsbygden. Det kan vara att de köper upp stora mängder skog inom ett visst område och sen inte ser intresset av att sköta den utan bara som en ren kapitalplacering. Det är alltså kapitalet som bestämmer vem köparen är, vi har ingen kontroll längre. Fler fastigheter kommer troligtvis att komma ut på marknaden pga den högre prisbilden, man vill inte längre vänta tills man ska dö för att sälja sin fastighet. Dock säljer de stora bolagen väldigt sällan.

- H. Inledningsvis kommer den inte påverka över huvud taget. Det är bland annat EU-bidragen som gjort att markpriserna stigit. Möjligtvis att cirka tio år efter en lagändring leder till någon form av effekt men det kommer inte bli någon rusning från aktiebolagen. Det kommer att finnas en ny och utökad kundkrets mot idag, fler köpare. Bolagen ser sin chans att köpa mark som en investering istället för att ägaren plockar ut pengar ur företaget.
- I. De som är i behov av att öka markinnehavet kommer att få en mycket svår situation då prisrallyt på åkermark med investeringar från pengastinna och överlikvida aktiebolag som söker säkra placeringar samt utländska bolags förvärv av svensk åkermark och skogsmark. Kina är ett starkt sådant intresseparti därifrån bolag och stat söker giftfri och kvalitetssäkrad livsmedelsproduktion, gärna i Norden.

Hur tror du att de framtida markägarna kommer påverkas av en möjlig lagändring där juridiska personer skulle få möjlighet att förvärva mer jordbruksmark än de får idag?

- A. De som vill förvärva mer mark i framtiden skulle komma att få problem då konkurrensen kommer att öka mycket och fler företag skulle kunna vara inblandade. Köpa mark är en säker investering. Jag tror att det hela kommer leda till färre markägare och fler arrendatorer då stora företag skulle kunna gå in och köpa upp för att sedan arrendera ut till lantbrukarna.
- B. Markpriserna kommer stiga ännu mer än vad de gör idag. Både svenska och utländska börsbolag kommer kunna köpa upp mark.
- C. En lagändring skulle komma till att öppna upp för företag med mindre kapital då de skulle kunna gå samman med andra bolag och på så sätt bli starka tillsammans. Det skulle även innebära att det blir lättare att

amortera av på de lån man har. Generationsskiftet skulle komma att bli lättare då finansieringen lättare kan lösas. Att driva verksamheten som enskild näringsidkare gör det kostsamt att amortera mark med tanke på att den då ej kan skrivas av.

- D. Detta är det främsta skälet till att inte vilja förändra lagen. Då priserna troligen skulle öka så blir det ännu svårare för enskilda personer att köpa mark. Å andra sidan så blir det lättare om man är flera delägare som skulle vilja gå in med kapital och förmodligen också lättare att ta upp lån med jorden som säkerhet.
- E. Ökade möjligheter för fler att bli ägare till jord och skog. Fler möjliga köpobjekt eftersom friheten skulle öka till potentiella fastigheter att köpa/driva. Fler möjligheter till rationella förvärv.
- F. Sannolikt kommer det att ske en förflyttning av ägandet från privata familjer till privatägda bolag, skogsbolag kanske, men framförallt institutioner och Fondförvaltande bolag, (pensionsstiftelser, m.fl.)
- G. Säljaren vill ha bra betalt men köparen vill betala så lite som möjligt. Förändringar kommer att komma. De utländska bolagen kommer nog inte vara ett så stort hot som många tror. Enskilda personer är minst ett lika stort hot då även de kan gå in och kapitalplacera sina pengar, många gör det redan idag för att satsa på andra former, skog och jakt. Här i Sverige får EU-medborgare nämligen redan köpa mark som privatperson. Skulle det komma en lagändring måste det samtidigt göras en skattelagändring för att få generationsskiften likvärdigt.
- H. Med en oförändrad skattelag kommer det inte ske en stor förändring. En fördel med en lagändring är att det lättare går att äga mark tillsammans, säg ett jaktlag som drivs som bolag där folk kan gå in och ur. Det skulle även bli till fördel vid exempel uppdelning vid en skilsmässa. Den som flyttar till sin make/makas gård kan ju bli delägare i ett aktiebolag som

äger marken och då kan man vid en skilsmässa sälja tillbaka aktierna istället för att behöva göra ett ägarbyte på marken.

- I. Hissnande markpriser, land-grabbing-fonder etc. kommer att konkurrera ut den lokale private jord och skogsbrukaren i de områden som har någon nämnvärd produktionsförmåga och klimatiska förutsättningar.

Tror du synen på jordförvärvslagen skiljer sig åt hos stora respektive mindre företag, varför?

- A. Jag tror att synen skiljer sig. Mindre företag bryr sig nog inte så mycket då frågan inte är så relevant för dem. Stora företag, de som inte sysslar med lantbruk, som skulle vilja placera sina investeringar på andra ställen än där de är idag ser nog positivt på det då de är dem som har pengar att placera. Mindre jordbruksföretag ser nog negativt på jordförvärvslagen. För de stora företagen skulle det kunna vara till fördel om de är i ett aktiebolag eller vill bilda ett. Företag inom den gröna näringen bryr sig nog inte så mycket.
- B. Möjligen att de som driver ett aktiebolag idag är positivare.
- C. De stora företagen är mer positiva till en ny lag.
- D. Ja, jag tror att mindre företag är mer skeptiska till att låta juridiska personer köpa.
- E. Stora företag ser möjligheter – mindre ser hoten.
- F. Ja, absolut. De privata skogsägarna vill nog inte att lagen förändras medan tjänstemän på stora bolag och andra aktörer i marknaden som själva inte äger skogen i privat försorg verkar för att lagen skall ändras.
- G. Stora företag ser nog positivare på en lagändring då de skulle kunna få det enklare, de driver ju oftast redan driften i bolagsform.

- H. Det lilla företaget som är verksamt inom skog och lantbruk har viss oförståelse när det gäller frågan om markköp. De stora företagen som oftast är uppdelat i olika avdelningar har större kunskap och vet hur det ska hanteras.
- I. Kan tänkas, det beror naturligtvis på om det redan är i ett markägande aktiebolag eller annan juridisk person som då naturligtvis talar i egen sak. Det finns ingen anledning att duperas av ”rådgivare” som menar att man skulle locka riskvilligt kapital till näringen, det är en blåögd bluff. Riskvilligt kapital kommer genast till ett Aktiebolag om bolaget visar en bra vinst eller möjlighet till bra vinst, det vill säga det är och bör vara produktpriserna och lönsamhetspotentialen som lockar riskkapital inte ett, som det blir med slopad förvärvsprövning, ytterligare högre markpris (som sänker lönsamheten). Det föregående innebär att det ägnas för lite tid åt resultatet till producenten jämfört engagemanget i fotarbetet för att slopa jordförvärvslagen.

Tror du synen på jordförvärvslagen skiljer sig åt hos äldre respektive yngre företagare, varför?

- A. Här tror jag främst att det är det geografiska läget som har påverkan. Längre norrut finns det nästan bara skog och nere i söder är det mest jordbruksmark.
- B. En del av de yngre kan tänkas tro att en förändring skulle hjälpa företagandet men ur skattesynpunkt finns inga fördelar.
- C. De yngre företagarna mer positiva till en ny lag. Det har att göra med deras grundsynsätt. Den äldre generationen är mer bönder medans den yngre generationen är mer företagsbyggare, entreprenörer som vill skapa och bygga upp något.

- D. Vet ej. Då det blir allt svårare att förvärva mark (pga priset) så borde yngre företagare ställa sig positiva till att juridiska personer kan köpa.
- E. Yngre ser positivt på en modernisering – äldre ser hoten.
- F. Inte lika säker på att ålderskillnaden påverkar inställningen till lagen, då tror jag att det är andra saker, (situation och befintligt ägande), som påverkar deras syn och inställning.
- G. Äldre har nog lättare för att acceptera en lagändring. De kommer ju redan från en tid med lantbruksnämnd som styrt väldigt hårt och bestämt över lantbrukarna. De yngre har nog också ganska lätt för att acceptera då de har ett nytt sätt att se på både ekonomi och ägande.
- H. De äldre är mer konservativa och vill inte ha några förändringar medans de yngre har en annan inställning. De vill gärna prova på nya saker och har en större förståelse och vilja.
- I. Traditionen är tack och lov stark i denna fråga (en tung ryggsäck i andra) så de äldre håller fast. De yngre tenderar allt mer att duperas av ”rådgivare” till att tro att det skulle vara lönsamhetens frälsning och att det kommer obegränsade skyar av riskkapital från ”himlen” om man slopar jordförvärvslagen.

Tror du en ändring av jordförvärvslagen kommer att ske och i så fall när och vad kommer att ändras?

- A. Ja, inom 100 år kommer det garanterat någon form av lagändring men något fall måste komma upp för att det ska ske inom snarare framtid. Jag ser inte vem som skulle vilja framkalla något sådant, något företag som pressar på i frågan eller är det i så fall upp till politikerna.
- B. Nej

- C. Ja, vi tror på en lagändring. Förvärvstillståndet kommer inte att försvinna helt men det kommer på något sätt att bli enklare för juridiska personer att få förvärva jordbruksmark. Om 10 år kommer det finnas en lagändring.
- D. Ja, jag skulle tro att så småningom kommer det krävas en lagändring då det blir enda möjligheten för nya företag att etablera sig och jag tror också att det bara är större företag/alt nischade företag som kommer orka med att investera sig in i framtiden med robotar, AI, digitalisering och vad som nu kommer krävas framgent. Rätt utbildad personal kommer också bli en bristvara vilket också gör att endast företag med möjlighet att betala marknadsmässiga löner kommer bli kvar långsiktigt. Här skulle juridiska personer enklare kunna konkurrera om man förutsatte att dessa drevs mer professionellt med en ambition om att växa.
- E. Ja, framförallt kommer juridiker få möjligheter till förvärv. Andra delar kommer säkert att uppdateras/förändras men jag har för dålig insikt i lagen för att uttala mig.
- F. Nej, jag är inte helt säker på att en lagändring kommer att genomföras.
- G. Ja, men det känns inte som att en lagändring kommer att komma nu direkt men den kommer att komma. Den enda ändringen då kommer vara att man kommer tillåta bolag att få förvärva mark.
- H. Ja, i form av att tillåta att svenska aktiebolag som ägs av personer folkbokförda i Sverige kommer att få möjlighet att förvärva mark. En sådan lagändring kommer att ske kring år 2020-2025.
- I. Vill inte ens tänka tanken! Vem vill ha Kinas multiföretag eller Ryska oligarker som största jordägare i Sverige på de bästa jordarna i en exempelvis kris och krigssituation?

