



SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2011:22

Jordförvärvslagens ändring 2005 och dess påverkan vid skogsfastighetsköp

The amendment of Land Acquisition Act 2005 and its influence on forest property purchase



Sara Nilsson

Examensarbete i skogshushållning, 15 hp
Skogsmästarprogrammet 2011:22
SLU-Skogsmästaraskolan
Box 43
739 21 SKINNSKATTEBERG
Tel: 0222-349 50

Jordförvärvslagens ändring 2005 och dess påverkan vid skogsfastighetsköp

The amendment of Land Acquisition Act 2005 and its influence on forest property purchase.

Sara Nilsson

Handledare: Eric Sundstedt

Examinator: Staffan Stenhag

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå med minst 60 hp kurs/er på grundnivå som förkunskapskrav

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2011

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

Nyckelord: jordförvärvstillstånd, skogsfastighetspris, fysisk person



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

FÖRORD

Denna uppsats är ett examensarbete omfattande 15 hp. Arbetet skrivs som mitt avslutande steg till skogsmästarexamen vid skogsmästarprogrammet inom SLU i Skinnskatteberg. Examensarbetet är skrivet under skogsfakulteten. Parallellt med de sista studieåren har jag tagit steget in i skogsbranschen och arbetslivet där. Mitt val av ämne för denna uppsats är influerat av de erfarenheter och intryck jag fått i arbetet.

Ett stort tack vill jag rikta till min handledare från LRF Konsult Skogsbyrån Johan Sandberg. Tack för alla reflektioner och intressanta diskussioner. Inom SLU vill jag tacka min handledare Eric Sundstedt för support och vägledning genom arbetet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	III
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	V
ABSTRACT	1
1 INLEDNING.....	3
1.1 BAKGRUND	3
1.2 FÖRKLARINGAR AV BEGREPP	3
1.3 FÖRKLARING AV FÖRKORTNINGAR	4
1.4 JORDFÖRVÄRVLAGEN	4
1.4.1 <i>Jordförvärvslagens framväxt</i>	4
1.4.2 <i>Jordförvärvslagen 1979:230</i>	5
1.4.3 <i>1990-talets förändringar och effekter av JFL</i>	6
1.4.4 <i>Dagens jordförvärvslag</i>	7
1.5 HUR DET GÅR TILL ATT SÖKA JORDFÖRVÄRVSTILLSTÅND	9
1.6 SKOGSVÅRDSLAGEN	10
1.7 AKTUELLA DISKUSSIONER, HÄNDELSER OCH FORSKNING	10
1.7.1 <i>Artikel</i>	10
1.7.2 <i>Examensarbete</i>	10
1.7.3 <i>Riksdagsmotion</i>	11
1.8 SYFTE	11
1.9 AVGRÄNSNING.....	11
1.10 HYPOTES.....	12
2 METOD OCH MATERIAL.....	13
3 RESULTAT	15
3.1 FÖRVÄRVSTILLSTÅNDSANSÖKNINGAR.....	15
3.2 ANTALET BIFALL RESPEKTIVE AVSLAG PÅ FÖRVÄRVSTILLSTÅNDSANSÖKNINGAR.....	16
3.3 KÖPESKILLING FÖR SKOGSFÄSTIGHETER	18
3.4 RESULTAT AV INTERVJUUNDERSÖKNING	22
4 DISKUSSION	25
4.1 FÖRVÄRVSTILLSTÅNDSANSÖKNINGAR, BIFALL OCH AVSLAG	25
4.2 FASTIGHETSPRISER	26
4.3 FASTIGHETSINTRESSENTERS KÄNNEDOM OM JFL.....	26
4.4 SLUTSATSER	27
5 SAMMANFATTNING	29
6 KÄLLFÖRTECKNING	31
6.1 TRYCKTA KÄLLOR	31
6.2 INTERNETDOKUMENT	31
6.3 ÖVRIGA KÄLLOR.....	32
7 BILAGOR.....	33

ABSTRACT

Since the beginning of the 1900s Sweden has had laws and rules governing the ownership of agricultural and forest land. The foundations of the current Land Ownership Law, "Jordförvärvslagen 1979:230(JFL)", are from 1979. The most recent review and adaptation of the law occurred in 2005. Its main purpose is to prevent a passive ownership of land in Sweden and to ensure that the land is actively worked. The law is also used as a regional political tool to encourage business and development in rural areas. An important term in the Law is "glesbygd", sparsely populated area. "Glesbygd" is a general term for councils and parishes in Sweden with low population densities. Areas defined as "glesbygd" can be found in "Jordförvärvsförordningen(JFF)". JFL is applicable to both corporations and individual people.

The aim of this dissertation is to examine whether adaptations to JFL in 2005 changed the circumstances for private people who wish to acquire agricultural or forest land and if this led to changes in property prices. The study is restricted to 4 counties; Västernorrland, Jämtland, Västerbotten and Norrbotten. Corporate and executive acquisitions are not discussed within this dissertation. The dissertation focuses on forest properties.

Hypotheses:

- The number of declined applications for permission to purchase land varies between the studied counties.
- Forest properties that require approval through JFL attract fewer buyers leading to lower prices.
- The anxiety felt by potential buyers is not proportional the number of declined applications for purchase of land.

A literature study was carried out of JFL, the laws development and interpretation. Data concerning permission for land purchase applications was collected from the Swedish Board of Agriculture, selling prices for properties were available through LRF Konsult. Interviews of potential buyers concerning their knowledge about JFL and applications for purchase permits were carried out.

The result shows that the number of applications for purchase permits made by private people between 2003 and 2008, in the northern counties, has increased from 342 to 693 per year. Prior to the 1st of July 2005, the purchaser was able to agree to a commitment to inhabit the property within 6 months after purchase. When including these purchasers, applications have increased from 441 to 693 per year. Within the counties of Norrbotten and Västernorrland, no denials for applications for purchase permits, made by private people, were found between 2003 and 2008. Within Västerbotten denials for applications for permits could be found for each year. At most, 8,6% of applications were denied(2004). On average, Västerbotten had a denial percentage of 3,75% over the studied period. In comparison Jämtland had a denial percentage of 0,81%, with no denials registered during 2005 and 2008. Jämtland had the highest rate of denials during 2007 with 2,02%.

During the studied period, prices of properties without inhabitable buildings within sparsely populated areas (glesbygd) increased more than properties outside these areas. With an index of 1,0 applied to 2003 property prices within "glesbygd" areas and outside of "glesbygd" areas, the 2008 prices gave an index of 2,17 and 2,03 respectively. The strongest price increases within sparsely populated areas occur after 2005. Between 2003 and 2005 price increases for within "glesbygd" areas and

outside of “glesbygd” areas are comparatively even. The interview enquiries showed that a large number of the participants are aware of JFL existence. Knowledge of when purchase permits are required and the possibilities to be granted a permit is less predominant. 50% of participants believe that they have a small to reasonable chance of being granted a permit. 50% also believe that interest in agricultural properties within sparsely populated areas would be greater if JFL did not regulate purchases by private people. 9 of 22 believed that property sellers would rather sell to those that are not required to apply for purchase permits.

The aim of the adaptations to JFL in 2005 was to strengthen the law. From the increase in the number of permit applications that occurred from 2005 onwards, I conclude that the result of changes to JFL has not given the desired effect. Neither has the law, or the presumed effect of the changes to it, dampened the increase in price of forest properties.

It was not possible to determine the number of permit applications from people who live in neighbouring municipalities, other areas of the county or who come from other countries. In today's society where we work, study and live can be spread out over large geographical areas. It would be interesting to know how many applicants, despite having been registered for less than 12 months within the municipality where they have purchased property, consider themselves as residents of the municipality. Another conclusion from this study is that JFL is interpreted differently between counties; the number of denied applications relative to the total number of applications varies considerably between counties. JFL is well known among those who are interested in buying forest properties in Norrland. Knowledge of when a purchase permit is required and the chances of being granted a permit is however weaker and often incorrect. I believe that JFLs strict regulation during the 80s continues to have an effect on potential buyers in the form of an unjustified amount of anxiety. More access to information about today's JFL would be appropriate. If the intention is that JFL should be an instrument for governing the ownership and use of land in sparsely populated areas, I believe that another form of land government would be more effective.

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Programledaren på Nyhetsmorgon i TV4 ställer en fråga. Han ställer den antingen utifrån sin egen kunskapsbank eller utifrån i förväg planerade intervjufrågor. Frågan ställer han i samband med att prisstatistiken för 2008 för skogsfastigheter släpps och den ställs till LRF Konsults chefsmäklare

Carl-Johan Jürss. Vad handlar då frågan om? Jo, om vanliga människor i Sverige får köpa en lantbruksfastighet. Samtidigt intervjuas en familj som nyligen har köpt en skogsfastighet med fritidshus.

- Det här med förvärvstillstånd, hur blir det för mig som bor i Sorsele kommun om jag vill köpa en fastighet i Vilhelmina kommun?

Detta är ett exempel på de fundersamma samtal om förvärvstillstånd jag får. Frågorna kommer både från personer som bor i glesbygdskommuner och från personer som bor i städer långt från fastigheten de är intresserade av. Ovissheten är stor. Lantbruksnämndernas arbete på 80-talet har rotat sig djupt i många svenskar.

I samarbete med LRF Konsult Skogsbyrån har frågeställningen till detta examensarbete arbetats fram. Grunden är den ovisshet som råder kring dagens Jordförvärvslag. Senaste lagändringen trädde i kraft den 1 juli 2005. Lagen heter alltsedan 1979 *Jordförvärvslagen 1979:230* men stora omarbetningar har skett vid ett flertal tillfällen.

1.2 Förklaringar av begrepp

Brukningseenhet

Flera skogsfastigheter inom samma kommun får sammanföras till en brukningseenhet om de har samma ägarförhållande.¹ I vissa fall kan en brukningseenhet även omfatta skogsmark i mer än en kommun. Detta gäller dock aldrig skogsmark i fjällnära skog.²

Friområde

De områden som inte är glesbygd eller omarronderingsområden. Begreppet används av länsstyrelsen. Fysiska personer behöver inte söka förvärvstillstånd inom friområden.³

Glesbygd

"stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom området främjas"⁴

Lantbruksegendom

"fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet"⁵

Lantbruksenhet

¹ SVL 12 §

² SVF 14 §

³ Länk A.

⁴ JFL 1 §

⁵ JFL 1 §

Fastighet som består av ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och/eller skogligt impediment.⁶

Omarronderingsområde

”område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen”⁷

Marknadsvärde

”det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.”⁸

1.3 Förklaring av förkortningar

AC	Västerbottens län
BD	Norrbottens län
JFF	Jordförvärvsförordningen
JFL	Jordförvärvslagen
Prop	Proposition
SLU	Sveriges lantbruksuniversitet
SVL	Skogsvårdslagen
SVF	Skogsvårdsförordningen
Y	Västernorrlands län
Z	Jämtlands län

1.4 Jordförvärvslagen

I det följande redogörs för JFLs framväxt till den lag vi har idag. Lagen har gamla rötter. Med årens gång har olika syften lagts till och dragits ifrån. I sammanfattningen av lagen har jag koncentrerat mig på regleringen av fysiska personers förvärv och förvärv inom icke omarronderingsområde. Förvärv genom exekutiv auktion och lagarna kring förvärvstillstånd i sådana fall behandlas inte i mitt arbete.

1.4.1 Jordförvärvslagens framväxt

Att genom lagstiftning styra vem som får köpa jord- och skogsmark är ingen ny företeelse i vårt land. 1906 infördes en bolagsförbudslag som reglerade juridiska personers förvärv av skogsmark i Norrland. Denna lag gällde från 1925 till 1965 i hela Sverige. Syftet var att skydda bondebefolkningen mot sågverksindustrins aggressiva uppköpsmetoder av skogsmark.⁹

Den första lag som reglerade privatpersoners förvärv av jord- och skogsfastigheter kom år 1945 i spåren av andra världskriget. (1945:805) Målen var att bevara jorden som jordbrukarens egendom och att stödja familj jordbruket. De var dock vagt satta och redan 1948 ersattes lagen av en ny jordförvärvslag. (1948:329)¹⁰ Denna lag tog även upp ett förbud mot spekulations- och kapitalplaceringsköp.

⁶ Fastighetstaxeringslagen 4 kap. 5 §

⁷ JFL 1 §

⁸ LVM – Rapport 2006:7 sid 6

⁹ Törnqvist sid 68-69

¹⁰ Törnqvist sid 74-75

År 1955 fick Sverige en ny jordförvärvslag (1955:272) som hade två huvudsyften. Dels att underlätta för rationalisering av jordbruket och dels att förhindra förvärv i t.ex. spekulationssyfte. Lantbruksnämnden prövade alla förvärv utom vid arv som var undantaget från tillståndsplikt.

Jordförvärvslagen från 1955 ledde till att få jord- och skogsbruksfastigheter kom ut på öppna marknaden. 1965 stod därför en ny jordförvärvslag klar (1965:290). Huvudsyftena från 1955 kvarstod men lagen skulle öppna marknaden och vara mindre starkt reglerande. Så blev det dock inte.¹¹

1.4.2 Jordförvärvslagen 1979:230

Under 1970-talets "gröna våg" och bondevänliga miljö fastlades 1977 en ny jordbrukspolitik. Familjeföretagen som brukare av jord och skog lyftes fram liksom storskogsbrukets miljöeffekter.¹² 1979 beslutade riksdagen med Torbjörn Fälldin som statsminister om en ny jordförvärvslag (1979:230). De problem som lyftes fram i lagstiftningsarbetet var, vad det gäller förvärv mellan privatpersoner, att en allt större del av jord- och skogsbruksfastigheterna ägdes av dödsbon och inte kom aktiva brukare till del. Rationaliseringsmålen gick inte att uppfylla utan en utökad förvärvstillståndsprövning. Därtill var prisnivån på de fastigheter som kom ut på öppna marknaden alltför hög och inte i relation till värdet av fastigheternas avkastning. Lagstiftarnas ledstjärna var att arbeta fram en jordförvärvslag som främjade familjelantbruket som ett rationellt företag. Yrkeskunniga förvärvare som bosatte sig på lantbruket skulle ges förtur till förvärv av jord- och skogsfastigheter. Med den nya lagen ville man driva rationaliseringen av fastigheternas areella utformning hårdare.

Den nya lagen innebar att endast överlåtelser mellan makar eller till avkomling undantas från förvärvstillståndsprövning. Priskontrollen blev hårdare och ett förvärv med en köpeskillning som översteg, om så bara obetydligt, fastighetens avkastningsvärde tilläts inte. Lagens tillämpning innebar att jord- och skogsföretag, var fastighet för sig eller fastigheter som brukas tillsammans, indelades i tre kategorier. Utvecklade och utvecklingsbara företag var den första kategorin. Begränsat utvecklingsbara var den andra och ej utvecklingsbara var den tredje kategorin. Ett utvecklat eller utvecklingsbart företag kännetecknades av att de hade mark och andra resurser som gjorde att de kunde leva vidare och rationellt producera jordbruksprodukter samt ge en inkomst enligt ett minimikrav för brukaren. Till de begränsat utvecklingsbara företagen klassades de som troligen endast under kort tid beräknades kunna klara brukarens försörjning. Det var första klassens jord- och skogsbruksföretag som lantbruksnämnden i sitt rationaliseringsarbete skulle gynna. Ett förvärv som splittrade eller förde samman fastigheter så att ett utvecklat eller utvecklingsbart företag skadades skulle inte tillåtas. Vidare gav den nya lagen att en förvärvare som inte bosatte sig på fastigheten eller brukade den själv inte tilläts förvärv. Därtill skulle förvärvaren ha lämplig yrkesutbildning.¹³

1987 har lagen från 1979 funnits så pass länge att lagens effekter kan analyseras och regeringen lägger fram en proposition om ändring av JFL. Med en regering ledd av Ingvar Carlsson ändras lagen till att ha tre huvudsakliga mål.

- Främja produktiva familjeföretag och stärka jordbrukarnas ägande av marken.

¹¹ Carlen sid 7

¹² Törnqvist sid 86

¹³ Prop 1978/79:85

- Främja strukturrationaliseringen.
- Främja den regionalpolitiska aspekten på ägandet av jordbruksfastigheter.¹⁴

Prisprövningen mildras till att avslag endast får ges om köpeskillingen avsevärt överstiger fastighetens marknadsvärde. Prisprövningen ges även en lägre prioritet och större vikt läggs vid att förvärv inte ska hindra rationaliseringen. Man håller kvar vid att förvärv som splittrar eller för samman fastigheter så att skada av första kategorins företag inte ska tillåtas. I denna lagändring lyfts även natur- och skogsvårderna in. Förvärvaren kan bli ålagd att vidta åtgärder som behövs för natur- eller skogsvård.¹⁵

Problemet med att en stor del av jordbruksfastigheterna ägs i samägande eller i dödsbo kvarstår. Regeringen försöker finna en lösning för att komma till rätta med frågan. I propositionen 1988/89:9 föreslås att tre nya paragrafer ska tas in i JFL. De behandlar hur ett dödsbo som inkluderar en jordbruksfastighet ska agera. De paragrafer som tillförs JFL 1988 reglerar hur länge en jordbruksfastighet får ägas av ett dödsbo. Inom fyra år från det att dödsfallet skedde ska fastigheten ha avvecklats från dödsboet.¹⁶ En avveckling från ägande i dödsbo kan ske genom att alla eller en del av dödsbodelägarna går in i ett samägande av fastigheten.

Under slutet av 80-talet görs en ändring i den statliga förvaltningen i Sverige. Länsstyrelsens uppgifter utökas och ett antal nämnder upphör. Däribland övergår lantbruksnämndens arbete till att ligga under länsstyrelsens försorg. Jordförvärvsprövningen som tidigare utfördes av lantbruksnämnden blir från 1991 en fråga för länsstyrelsen.¹⁷

1.4.3 1990-talets förändringar och effekter av JFL

Den första juli 1991 träder en större förändring av JFL i kraft. Prisprövningen slopas och lagens syfte att verka för strukturrationalisering förändras till att endast gälla vissa områden som är starkt ägosplittrade. En stärkning av lagen som ett verktyg för regionalpolitiken genomförs. Detta i synnerhet genom att indela landet i glesbygd eller område med tätare befolkning. Det är endast inom glesbygdsområde som förvärvstillståndsprövning nu skall ske. Har förvärvaren varit bosatt inom samma glesbygdsområde som fastigheten är belägen sedan minst 6 månader tillbaka behöver förvärvstillstånd inte sökas. Likaså behöver förvärvet inte prövas om den som köper fastigheten förbinder sig att bosätta sig på den inom 6 månader och vara bosatt där i minst 5 år framöver. Begreppet *lantbruksegendom* införs i lagen. Ordet skall tydligare visa att det både handlar om jord- och skogsbruksfastigheter samt när flera fastigheter brukas som en enhet.¹⁸

Lagförändringen har precis trätt i kraft när Lantmäteriverket utkommer med en rapport om prisutvecklingen på lantbruksfastigheter. Rapporten innehåller även en utredning av vilka konsekvenser Lantmäteriverket under ledning av Christer Nilsson kan se av den nya avreglerade JFL. Rapporten framhäver att det till största del är skogsdominerade bygder som finns inom de områden som nu står under JFL vad det gäller privatpersoners förvärv. Vidare lyfter rapporten fram att många av förvärvarna redan bor inom den kommun som fastigheten de förvärvat finns i. Beträffande förvärv i glesbygd i hela Sverige av privatpersoner år 1990 bor 65 % i den kommun

¹⁴ Carlen sid 8

¹⁵ Prop 1986/87:122

¹⁶ Prop 1988/89:9

¹⁷ Prop 1990/91:27

¹⁸ Prop 1990/91:155

som den förvärvade fastigheten ligger inom. I rapporten beskrivs en förmodad utveckling av fastighetsmarknaden för lantbruksegendomar som delad. Marknaden för fastigheter i glesbygd kommer att utvecklas annorlunda än marknaden i friområde. En lägre efterfrågan och prisnivå inom glesbygd diskuteras men eftersom det till stor del är personer som inte behöver söka förvärvstillstånd som förvärvar fastigheter inom glesbygden tonas de förutspådda konsekvenserna ned. JFLs regionalpolitiska mål förmodas underlätta för de som redan bor i glesbygdskommunerna. Däremot antas lagen inte befrämja inflyttande till glesbygdsområdena.¹⁹

Vid årsskiftet 1992/1993 görs en korrigering av JFL. Den tid som förvärvaren ska ha varit boende i kommunen för att inte behöva förvärvstillstånd vid förvärv i glesbygd förlängs från 6 till 12 månader. Tiden för bosättningsåtagande ändras också till 12 månader. Försäkran om att vara bosatt på fastigheten i minst 5 år kvarstår. I och med att Sverige ingått medlemskap i EG korrigeras vissa lagar, däribland avregleras lagen som styr icke svenskars förvärv av fast egendom kraftigt. JFL råder även för icke svenskars förvärv av lantbruksfastighet.²⁰

Jordbruksverket utvärderar 1994/1995 länsstyrelsernas åsikter om JFLs effekter. Därtill görs en studie av förvärv av lantbruksfastigheter i några kommuner i Västerbottens län. Resultatet av undersökningen visar att länsstyrelserna bedömer att effekten av JFLs mål att främja sysselsättning och bosättning i glesbygden är begränsad. Man framhåller att det är enkelt att undgå förvärvstillståndsprövning genom att förvärvaren anmäler att han ska bosätta sig på fastigheten. Kontrollen av huruvida detta görs är svag. I rapporten lyfts det fram att andelen avslag på jordförvärvsansökningar minskade efter 1991 års lagändring men att det är endast den direkta effekten av lagen som visas i statistiken. Hur många förvärv som aldrig kommer till stånd därför att det är känt att den tilltänkta förvärvaren inte kommer att få förvärvstillstånd går det inte att säga någonting om. Resultatet av studien i Västerbottens län visar att några klara effekter av JFL för bosättning eller sysselsättning i glesbygden inte går att se. Man poängterar emellertid att JFL inte saknar betydelse för fastighetsmarknaden men att det är svårt att bedöma hur mycket lagen påverkar i det dolda. Med hänvisning till resultatet från studien i Västerbotten skriver Jordbruksverket i rapporten att de resurser som läggs ned för att tillämpa JFL inte står i proportion till den nytta lagen gör. Det föreslås att lagen antingen ska skärpas eller så ska det regionalpolitiska målet som lagen har regleras genom andra funktioner i samhället.²¹

1.4.4 Dagens jordförvärvslag

Den JFL vi har i dag trädde i kraft den 1 juli 2005. Dagens JFL finns i Bilaga 1. Syftet med ändringarna var att göra lagen något mer restriktiv. Lagen ska i första hand förhindra att andra än aktiva brukare av marken äger den och vara ett regionalpolitiskt verktyg.²² Lagen inleds med begreppsdefinitioner och avgränsar vad lagen behandlar. Vad gäller privatpersoners köp, byte eller gåva av lantbruksegendom så gäller lagen inte om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om make/maka är avkomling till överlåtaren. Förvärvstillstånd krävs dock om en förälder förvärvar av sitt barn. Om någon som inte är delägare i ett dödsbo genom arvsrätten förvärvar del av eller helt dödsbo krävs förvärvstillstånd. Vid privatpersons förvärv krävs enbart förvärvstillstånd om fastigheten är belägen i glesbygd och

¹⁹ Färnkvist, sid 1, 4, 51-59

²⁰ Prop 1992/93:71

²¹ Jordbruksverket 1995. sid 1-5, 7, 24-29

²² Grauers sid 289-290

förvärvaren inte har varit bosatt i kommunen där fastigheten ligger det senaste året. Detta gäller om fastigheten inte ligger inom omarronderingsområde. Karta 1 visar vilka områden som är glesbygd. I Bilaga 2 finns en förteckning över alla församlingar som är glesbygd inom Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens, och Norrbottens län.



Karta 1 med Sveriges glesbygdsområde respektive friområde för förvärvstillståndsansökan av privatperson.²³

Enligt 7 § ska förvärvstillstånd inte ges om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Om förvärvaren kan visa att han sannolikt kommer att bosätta sig varaktigt på fastigheten inom ett år från förvärvet eller att hans förvärv varaktigt kommer att gynna sysselsättningen på orten ska han ges förvärvstillstånd. Ifall förvärvaren inte kan visa ovanstående så får förvärvstillstånd vägras om fastigheten behövs för att stärka sysselsättning eller bosättning för någon som redan bor inom glesbygden. För att vägra ett förvärvstillstånd ska det finnas en direkt och påvisbar effekt för sysselsättning eller bosättning i bygden.

Förvärvstillstånd ansöks hos och prövas av länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Ansökan måste vara inkommen hos länsstyrelsen senast tre månader efter

²³ Jordbruksverket 2005

förvärvet annars är förvärvet ogiltigt. Vid ett förvärv av fastighet eller del av fastighet genom en fastighetsförrättning sänder lantmäteriet frågan för prövning hos länsstyrelsen innan förrättningen kan genomföras. Länsstyrelsens beslut överklagas hos Jordbruksverket. Om man vill överklaga Jordbruksverkets beslut vänder man sig till allmän förvaltningsdomstol. För överklagan till kammarrätten krävs prövningstillstånd.

Om ett köp, inte vid byte eller gåva, av fastighet blir ogiltigt pga. vägrat förvärvstillstånd kan överlåtaren begära att staten ska lösa in fastigheten. Detta gäller dock bara om köpare och överlåtare avtalat om ett pris som endast obetydligt överstiger fastighetens avkastningsvärde med hänsyn tagen till övriga omständigheter på fastigheten. Om priset ligger däröver löser staten inte in fastigheten. Inlösen sker inte heller om staten anser att det finns oskäligen avtalsvillkor i köpeavtalet mellan köpare och överlåtare.²⁴

1.5 Hur det går till att söka jordförvärvstillstånd

Varje länsstyrelse har en hemsida. Där finns det information om hur ansökan av jordförvärvstillstånd går till samt vilka områden som är glesbygd. Ansökan sänds till den länsstyrelse inom det län fastigheten ligger och måste vara inne hos länsstyrelsen inom tre månader från förvärvsdatum. På länsstyrelsernas hemsidor finns det en blankett att skriva ut och fylla i ansökan på. Blanketten sändes via post till länsstyrelsen för handläggning. Det finns ingen bestämmelse över under hur lång tid länsstyrelsen får pröva ansökan. För den som innan ett förvärv av fastigheten vill veta något om sina möjligheter att få förvärvstillstånd finns inget sätt att få förhandsbesked. En bestyrkt kopia av förvärvshandling ska medfölja ansökan. En förvärvshandling är till exempel ett köpekontrakt eller ett gåvobrev. Vid ett fastighetsköp betalar förvärvaren vanligen först handpenning. Detta sker i samband med att köpekontraktet tecknas. Handpenningen är ofta 10 % av köpeskillingen. Därefter ansöker förvärvaren om förvärvstillstånd. Under handläggningstiden är både köpare och säljare bundna av kontraktet men köparen betalar inte resterande summa till säljaren innan förvärvstillståndet är beviljat. Om köparen inte får förvärvstillstånd går köpet tillbaka och handpenningen ska betalas tillbaka till köparen.

Blanketten för förvärvstillståndsansökan finns under Bilaga 3. På blanketten skrivs förvärvarens personuppgifter in. Den förvärvade fastigheten ska redovisas med beteckning och arealer. Den totala arealen ska uppges samt fördelningen på åkermark och skogsmark. Sökandes tidigare innehav av lantbruksfastigheter ska uppges med beteckningar och arealer. Överlåtaren uppges samt om han eller hon är gift eller ogift. Om förvärvaren har ett släktskap med överlåtaren uppges det. Efter dessa uppgifter kommer frågan vilken avsikt förvärvaren har med fastigheten. Om ändamålet är att bo där permanent eller om det ska vara ett fritidsboende. Om brukandet av fastigheten är planerad som en heltids- deltids eller fritidssysselsättning. Vidare uppges om fastighet förvärvas som en nyetablering av verksamhet eller är ett tillskotts köp till befintlig mark. Sökanden uppmanas även att beskriva sin sysselsättning eller annan information som man vill framföra till länsstyrelsens handläggare.

Ansökan sänds in med bifogad bestyrkt kopia på förvärvshandling till länsstyrelsen. För att handläggning av ärendet ska påbörjas ska sökanden betala in

²⁴ Beckman sid 671-691

ansökningsavgiften. För privatperson är avgiften 3 200 kr. Avgiften betalas inte tillbaka vid avslag på ansökan.

Beslut om förvärvaren får förvärvstillstånd eller inte sänds till sökandens uppgivna adress. Överlåtaren av fastigheten får inte något besked om att beslut är taget hos länsstyrelsen.

1.6 Skogsvårdslagen

Vid förvärv av skogsfastighet påverkas förvärvet av ett flertal lagar. Alla lagar behöver inte vara aktuella att beakta vid varje förvärv men de finns och kan både ha en direkt och en indirekt påverkan vid förvärvet. SVL inverkar olika på en förvärvare som behöver beviljas förvärvstillstånd jämfört med en förvärvare som inte behöver det. Nedan beskrivs förhållandet.

Enligt SVL 10a§ första stycket får avverkning inte påbörjas innan förvärvstillstånd är beviljat. Skogsstyrelsen får medge undantag om det finns särskilda skäl. Med särskilda skäl menas om förvärvaren kan visa att han har stor nytta av att kunna avverka tidigare. Undantag medges bara om det är klarlagt att inget hinder finns för förvärvstillstånd. SVL fick denna lydelse i samband med att JFL ändrades 2005. Syftet är att förhindra att en förvärvare avverkar innan förvärvstillstånd beviljats. Om ansökan avslås skulle förvärvaren därmed undkomma lagens krav på återbeskogning mm.²⁵

1.7 Aktuella diskussioner, händelser och forskning

1.7.1 Artikel

Den 25 januari 2010 skriver tidningen Skogsaktuellt en artikel om "skogsklippare". "Skogsklippare" är ett begrepp för den som köper en skogsfastighet, gör en snabb avverkning och sedan låter bli att återbeskoga marken. Med skogsvårdslagens och jordförvärvslagens ändring 2005 har dessa "skogsklippare" minskat betydligt. I artikeln tas ytterligare två bidragande orsaker upp. Den ena är att skogsfastigheterna idag betingar ett högre inköpspris och den andra orsaken är att media har lyft fram oseriösa affärer. Den som ska sälja sin fastighet vill inte vara bidragande till att en "skogsklippare" tar över hans eller hennes fastighet och snabbt avverkar allt som är möjligt. Artikeln beskriver att det fanns en oro över att "skogsklipparnas" kortsiktigt utnyttjande av skogen och respektlösa inställning till återbeskogningskravet skulle sprida sig och bli vanligt. "Skogsklipparna" fick emellertid större genomslag som intressant ämne att behandla i massmedia än vad deras attityd gentemot lagen anammades av andra skogsägare.²⁶

1.7.2 Examensarbete

Jordförvärvslagen som ett instrument för att reglera fastighetsförvärv är detta examensarbets kärna. En annan som under 2000-talet har studerat JFL i kombination med fastighetsköp inom sitt examensarbete är Conny Bäckman.

²⁵ Beckman sid 684

²⁶ Skogsaktuellt 2010-01-25

År 2000 studerade Conny Bäckman om JFL och FBL ger negativa konsekvenser på det långsiktiga skogsbruket. Bäckman studerade även de regler i SVL som ska hindra långsiktigt negativa effekter på skogsbruket. Studien rör den lagtext som då var aktuell. Bäckman beskriver att JFL ger möjlighet till ett oseriöst skogsbruk där fastighetspriser "trissas" upp och köparen avverkar maximalt utan att sköta återväxtåtgärderna. Bäckman beskriver att JFL, FBL och SVL inte verkar åt samma håll. Han föreslår högre bosättningskrav och en högre kontroll av bosättning men drar slutsatsen att det är SVL som är den primära lagen som ska förhindra skogsbruk som inte är långsiktigt och inte i överensstämmande med Sveriges skogspolitik.²⁷

1.7.3 Riksdagsmotion

Både år 2008 och 2009 har två riksdagsmän lagt fram en motion angående JFL. Riksdagsmännen heter Bengt-Anders Johansson och Peder Wachtmeister och representerar moderaterna. Motionen behandlar hela JFL och en översyn av hela lagen efterfrågas. Om vi ser till de delar som direkt berör privatpersoner så lyfter motionen fram lagens glesbygdspolitiska delar som föråldrade. I övrigt motiveras kravet på en modernisering av lagen med att jordbrukspolitiken i Sverige idag till stor del är en internationell fråga som behandlas på EU-nivå. Vad gäller skogsfastigheter poängteras att förutsättningarna för den mindre skogsindustrin i Norrland idag är annorlunda mot hur de var när lagen skrevs. Som ytterligare en anledning till att lagen behöver ändras är att det idag ofta bildas bolag som arrenderar fastigheterna de brukar därför att bolaget som juridisk person inte får lov att köpa in fastigheterna i bolaget.²⁸

1.8 Syfte

Syftet är att få fram hur Jordförvärvslagens ändring den 1 juli 2005 förändrade förutsättningarna för privatpersoner att förvärva jord- och skogsbruksfastigheter samt om lagförändringen bidrog till en förändring av fastighetspriserna.

1.9 Avgränsning

Med fastighet menas lantbruksegendomar i enlighet med JFL 1§ första stycket (taxerad lantbruksenhet, jord- och/eller skogsbruksfastighet). Arbetet inriktar sig på skogsdominerade fastigheter, ofta kallade skogsfastigheter. Arbetet begränsas till fysiska personers fastighetsförvärv i Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands samt Västernorrlands län. Dessa län har inga omarronderingsområden. I tid begränsas arbetet till beslut om förvärvstillstånd fattade åren 2003-2008. Exekutiva förvärv och reglerna kring dem behandlas inte i arbetet.

Vid studie av priser för skogsfastigheter är det vanligt att granska virkespriser, ränteutveckling, värdesättning av emotionella värden, jaktarrende och hur marknadsföring av skogsfastigheter sker. Studier av detta slag har redan utförts och prisernas påverkan av dessa värden är kända, vilket till exempel märks i media. I min studie avstår jag från att analysera och diskutera ovan nämnda faktorer och koncentrerar mig på JFL.

²⁷ Bäckman Conny, 2000

²⁸ Johansson Bengt-Anders och Wachtmeister Peder, 2009

1.10 Hypotes

Med bakgrund av mina erfarenheter i arbetet på LRF Konsult med fastighetsförmedling och de frågor som jag försöker att ge ett smakprov av i bakgrunden till detta arbete formulerar jag här de hypoteser som kommer att vara en bas för de fortsatta undersökningarna.

- Andelen avslag på ansökta förvärvstillstånd är olika i de studerade länen.
- Betalningsviljan för skogsfastigheter som kräver förvärvstillstånd är lägre.
- Oron för att inte beviljas förvärvstillstånd står inte i proportion till andelen avslag.

2 METOD OCH MATERIAL

För att genomföra arbetet utifrån dess syfte samt tre hypoteser har olika arbetsmetoder använts. För att skapa en grund för arbetet har förarbeten, propositioner och lagtext studerats. Därtill har litteratur som behandlar lagtolkning och rapporter från myndigheter om JFLs användning och effekter använts. Domstolsbeslut samt befintliga examensarbeten i ämnet har eftersökts. Litteratur och examensarbeten har sökts via SLU:s biblioteks sökmotor samt via bibliotekens sökmotor www.bibliotek.se. Genom www.notisum.se har dokument angående lagen och dess ändringar erhållits. Domstolsbeslut har här eftersökts men något som passat in under arbetets syfte har inte påträffats. Sökord på SLU:s bibliotek, på www.bibliotek.se och på www.notisum.se har varit

- Jordförvärvslagen
- Jordförvärvstillstånd
- Förvärvstillstånd
- 1979:230
- Förvärvstillståndsansökan
- Jordförvärvstillståndsansökan
- JFL

Efter litteraturbearbetningen har insamling av uppgifter angående förvärvstillståndsansökningar gjorts. Länsstyrelsen som är den myndighet som samlar in data om förvärvstillståndsansökningar i samband med att ansökningarna görs redovisar sina uppgifter till jordbruksverket. På jordbruksverket i Jönköping sammanställs data från alla landets län. Genom jordbruksverket har jag fått fram information om jordförvärvstillståndsansökningarna från 2003 tom 2008. Dessa data har jag sedan sammanställt för att kunna göra jämförelser med priserna för skogsfastigheter.

Jag har fått tillgång till LRF Konsults statistiska data över försålda fastigheter inom de fyra län som behandlas och gällande åren 2003 tom 2008. Dessa data har bearbetats så att endast fastigheter utan taxerade byggnader är med. Därefter har jag sorterat fastigheterna för att utskilja de som ligger inom glesbygd från de som ligger i friområde.

För att kunna utreda den sista hypotesen, om oron för att inte beviljas förvärvstillstånd är i proportion till andelen avslag, har jag gjort en intervjuundersökning. Valet av intervjumetod blev en kvantitativ metod med enkla frågor och svarsalternativ. Frågorna är sex stycken till antalet och har alla två till fem svarsalternativ, se Bilaga 4. I min arbetsvardag samtalar jag regelbundet med personer som är intresserade av att köpa skogsfastighet. För att utföra intervjuerna använde jag denna kontaktväg. Jag intervjuade de personer som ringde upp mig för att fråga om någon skogsfastighet som fanns till salu och där jag var kontaktperson eller fastighetsmäklare. Intervjuerna genomfördes från den 7 maj 2010 tom den 17 maj 2010. Vid samtalet förklarade jag att jag ville ställa några frågor, vad anledningen var och att det var helt frivilligt att svara. Under perioden hade jag 24 längre samtal med intressenter varav 22 tackade jag till att besvara mina frågor.

3 RESULTAT

3.1 Förvärvstillståndsansökningar

Låt oss först se hur många ansökningar om förvärvstillstånd som gjordes åren 2003 till 2008. Uppgifterna kommer från länsstyrelserna och är fördelade per län. Den totala siffran i tabeller och diagram består av de fyra nordligaste länens gemensamma värden.

Tabell 1
Antalet förvärvstillståndsansökningar 2003-2008
Enbart fastigheter inom glesbygd och ansökningar av fysiska personer. Siffrorna gäller såväl fastigheter med som utan byggnader.

Län	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Y	60	74	83	139	139	135
Z	152	179	176	211	252	258
AC	75	101	118	144	173	188
BD	55	62	74	87	151	112
Totalt	342	416	451	581	715	693

I tabellen ovan ser vi att antalet ansökningar är stadigt ökande. För tiden 2003 till den 1/7 2005 finns det en grupp förvärv som anmäldes till länsstyrelsen utan att ansökan behövde göras. Denna grupp har använt sig av möjligheten att förbinda sig att flytta till fastigheten inom 6 månader från förvärvet. Se 1.4.3. Med denna grupp tillagd ser tabellen något annorlunda ut, se tabell 2.

Tabell 2
Antalet förvärvstillståndsansökningar inkl. bosättningsåtagande 2003-2008
Enbart fastigheter inom glesbygd och ansökningar av fysiska personer. Siffrorna gäller såväl fastigheter med som utan byggnader.

Län	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Y	86	109	97	139	139	135
Z	189	218	197	211	252	258
AC	97	123	128	144	173	188
BD	69	76	79	87	151	112
Totalt	441	526	501	581	715	693

I tabell 1 och 2 finns ansökningar gällande både bebyggda och obebyggda fastigheter med. För att synliggöra tabellernas värden finns diagram 1 att ta del av.²⁹ Vid ansökan om förvärvstillstånd ska sökanden uppge om avsikten med förvärvet är permanent- eller fritidsbosättning. Länsstyrelserna samlar dock inte in information om ansökan rör en bebyggd eller obebyggd fastighet, se Bilaga 3. Till ansökan ska förvärvshandling bifogas.³⁰ En förvärvshandling kan innehålla information,

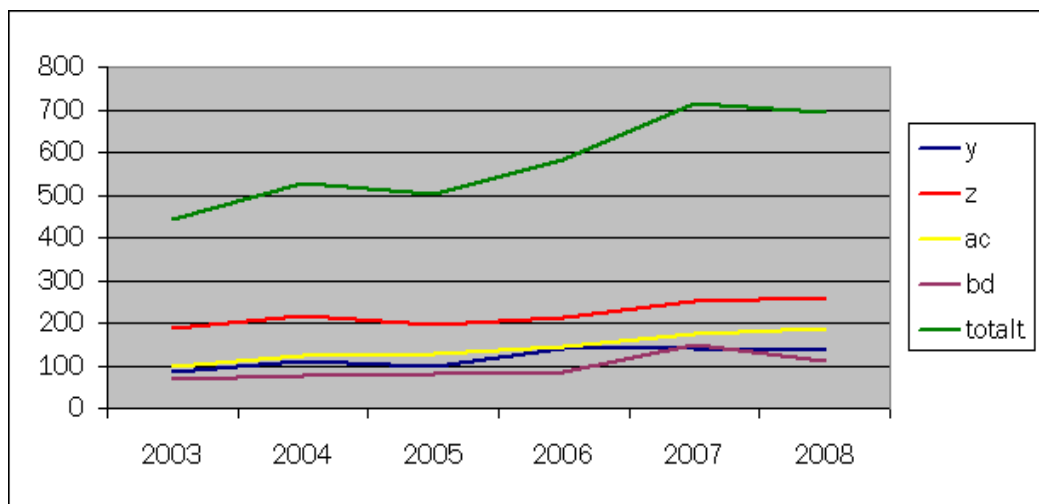
²⁹ Gert 2010

³⁰ Länk B.

exempelvis genom taxeringsuppgifter för fastigheten, om den är bebyggd eller inte men det är inget krav för att förvärvshandlingen ska vara giltig.³¹

Diagram 1

Antalet förvärvstillståndsansökningar inklusive bosättningsåtagande 2003-2008. Enbart fastigheter inom glesbygd och ansökningar av fysiska personer. Siffrorna gäller såväl fastigheter med som utan byggnader.



Sett över den studerade perioden ökar antalet förvärvstillståndsansökningar och ökningen är mest markant efter lagändringen 2005.³²

3.2 Antalet bifall respektive avslag på förvärvstillståndsansökningar

För att ge svar på den första hypotesen redovisas här antalet avslag länsvis och per år.

Tabell 3

Antalet förvärvstillståndsansökningar och avslag inom glesbygd 2003-2008. Enbart fastigheter inom glesbygd och ansökningar av fysiska personer. Siffrorna gäller såväl fastigheter med som utan byggnader.

Län	2003			2004		
	Bifall	Avslag	Bosättningsåtagande	Bifall	Avslag	Bosättningsåtag.
Y	60		26	74		35
Z	151	1	37	176	3	39
AC	72	3	22	93	8	22
BD	55		14	62		14
Totalt	338	4	99	405	11	110

³¹ JB 4kap 1 §, 28 § och 29 §

³² Gert 2010

Län	2005			2006		2007		2008	
	Bifall	Avslag	Bosättnings åtag	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag
Y	83		14	139		139		135	
Z	176		21	210	1	247	5	258	
AC	115	3	10	138	6	166	7	185	3
BD	74		5	87		151		112	
Totalt	448	3	50	574	7	703	12	690	3

Tabell 4

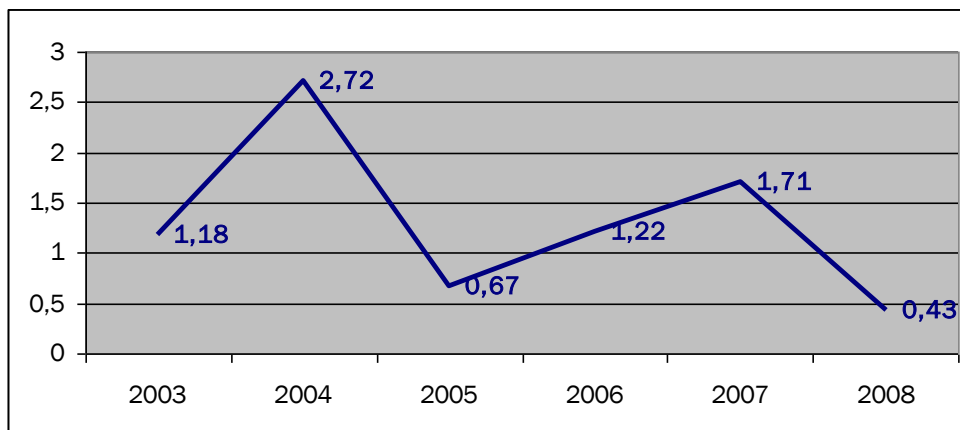
Andelen avslag i % av sökta förvärvstillstånd av fysiska personer 2003-2008.
Siffrorna gäller såväl fastigheter med som utan byggnader.

Län	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totalt 2003- 2008
Y	0	0	0	0	0	0	0
Z	0,66	1,70	0	0,48	2,02	0	0,81
AC	4,17	8,60	2,61	4,35	4,22	1,62	3,75
BD	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	1,18	2,72	0,67	1,22	1,71	0,43	1,25

Längst till höger i tabellen ovan syns skillnaden i andelen avslag mellan de fyra nordligaste länen. Antalet ansökningar som får avslag är för alla studerade åren och länen under 5 %. Undantaget är Västerbottens län år 2004 då avslagsnivån där låg på 8,6 %. I Västernorrlands och Norrbottens län har inga avslag givits. Det är också dessa län som har lägst antal ansökningar. Någon markant förändring sedan JFLs ändring 2005 syns inte i tabellerna ovan.

Diagram 2

Antalet avslag, i % av antalet ansökningar, av ansökningar om förvärvstillstånd i de fyra nordligaste länen tillsammans från år 2003 till 2008. Enbart glesbygd och ansökningar av fysiska personer, fastigheter såväl med som utan byggnader.



Diagrammet ovan visar samma siffror som nedersta raden i tabell 4. Diagrammet är framtaget för att, trots de låga värdena, åskådliggöra skillnaderna mellan åren. ³³

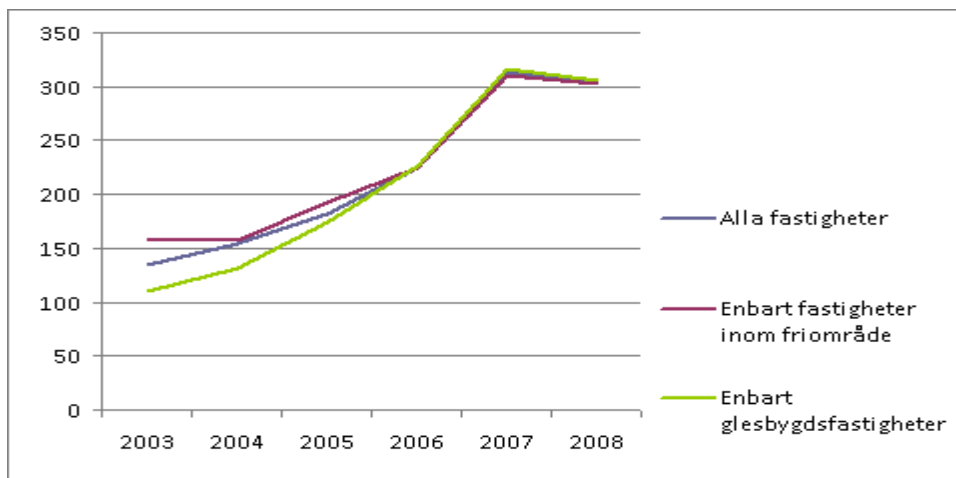
3.3 Köpeskilling för skogsfastigheter

Nedan följer köpeskillingstatistik från LRF Konsults försäljningar av lantbruksegendomar i de fyra nordligaste länen. I överensstämmelse med examensarbetets syfte har uppgifterna selekterats. Alla fastigheter som har ett taxeringsvärde på bostadsbyggnad har tagits bort. På så sätt riskerar materialet inte att bli missvisande genom köpeskilling som grundar sig i värde av bostadsbyggnad. Efter denna sortering kvarstod 794 fastigheter. Dessa har i sin tur delats upp per län, försäljningsår och om fastigheten ligger inom glesbygd eller friområde. Vid statistikinsamling av köpeskilling i kr/m³sk finns inte värdet av impediment med.

³³ Gert, 2010

Diagram 3

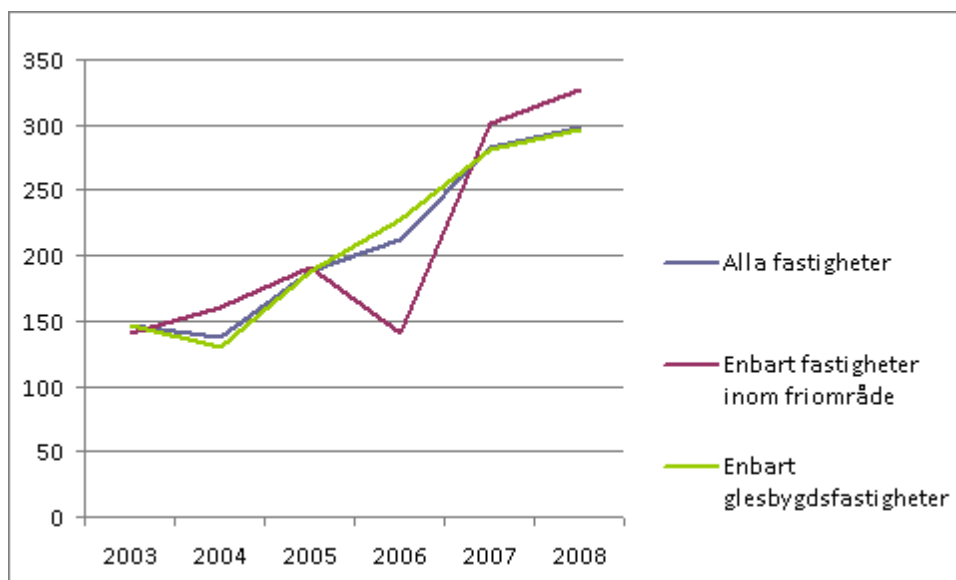
Utvecklingen av fastighetspriset i kr/m³sk i Västernorrlands län.



Områden med glesbygd är i Västernorrlands län geografiskt belägna en bit in från kusten. Hela Ånge kommun är glesbygd samt de inre delarna av Sollefteå, Örnsköldsvik och Sundsvall, se Bilaga 2 samt Karta 1. Västernorrlands län är till ytan betydligt mindre än de andra tre nordliga länen. Antalet i statistiken registrerade fastigheter inom friområdet för år 2003- 2008 är 75 st och i glesbygd 55 st.

Diagram 4

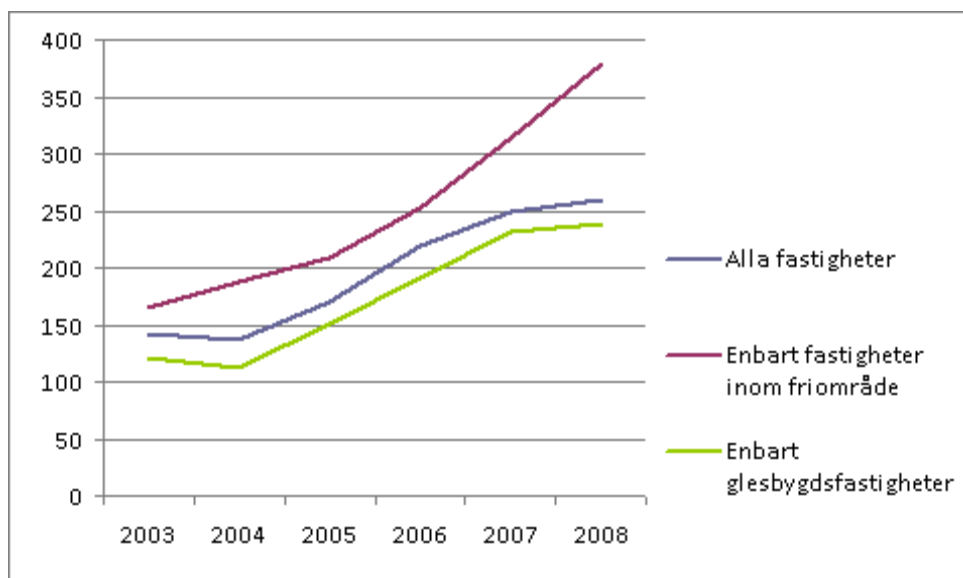
Utvecklingen av fastighetspriset i kr/m³sk i Jämtlands län.



I Jämtlands län finns friområde runt Storsjön, vilket innebär Östersunds kommun och delar av Krokoms kommun, se Bilaga 2 samt Karta 1. Antalet i statistiken registrerade fastigheter inom friområdet för år 2003- 2008 är 40 st och i glesbygd 214 st.

Diagram 5

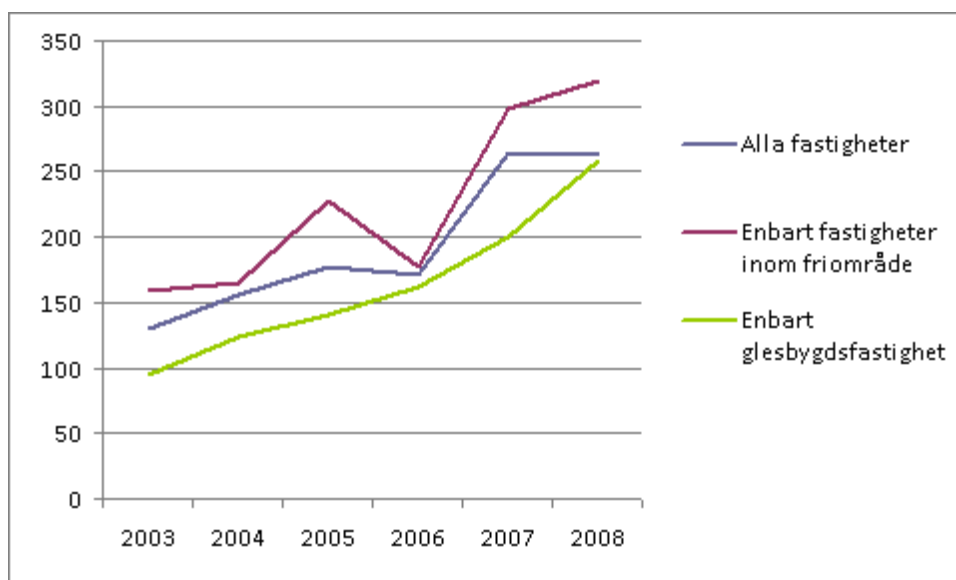
Utvecklingen av fastighetspriset i kr/m³sk i Västerbottens län.



I Västerbottens län finns friområden i kustlandskapet, resterande delar av länet är glesbygd. Friområde är Skellefteå kommun utom f d Fällfors församling, f d Jörns, Lövångers och Burträsk församlingar. Robertsfors kommun är också friområde förutom f d Nysätra församling. Även Vännäs, Nordmalings och Umeå kommun är friområde utom f d Holmöns församling, se Bilaga 2 samt Karta 1. . Antalet i statistiken registrerade fastigheter inom friområdet för år 2003- 2008 är 137 st och i glesbygd 172 st.

Diagram 6

Utvecklingen av fastighetspriset i kr/m³sk i Norrbottens län.

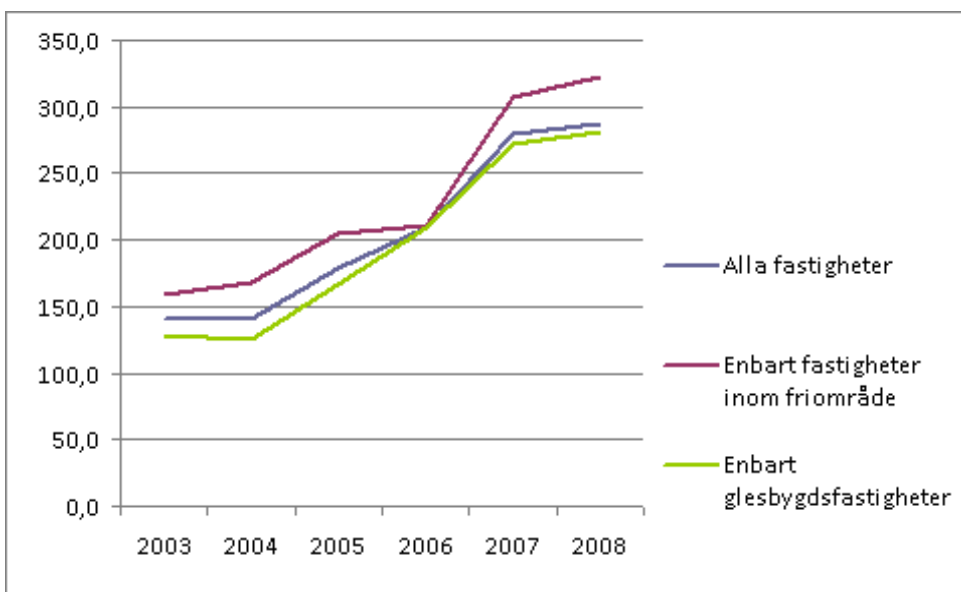


I Norrbotten består större delen av länet av glesbygd. Endast några kustkommuner är friområde, se Bilaga 2 samt Karta 1. Antalet i statistiken registrerade fastigheter inom friområdet för år 2003- 2008 är 55 st och i glesbygd 46 st.³⁴

³⁴ Persson, 2009

Diagram 7

Utvecklingen av fastighetspriset i kr/m³sk i de fyra nordligaste länen tillsammans.

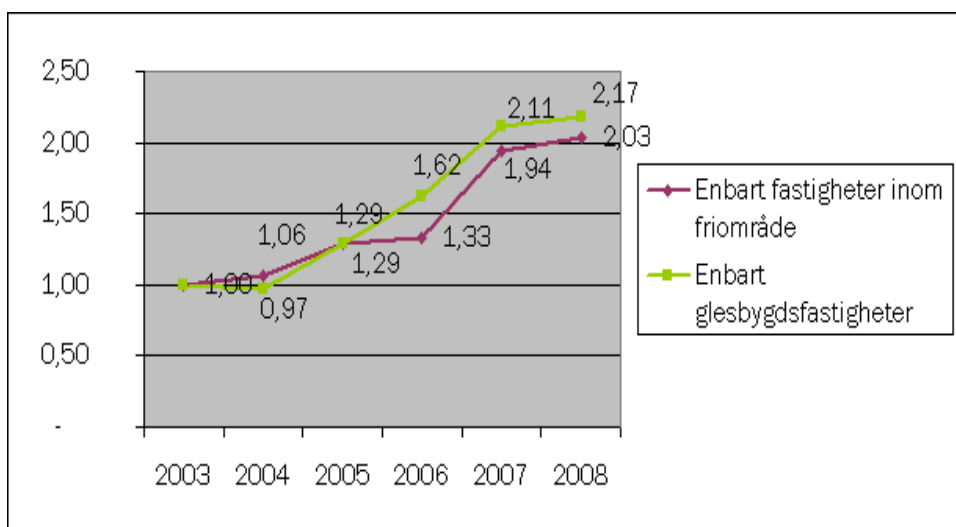


Diagrammen ovan visar fastighetspriserna i kr/m³sk. Enligt LRF Konsults prisstatistik för de fyra nordligaste länen har fastighetspriserna ökat markant sedan 2003. Med blotta ögat syns det att fastighetspriserna för friområde ligger högre än för glesbygdsområde, förutom år 2006. Norrbottens och Jämtlands län ger svaret på varför priset för fastigheter inom friområde för de fyra länen tillsammans ligger på samma nivå som fastigheter som sålts inom glesbygdsområde. För att kunna jämföra den reella prisutvecklingen låter vi fastighetspriset för både glesbygdsfastigheter och fastigheter inom friområde få ett index på 1,00 år 2003, se diagram 8.

Diagram 8

Indexutveckling av fastighetspriserna.

Enbart obebyggda skogsfastigheter i de fyra nordligaste länen tillsammans.



Index 1,00 är pris i kr/m³sk år 2003, glesbygdsfastigheter för sig och fastigheter inom friområde för sig. För att komma fram till indexutvecklingen åren därefter har

priset för glesbygdsfastigheter och fastigheter inom friområde dividerats med respektive områdes pris för år 2003. Genom att titta närmare på diagram 6 syns det att gapet mellan priset för glesbygdsfastigheter och fastigheter inom friområde minskar från 2003 till 2004. Indexdiagrammet ovan ger en överskådlig bild av denna förändring. Priserna år 2005 har i relation till år 2003 utvecklats lika för fastigheter inom som utom glesbygd. Index är 1,29 för båda områdena.

3.4 Resultat av intervjuundersökning

Intervjuerna utfördes via telefonsamtal där den intervjuade ringde upp mig för att fråga om en eller flera av de skogsfastigheter som jag förmedlar eller är kontaktperson till. 22 personer intervjuades från den 7 maj 2010 tom den 17 maj 2010. 24 personer tillfrågades varav två avböjde att svara på mina frågor. De intervjuade kom från hela Sverige, en person var från Norge och en från Danmark. Fem samtal under den aktuella tidsperioden, som kom från fastighetsintressenter, hade jag ingen möjlighet att fråga om jag fick ställa mina intervjufrågor till. Anledningen var i samtliga fall att jag var i en situation där det inte fanns utrymme för ett längre samtal.

Nedan redovisas undersökningens resultat. Resultaten redovisas i reella tal. Alla frågor besvarades av samtliga 22 personer.

För intervjuformulär, se Bilaga 4.

Diagram 9. Svar till intervjuundersökningens första fråga.

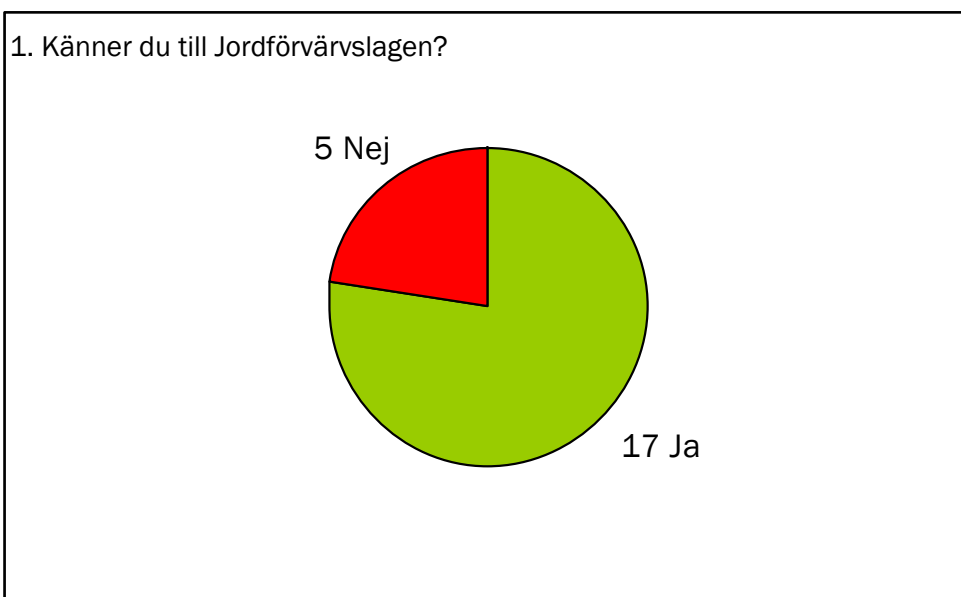


Diagram 10. Svar till intervjuundersökningens andra fråga.



Diagram 11. Svar till intervjuundersökningens tredje fråga.



Diagram 12. Svar till intervjuundersökningens fjärde fråga.

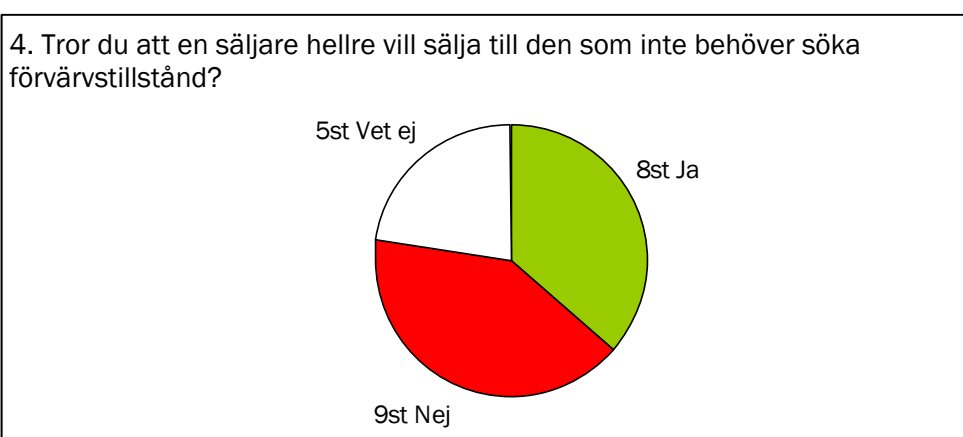


Diagram 13. Svar till intervjuundersökningens femte fråga.

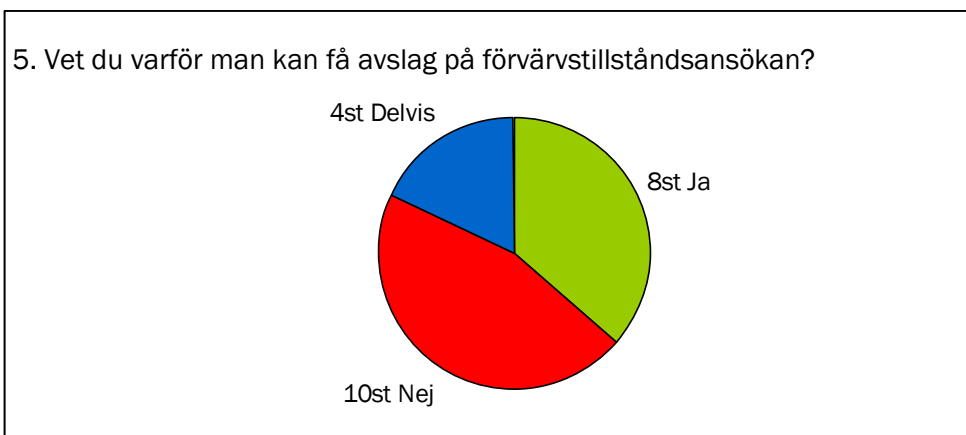
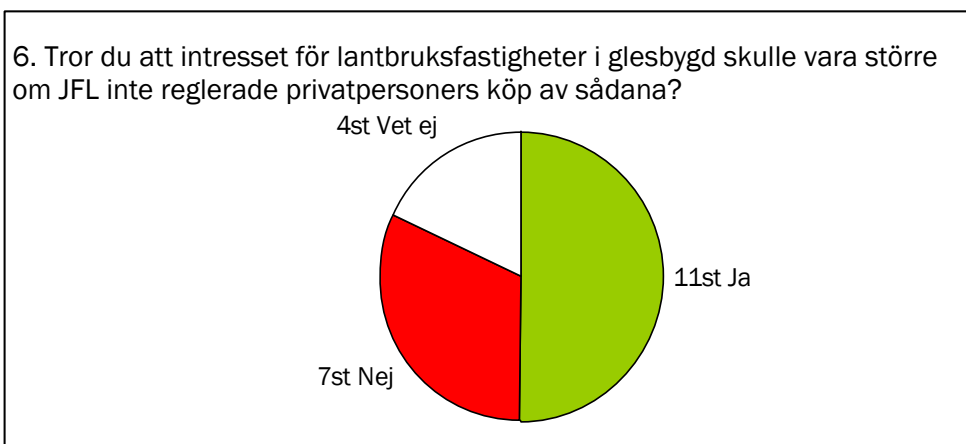


Diagram 14. Svar till intervjuundersökningens sjätte fråga.



4 DISKUSSION

4.1 Förvärvstillståndsansökningar, bifall och avslag

Antalet förvärvstillståndsansökningar av privatpersoner inom de fyra nordligaste länen ökar markant från 2003 till 2008. Se diagram 1. Anledningen till detta är att fler fastighetsköpare måste söka förvärvstillstånd innan köpet kan fullföljas med att köparen söker lagfart. Att fler förvärvstillståndsansökningar görs bevisar bara att köparen inte har varit bosatt de senaste 12 månaderna inom den kommun där fastigheten ligger. Inga uppgifter finns om köparen är från en annan del av Sverige, från samma län eller område som fastigheten ligger i eller om han eller hon är svensk medborgare. En köpare från en grannkommun till en glesbygdskommun i Norrlands inland behöver söka förvärvstillstånd på samma sätt som en utländsk köpare.

1 juli 2005 ändras JFL och handläggarna av förvärvstillståndsärenden på länsstyrelserna ska utföra tillståndsprövningarna enligt den nya lagen. Att andelen avslag under 2005 är lägre än under de närmaste åren före och efter, se diagram 2, kan förklaras med att handläggarna är osäkra på tolkningen av den nya lagen och hellre friar än fäller insända ansökningar. Lagändringen sker vid halvårsskiftet men länsstyrelserna har inte rapporterat in någon statistik till jordbruksverket som visar hur många ärenden som nekas förvärvstillstånd före respektive efter lagändringens ikraftträdande 2005. Anmärkningsvärt är att Norrbottens och Västernorrlands län inte har några avslag på privatpersoners ansökningar under de 6 granskade åren. Jämtlands län har 2005 och 2008 inga avslag medan Västerbottens län har avslag varje år. Västerbottens län utmärker sig också med att vara det enda länet som har över 2,02 % avslag ett enskilt år. 2004 fick 8,60 % av ansökningarna om förvärvstillstånd av privatperson avslag i Västerbottens län. Sett över de studerade åren har Västerbottens län en avslagsandel på 3,75 % medan Jämtlands län har 0,81 % avslag. Ändringen av JFL 2005 gav fastighetsköparna i Norrbottens och Västernorrlands län inga förändrade förutsättningar att beviljas förvärvstillstånd. Ur tabell 4 går det inte att utläsa någon trend för avslagsandelen i Jämtlands län. För Västerbottens läns del syns i tabell 4 att toppåret med 8,60 % avslag ligger före lagändringen och att 2005 var ett år med en förhållandevis låg andel av 2,62 % avslag. 2006 och 2007, när den nya JFL gäller under årets alla 12 månader, blir avslagen i Västerbottens län över 4 %. Visserligen minskar andelen under 2008 men några tydliga tecken på att det har skett en lagändring går inte att se.

I utvärderingen som gjordes 1994/1995, se 1.4.3 fjärde stycket, vill Västerbottens län lyfta fram att JFL har en dold effekt genom att många fastighetsköp aldrig blir verklighet eftersom man vet att köparen inte skulle beviljas förvärvstillstånd. Syftet med lagändringen 2005 var att strama upp lagen, se 1.4.4 första stycket. Utifrån den påfallande ökningen av antalet förvärvstillståndsansökningar som skett från år 2005, se diagram 1, vill jag dra slutsatsen att resultatet av JFLs ändring inte har gett en lag med presumtiv verkan. Låt oss diskutera detta vidare längre fram, se 4.4 sista stycket.

4.2 Fastighetspriser

Priserna för skogsfastigheter stiger, och de stiger rejält. 2003 låg genomsnittspriserna på under 150 kr/m³sk för skogsfastigheter utan bostadsbyggnader i de fyra nordligaste länen. 2008 är samma värde uppe i över 280 kr/m³sk, se diagram 7. För att närmare studera hur utvecklingen har varit i glesbygdsområde gentemot friområde fick priserna för respektive områdeskategori index 1,00 för år 2003, se diagram 8. Snittpriserna i de fyra nordligaste länen för obebyggda skogsfastigheter inom glesbygd dividerades sedan med värdet för år 2003. Denna beräkning har utförts för varje år till 2008, glesbygd och friområde var för sig. Resultatet syns i diagram 8 och visar att prisutvecklingen för fastigheter inom glesbygdsområde har stigit mer än inom friområde. Inom glesbygdsområde har utvecklingen gått från index 1,00 år 2003 till 2,17 år 2008. Utvecklingen för priserna inom friområde har under samma tid gått från 1,00 till 2,03. Sett mellan år 2003 och år 2005 är prisutvecklingen för glesbygdsområde och friområden precis likvärdig, från 1,00 till 1,29. Därefter stiger priserna för glesbygdsfastigheter fortare än för fastigheterna inom friområde. Denna utveckling överrensstämmer med ökningen av förvärvstillståndsansökningar. Den nya JFL hindrar inte köpare, från annan kommun än den fastigheten är belägen i, att betala de allt högre priserna för glesbygdsfastigheter. Syftet med JFL från år 2005, se 1.4.4, har inte blivit verklighet eftersom antalet förvärv som kräver förvärvstillstånd ökar.

4.3 Fastighetsintressenters kännedom om JFL

JFL är välkänd bland de som är intresserade av att köpa skogsfastighet i Norrland. Kunskapen om när förvärvstillstånd behövs är dock lägre och är ofta inte helt riktig, se diagram 9 och 10. Under åren 2003 till 2008 har sammanlagt 1,25 % av förvärvstillståndsansökningarna i de fyra nordligaste länen fått avslag, se tabell 4. Intervjuundersökningen visar att hälften av personerna i undersökningen tror att de har små eller medelmåttiga möjligheter att få förvärvstillstånd. Därtill har fyra stycken av 22 tillfrågade svarat att de inte vet hur deras chanser att få förvärvstillstånd ser ut, se diagram 11. De verkliga möjligheterna för en privatperson, bosatt i annan kommun än den glesbygdskommun som skogsfastigheten ligger i, är således avsevärt högre än uppfattningen hos fastighetsintressenterna. Varför en ansökan skulle ge avslag är lika känt, eller okänt, hos fastighetsintressenterna som uppfattningen om möjligheterna att få förvärvstillstånd, se diagram 13. JFLs snäva reglemente på 1980-talet, se 1.4.2, lever kvar hos fastighetsintressenterna och skapar en obefogad oro. Stora delar av personerna som intervjuades hade uppfattningen att en säljare av en glesbygdsfastighet hellre vill göra affär med en person från kommunen som inte behöver söka förvärvstillstånd än en person som måste ansöka enligt JFL, se diagram 12. Min erfarenhet är att den säljare som vet eller får information om hur JFL fungerar idag inte prioriterar bort intressenter från andra kommuner. Om utvecklingen av antalet förvärvstillstånd som ges per år sedan lagändringen 2005 blir allmänt känd bör fastighetsintressenternas svar att en säljare hellre vänder sig till en kommunbo som köpare minska. Likaså bör andelen fastighetsintressenter som tror att de har små eller medelmåttiga möjligheter att få förvärvstillstånd minska drastiskt. Svartsresultatet av fråga nummer 6 i intervjuundersökningen, se diagram 14, signalerar även den att jordförvärvspolitikerna från 1970-80-talen lever kvar i fastighetsintressenternas uppfattning om lagen. Ser vi till resultatet av intervjuundersökningen i stort vill jag påstå att fastighetsägarens möjligheter till att sälja sin glesbygdsfastighet på en fri och öppen marknad hindras mer av föråldrade uppfattningar om JFL än hur dagens lag ser ut.

4.4 Slutsatser

Syntesen av denna studie är att länsstyrelserna i de fyra nordligaste länen beviljar förvärvstillstånd med skilda frekvens. I Norrbottens och Västernorrlands län ges inga avslag på privatpersons förvärvstillståndsansökan. I Västerbottens län har det under åren 2003-2008 i genomsnitt blivit avslag på 3,75 % av privatpersonernas ansökningar. Under samma tidsperiod har 0,81 % av samma kategori av ansökningar fått avslag i Jämtlands län.

Av de personer som deltog i intervjuundersökningen som intressenter för köp av skogsfastighet i Norrland uppger 50 % att de tror att de har små eller medelmåttiga möjligheter att få förvärvstillstånd. 8 av 22 deltagare i undersökningen tror att en säljare av skogsfastighet inom glesbygd hellre vill sälja till en person som inte behöver förvärvstillstånd än till en person som behöver göra en ansökan. 9 av 22 deltagare tror inte att säljaren tar hänsyn till detta. Eftersom så stor andel tror att de har svårt att få förvärvstillstånd och att en betydande del tror att säljaren hellre vill göra affär med en person som inte behöver tillstånd från länsstyrelsen vill jag säga att lagen har en större inverkan på fastighetsmarknaden än vad andelen avslag signalerar. Är detta måhända lagstiftarnas syfte? Jag vill konstatera att sakenlig information om dagens JFL inte nått ut de som är eller kan bli berörda av lagen.

Efter JFLs ändring 2005 har priserna för skogsfastigheter inom glesbygd utan bostadsbyggnader stigit mer än priserna för samma fastighetskategori inom friområde. Snittpriserna för fastigheter utan bostadsbyggnader inom friområde i de fyra nordligaste länen ligger 2008 på över 320 kr/m³sk. För glesbygdsfastigheten är siffran ca 280 kr/m³sk. Trots den låga kunskapen om JFLs innehåll har antalet köp av personer som behöver beviljas förvärvstillstånd ökat mycket sedan 2005. Jag tror att prisskillnaden mellan glesbygd och friområde skulle minska ytterligare om kunskap om JFL och möjligheterna att få förvärvstillstånd spreds i vårt land. Den fria äganderätten till mark diskuteras i samband med intrång, till exempel vid vägbyggnationer. Dock inte när det gäller fastighetsägarens rätt att sälja till den hon eller han vill. Ska JFL vara ett instrument som regionalpolitiskt styr ägande och brukande av mark i glesbygd anser jag att det vore bättre med en annorlunda lagstyrning.

Lagen kan, enligt min mening, inte tolkas lika i norrlandslänen, eftersom utfallen är så olika. Varje län är unikt men att till exempel Norrbottens och Västerbottens län kan få så olika andel avslag på förvärvstillståndsansökan tror jag bara kan förklaras med att lagen tolkas olika av länsstyrelserna. En adekvat fråga i och med detta är vilken handledning länsstyrelserna får av Jordbruksverket i att arbeta med förvärvstillståndsansökningarna och vilken kalibrering som sker mellan länen.

Min slutsats är att JFL från 2005 behöver ses över. Ska lagen vara ett regionalpolitiskt instrument krävs en utredning huruvida den uppfyller målet och om det finns effektivare sätt att skapa livskraft i glesbygdsområdena. Med dagens lag får till exempel inte en ung familj som vill flytta till glesbygden förvärvstillstånd om en person som redan bor där anmäler att han eller hon behöver fastigheten för sin näring. En fråga vars svar endast kan formuleras hypotetiskt är hur mycket de som säljer sina fastigheter inom glesbygden förlorar på grund av JFL. Vilken efterfrågan och vilka priser skulle fastigheterna inom glesbygden betinga om regleringen i dagens JFL var bättre känd eller om JFL inte fanns?

Rättssäkerhet och JFL har jag tidigare varit inne på vid diskussionen om lagen tolkas lika i de olika länen. En annan synpunkt ur rättssäkerhetshänseende är att den fastighetsförvärvare som får avslag hos länsstyrelsen har svårt att överklaga till

Jordbruksverket på grund av överlåtarens krav. För fastighetsöverlåtarens skull regleras ofta hur lång tid förvärvaren har på sig att få förvärvstillstånd. Prövningen hos länsstyrelsen kan ta ca tre månader. Vid ett avslag som förvärvaren vill överklaga så gör han eller hon det till Jordbruksverket. Hur lång tid deras utredning i frågan tar kan de inte ge förhandsbesked om. För överlåtarens del är det inte orimligt att han eller hon vill att det i köpekontraktet ska regleras att om förvärvaren inte fått förvärvstillstånd inom exempelvis 6 månader ska affären gå tillbaka. Tiden blir här knapp för förvärvaren att få en överklagan prövad medan tiden är rikligt tilltagen för överlåtaren. Överlåtaren har sålt fastigheten men har ännu inte fått mer än handpenning utbetalt. Överlåtaren kan dessutom behöva söka efter en annan köpare om förvärvaren inte får tillstånd. Marknaden för fastigheten kan då ha förändrats. Fastighetsägaren får stå både för merkostnader för en ny försäljning och för en eventuellt lägre köpeskilling vid det andra försäljningstillfället.

5 SAMMANFATTNING

Sedan början av 1900-talet har vi i Sverige lagar som reglerar vem som får äga jord- och skogsmark. Grunden till Jordförvärvslagen 1979:230, JFL, som vi har idag är från år 1979. Den senaste större omarbetningen av lagen skedde 2005. Lagen ska i första hand förhindra att andra än aktiva brukare av marken äger den. Lagen ska också vara ett regionalpolitiskt verktyg för att främja näring på landsbygden. Ett centralt begrepp i lagen är glesbygd. Glesbygd är ett samlingsbegrepp för ett antal församlingar och kommuner i Sverige med låg befolkningstäthet. Vilka områden som innefattas av glesbygden finns upptecknade i Jordförvärvsförordningen, JFF. JFL påverkar både juridiska och fysiska personer.

Syftet med detta examensarbete är att studera om lagändringen 2005 förändrade förutsättningarna för privatpersoner att förvärva jord- och skogsbruksfastigheter samt om lagförändringen bidrog till en förändring av fastighetspriserna. Arbetet avgränsas genom att enbart Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län studeras. Juridiska personer och exekutiva förvärv behandlas inte. Fokus läggs på skogsdominerade fastigheter.

För studierna formulerade hypoteser är:

- Andelen avslag på ansökta förvärvstillstånd är olika i de studerade länen.
- Betalningsviljan för skogsfastigheter som kräver förvärvstillstånd är lägre.
- Oron för att inte beviljas förvärvstillstånd står inte i proportion till andelen avslag.

Arbetets utförs genom litteraturstudier av JFL, lagens utveckling och tolkning. Datasamling görs från Jordbruksverket angående förvärvstillståndsansökningar och från LRF Konsult beträffande försäljningspriser av fastigheter. Därtill görs en intervjuundersökning av fastighetsintressenters kunskap om JFL och förvärvstillståndsansökningar.

Resultatet visar att antalet förvärvstillståndsansökningar gjorda av fysiska personer mellan år 2003 och 2008 i de fyra nordligaste länen har stigit från 342 till 693. Före den 1 juli 2005 kunde en förvärvare göra ett bosättningsåtagande. Det innebar att förvärvaren förband sig att flytta till fastigheten inom 6 månader från förvärvet. Inkluderas de som gjorde ett bosättningsåtagande har ärendena stigit från 441 till 693. I Norrbottens och Västernorrlands län avslogs inga förvärvstillståndsansökningar gjorda av fysiska personer åren 2003 till 2008. I Västerbottens län avslogs ansökningar varje år och som mest avslogs 8,60 % av ansökningarna 2004. I snitt under de studerade åren ges i Västerbottens län 3,75 % avslag. Motsvarande siffra är i Jämtlands län 0,81 %. Här gavs inga avslag år 2005 och 2008. Jämtlands län ger högst andel avslag år 2007 då 2,02 % avslogs. Under de studerade åren stiger priserna för skogsfastigheter utan taxerade bostadsbyggnader inom glesbygd mer än priserna utom glesbygd. Med ett index på 1,00 år 2003 uppdelat på fastigheter inom och utom glesbygd ger prisutvecklingen år 2008 ett index på 2,17 för fastigheter inom glesbygd och ett index på 2,03 utom glesbygd. Det är från år 2005 som prisstegringen för glesbygd fastigheter är starkare. Mellan år 2003 och 2005 stiger prisindex likartat för glesbygd och icke glesbygd. Intervjuundersökningen visar att stora delar av de tillfrågade känner till JFL. Kunskapen om när förvärvstillstånd behövs och möjligheterna att beviljas tillstånd är lägre. 50 % av de tillfrågade uppger att de tror sig ha små eller medelmåttiga möjligheter att få förvärvstillstånd. 50 % tror också att intresset för att lantbruksfastigheter i glesbygd skulle vara större om JFL inte reglerade privatpersoners förvärv och 9 av 22 svarande tror att en fastighetssäljare hellre säljer till den som inte behöver söka förvärvstillstånd.

Syftet med lagändringen 2005 var att strama upp lagen. Utifrån den påfallande ökning av antalet förvärvstillståndsansökningar som skett från år 2005, vill jag dra slutsatsen att resultatet av JFLs ändring inte har gett en lag med önskad effekt. Inte heller har lagen, eller en eventuell presumtiv effekt av lagen, kunnat hindra prisstegringen för skogsfastigheter. Prisstegringen har varit högre för fastigheter inom glesbygdsområde än inom friområde. Vid studier av resultatet av undersökningarna vill jag poängtera att det inte går att utläsa antalet ansökningar från personer som bor i närbelägen kommun, i annan del av länet eller om sökanden är från annat land. I dagens samhälle, där vi arbetar, studerar och lever våra liv över ett större geografisk område, vore det intressant att ta reda på hur många av de sökande som, trots att de inte är folkbokförda sedan 12 månader i den kommun de förvärfvar skogsfastighet ändå känner sig som kommuninvånare. En annan slutsats studien ger mig är att JFL tolkas olika i de studerade länen eftersom andelen avslag markant skiljer sig åt mellan länen. JFL är välkänd bland dem som är intresserade av att köpa skogsfastighet i Norrland. Kunskapen om när förvärvstillstånd behövs och möjligheterna att beviljas förvärvstillstånd är dock lägre och är ofta inte helt riktig. Jag vill påstå att JFLs snäva reglemente på 1980-talet lever kvar hos fastighetsintressenterna och skapar en obefogad oro. En ökad information om dagens JFL vore klart motiverad. Ska JFL vara ett instrument som regionalpolitiskt styr ägande och brukande av mark i glesbygd anser jag att det vore bättre med en annorlunda lagstyrning.

6 KÄLLFÖRTECKNING

6.1 Tryckta källor

Arvidsson, Niklas 2009. *Argument för prissättning av skogsfastigheter*. Examensarbete, 30 hp, 2009, Jägmästarprogrammet, Sveriges Lantbruksuniversitet.

Beckman, Lars K. mfl. *Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar*. Nordstedts Juridik AB, Stockholm 2007.

Bergman, Teresia. *Skogsklippare – ett utdöende släkte*. Skogsaktuellt 2010-01-25.

Bäckman, Conny 2000. *Förvärv och fastighetsbildning av skogsfastigheter*. Examensarbete i Speciell fastighetsrätt, Juridiska institutionen, Umeå universitet. HT-1999/VT-2000

Carlen, Ola mfl 1989. *Jordförvärvslagen*. Sveriges Lantbruksuniversitet, Umeå 1989.

Färnkvist, Olle mfl. *Fastighetsmarknaden idag*. LVM-Rapport 1992:7, Lantmäteriet 1992.

Grauers, Folke. 2007. *Fastighetsköp*. Artonde upplagan. Juristförlaget i Lund

Gregow, Torkel. *Sveriges rikes lag*. Nordstedts Juridik AB, Stockholm 2007.

Jordbruksverket, *Utvärdering av jordförvärvslagstiftningen*. Rapport 1995:3, Jönköping 1995.

Jordbruksverket. *Vem behöver söka jordförvärvstillstånd*. Jönköping 2005.

Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*. LVM-Rapport 2006:10, Gävle och Solna 2006.

Livsmedelsekonomiska Samarbetsnämnden, Jordbruksekonomiska gruppen, *Marknaden för jordbruks- och skogsfastigheter*. Jönköping 1993.

Törnqvist, Tommy 1995. *Skogsrikets arvingar*. Forskningsrapport från SAMU nr 6. SAMU, Uppsala 1995.

6.2 Internetdokument

Länk A:

Länsstyrelsen i Västerbotten, 2011-02-14

<http://www2.lansstyrelsen.se/VASTERBOTTEN/SV/LANTBRUK-OCH-LANDSBYGD/LANTBRUK/MARK--OCH-FASTIGHETSFRAGOR/Pages/default.aspx>

Länk B:

Jordbruksverkets hemsida, 2011-02-14

<http://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/blanketter/ovriga/u17.pdf>

Länk C:

Riksdagens hemsida 2011-02-15

<http://www.riksdagen.se>

6.3 Övriga källor

Riksdagsmotion

Johansson, Bengt-Anders och Wachtmeister, Peder. Riksdagsmotion 2009

Personliga kontakter

Gert, Lennart, 2010-01-19, tjänsteman på Jordbruksverket. Statistik från förvärvstillståndsärenden åren 2003-2008.

Persson, Martin, 2009-12-16, tjänsteman på LRF Konsult. Statistik från försålda fastigheter genom LRF Konsult åren 2003-2008.

7 BILAGOR

7.1 Bilaga 1

Jordförvärvslagen och Jordförvärvsförordningen

Svensk författningssamling (SFS)

Observera: att det kan förekomma fel i författningstexterna. I de flesta fall finns bilagorna med. Bilagor som består av bilder, kartor, uppställningar i många spalter kan dock, med den teknik som nu används inte läggas in i databasen. Kontrollera därför alltid texten mot den tryckta versionen.

Jordförvärvslag (1979:230)

SFS nr: 1979:230

Departement/myndighet: Landsbygdsdepartementet

Utfärdad: 1979-05-03

Omtryck: SFS 2005:423

Ändrad: t.o.m. SFS 2010:929

Källa: Regeringskansliet / Lagrummet

Inledande bestämmelser

1 § I denna lag avses med

lantbruksegendom: fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet, glesbygd: 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,

omarronderingsområde: område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.

Regeringen bestämmer vilka kommuner eller delar av kommuner som skall vara glesbygd och omarronderingsområden. *Lag (1991:670).*

2 § Lagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom

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

Lagen gäller också då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo i vilket ingår lantbruksegendom eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på någon annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller en del av den. *Lag (2005:423).*

3 § Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,
2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,
3. om en kommun förvärvar egendomen från staten,
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar

gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §,

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

7. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering, eller

8. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 13 §. *Lag (2010:266).*

Förvärvstillstånd

4 § Tillstånd enligt denna lag krävs för förvärv av lantbruksegendom om

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

Tillstånd krävs dock inte om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion. *Lag (2005:423).*

5 § Utan tillstånd enligt denna lag får egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde förvärvas av den som sedan minst ett år är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. *Lag (2005:423).*

6 § En juridisk person får lämnas förvärvstillstånd, om

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

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

1. egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,
2. förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs,
3. förvärvet sker från annan juridisk person än dödsbo, eller
4. det annars finns särskilda skäl. *Lag (2005:423).*

7 § Tillstånd till förvärv av egendom i glesbygd får vägras, om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Detta gäller dock inte om förvärvaren gör sannolikt att han inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten.

Oavsett vad som sägs i första stycket får tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde vägras, om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen. *Lag (2005:423).*

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

Övriga bestämmelser

9 § Fråga om tillstånd enligt denna lag prövas av länsstyrelsen, om inte regeringen föreskriver att prövningen skall göras av Jordbruksverket.

Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter för prövning av ansökan om förvärvstillstånd enligt denna lag. *Lag (2005:1241).*

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

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

11 § Görs inte ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd, är förvärvet ogiltigt.

Har lagfart meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 13 jordabalken, gäller inte första stycket.

12 §/Upphör att gälla U:2011-05-02/ Blir ett köp ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras enligt 7 § är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det. Sådan skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Begäran om inlösen skall framställas hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan om inlösen skall väckas vid den fastighetsdomstol inom vars område egendomen är belägen inom sex månader från nämnda tidpunkt. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas dock tidsfristerna från dagen för delfåendet. Iakttag inte säljaren vad som har sagts nu, förlorar han sin talan. *Lag (2005:423).*

12 §/Träder i kraft I:2011-05-02/ Blir ett köp ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras enligt 7 § är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det. Sådan skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.

Begäran om inlösen skall framställas hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan om inlösen skall väckas vid den mark- och miljödomstol inom vars område egendomen är belägen inom sex månader från nämnda tidpunkt. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas dock tidsfristerna från dagen för delfåendet. Iakttag inte säljaren vad som har sagts nu, förlorar han sin talan. *Lag (2010:929).*

13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.

Om inropet har skett för att skydda en fordran, för vilken inroparen har panträtt i egendomen, eller annan rättighet som är inskriven i den, får länsstyrelsen medge skäligt anstånd med avyttrandet, om det är sannolikt att förlust annars skulle uppkomma för inroparen.

Avyttras inte egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen besluta att egendomen skall säljas av kronofogdemyndigheten på offentlig auktion enligt 15 §.

Anteckning om bestämmelserna i första-tredje styckena skall göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen och, när lagfart söks, införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om inte sökanden visar att avyttringsskyldigheten har upphört. *Lag (2005:423).*

14 § Har länsstyrelsen beslutat om auktion enligt 13 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall beslutet trots detta gå i verkställighet, om inte länsstyrelsen bestämmer något annat. *Lag (2005:423).*

15 § Vid sådan offentlig auktion som avses i 13 § gäller att

1. egendomen skall anses utmätt för fordran med bästa förmånsrätt efter sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och som har företräde framför alla befintliga fordringar,
2. försäljning får ske endast om den bjudna köpeskillingen täcker även
 - a) det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utsökningsbalken, eller
 - b) det värde som egendomen kan uppskattas till av värderingsmän som länsstyrelsen utser, om

ägaren eller innehavare av en fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen har påkallat särskild värdering.

Egendomen får säljas endast till den som har fått förvärvstillstånd eller enligt 3 § 1, 2, 4 eller 8 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd.

Om det vid auktionen avges bud som får antas enligt vad som sägs i första och andra styckena skall egendomen säljas, även om innehavare av fordran motsätter sig det. *Lag (2005:423)*.

16 § Kommer försäljning inte till stånd vid sådan auktion som avses i 13 §, får länsstyrelsen inom två år efter det att auktionen har vunnit laga kraft besluta om ny auktion. Meddelas inte något sådant beslut inom föreskriven tid eller avges inte heller vid den senare auktionen bud som får antas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion som inte har lett till försäljning betalas av staten. *Lag (2005:423)*.

17 § Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas hos Jordbruksverket.

Jordbruksverkets beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. *Lag (1995:45)*.

Övergångsbestämmelser

1979:230

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979 då jordförvärvslagen (1965:290) skall upphöra att gälla.

2. Äldre bestämmelser skall tillämpas på förvärv som har skett före den 1 juli 1979.

3. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

4. Lagen skall inte tillämpas på egendom som utgör fideikommiss eller ingår i fideikommissbo under avveckling, om förvärvet sker genom tillskott i samband med teckning av aktier.

5. Bestämmelsen i 15 § om tillämpning av 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972:719) gäller inte i fråga om värdeökning som har ägt rum före utgången av juni 1971.

1987:468

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987, varigenom lagen (1987:137) om ändring i

jordförvärvslagen (1979:230) upphävs. De nya bestämmelserna skall tillämpas i ärenden om förvärvstillstånd som inte är slutligt avgjorda den 1 juli 1987.

1990:1492

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

Skall fråga om tillstånd till ett förvärv prövas enligt 7 § jordförvärvslagen i den lydelse paragrafen hade före den 1 juli 1991 gäller även 14 § i sin äldre lydelse.

I fråga om överklagande av beslut som har meddelats av lantbruksstyrelsen före ikraftträdandet gäller 18 § i sin äldre lydelse. *Lag (1991:669)*.

1991:670

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

De nya bestämmelserna skall tillämpas i ärenden om förvärvstillstånd som inte är slutligt avgjorda den 1 juli 1991. Om de nya föreskrifterna innebär att tillstånd fordras till förvärv av egendom i glesbygd skall dock förvärvet prövas enligt den upphävda 7 § i stället för enligt 4 § första stycket.

Även 10 § skall i fråga om sådana förvärv gälla i sin äldre lydelse såvitt avser föreläggande om bosättning. I fråga om förelägganden om bosättning som har meddelats med stöd av äldre lag gäller 10 § i sin gamla lydelse.

Har länsstyrelsen förordnat om auktion enligt 16 § och skulle tillstånd till förvärvet inte längre krävas vid vanligt köp, skall länsstyrelsens beslut inte verkställas.

1995:45

Denna lag träder i kraft den 1 april 1995. Beslut som har meddelats före ikraftträdandet överklagas enligt äldre bestämmelser.

1995:1408

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1996.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fastighetsbildningsmyndigheter som inrättats enligt lagen (1971:133) om kommunal fastighetsbildningsmyndighet och fastighetsregistermyndighet.

2005:423

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2005.
2. Har före ikraftträdandet förvärv anmälts enligt 3 b § eller föreläggande om bosättning meddelats enligt 10 § gäller fortfarande äldre bestämmelser i 10 a och 15 §§.
3. 5 § andra och tredje styckena skall tillämpas i sin äldre lydelse i fall då ansökan om förvärvstillstånd gjorts före ikraftträdandet, om förvärvaren inte bedriver industriell verksamhet på orten.
4. I övrigt skall de nya bestämmelserna tillämpas i ärenden om förvärvstillstånd som inte är slutligt avgjorda vid utgången av juni 2005.

2010:266

1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2010.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

Svensk författningssamling (SFS)

Observera: att det kan förekomma fel i författningstexterna. I de flesta fall finns bilagorna med. Bilagor som består av bilder, kartor, uppställningar i många spalter kan dock, med den teknik som nu används inte läggas in i databasen. Kontrollera därför alltid texten mot den tryckta versionen.

Jordförvärvsförordning (2005:522)

SFS nr: 2005:522

Departement/myndighet: Landsbygdsdepartementet

Utfärdad: 2005-06-09

Ändrad: t.o.m. SFS 2007:1231

Källa: Regeringskansliet / Lagrummet

Glesbygd och omarronderingsområden

1 § I bilaga till denna förordning anges vilka kommuner eller delar av kommuner som skall vara glesbygd och omarronderingsområden enligt jordförvärvslagen (1979:230).

Ärenden om förvärvstillstånd

2 § Ärenden om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) (förvärvstillstånd) prövas av länsstyrelsen, om inte annat följer av 4 §.

3 § Ansökan om förvärvstillstånd skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde egendomen helt eller delvis är belägen.

Om ansökan avser egendom inom flera länsstyrelser verksamhetsområden skall den länsstyrelse, hos vilken ansökan gjorts, pröva frågan om tillstånd efter samråd med de övriga länsstyrelserna.

4 § Ärenden om förvärvstillstånd prövas av Statens jordbruksverk, om egendomens värde uppenbarligen överstiger 10 000 000 kronor och förvärvaren är annan juridisk person än sambruksförening.

Länsstyrelsen skall i sådana fall med eget yttrande överlämna ärendet till Jordbruksverket.

5 § Vägras tillstånd till ett förvärv, skall även överlåtaren underrättas om beslutet. Kan säljaren begära inlösen enligt 12 § jordförvärvslagen (1979:230), skall säljaren delges beslutet, som skall innehålla vad han eller hon därvid skall iaktta.

Avgifter

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

Ärendeslag	Avgiftsklass
A. Tillstånd enligt 4 § första stycket 1	5
B. Tillstånd enligt 4 § första stycket 3 när egendomens värde uppenbarligen överstiger 10 000 000 kronor och förvärvaren är annan än sambruksförening	8
C. Tillstånd enligt 4 § första stycket 3 i andra fall än som avses i punkten B	6

Övriga bestämmelser

7 § Efter ett sådant förvärv som avses i 13 § jordförvärvslagen (1979:230) skall auktionsförrättaren utan dröjsmål sända en kopia av det köpebrev som utfärdas med anledning av auktionen till länsstyrelsen.

8 § Vid värdering av egendom som skall säljas enligt 15 § jordförvärvslagen (1979:230), skall kronofogdemyndigheten samråda med länsstyrelsen.

9 § Ytterligare bestämmelser för verkställigheten av jordförvärvslagen (1979:230) finns i förköpskungörelsen (1967:873).

Övergångsbestämmelser

2005:522

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2005, då jordförvärvsförordningen (1991:736) skall upphöra att gälla.
2. Har före ikraftträdandet förvärv anmälts enligt 3 b § jordförvärvslagen (1979:230) i den lydelse paragrafen hade före den 1 juli 2005 skall äldre bestämmelser i 2-3 §§ jordförvärvsförordningen (1991:736) fortfarande tillämpas.
3. Har före ikraftträdandet föreläggande om bosättning meddelats enligt 10 § jordförvärvslagen i den lydelse paragrafen hade före den 1 juli 2005 skall äldre bestämmelser i 3 § jordförvärvsförordningen (1991:736) fortfarande tillämpas.
4. I övrigt skall de nya bestämmelserna tillämpas i ärenden om förvärvstillstånd som inte är slutligt avgjorda vid utgången av juni 2005.³⁵

³⁵ Länk C.

7.2 Bilaga 2

Glesbygdsområde

Följande kommuner eller delar av kommuner är glesbygd i de fyra nordligaste länen.

Västernorrlands län

I Ånge kommun	Samtliga församlingar
I Sundsvalls kommun	Stöde, Holms och Lidens församlingar
I Sollefteå kommun	Graninge, Resele, Helgums, Ådals-Lidens, Junsele, Edsele och Ramsele
I Örnsköldsviks kommun	Skorpeds, Björna, Trehörningsjö och Anundsjö församlingar

Jämtlands län

I Ragunda kommun	Samtliga församlingar
I Bräcke kommun	Samtliga församlingar
I Krokoms kommun	Laxsjö, Föllinge, Hotagens, Offerdals och Alsens
I Strömsunds kommun	Samtliga församlingar
I Åre kommun	Samtliga församlingar
I Bergs kommun	Samtliga församlingar
I Härjedalens kommun	Samtliga församlingar

Västerbottens län

I Bjurholms kommun	Bjurholms församling
I Vindelns kommun	Samtliga församlingar
I Robertsfors kommun	Nysätra församling
I Norsjö kommun	Norsjö församling
I Malå kommun	Malå församling
I Storumans kommun	Samtliga församlingar
I Sorsele kommun	Samtliga församlingar
I Dorotea kommun	Samtliga församlingar
I Vilhelmina kommun	Vilhelmina församling
I Åsele kommun	Samtliga församlingar
I Umeå kommun	Holmöns församling
I Lycksele kommun	Samtliga församlingar
I Skellefteå kommun	Fällfors, Jörns, Lövångers, Burträsk Kalvträsk

Norrbottnens län

I Arvidsjaur kommun	Arvidsjaur församling
I Arjeplogs kommun	Arjeplogs församling
I Jokkmokks kommun	Samtliga församlingar
I Övertorneå kommun	Övertorneå församling
I Kalix kommun	Samtliga församlingar
I Övertorneå kommun	Samtliga församlingar
I Pajala kommun	Samtliga församlingar
I Gällivare kommun	Samtliga församlingar
I Älvsbyns kommun	Älvsby församling
I Bodens kommun	Gunnarsbyns och Edefors
I Haparanda kommun	Samtliga församlingar
I Kiruna kommun	Samtliga församlingar ³⁶

³⁶ Gregow, Torkel. Sveriges rikets lag. Jordförvärvsförordningen, bilaga.

7.3 Bilaga 3

Ansökan om förvärvstillstånd enligt JFL

ANSÖKAN Förvärvstillstånd enligt Jordförvärvs- lagen (1979:230)

Datum
2010-03-21

Skickas till
Länsstyrelsen

FÖRVÄRVARE	1		2					
	Namn		Namn					
	Personnummer		Personnummer					
	Utdelningsadress		Utdelningsadress					
	Postadress (postnummer och ortnamn)		Postadress (postnummer och ortnamn)					
Telefonnummer (även riktnummer) bostad		I arbete		Telefonnummer (även riktnummer) bostad		I arbete		
FÖRVÄRVS- EGENDOM	Fastighetsbeteckning, registerområde, kommun				Åker, ha	Skog, ha	Totalt, ha	
							
Summa förvärvad areal								
NUVARANDE MARK- INNEHAV	Äger	Fastighet				Åker, ha	Skog, ha	Totalt, ha
							
	Arrenderar						
Summa nu brukad areal								
FÖRVÄRVS- HANDLING	Köpekontrakt, gåvobrev eller motsvarande samt datum och belopp							
.....								
ÖVER- LÄTARE	Namn				Telefonnummer (även riktnummer)			
	Utdelningsadress- och ortsadress (postnummer och postort)				Civilstånd			
				<input type="checkbox"/> Gift		<input type="checkbox"/> Ogift		
SÖKANDE	Släktskapsförhållande till ägaren				Sökanden saknar hemvist i Sverige			
<input type="checkbox"/> Syskon		<input type="checkbox"/> Syskonbarn		<input type="checkbox"/> Ange vad (om så erfordras fortsätt på omstående sida)				
AVSIKT MED FÖRVÄRVET	<input type="checkbox"/> Ny- etablering		<input type="checkbox"/> Tillskotts- mark		<input type="checkbox"/> Övrigt			
	Bosättning				Brukning			
	<input type="checkbox"/> Permanent		<input type="checkbox"/> Fritid		<input type="checkbox"/> Heltid		<input type="checkbox"/> Deltid	<input type="checkbox"/> Fritid
ÖVRIGT (sysselsättning m.m.)							
.....								
.....								
BIFOGADE HANDLINGAR	<input type="checkbox"/> Förvärvshandling		<input type="checkbox"/> Kopia av bouppteckning		<input type="checkbox"/> Övriga handlingar			
	<input type="checkbox"/> Fullmakt		<input type="checkbox"/> Bolagshandlingar m.m.					
UNDERSKRIFT	Sökandes namnunderskrifter							

SJV U 17 2006:08 www.sjv.se-PDF

Om något utrymme är otillräckligt, fortsätt på nästa sida.

7.4 Bilaga 4

Frågeformulär för intervjuundersökning

Intervjufrågor till fastighetsintressenter

1. Känner du till Jordförvärvslagen?

Ja Nej

2. Vet du när man behöver söka förvärvstillstånd?

Ja Nej Delvis

3. Om du behöver söka förvärvstillstånd vid fastighetsköp, vilka chanser tror du att du har att få förvärvstillstånd?

1. Stora: 100 % säker på att få förvärvstillstånd
2. Ganska stora.
3. Medelmåttiga.
4. Små: tror att det är svårt att få förvärvstillstånd.
5. Vet ej.

4. Tror du att en säljare hellre vill sälja till den som inte behöver söka förvärvstillstånd?

Ja Nej Vet ej

5. Vet du varför man kan få avslag på förvärvstillståndsansökan?

Ja Nej Delvis

6. Tror du att intresset för lantbruksfastigheter i glesbygd skulle vara större om JFL inte reglerade privatpersoners köp av sådana?

Ja Nej Vet ej