



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsplanering,
trädgårds- och jordbruksvetenskap

Konsekvenser av ny jordförvärvslag

– För befintliga och framtida markägare

Consequences of new Land Acquisition Law

– For current and future landowners

Linda Haraldsson & Lars Hylander



Konsekvenser av ny jordförvärvslag

Consequences of new Land Acquisition Law

Linda Haraldsson & Lars Hylander

Handledare: Jan Larsson, Universitetsadjunkt, SLU, Arbetsvetenskap, ekonomi & miljöpsykologi

Btr handledare: Jonas Rosman, Chefsekonom, LRF Konsult

Examinator: Mozhgan Zachrison, Universitetsadjunkt, SLU, Arbetsvetenskap, ekonomi & miljöpsykologi

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå, G2E

Kurstitel: Examensarbete inom affärsledarskap

Kurskod: EX0356

Program/utbildning: Affärsledarskap

Utgivningsort: Alnarp

Utgivningsår: 2012

Omslagsbild: Linda Haraldsson

Serietitel: nr: Självständigt arbete vid AEM-fakulteten, SLU

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

Nyckelord: Jordförvärvslag, jordförvärvstillstånd, juridiska personer, aktiebolag.



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för landskapsplanering,
trädgårds- och jordbruksvetenskap

FÖRORD

Affärsledarskap är en 1 årig universitetsutbildning vilken omfattar 60 högskolepoäng (hp). En av de obligatoriska delarna i utbildningen är att genomföra ett eget självständigt arbete som ska presenteras med en skriftlig rapport och ett seminarium. Detta arbete kan t.ex. ha formen av ett mindre försök som utvärderas eller en sammanställning av litteratur vilken analyseras. Arbetsinsatsen ska motsvara minst 10 veckors heltidsstudier (15 hp).

Idén till studien kom från Jonas Rosman som även varit biträdande handledare för arbetet. Studien har genomförts på uppdrag av LRF Konsult.

Vi vill rikta ett stort tack till alla som har tagit sig tid att träffa oss för intervjuerna. Dessa intervjuer ligger till grund för en stor del av arbetet!

Ett varmt tack riktas till Jonas Rosman, LRF Konsult som varit till stor hjälp vid vårt arbete samt Partnerskap Alnarp som bidragit med utlägg för resekostnader. Ett tack riktas även till Jan Larsson och Mozhgan Zachrison som bidragit med synpunkter och råd till vårt arbete.

Mozhgan Zachrison, Universitetsadjunkt på enheten för Arbetsvetenskap, ekonomi & miljöpsykologi vid Sveriges lantbruksuniversitet har varit examinator.

Alnarp maj 2012

Linda Haraldsson & Lars Hylander

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	5
SUMMARY	6
INLEDNING.....	7
BAKGRUND	7
SYFTE.....	7
FRÅGESTÄLLNING	7
AVGRÄNSNING.....	7
LITTERATURSTUDIE	8
DEFINITIONER:	8
<i>Lantbruksegendom</i>	8
<i>Omarronderingsområde</i>	8
<i>Glesbygd</i>	8
<i>Fysisk person</i>	8
<i>Juridisk person</i>	9
<i>Bolagsformer</i>	9
<i>Fideikommiss</i>	9
JORDFÖRVARVSLAGEN	10
<i>Historia</i>	10
<i>Syftet med lagen</i>	10
FÖRVARVSTILLSTÅND.....	11
STATISTIK	11
DRIFTSBOLAG	13
KAPITAL.....	13
GENERATIONSSKIFTE	14
MATERIAL OCH METOD.....	15
URVAL	15
RESULTAT	16
FASTIGHETSMARKNAD	16
KAPITAL.....	16
ÄR DET NÅGON SKILLNAD MELLAN JORD- OCH SKOGSMARK?.....	17
GENERATIONSSKIFTE OCH ÄGARSKIFTE	17
UTLÄNDSKT ÄGANDE	18
FÖRETAGSAMHET.....	18
INSTÄLLNING HOS KUNDER OCH MEDLEMMAR.....	19
INSTIFTANDE AV NY LAG.....	19
DISKUSSION	20
VIDARE FÖRSLAG	22
SLUTSATS.....	22
REFERENSER.....	23
SKRIFTLIGA.....	23
INTERNETBASERADE	24
MUNTliga	25
BILAGOR.....	26

SAMMANFATTNING

Nuvarande jordförvärvslag är från 1979 och reglerar bland annat juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom. Avsikten med lagen är att sysselsättning och bosättning ska främjas i glesbygdsområden. Man vill även att strukturförbättringar ska underlättas i omarronderingsområden. Ambitionen är också att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier, främst mellan privatpersoner och bolag. Detta genom att begränsa juridiska personers möjlighet att förvärva lantbruksegendom.

Frågan om juridiska personers rätt att förvärva mark har diskuterats den senaste tiden. Detta eftersom förutsättningarna ändrats radikalt sen lagens tillkomst, dels genom stigande fastighetsvärden och dels via bruksenheterens storleksökning. Syftet med undersökningen är att klargöra hur befintliga och framtida ägare av lantbruksegendom skulle påverkas vid en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark.

Bland de vanligaste företagsformerna i Sverige ingår enskild firma och aktiebolag. En enskild firma är en näringsverksamhet som en fysisk person driver. Ett aktiebolag räknas som en juridisk person och är den företagsform som ger mest skydd vid personligt ansvar. Till juridiska personer räknas bolag, kommuner, föreningar, stiftelser och kyrkan. För att dessa ska få köpa lantbruksegendom krävs oftast förvärvstillstånd, vilket beviljas av Länsstyrelsen på berörd ort. De lantbruksegendomar som drivs i aktiebolagsform upplever att de har en betydligt högre lönsamhet än de som drivs i andra former. Differensen mellan avkastningsvärde och marknadsvärde är kraftig, vilket har lett till att ett stort kapitalbehov i branschen föreligger inför framtiden. Detta ses som ett bekymmer vid bland annat generationsskifte.

Resultatet i studien bygger på en halvstrukturerad forskningsintervju med öppna intervjufrågor och där vi träffat personerna individuellt. Dessa är valda efter yrkesposition och deras kunskap inom ämnet, ett så kallat subjektivt urval. I vårt arbete har framkommit flera möjligheter vilka skulle underlätta för befintliga och framtida markägare om man ändrade lagen så att juridiska personer får förvärva mark. Dessa är att sammankoppla driftsbolaget med ägandet i fastigheten, få in annat kapital från andra branscher, att man inte behöver vara personligt ansvarig samt att underlätta vid generationsskifte. Även vissa hot har framkommit i studien. Dessa är högre fastighetspriser, hårdare kreditbedömning, konkurrens från utländska bolag samt att stora bolag ser skogen som en placeringsmöjlighet.

Våra slutsatser, sett ur ett lantbruksperspektiv, blir därför att en viss uppmjukning bör övervägas på jordbrukssidan, men med försiktighet på skogssidan. Lagen har viktiga syften och dessa bör beaktas vid en lagändring.

SUMMARY

The current Land Acquisition Law dates from 1979 and governs the acquisition of agricultural property by legal entities. The purpose of the law is to promote employment and residence in rural areas. It is also to ensure that structural improvements will be facilitated by re-parcelling areas and to maintain a balance between different ownership categories, particularly between private individuals and companies. This is done by limiting possibilities for legal entities to acquire agricultural property.

Recently, the issue of land acquisition by legal entities has been discussed due to the radical changes witnessed since the law went into effect. In part, these changes can be seen in rising property values and partly by unit size increases. The survey aims to clarify how existing and future owners of agricultural property would be affected by any new land acquisition law if legal entities were permitted to acquire land.

Among the most common forms of enterprise in Sweden are sole proprietorships and corporations. A sole proprietorship is a business that an individual runs. A limited company is a legal entity that provides maximum protection against personal liability. Companies, municipalities, associations, foundations and churches are also listed as legal entities. For these to be able to buy farm property a permit is usually required, which is granted by the local County Administrative Board. Farm properties operated as limited companies feel that they are much more profitable than those operated in other legal forms. The difference between their rate of return and market value is high, leading to a large future need for capital in the industry. This is viewed upon with concern, for example when making generational changes.

The results of the study are based on face to face, semi structured interviews with open ended questions. Purposive sampling was used to select interview participants chosen based on their professional position and their knowledge of the subject. The study revealed that if the law was changed to allow legal entities to acquire land, a number of positive opportunities would emerge. These opportunities include linking the operating company with ownership of the property, bringing in capital from other industries, the elimination of personal liability and smoother facilitation of generation shifts. There are also some threats that are highlighted in the study. These include higher real estate prices, stricter credit terms, competition from foreign companies and that large corporation's view the forest as an investment opportunity.

Seen as from a farming perspective, the conclusions drawn from this study are that a certain relaxation should be considered in the agricultural ownership laws, but with caution when it comes to the laws concerning the forest in particular. The law has important intents and these should be considered when changing the legislation.

INLEDNING

Bakgrund

Nuvarande jordförvärvslag är från 1979 och reglerar bland annat juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom (SFS, 1979:230). Med lagen ville man förhindra att stora bolag gick in och köpte upp en stor del av skogen i norra Sverige (SOU 2001:38).

Under de senaste åren har en debatt angående ändring av jordförvärvslagen blommat upp, detta för att möjliggöra för juridiska personer att förvärva lantbruksegendom. Grunden för debatten är att förutsättningarna ändrats radikalt sen lagens tillkomst, dels genom stigande fastighetsvärden och dels via brukningsenheternas storleksökning.

Syfte

Syfte med undersökningen är att klargöra hur befintliga och framtida ägare av lantbruksegendom skulle påverkas vid en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark i högre grad än nu.

Frågeställning

Våra frågeställningar är ”Vad har jordförvärvslagen för syfte?” och ”Vad ser man för positiva och negativa aspekter med att juridiska personer får förvärva mark?”.

Avgränsning

Arbetet kommer att inrikta sig på jordförvärvslagen och därmed kommer inga andra lagar att beröras. Detta gör att inga skattemässiga aspekter kommer att tas upp. Studien kommer vara geografiskt avgränsad till Sverige. Undersökningen kommer heller inte att granska omarronderingsområden och hur sysselsättningen i glesbygden påverkas av en eventuell lagändring, där juridiska personer får möjlighet att förvärva lantbruksegendom.

LITTERATURSTUDIE

Definitioner:

Lantbruksegendom

En lantbruksegendom avser i detta examensarbete liksom i lagens mening en särskild taxeringsenhet. För att taxeras som lantbruksegendom skall fastigheten inneha något eller en kombination av följande ägoslag, betesmark, åkermark, skogsmark, impediment eller ekonomibyggnader. Finns småhus med tomtmark på fastighet kommer även detta att ingå. I regel ska även övrig mark ingå i lantbruksegendom. Vid taxeringen skall olika delvärden vara angivna, de är för en lantbruksenhet bostadsbyggnadsvärde, ekonomibyggnadsvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde (SFS, 1979:1152). För att räknas som lantbruksfastighet behöver inte hela registerfastigheten ingå, utan det kan även avse viss areal eller ideell andel av en sådan (Grauers, 2012a).

Omarronderingsområde

I ett omarronderingsområde är fastigheterna splittrade i mycket små skiften, vilket leder till en orationell brukning av jord och skog. Dessa omarronderingsområden finns i Västra Götaland, Värmland och Dalarna. Inom dessa områden arbetar Länsstyrelserna aktivt med att bilda större skiften. Detta sker genom markbyten samt köp- och säljverksamhet (Jordbruksverket, 2011a). Vilka kommuner eller delar av kommuner som berörs av omarronderingsområden bestäms av regeringen (SFS, 1979:230).

Glesbygd

Glesbygd definieras enligt lag som stora sammanhängande områden som har långa avstånd till sysselsättning och service. Det kan också vara områden med gles bebyggelse eller skärgårdsområde. Vilka områden som räknas till glesbygd bestäms av regeringen (SFS, 1979:230).

Fysisk person

I juridisk terminologi använder man sig av orden fysisk person när man talar om personer, det vill säga människor. En fysisk person har rättslig handlingsförmåga och rättskapacitet. Rättskapacitet innebär att var individ har rättsförmåga från födsel till död, det vill säga kapacitet att ha rättigheter och förpliktelser. Rättslig handlingsförmåga innebär att man har handlingskapacitet, det vill säga förmågan att själv sköta sina rättsliga ärenden, såsom att sluta avtal eller att köpa och sälja saker. Det finns dock tre undantag till rättslig handlingsförmåga och det är personer som är underåriga, personer som står under förvaltarskap samt personer som är psykiskt rubbade (Agell et al., 2005). Fysiska personer är synbara och konkreta.

Juridisk person

Förutom enskilda personer finns det också juridiska personer i den juridiska terminologin. Till skillnad från fysiska personer är juridiska personer abstrakta och skapade för att uppfylla olika behov i kommersiella sammanhang. Man kan säga att det är en sammanslutning där verksamheten drivs i det juridiska namnet. Det är sammanslutningens rättskapacitet som verksamheten grundas på (Grauers, 2002b). Juridiska personer behandlas på annat sätt än enskilda personer. Bolag, kommuner, stiftelser, föreningar och kyrkan är exempel på juridiska personer (Jordbruksverket, 2011a). Avseende bolag så är enkla bolag undantaget och därmed är de inte en juridisk person. Ofta är sammanslutningen frivillig, men även sådana som är tvingande såsom dödsbon och konkursbon räknas som juridiska personer. Rättskapaciteten uppkommer, med undantag för ideella föreningar, vid registreringen vid Patent- och registreringsverket (Grauers, 2002b).

Bolagsformer

Inom Sverige är de oftast förekommande företagsformerna enskild firma, enkelt bolag, handelsbolag, kommanditbolag, aktiebolag och ekonomisk förening. Enskild firma är det samma som enskild näringsverksamhet och egentligen inte någon företagsform utan en näringsverksamhet som en fysisk person driver. Det räknas därmed heller inte som någon juridisk person. Vid denna verksamhet är den fysiska personen ansvarig för allt verksamheten innefattar. Ett enkelt bolag är inte heller det någon juridisk person, utan en rörelse som flera juridiska eller fysiska personer bedriver gemensamt. Ansvaret för sina respektive skulder och åtaganden åligger bolagsmännen.

Handelsbolag, kommanditbolag, aktiebolag och ekonomisk förening är samtliga juridiska personer. Det skiljer dock en hel del på dessa företagsformer. Ett handelsbolag, skall alltid ha minst två delägare. Ett särdrag hos dessa bolag är att delägarna har personligt och solidariskt ansvar för handelsbolagets skulder. Detta innebär att en långivare kan kräva vilken av delägarna som helst på en fordran bolaget inte betalt. En annan form av handelsbolag är kommanditbolag där endast minst en av delägarna behöver ansvara för bolagets åtaganden. De andra riskerar bara sina insatser. En ekonomisk förening och ett aktiebolag har många gemensamma drag, till exempel kraven på stämma och styrelse. Men en ekonomisk förening har inget krav på aktiekapital, man måste ha minst tre medlemmar och är en öppen sammanslutning vilket innebär att man inte kan hindra nya medlemmar som uppfyller stadgarna att bli medlemmar. Ett aktiebolag kan ägas av en eller flera personer och kräver ett eget kapital som minst motsvarar aktiekapitalet. Aktiebolagsformen är den bolagsform som ger mest skydd från personligt ansvar (Lundén, 2004). Enligt LRF Konsults senaste lantbruksbarometer har de som driver lantbruksegendomen i aktiebolag en betydligt högre upplevd lönsamhet i sina företag än de företag som drivs i andra former (LRF Konsult, 2012).

Fideikommiss

Ett fideikommiss är en viss egendom med en inskränkt dispositionsrätt. Det vill säga att den som har egendomen i sin besittning, fideikommissarien, har rätten till egendomens avkastning och nyttjanderätt. Däremot får han inte belåna eller sälja den. I de flesta fideikommiss ärver den äldsta sonen

egendomen. Tanken med detta är att gå runt de vanliga arvs- och testamentsreglerna och därmed kunna behålla de stora godsens intakta. De flesta fideikommissen tillkom på 1700-talet. År 1963 beslöts att avskaffa fideikommissen och när den som nu innehar ett fideikommiss avlider slutar fideikommissen att gälla den egendomen (Kammarkollegiet, 2010). Man kan dock få dispens för ytterligare en generation i taget, denna dispensansökan avgörs av regeringen. Fideikommissegendom får läggas in i ett aktiebolag efter godkännande av regeringen (SFS 1963:583).

Jordförvärvslagen

Historia

Den första jordförvärvslagen kom 1945 och reglerade fysiska personers förvärv av lantbruksegendom. Avsikten var att jord- och skogsmark skulle ägas av lantbrukare. Under den tiden reglerades juridiska personers förvärv av mark via bolagsförbudslagen, vilken har funnits sedan början av 1900-talet. Den fanns till för att reglera stiftelser, föreningar och bolags förvärv av mark. Man ville förhindra att skogsbolagen köpte upp stora skiftens skog i Norrland. Bolagsförbudslagen togs senare bort och vävdes bitvis in i 1965 års upplaga av jordförvärvslagen. Att främja rationaliseringen av lant- och skogsbruk var syftet och detta skulle leda till att aktiva lantbrukare lättare kunde etablera och utveckla sina företag. Det blev även lättare för förädlingsföretag av lant- och skogsprodukter att förvärva egendom. Den lag vi har idag är från 1979 och är en omarbetad version av 1965 års lag. Den tillkom för att riktlinjerna för Sveriges jordbrukspolitik 1977 skulle tillämpas. Syftet var att skapa fler rationella enheter inom jord- och skogsbruket. Tanken var även att främja familj jordbruket och utvecklingen av lantbruksföretag. I lagen begränsade man också för juridiska personers möjlighet att förvärva lantbruksegendom. Jordförvärvslagen sågs över 1987 och rationaliseringen tonades ned och man ville främja utvecklingen av lämpliga lantbruksföretag. Man ville även ur regionalpolitisk synvinkel ta tillvara på sysselsättningsmöjligheten inom jord- och skogsbruket i glesbygden (SOU 2001:38). En lagändring 2005 ledde till att juridiska personer kunde förvärva lantbruksegendom fritt mellan sig utanför glesbygd eller omarronderingsområden (prop. 2004/05:53).

Syftet med lagen

Avsikten med lagen är att sysselsättning och bosättning ska främjas i glesbygdens områden. Man vill även att strukturförbättringar ska underlättas i omarronderingsområden (SFS, 1979:230). Ambitionen är också att bibehålla ägarandelarna mellan privatpersoner och bolag, det vill säga jämvikten mellan olika ägarkategorier (prop. 2004/05:53). Detta genom att begränsa juridiska personers möjlighet att förvärva lantbruksegendom (SFS, 1979:230).

Förvärvstillstånd

Vid vissa förvärv som avser fastigheter krävs förvärvstillstånd. Förvärvstillstånd innebär att man får tillstånd till ett visst fång. Förvärvstillstånd avseende lantbruksegendomar krävs i tre fall, nämligen om förvärvet avser lantbruksegendom i omarronderingsområde, glesbygd eller om förvärvaren är juridisk person. Dock finns undantag från detta, då det gäller juridisk persons förvärv så behövs inget tillstånd då fångets sker genom köp vid exekutiv auktion. Enligt 5§ i jordförvärvslagen får tillstånd bara lämnas då förvärvaren avstår eller kommer att avstå jämförbar lantbruksegendom. Alternativt då fångets gör så att befintlig egendom blir mer ändamålsenlig, förvärvet är avsett till annat än jordbruk och skogsbruk eller om det föreligger annat särskilt skäl.

Om förvärvet huvudsakligen utgörs av skogsmark får dock tillstånd lämnas till juridisk person vars verksamhet är skogsindustriell och förvärvets virkesavkastning behövs i verksamheten. Undantag från detta är dock om annan aktör med samma verksamhet och som redan driver sin verksamhet på orten behöver marken. Om ortsförhållandena gör att någon på orten boende fysisk person bör äga och bruka marken får inte juridisk person lämnas tillstånd (Mäklarsamfundet juridik, 2005).

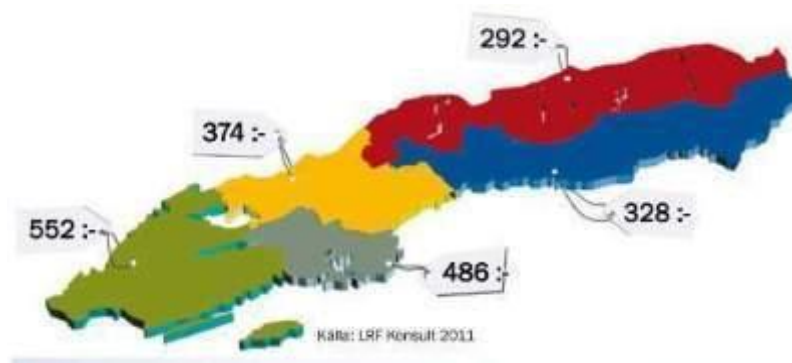
Är fångets tillståndspliktigt enligt jordförvärvslagen skall förvärvstillstånd sökas inom tre månader från att förvärvet skett. I ett köpekontrakt, avseende en lantbruksegendom som kräver förvärvstillstånd, brukar man villkora köpet (Mäklarsamfundet juridik, 2005). Ett förvärv som kräver förvärvstillstånd får endast vilande lagfart. Skulle ett sådant förvärv av misstag beviljas lagfart är förvärvet giltigt (Grauers, 2012a).

Länsstyrelsen på berörd ort handlägger och beslutar i ärendet. Ett beslut med avslag kan överklagas hos jordbruksverket och ett negativt beslut även i den instansen kan överklagas till förvaltningsrätten. Länsstyrelsen tar ut en avgift för handläggningen, för juridiska personer är kostnaden 3200 kr om överlåtaren är juridisk person (dock ej dödsbo) eller att fastigheten ligger inom ett glesbygdsmråde. Vid förvärv från dödsbo eller fysisk person är kostnaden 5000 kr då egendomens värde understiger 10 miljoner och 11 100 kr om värdet överstiger 10 miljoner (Jordbruksverket, 2011a). Utländsk privatperson har full rätt att förvärva fastigheter i Sverige, samma regler gäller som för en Svensk medborgare. För att kunna få lagfart krävs dock att personen kan bevisa att den är myndig (Lawline 2012).

Statistik

Den produktiva skogsmarksarealen i Sverige är 22 500 000 ha (SLU, 2012). Av dessa äger enskilda 50 %, privatägda AB 25 %, statsägda AB 14 %, övriga enskilda 6 %, staten 3 % och övriga allmänna ägare 2 %. Ägarfördelningen för brukningsenheterna 2010 mellan könen var 38 % kvinnor och 62 % män. Avseende de brukningsenheter som ägs av fysiska personer ägdes 32 % av utbor eller delvis utbor och resterande 68 % av närbor (Skogsstyrelsen, 2012).

Medelpriset i Sverige för skogsmark låg år 2001 på 226 kr/m³sk och hade till år 2011 stigit till 415 kr/m³sk. Skillnaderna över landet är stora med högre värden i södra Sverige och betydligt lägre i Norra Sverige. Om man indelar landet enligt lantmäteriverkets enhet för fastighetsuppdrag, dvs. i 5 områden så är snittpriset år 2011 552 kr/m³sk i område 1 vilket innebär Östergötland och Västergötland samt söder om dessa landskap. Motsvarande siffra för Jämtland och Lappland, vilket är det området som har lägst pris, är 292 kr/m³sk. Priser för hela landet ses i figur 1 (LRF Konsult, 2011).



Figur 1. Medelpris i olika geografiska områden i kr/m³sk på såld skogsmark under år 2011. (LRF Konsult, 2011)

Total åkerareal i Sverige var år 2011 cirka 2 600 000 hektar. I ett långt perspektiv anses åkermarkens storlek vara stabil, med endast små variationer mellan åren. Under år 2010 fanns det i Sverige 71 100 jordbruksföretag och medelarealen var 37 hektar (Jordbruksverket, 2011b). Som jordbruksmark avser man åkermark och betesmark, i Sverige fanns det år 2010 totalt 3 085 365 ha sådan mark (Jordbruksverket, 2011c). Medelpriset för år 2010 avseende jordbruksmark i Sverige var 40 700 kr per hektar. Under de 10 åren från år 2001 till år 2010 steg priserna med 121 %. Den högsta värdeökningen under ett år var från år 2004 till år 2005 med cirka 39 % (Jordbruksverket, 2011b). Detta går att utläsa i tabell 1.

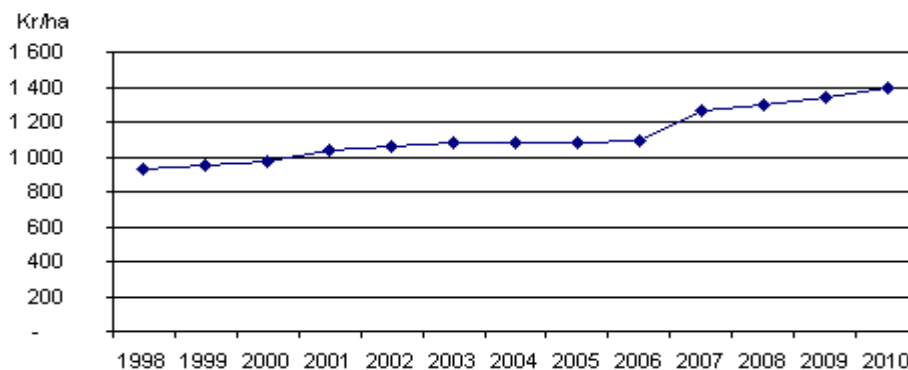
Tabell 1. Medelprisutvecklingen för jordbruksmark i Sverige under år 2001-2010. (Jordbruksverket, 2012)

Pris på jordbruksmark i Sverige under åren 2001-2010										
År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Pris (tkr)/ha	18.40	18.50	19.40	22.40	31.10	34.30	36.60	40.20	39.80	40.70

Av den totala arealen jordbruksmark, 3 085 365 ha i Sverige, utgjorde arrenderad areal totalt 1 323 718 ha år 2010. Samma år var det totalt 32 985 arrendatorer som stod för dessa arrenden och den genomsnittliga arealen per

företag var 38 ha. För år 2010 var genomsnittligt pris per hektar jordbruksmark att arrendera 1391 kr/ha, dock fluktuerade priset avsevärt över landet med hela 12 gånger så högt i de södra delarna som i de norra. Arrendeavgiften har stigit stadigt de senaste åren (se tabell 2) (Jordbruksverket, 2011c).

Tabell 2: Utvecklingen 1998-2010 avseende arrendepriser på jordbruksmark i Sverige (Jordbruksverket, 2011c).



Driftsbolag

För att få en strukturrationalisering inom lantbruket kan man göra det inom det egna företaget. En annan variant är att flera företagare bildar ett gemensamt bolag för att sköta den gemensamma arealen. Genom detta kan även mindre brukare tillsammans ges stordriftsfördelar. Ofta bildar man då ett aktiebolag som äger maskinerna och utrustningen som används i driften (Benjaminsson, 2001). Fastigheterna ägs även fortsättningsvis av de enskilda fysiska personerna, men verksamheten läggs i bolaget. Naturligtvis kan även en ensam brukare lägga sin drift i ett driftsbolag (Jonsson, 2009). Bildande av driftsbolag kan göras av flera skäl, dels för att få rationellare enheter och därmed lägre kostnader. Men detta samarbete kan också bero på att man önskar arbetskamrater i det annars ofta ensamma arbetet på mindre gårdar eller att man helt enkelt vill minska den egna arbetsinsatsen (Benjaminsson, 2001).

Kapital

Stora investeringar i mark, ekonomibyggnader och mekanisering har gjort att utlåningen till jord- och skogsbruket ökar kraftigt. Under en åttaårsperiod har skulderna fördubblats och uppgick vid årsskiftet 2011/2012 till 239 miljarder kronor. Detta visar på ett stort kapitalbehov även i framtiden för branschen. Hur mycket man kommer investera i framtiden påverkas av lönsamheten. Enligt Lantbruksbarometern 2012 anser dock över hälften av lantbrukarna att de upplever lönsamheten som ganska dålig eller mycket dålig. Swedbank (inklusive Sparbankerna) är den största lånegivaren inom jord – och skogsbruket i Sverige med en marknadsandel på ca 34 % (LRF Konsult 2012).

Generationsskifte

Sveriges lantbrukarkår blir allt äldre, 2010 låg medianåldern i ett intervall mellan 55-59 år. Det är bara 4 % av brukarna som är yngre än 35 år (Jordbruksverket, 2011b). Detta betyder att en hel del ägarskiften kommer att ske i framtiden. Generationsskifte är inte bara en teknisk och praktisk överlåtelse av näringsverksamhet till en yngre generation, utan en procedur med många känslor inblandade. Oftast är det en utav syskonen som skall ta över fastigheten, då dyker problematiken med kompensation till övriga syskon upp. Detta ses som den viktigaste delen som måste lösas för att undvika syskonfejd och avundsjuka (Hydén & Wiberg, 2001). Det är viktigt att man värderar fastigheten för att få en klar bild av dess värde (Södra Dalarnas Sparbank, 2012). Man ska kompensera så rättvist som möjligt, men det är viktigt att den som ska driva verksamheten vidare har en ekonomisk chans till detta (Hydén och Wiberg, 2001). Förutsättningarna att generationsskifta de stora enheterna inom familjen har försvårats med de stigande fastighetsvärdena (Skogsaktuellt, 2010).

MATERIAL OCH METOD

Vi har valt att använda en så kallad semistrukturerad forskningsintervju med öppna intervjufrågor och där vi träffat personerna individuellt. En semistrukturerad intervju betyder att man följer ett frågeformulär men låter informanterna forma sina svar och synpunkter. Studien bygger på 9 intervjuer som är självvalda. Dessa är valda efter yrkesposition och deras kunskap inom ämnet, ett så kallad subjektivt urval (Denscombe, 2009). Kontakt med intervjupersonerna togs via telefon då det kort informerades om ämnet och tid för en träff bokades in. Efter samtalet skickades ett kort beskrivande brev om studien ut, tillsammans med ett frågeformulär (Krag, 1993). Vi har gjort åtta intervjuer genom personliga besök och en har skett via telefon. Frågorna har varit till grund för vårt resultat i arbetet. Kvale och Brinkmann har en grundidé om upplägg som vi har valt att arbeta utifrån;

1. Fastställande av syfte.
2. Gjort urval av 9 intervjupersoner, tagit fram ett frågeformulär samt planerat våra besök.
3. Genomfört intervjuer, men hjälp av frågeformuläret.
4. Har gjort utskrifter av svaret från intervjuerna.
5. Från utskriftarna tagit ut nyckelord och gjort en analys av materialet vilket har lett till vårt resultat. (Kvale et. al., 2009)

Frågorna vi ställt har varit öppna vilket har lett till att den intervjuade själv har bestämt vad svaren ska innehålla, längden och formuleringen av dem (Denscombe, 2009). En del av frågorna har varit hypotetiska, det vill säga att vi försökt fånga in tankar och idéer kring vår grundläggande frågeställning (Jacobsen, 1993). Intervjuerna skedde med en aktör åt gången och dessa spelades in med en diktafon. *"Till fördelarna hör att man kan lyssna till tonfall och ordval upprepade gånger efteråt, man kan skriva ut intervjun och läsa vad som ordagrant sagts"* (Trost, 2009). Intervjumaterialet är transkriberat och utifrån det har nyckelord tagits fram. Vi har valt att namnge intervjupersonerna från A till I, detta för att skydda den personliga integriteten. Nyckelorden har vi analyserat och dessa har lett oss till vårt resultat (Kvale et. al., 2009). Resultatet är beskrivet i löpande text och vid intresse finns hela intervjumaterialet att läsa i bilaga 1.

Urval

Eftersom detta är en speciell frågeställning som ligger i framtiden har vi valt att intervjua personer som har en stor överblick över Sveriges och omvärldens skogs- och jordbruk. För att nå målet med vår studie har vi valt att intervjua de lantbruksansvariga på de tre största bankerna inom den gröna näringen, politiker i miljö och jordbruksutskottet, expert inom skogsnäringen, intresseorganisationer och rådgivningsföretag inom den gröna sektorn samt LRF-ungdom för att spegla de framtida markägarnas syn i frågan. Vi är medvetna om att handplocka personer kan ge en något snedvriden bild av verkligheten men på grund av arbetets storlek, tidsram och att frågeställningen inte har något givet svar utan är endast hypotetisk, blev detta det självklara valet.

RESULTAT

Fastighetsmarknad

”Priserna kommer att gå upp då de inte är kopplade till lönsamhet, utan bara till spekulation.” (Intervju I)

Sex utav informanterna tror på ett högre fastighetspris om jordförvärvslagen liberaliseras vad gäller bolags möjlighet att förvärva jord och skog. Anledningen anses vara att fler intressenter kommer in på marknaden och därmed ökar konkurrensen. Ytterligare anledning är att bolag med annat kapital kommer in på fastighetsmarknaden och att vissa juridiska personer har mer insatskapital. Resterande tre informanter tror inte att prisbilden kommer påverkas på fastighetsmarknaden, eftersom konkurrensen redan idag är hög. Man tror att strukturomvandling kommer påverkas, det kommer leda till en snabbare utveckling mot större enheter och därmed svårare för mindre brukare att expandera sin areal. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I)

Kapital

”Jag tycker att vi ska diskutera detta för jag tror att kapitalförsörjningen till produktionslantbruket blir extremt svårt inom några år. Det finns ingen ung lantbruksintresserad som kommer utifrån som kan köpa ett produktionslantbruk idag.” (Intervju D)

Flera utav de informanterna som varit med i studien har varit oroliga hur man i framtiden ska hantera de allt högre priserna på lantbruksegendom. Den snabba värdeökningen, 100 % de senaste fem åren, beror inte på att avkastningen på marken ökat utan man tror att EU-stöden och förväntad prisuppgång varit en bidragande faktor. Differensen mellan avkastningsvärde och marknadsvärde skiljer kraftigt, detta överpris ses som ett hinder för framtida ägare. Vill man som ung lantbruksintresserad köpa ett produktionslantbruk kan man inte leva på marknadsvärdet utan man måste leva på det fastigheten verkligen avkastar. En lösning på problemet kan vara att få in annat kapital utifrån, vilket man till exempel kan få genom aktiebolag. En fördel med aktiebolag är att ägaren inte blir personligt ansvarig vid en eventuell konkurs. Systemet med aktier som kan köpas och säljas närsomhelst leder till en osäker ägarbild i aktiebolag. Dessa två anledningar bidrar till att låneinstitutens riskbedömning ökar för aktiebolag, vilket leder till kortare amorteringstider, högre ränta, större egen insats samt krav på snabbare återbetalningsförmåga. Om lagändringen går igenom och juridiska personer förvärvar lantbruksegendom kommer låneinstituten fortfarande försöka knyta upp den fysiska personen bakom bolaget. En annan aspekt på lagförändringen kan vara att en placering ofta har en horisont och vid en viss nivå ska man sälja, detta kan leda till en rörligare marknad. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I)

Är det någon skillnad mellan jord- och skogsmark?

”Ett hot är att skogen kommer att få en död hand över sig.” (Intervju A)

Genom intervjuerna tror sex av informanterna att skogsmarken kommer att påverkas mer än jordbruksmark. Man anser att skogsmarken är enklare att äga passivt. Både skötseln och planering av skogen kan lejas in. Detta gör att man varken behöver befinna sig på plats eller att ägandet är tidsödande. På grund av detta tror man att till exempel fondbolag kan vara attraherade av att kapitalplacera i skogsmark. Man tror dock inte att jordbruksmark är lika attraktiv för bolag i andra branscher, eftersom detta kräver ett större deltagande. Givetvis kan man passivt äga jordbruksmark men då arrenderas fastigheten oftast ut. Genom arrende kommer den aktive brukaren att bosätta sig i närheten av fastigheten och bidra till en levande landsbygd. Därför kommer inte lantbruket ”få en död hand över sig” vilket är risken för skogen. Det vill säga att skogsbygder riskerar att urbaniseras i större utsträckning än jordbruksbygder. De tre återstående informanterna tror inte att påverkan kommer att skilja sig mellan jord- och skogsmark. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I)

Generationsskifte och ägarskifte

”Man kommer dock inte kring problematiken med vem som ska ha utdelning, vem ska ha lön m.m. Det känns inte som man kommer förbi kärnfrågan kring ett generationsskifte ändå, men man håller enheten intakt.” (Intervju C)

Samtliga informanter berörde frågan om generationsskifte och hur detta kunde påverkas av en lagförändring. I stort sett alla tror att det vore enklare att bibehålla de större enheterna intakta vid ett generationsskifte om ägandet ligger i aktiebolag. Detta är en av anledningarna till att fideikommissen tillkom. De höga värdena på lantbruksegendomar gör det svårt för den som vill ta över gården om man ska kompensera syskonen fullt ut. Man ser att detta skulle kunna underlättas med aktieutdelningar och lön m.m. Av samma anledning tror en knapp majoritet att även de mindre lantbruksegendomarna kommer att gynnas av ändringen. Även vid verksamheter med specialodling och kapitalkrävande produktioner, såsom äppelodling och mjölkproduktion kan det vara en fördel vid generationsskifte om bolaget drivs i aktiebolagsform. Informant B tror att det fortfarande finns en stark tradition att föra gården vidare inom familjen och tror därför inte att en lagändring kommer att påverka särskilt mycket. Ett hot vid generationsskifte kan bli att man lockas sälja gården till ett kapitalstarkt bolag istället för till ett syskon som vill driva gården vidare.

”Det är möjligt att det skulle kunna vara lättare att succesivt att köpa in sig i företag om man köper aktier.” (Intervju E)

De allt högre priserna på lantbruksegendomar gör att det blir svårare som lantbruksintresserad utifrån att komma in i branschen. En fördel för dessa personer skulle vara att det blir fler passiva ägare av jordbruksmark och

därmed mer arrenderad areal på marknaden. De skulle då med lägre kapitalinsats ändå kunna bruka marken. Detta kommer betyda att det är någon som äger och någon annan som är duktig på att bruka. Ett annat sätt att enklare komma in i branschen kan vara via ”share milking” som finns i vissa länder såsom Nya Zeeland, det innebär att man tar hand om driften på en gård och sen delar vinsten med ägaren. Sätt som också nämns är att man successivt kan köpa in sig i en lantbruksegendom genom att löpande köpa aktier i bolaget. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I)

Utländskt ägande

”/.../ tror inte att man köper mark här för 50 000-70 000 kr/ha då man kan köpa skogsmark för 5 000- 7 000 kr/ha i Baltikum.” (Intervju G)

Fem av informanterna tog upp problematiken med att man släppte lagen helt fritt för utländska bolag. De såg detta som ett hot som skulle kunna konkurrera ut de befintliga ägare som önskar expandera genom ökad areal. Dessa informanter ansåg att det var viktigt vid en eventuell lagförändring att utländska juridiska personer inte skulle ha möjlighet att förvärva mark i Sverige. Informant G tror inte att utländska juridiska personer attraheras utav framförallt skogsförvärv i Sverige så länge priserna i öster är så mycket mer tilltalande med sitt låga pris. (Intervju A, D, G, H, I)

Företagsamhet

*”Det är inga andra pengar i sig bara för att det råkar vara ett bolag.”
(Intervju D)*

Informanterna förde ett resonemang om huruvida juridiska personer utifrån andra branscher överhuvud taget skulle vara intresserade av att förvärva lantbruksegendom. Som tidigare nämnts är priserna på fastigheter betydligt högre än avkastningsvärdet, därför tror fem av informanterna att företag sällan kommer vara beredda på att betala mer än vad fysiska personer redan gör. De anser att företagare ofta är väldigt drivna och ekonomiskt kunniga och tror inte att de skulle göra en dålig affär. Dessutom tror man att företagen är mer intresserade att lägga pengarna i någon annan bransch som ger högre avkastning på kapitalet. Ser man till de befintliga ägarna av lantbruksegendom så är inte heller de intresserade av att betala ett överpris, detta av samma anledning som tidigare nämnts. Flera av informanterna tror därmed inte att ägarformen spelar någon större roll. Sker en lagförändring kommer de företag som gynnas av aktiebolagsform ombildas, medan resterande företag fortfarande kommer drivas vidare i nuvarande form. Det är alltså inga andra pengar inom företaget bara för att det drivs som juridisk person. (A, B, C, D, E, F, G, I)

Inställning hos kunder och medlemmar

”Fast det borde vara tvärtom så tror jag att äldre är mer negativa och yngre mer positiva.” (Intervju F)

Generellt sett så tror informanterna att deras kunder/medlemmar är negativa till en förändring där juridiska personer får förvärva mark. De anser att de större markägarna är mer positiva än de mindre markägarna eftersom det är mer aktuellt för dessa att lägga in fastigheten i ett bolag. Fem av de nio tillfrågade anser att deras yngre kunder/medlemmar ställer sig mer positiva i frågan jämfört med de äldre. Två av de tillfrågade tror inte att åsikterna skiljer sig mellan ung och gammal, samt två av de tillfrågade har inte någon uppfattning i frågan. Informant F tror att de äldre markägarna, som snart kommer avveckla sin verksamhet, skulle gynnas mer av en lagförändring då en sådan skulle kunna ge fler spekulanter och därmed högre pris. Detta skulle göra det svårare för yngre att komma in i branschen. Trots detta tror informanten att de yngre är mer positiva än de äldre. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I)

Instiftande av ny lag

”Har uppköparna blivit ärligare än på baggböleritiden?” (Intervju C)

När det gäller frågan om en förändring av jordförvärvslagen kommer att ske, går åsikterna isär. Fyra av informanterna tror att en förändring kommer att ske, men att detta kommer dröja. Det är ingen prioriterad fråga och ingen organisation eller företag driver frågan. Tre av informanterna tror inte att en lagförändring kommer att ske. Vissa är skeptiska till en lagförändring eftersom lagen faktiskt uppfyller sitt syfte. En av informanterna tycker att lagen saknar logik eftersom bland annat kyrkan köper mark. En annan av informanterna är rädd för att regeringen ska ändra lagen i förhoppning att marknaden ska lösa allt. (Intervju A, B, C, D, E, F, G, H, I)

DISKUSSION

Enligt LRF Konsults senaste Lantbruksbarometer är den upplevda lönsamheten betydligt högre bland de lantbrukare som idag driver sin verksamhet i aktiebolagsform. Detta väcker en fundering kring juridiska personers möjlighet att förvärva mark. Hur skulle en sådan lagförändring påverka befintliga och framtida ägare av lantbruksegendom? Vi valde att använda oss av en semistrukturerad forskningsintervju, vilket innebär att ett frågeformulär togs fram med öppna frågor. Detta var viktigt då vi hade en hypotetisk frågeställning, ”vad ser man för positiva och negativa aspekter med att juridiska personer får förvärva mark”, det fanns inget givet svar. Nio informanter valdes ut till studien, detta urval baserades på yrkesposition och deras kunskap i ämnet. Intervjuerna spelades in på diktafon och transkriberades. Ur utskriften tog vi ur nyckelord och dessa har hjälpt oss att sammanställa vårt resultat. Vi tycker att intervjuformen har passat studien väl, det har fungerat bra att frågeformuläret var semistrukturerat med flera öppna frågor. Vi fick mycket användbart material och många olika synvinklar. Vi ser det som mycket positivt att första kontakten togs via telefon, detta tror vi är en stor anledning till varför alla tillfrågade varit med i studien. Bearbetningen av materialet har underlättats genom att ta ut nyckelord från utskriftsmaterialet. Det som skulle kunnat förbättras är urvalet av informanter. För att få en mer rättvis bild över skogsnäringen hade fler skogsrepresentanter varit att önska, till exempel från medlemsorganisationer inriktade på skogsägare. Trots detta tycker vi att vi haft en lyckad sammansättning av kvalitativa informanter och anser resultatet vara tillförlitligt.

I intervjuerna tycker vi det har framkommit en viss skepsis och oro gentemot juridiska personer. Vi ser i de flesta fall att hotet inte ligger i själva bolagsformen utan snarare hos ägaren till bolaget. I vår litteraturstudie informerar vi om de olika bolagsformerna man kan driva sin verksamhet i och dess skillnader. Den visar till exempel på att man kan driva ett aktiebolag som ensam ägare, vi tycker inte man ska förstora upp bilden av juridiska personer. De lantbruksföretag som väljer att byta bolagsform kommer att göra detta av praktiska skäl, till exempel sammankoppla fastigheten och driftsbolaget. Denna del ser vi som det mest positiva av en lagändring, sett ur ett lantbruksperspektiv. Vi tror att det främst är de större lantbruksegendomarna som kommer bilda aktiebolag.

God företagsamhet är nyckeln till framgång. Vi tror inte att storleken på ett bolag och dess kapital har bildats av dåliga affärer och bara för att de helt plötsligt får köpa lantbruksegendomar borde affärssinnet inte försämrats. Naturligtvis vill de flesta företagare göra bra affärer och inte betala ett överpris på till exempel lantbruksegendomar. Dock kommer spekulanterna öka vid försäljning av vissa intressanta fastigheter, detta med en högre köpesumma i dessa fall. Totalt sett tror vi liksom sex av informanterna att fastighetspriserna kommer öka något om lagen ändras, men man kommer oftast använda sunt förnuft vid fastighetsköp.

Samtliga av informanterna har berört de höga fastighetspriserna och differensen mellan avkastningsvärde och marknadsvärde. Denna skillnad gör att det kommer saknas kapital i framtiden. Precis som informant A tyckte, *”Det är inte jordförvärvslagen och bolagsformen som är bekymret*

utan avkastningsvärdet”, anser vi också att denna skillnad är ett bekymmer för framtida markägare. Unga lantbruksintresserade som vill köpa ett produktionslantbruk och komma in i branschen kommer få svårt att hitta kapital till detta. Vi tycker det är synd att markpriserna har skenat iväg på grund av spekulationer och att det inte hänger ihop med avkastningsvärdet. Denna klyfta måste fyllas upp med annat kapital, vilket flera av informanterna påtalat. Lösningen är inte att göra om sin bolagsform till ett aktiebolag då dessa oftast har hårdare belåningskrav. Ett alternativ skulle kunna vara att få in kapital från andra branscher om lagen ändrades.

Vi tror likt de flesta informanter att man bör skilja på jord och skog i resonemanget kring en ny lag. Skulle man släppa lagen helt fritt, vilket vi inte tror kommer att ske, kommer skogen påverkas betydligt mer. Möjligheterna med att äga skogen passivt och den historiska värdeuppgången tror vi skulle attrahera fler intressenter från andra branscher. Detta kan bidra till att fysiska personer som vill köpa skogsmark konkurreras ut. Samma effekter tror vi inte kommer att ske på jordbruksmark på grund av den låga avkastningsnivån och att det krävs ett betydligt mer aktivt deltagande.

Samtliga informanter berörde frågan om generationsskifte och tror att en lagändring skulle underlätta att hålla ihop de större enheterna. Vi instämmer i denna åsikt, men ser inte varför man tvunget måste hålla ihop de större enheterna. Vi tycker det är viktigare att de mindre enheterna hålls ihop för att nästa generation ska kunna leva på gården, med resultatet av en levande landsbygd. En del av informanterna tror att kompensationen till syskonen kan förenklas något vid ägande i aktiebolagsform. Vi liksom informant C tror dock inte att man kommer runt kärnfrågan, för på något vis ska ändå syskonen kompenseras.

Jordförvärvslagen har justerats med jämna mellanrum sen den tillkom. Att släppa den helt fri känns inte som något realistiskt alternativ, men viss uppmjukning kan vara aktuell. Detta framförallt på jordbrukssidan, vi tycker dock att dess motiv på skogssidan fortfarande är angelägna att uppfylla. Vi ser tydliga skillnader på jord- och skogsbruket och i de flesta fall innehåller lantbruksegendomarna både jordbruksmark och skogsmark. Därför kan det vara svårt att särskilja dessa i lagen, men en översyn bör övervägas. Lagen har viktiga syften och dessa bör beaktas vid en lagändring.

Vi tycker att vi fått en överskådlig blick av hur befintliga och framtida markägare kommer att påverkas av en eventuellt ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark. Vi har fått fram de möjligheter samt eventuella hoten som kan bli aktuella och tycker att vi på detta sätt har besvarat vår frågeställning.

Vidare förslag

Hade detta examensarbete varit på fler poäng hade det varit intressant att undersöka skattekonsekvenserna av en eventuell ny lag där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark. Man hade även kunnat göra vidare studier på hur sysselsättningen påverkas på landsbygden.

Intressant vore också att jämföra den svenska lagstiftningen med andra länders, för att på så vis få ett mer globalt perspektiv samt en utredning om hur man kan föra in kapital från andra branscher till lantbruket.

För att få en säkrare bild över konsekvenserna av en ny lag skulle en kvantitativ studie kunna göras. Då hade man fått ett resultat som avspeglat vad den stora massan tycker, dock hade man inte fått samma djup i svaren.

Slutsats

I vårt arbete har framkommit flera möjligheter vilka skulle underlätta för befintliga och framtida markägare om man ändrade lagen så att juridiska personer får förvärva mark. Dessa är att sammankoppla driftsbolaget med ägandet i fastigheten, få in annat kapital från andra branscher, att man inte behöver vara personligt ansvarig samt att underlätta vid generationsskifte.

Även vissa hot har framkommit i studien. Dessa är högre fastighetspriser, hårdare kreditbedömning, konkurrens från utländska bolag samt att stora bolag ser skogen som en placeringsmöjlighet.

Våra slutsatser blir därför att en viss uppmjukning bör övervägas på jordbrukssidan, men med försiktighet på skogssidan. Lagen har viktiga syften och dessa bör beaktas vid en lagändring.

REFERENSER

Skriftliga

Agell, A m.fl. (2005). *Civilrätt*. 19. omarbetade uppl. Malmö: Liber ekonomi

Benjaminsson, M. (2001). *Avtal mellan driftsbolagsdelägare*. Uppsala: Examensarbete vid Sveriges lantbruksuniversitet 2001.

Denscombe, M. (2009) *Forskningshandboken*. 2. omarbetade uppl. Lund: Studentlitteratur

Fastighetstaxeringslagen (1979). Stockholm. (SFS 1979:1152)

Grauers, F. (2012a) *Fastighetsköp*. 20. omarbetade uppl. Lund: Juristförlaget

Grauers, P H. (2002). *Person och avtal*. Malmö: Liber

Hydén S, Wiberg L. (2001). *Generationsskifte i familjeföretag*. 4. omarbetade uppl. Näsviken: Björn Lundén Information AB

Jonsson, I. (2009). *Företagsformens betydelse vid generationsskifte av jord- och skogsbruksfastigheter*. Jönköping: examensarbete vid Internationella handelshögskolan 2009

Jordbruksverket (2011a). *Vem behöver jordförvärvstillstånd?*. Jönköping: Holmbergs i Malmö AB

Jordbruksverket. (2011b). *Jordbruksstatistisk årsbok 2011*. Jönköping: Jordbruksverket

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

Jordförvärvsutredningen (2001). *Ägande och struktur inom jord och skog*. Stockholm. (SOU 2001:38)

Krag Jacobsen, J. (1993). *Intervju, konsten att lyssna och fråga*. Köpenhamn: Hans Reitzels Forlag A/S

Kvale S, Brinkmann S. (2009) *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Lund: Studentlitteratur

Lag om avveckling av fideikommiss (1963). Stockholm. (SFS 1963:583)

Lundén, B. (2004). *Lantbrukarboken*. Uddevalla: Björn Lundén Information AB

Mäklarsamfundet juridik. (2005). *Praktisk fastighetsjuridik*. Göteborg: Mäklarsamfundet juridik

Regeringens proposition. (2004) *Ändring i jordförvärvslagen*. Stockholm. (prop. 2004/05:53)

Trost, J. (2005). *Kvalitativa intervjuer*. Lund: Studentlitteratur

Internetbaserade

Jordbruksverket. (2011c). *Arrendepriser på jordbruksmark 2010*. [online] Tillgänglig: <http://www.sjv.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik%20C%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO39/JO39SM1101/JO39SM1101.pdf>. (2012-05-05)

Jordbruksverket. (2012). *Skördar efter gröda. År 1965-2009*. [online] Tillgänglig: <http://statistik.sjv.se/Dialog/Saveshow.asp> (2012-04-19)

Kammarkollegiet. (2010) *Fideikommissnämnden*. [online] Tillgänglig: <http://www.kammarkollegiet.se/kammarkollegiet/vi-arbetar-ocksamed/naemndmyndigheter/fideikommissnaemnden> (2012-05-05)

Lawline. (2012). *Utländsk medborgare - Fastighetsköp*. [online] Tillgänglig: <http://lawline.se/answers/13873> (2012-05-09)

LRF Konsult. (2011). *Skog och markinvesteringar mer attraktivt vid börsoro*. [online] Tillgänglig: <http://www.lrfkonsult.se/press/Nyheter/Skogsmarkspriser-halvaret-2011/> (2012-04-22)

LRF Konsult. (2012). *Lantbruksbarometern 2012*. [online] Tillgänglig: <http://www.lrfkonsult.se/PageFiles/3980/Lantbruksbarometern%202012.pdf> (2012-05-09)

Skogsaktuellt. (2010). *Även Stäringe säteri ska säljas*. [online] Tillgänglig: <http://www.skogsaktuellt.se/?p=33706&pt=108&m=1422> (2012-05-10)

Skogsstyrelsen. (2012). *Skogsstatistisk årsbok 2011*. [online] Tillgänglig: <http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Fastighets--och-agarstruktur/Fastighets--och-agarstruktur/> (2012-04-27)

SLU. (2012). *Statistik om skog från riksskogstaxeringen*. [online] Tillgänglig: <http://www.slu.se/sv/webbtjanster-miljoanalys/statistik-om-skog/arealer/> (2012-04-12)

Södra Dalarnas Sparbank. (2012). *Generationsskifte*. [online] Tillgänglig: <http://www.sodradalarnassparbank.se/foretag/skog-lantbruk/generationsskifte/index.htm> (2012-05-10)

Muntliga

Gustavsson Stefan	Ekonomirådgivare, Hushållningssällskapet Kristianstad Personlig intervju 2012-04-26
Hammar Magnus	Segmentsansvarig Skog & Lantbruk, Swedbank Personlig intervju 2012-04-25
Hansson Per	Kundrådgivare, Landshypoteket AB Personlig intervju 2012-04-27
Johansson Bengt-Anders	Riksdagsledamot och vice ordförande i miljö- och jordbruksutskottet, Moderaterna Personlig intervju 2012-04-25
Svensson Lars-Göran	Marknadsansvarig Lantbruk, LRF Konsult Personlig intervju 2012-04-25
Wachtmeister Carl	Ledamot, LRF Riksförbundsstyrelse Personlig intervju 2012-05-02
Yngwe Kristina	Ordförande, LRF-Ungdom Riksstyrelse Personlig intervju 2012-05-07
Åström Lars-Eric	Styrelseordförande Länsförsäkringar AB, ordf. i Länsförsäkringar Östgöta samt tidigare ordf. i SÖDRA och i Skogsägarnas Riskförbund. Personlig intervju 2012-04-24
Åttingsberg Rolf	Lantbruksansvarig, Handelsbanken Personlig intervju 2012-04-25

BILAGOR

1a. Hur väl är du insatt i nuvarande jordförvärvslag?

- A. Ganska väl insatt.
- B. De inom företaget som jobbar med skog och lantbruk får en intern utbildning, så man kan hjälpa kunden att söka lagfart. Alla anställda har grepp på vad som gäller i sin bygd för att kunna se om det är rätt eller fel. Utbildar även värderare på fastigheter internt och dessa går djupare i jordförvärvslagen. Sedan finns det jurister inom företaget som man kan fråga.
- C. Känner till den, men kan inte lagtexten.
- D. Vet hur den fungerar.
- E. Kan den inte på mina fem fingrar, men har hyfsat hum om den.
- F. Relativt, men inte i detalj. Har jobbat med det, men inte så ofta nu längre. Kan den i allmänhet.
- G. Kan den i allmänhet.
- H. Vet lite vad det handlar om.
- I. Inte jättebra, lite grann.

1b. Hur insatta och hur aktiva är ert företag/organisation i diskussioner angående en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark?

- A. Inget alls.
- B. Den diskuteras inte utav oss. Vi hjälper företag som köper och förvärvar fastigheter, då finns det ett intresse i att kunna de här bitarna. Sen är det kunden som söker förvärvstillstånd för juridiska personer utan vi bara hjälper och tillhandahåller med de bitarna de själva gör. Vi hjälper både fysiker och juridiska personer.
- C. Det är väldigt olika var i landet man befinner sig. Nu är detta fokus på företag kontra privat ägande, men man har ju hela glesbygdspromblematiken också. När jag jobbade i Mälardalen var det i stort sett bara långt upp i Västmanland och på någon militärbas på Murkö som vi kom i kontakt med det. Men när jag jobbade på Gotland var det glesbygd i varje liten håla och därmed betydligt mer aktuellt. Hyfsad koll, skiljer sig säkert över landet och inte minst hur mycket man jobbar med den här typen av kunder. I samhällsdebatten ingenting mig veterligen. Kanske låter passivt, men vi försöker att

inte göra branschuttalanden avseende generella grejer. När vi tittar på företag tittar vi utefter företagets specifika förutsättningar. Vad det har för förutsättningar med sin företagside och kassaflöde. Utefter det kikar vi på om det är nått vi är intresserade av och sätter det i relation till den omvärld företaget verkar inom. Samt ställa det i relation till de planer företaget har, är det där något som kan påverkas av yttre faktorer såsom lagstiftning. Nej, ingen aktiv del i debatten.

- D. Vårt företag ska inte ha någon näringspolitisk ståndpunkt. Vid frågor med affärsrådgivare kommer denna fråga upp. Tittar man på sista lantbruksbarometern där vi frågar 1000 lantbrukare, där frågorna delar på de som driver enskild firma och vilka som har bolag. Svaren visar att det som driver aktiebolag, vilket utgör 11 %, har en betydligt högre upplevd lönsamhet på sina företag. Då började vi diskutera vad beror detta på? Då är det oftast bara driften som ligger i bolagsform.
- E. Har inte diskuterats detta specifikt, lämnat 1 motion 2 gånger till riksdagen.
- F. Inte alls. Vår uppgift är inte att jobba med det heller utan vi är primärt en kunskapsförmedlingsorganisation.
- G. Inte alls.
- H. Kommer upp med jämna mellanrum, kommer upp i motioner som ska behandlas. Vi anser att vi inte ska öppna upp för utländska bolag att köpa mark i Sverige.
- I. Vår moderorganisation har ju en arrendekommitté, en arrendenämnd, som sitter och diskuterar. Då har de en grupp som arbetar med översynen av arrendelagstiftningen, då är bl.a. diskussionen om juridisk person med. Där har vi en plats. Det diskuteras i organisationen absolut.

2. Hur tror ni att befintliga ägare av lantbruksegendomar påverkas av en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark?

- A. Kan vara en viss frihet i nuet. I dagsläget är det redan stor efterfrågan på lantbruksegendomar. Prisbilden så långt från avkastningsvärdet som möjligt, framför allt i Skåne och Östergötlands jordbruksmark. Tror inte att de befintliga markägarna kommer märka någon större skillnad. Lättare att lägga passivt skogsägande på juridiska personer. Allmänna ägande gör att man utarmar landsbygden och försvårar för yngre människor att etablera sig. Markpriserna har god konkurrens idag, därför tror man inte på ett högre fastighetspris. Ett hot är att skogen kommer att få en död hand över sig. Lättare med jordbruksmark som kan arrenderas ut. Ser ingen fördel med juridiska personer.
- B. Allt hänger ihop med vad som händer med värden. Det är den dagen en ny lag är på plats som värden kommer att påverkas. Dessa påverkas inte av att något eventuellt är på gång att ändras. Säljaren säljer till de som betalar mest och säljer till det högsta priset. Drivande faktor blir då priser och kan då en juridisk person betala lite mer, kommer man att sälja till den. Prisbilden kommer vridas upp ett litet snäpp. Avkastningen ska sätta priset, men det är värdestegringen som bidragit till ett högre pris. Det finns ett baspris på mark oavsett jord eller skog och dessa kommer följa varandra. Jord och skog är två helt olika marknader. Skogen har en bredare framtid med fler användningsområden, vilket kan göra den mer intressant. Lantbruk, EU-stöden är en drivande faktor, kommer denna att dras ned kommer detta att sänka priset något. Men försvinner det mark på grund av torra eller dylikt i Centraleuropa och ropet på mer livsmedel ökar, kan priset på lantbruksmark öka. Marknaden styr priset, totalt sett. Juridiska personer kanske lättare har pengar att köpa för än fysikern. Jag tror att de små företagen kommer att slås ut och de stora aktörerna på marknaden kommer att ta över, det är bara att se hur det ser ut i Baltikum. Fysikerna kommer tappa marknadsandelar. Det kommer finnas fysiker som skapar aktiebolag, lättare med delägarskap, man behöver inte lägga en skoginkomst upp på tjänsteuppdrag, lön. Kan vara till fördel för fysiker att bilda bolag och ha skog rullande i bolaget. Det kommer bli ett helt annat tänk. Fondbolag kan komma köpa upp stora skogfastigheter. Juridiska personer kommer att få betala mer för pengar de lånar i förhållande till fysikerna. Påverkar indirekt lånepriset som kommer motverka lånedelen. Jord- och skogfastigheter har låg avkastning och långsam pay-back vilket motverkar priset. Av juridiska personer krävs större kapital från banken när man lånar, då kanske fysikerna påverkas positivt.
- C. Som sagt svåra frågor. Befintliga ägare, det är ju lite beroende på, man kan misstänka att det kommer en annan köpkategori också om man låter bolag köpa. De som hör av sig när det är tal om att aktiebolag vill förvärva är ju bolag som har en kassa från annan verksamhet och vill placera den på något annat ställe, i form av jord och skog och det har ju varit en väldigt bra placering över tid. Då kan man misstänka att det är andra faktorer som spelar in, man kommer ha andra avkastningskrav, man kommer ha andra

värderingar på vad som gör att man vill gå in i det här. Jag inbillar mig att det skulle kunna driva priserna för de befintliga ägarna då det kommer komma in annat kapital som vill förvärva mark. Man har en annan syn på det och kanske inte så långsiktig placering. En placering har ju ofta en horisont och när man har kommit upp till en viss nivå ska man sälja eller när det gått ner till en viss nivå ska man också sälja, sen är det ju inte så alla fungerar. Jag inbillar mig att den typen av placerare skulle kunna påverka priset uppåt. Å andra sidan pratar vi mycket om att det är brist på riskkapital i jordbruksbranschen. Det kanske är så att man lättare kan slussa över pengar från någon annan bransch som går bra in i jordbrukssektorn, det skulle vara mer intressant om man även var delägare i marken och inte bara i driftsbolag. Det skulle i så fall vara till gagn för befintliga ägare om man säljer viss del till ett bolag och på den vägen kan växa. Det finns både för och nackdelar. Jag tror att skogen skulle bli mer utsatt för så kallad spekulation då den lättare kan skötas på distans. Jordbruk kräver lite mer, både kunskap och närvaro, personlig uppföljning i företagandet. Så att det är nog mer intressant i ett placeringsperspektiv för skog, sett ur ett riskkapitalperspektiv mer intressant i lantbruket. Samtidigt tror jag det är svårare att hitta någon som skulle vilja gå in i jordbruket i ett sådant ägande.

- D. I princip kommer befintliga markägare inte att påverkas överhuvudtaget. Det är ju frivilligt i vilken form man vill driva företaget. Det kommer eventuellt att påverkas den dagen de säljer att priserna på marknaden har gått upp. Går inte att släppa det helt fritt, någon typ av restriktion måste till, till exempel att den aktiva brukaren ska äga minst 51 %. Det blir något vettigt utav förändringen, så utländska bolag inte kan köpa upp marken, då tror jag inte att konkurrensen påverkas så jätte mycket. Större intresse för juridiska personer att göra placeringar i skog, andra värden såsom rekreation m.m. hot kan vara att priserna ökat, vilket kan vara bra för den som säljer. Vi har haft en prisökning med 100 % de senaste fem åren och så kan det inte fortsätta. Risk för att stora utländska bolag köper upp mark. Jag tycker att vi ska diskutera detta för jag tror att kapitalförsörjningen till produktionslantbruket blir extremt svårt inom några år. Det finns ingen ung lantbruksintresserad som kommer utifrån som kan köpa ett produktionslantbruk i dag. Det är ju helt omöjligt. 20-30 miljoner för ett produktionslantbruk, ha den kapitalinsatsen på 20-30 %, det finns ju ingen människa som har de. Någonstans måste ju kapitalet komma ifrån så som utvecklingen ser ut idag om vi ska få något lantbruk kvar. Finns det då sådan som är intresserade av att satsa i jord och skog men som inte är lantbrukare rent fysiskt, det är där jag ser en möjlighet att få in kapitalet för att unga ska kunna bruka framöver. Jag tror det kommer att bli jätte svårt så som det ser ut nu. Vi ser ju att mer och mer fastigheter säljs nu utan att några utav barnen tar över och då är det någon utifrån. Ska det bara vara sådan som är 60-70 år för att de råkar ha kapital, då blir det inte roligt. Vi måste ju få in 25-30-åringarna i produktionslantbruket, här ser jag då en möjlighet. Idag är ju 43 % av marken är utarrenderad. Vi har ju redan idag en som står för kapitalet och så har vi en jordbruksarrendator. Jag tror inte det kommer att minska. Det kommer bli någon som äger och någon som är duktig på att bruka och det är inte samma person. Jag tycker det är

mest lämpligt att den som äger också brukar, med det är inte realistiskt med de priser vi har idag.

- E. Den som äger påverkas inte så länge man inte ska skifta ägare. Så länge du äger och driver den tror jag inte det påverkas nämnvärt. Ingen större skillnad när det gäller jordbruksmark eller skogsmark. Äganderätten ska vara så stark att du som ägare ska avgöra hur du ska driva den. Fastighetsmarknaden kommer inte att förändras speciellt mycket, inte marknaden som sådan. Det finns en köpare och en säljare. Köparen ska köpa det för att tjäna på det, alltså inte betala ett överpris. Ser inga hot. Tror inte de stora bolagen kommer konkurrera ut andra aktörer.
- F. Det beror på, det kan vara både positivt och negativt. Oftast spelar det ingen roll alls. Man måste nog skilja på jord och skog. Det har större betydelse vid skogsinnehav än ren jordbruksmark. Beror på vilken fas den befintliga ägaren är. Vill den avveckla verksamheten vill den ha så många spekulanter som möjligt och vill man utöka arealen har man motsatt intresse. Måste skilja skog och jord, men totalt sett är det inte så intressant för bolag att köpa jord och skog. Skatteproblematiken är en del som ligger till grund för detta. Vid realisation av fastigheten är skatten bara 27 % om man äger näringsfastigheten privat och betydligt högre om den ägs via den juridiska personen. Vid små bolag är det bättre att äga privat. Vid mycket stora bolag kan det vara intressant att köpa den i bolaget, men hur många sådana är intresserade av att köpa jordbruksmark. I skogen kan det ju dock vara intressant för stora bolag att köpa skogsmark. Även riktigt stora jordbruksobjekt kan det ha betydelse för då det sällan finns så många intressenter i vanliga fall på grund av de är oerhört höga belopp. Vissa större bolag skulle då kunna öka på antalet möjliga spekulanter och därmed priset. För fideikommissar och större gårdar skulle det kunna vara en fördel att fortsättningsvis ha egendomen i aktiebolag. Man skulle då komma från tvångsförsäljning av hela gården via lagen om samägande. Man kan då till exempel ha olika hembudsklausuler vilket gjorde att de andra delägarna fick möjlighet att köpa ut en annan ägare. Om en delägare hade en femtedel (av aktierna) av ägandet i en gård, vem utifrån skulle då vilja gå in och köpa den delen om resten ägs av samma familj? Detta skulle kunna vara en fördel med aktier. Det skulle påverka mer för skogen, äldre lantbrukare som ska sälja stora egendomar skulle gynnas. Stora egendomar och exploateringsmark kan påverkas. Med resonemanget innan tror jag inte att priserna på mindre gårdar påverkas prismässigt, men större gårdar kommer göra det. Tror inte detta kommer vara någon skillnad mellan jord och skog. En större skogsegendom i norra Sverige kommer påverkas men inte en mindre i södra Sverige. En mindre jordbruksfastighet tror jag inte påverkas alls. Det finns ett visst hot att juridiska personer får köpa lantbruksegendomar. Diskussionen som varit i Danmark har varit att det finns för lite eget kapital och att man då skulle sälja gårdarna till pensionsstiftelser och bli arrendatorer. Tror att ett självägande jordbruk är betydligt bättre än ett arrenderat. Risker är att den arrenderade marken ökar och det finns stor risk att den då inte sköts långsiktigt. Till exempel täckdikar man kanske inte i samma utsträckning. Om mer bolagsmark innebär mer arrenderad mark ser jag det som negativt. Kan vara en möjlighet för vissa med

att lagen görs om, till exempel kan de som inte har råd att ha kvar marken sälja den och sen arrendera den. De som historiskt sett gjort detta har ju dock varit förlorare, då de inte fått nytta av värdeökningen. Möjligheten är ju också att lättare hålla ihop större egendomar vid generationsskifte.

G. På kort sikt tror vi inte på någon direkt påverkan. För befintliga bolag som har pengar kan det vara intressant, det är annars rätt svårt för en juridisk person att belåna mark. Tittar man historiskt till exempel i Danmark och England så har pensionsstiftelser och andra bolag gått in och köpt mark. Man har haft det som en trygg investering med låg avkastning och arrenderat ut det. Det skulle kunna vara en möjlighet att sådana aktörer köper lantbruksegendomar som en trygg investering. En annan kan vara att de väldigt framgångsrika lantbruksföretagen som drivs som juridiska personer expanderar och köper upp mer mark. Jag ser det inte som någon jätterevolution, bolaget har ju inte bättre än den enskilda firman och skattelagstiftningen är förhållandevis neutral. Den ene skulle inte gynnas ovederbörligt. En fördel att lägga det i bolag kan vara vid viss speciell produktion eller stora egendomar. Det är i dessa fall så stora belopp det handlar om och det skulle underlätta vid generationsskifte. Det vore enklare att skifta de stora egendomarna. Det finns till exempel fideikommissbolag, det finns vissa familjer som har egendomarna i bolag och det har varit ett sätt att hålla kvar egendomen i familjen vid generationsskifte. Vid stora egendomar skulle det förenkla att lägga över enskilt ägande till bolagsägande. Konkurrensen kommer troligen inte påverkas av denna aspekt då ett bolag ju egentligen inte är i bättre rätt eller har väsentligt bättre förutsättningar att köpa. Det handlar ju om hur man kan visa på lönsamhet och kan visa på resultat, där har den enskilde till och med enklare att låna pengar. För det stora bolaget som har mycket pengar i kassan är det ju inte svårt att köpa mark, men de har ju å andra sidan föreställningen att detta ska vara en bra investering och är ju inte intresserade att betala några fantasisummor. De vill ju ha god avkastning på sina pengar och det vore troligen intressantare att lägga pengarna på något annat med högre avkastning. Skogen har ett mer produktionsekonomiskt tänkande i att äga skog i stor omfattning, men i det lilla finns så många andra värden än avkastningsvärdet i skogen vilket gjort att priserna är höga. Detta är likadant på jordbruksmarken som säljs i mindre enheter och bygger inte heller dessa priser på avkastningsnivån. Det är så mycket andra störande faktorer som stör vad priset är på marken än produktionsekonomi. Tror inte att påverkan skulle skilja sig mellan skog och jord. Ser inga hot för befintliga ägare om lagen ändras. Möjligheter med en lagändring skulle vara vid specialodlingar, där det är en stor investering och stora risker. Till exempel vid en äppelodling som några personer startar tillsammans så är det inte så lätt att belåna träden, då vore det en fördel att kunna ta säkerheten i fastigheten.

H. Kommer antagligen att öka värdet på mark. Skillnaden mellan jord- och skogsmark är att mycket skog är bolagsägd. Därför tror jag att konkurrensen på jordbruksmark, framförallt spannmålsareal kommer öka. Bolagformen kan underlätta vid generationsskifte/ägarskifte. Vi resonerar kring utländskt ägande och ser detta som ett hot.

- I. Det är en lite svår fråga, för ung vore det lättare att komma in om det hade funnits aktiebolagsform. Istället för att man hade fått betala 400 tusen för ett hektar så hade man kunnat komma in på det på ett annat sätt med ägandet. Däremot tror jag att det ändå blir ganska svårt om juridiska personer äger mark, det kommer bli svårt att konkurrera om marken. Hade man gjort om de stora godsen till aktiebolag eller att alla juridiska personer kan gå in och köpa mark så hade det nog blivit svårt att köpa mark ändå som enskild brukare. Då kan det bli att några stora aktiebolag äger marken och så får man arrendera av dem. Det kan finnas risk att utländska bolag går in och köper mark om man hade öppnat upp för juridiska personer. Hade det bara hållit sig till att småbrukare startat upp aktiebolag och köpt upp mark hade det kanske underlättat brukandet. Hur en sådan lag ska utformas är jag för dåligt insatt för att uttala mig om. Priserna kommer att gå upp då de inte är kopplade till lönsamheten, utan bara till spekulation. Jag kan tänka mig att det blir mer arrenden då marken köps på spekulation. Det skulle underlätta för befintliga brukare att lägga allting i aktiebolaget istället för att ha det som enskild person, eftersom det handlar om så höga värden. Det skulle vara en säkerhet i att allting låg i aktiebolaget istället. För de befintliga så skulle det säkert vara av intresse att lägga det i ett bolag. Vid generationsskifte så vore det säkert enklare att lägga det i ett aktiebolag. Det tror jag säkert. Viss skillnad kan det vara mellan skog och jordbruk då skogen är lättare att driva passivt. Det är bra för framförallt skogen att lagen finns. Till en viss gräns kan det nog vara positivt att komma in i ett aktiebolag, men med tillgången på mark kan det bli negativt istället.

3. Hur tror ni att framtida ägare av lantbruksegendomar påverkas av en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark?

- A. Framtida ägare missgynnas vid generationsskiften eftersom juridiska personer inte sitter på ett generationslöst kapital. Juridiska personer behöver inte generationsskifta och behöver aldrig tänka på ägarskifte, vilket leder till en missgynnande konkurrenssituation, och det är därför vi har jordförvärvslagen. Om företaget går i konkurs kommer bankerna fortfarande att kräva ut sin säkerhet så som villa, mangårdsbyggnad och så vidare, riskerar andras pengar. Skog går bra att månggäa i första generation. Marken tillverkas inte längre. Danmarks fastighetspriser har varit höga och belånat efter detta, nu när värdet sjunkit sitter bankerna i skiten! 30 % nedgång. Detta sitter nu i aktiebolag. Kapitaliseringen av EU-bidrag har gjort att jordvärdet har stigit oavsett produktion, till vilken nytta? Med höga investeringskostnaderna och de höga grundkostnaderna i etableringen. Om EU-bidragen inte hade varit så höga hade inte värdet varit så högt. Obalans. Ofria som producenter marknaden styr inte. Hur genomför man ett generationsskifte vid låg lönsamhet? I småföretag ska man betala för avkastningen, inte värdet på fastigheten vilket det blir vid lantbruksföretag. Vem är bered att betala för detta? Hindrar nästa generation som är intresserade av jord- och skogsbruk. Det är inte jordförvärvslagen och bolagsformen som är bekymret utan avkastningsvärdet! Det är bättre för folkstyret om vi behåller familj jordbruken. Många politiska bottnar. Det är inte bara en marknadsfråga.
- B. Flera juridiska personer ser det som ett alternativ. Lättare att dela upp insatskapital i startläget i ett aktiebolag än att jobba som fysiker. Generationsskifte, stark tradition att föra fastigheten vidare inom familjen, kommer därför troligen inte påverka så mycket. Drivna brukare kan lägga in det i ett bolag om lånesituationen är positiv för en juridisk person. Eller kommer man ha delat ägande mellan fysikern och driftsbolag. Omsättningen/försäljningen av fastigheter är trög i dagsläget på grund av så många äldre. En eventuell ny lag kommer inte påverka så snabbt. Snabbheten beror på hur mycket värdena förändras. Banken fortsätter se på företagandet/ägandet vid nystart med ett cashflow. Större fokusering på återbetalningsförmåga vid köp av aktiebolag. Kraven på aktiebolag kommer vridas upp, till exempel amorteringstid. Kommer försöka binda upp privatpersonen bakom aktiebolag. Kommer se andra ägare från andra branscher. Kapital kommer att flyttas från andra verksamheter och bindas upp i fastigheterna. Kan finnas intressenter som ser det som ett placeringsalternativ, efter den historiska utvecklingen. Kommer inte påverka nya personer som vill satsa på lantbruk. Ingen skillnad på jord och skog för framtida ägare. Kommer bli fler juridiska personer som köper. Priser kommer att påverkas uppåt i de områden där företagen finns. Fler företag med huvudinkomsten inom andra näringar kommer äga jord och skog. Kan resultera i att en del aktiva ägare kommer skjutas ut då prisnivån kommer öka.
- C. Möjlighet till riskkapital. Sen är ju frågan, det finns ju en landsbygdspolitik, man ska se till så att det bor folk runt om i landet och frågan är hur det skulle funka med att ett bolag som inte verkar

på orten förvärvar fastigheter. Sådana aspekter kan ju också påverka, blir det för mycket distansgäende kan det ju bli svårt för dem som bor kvar att verka på orten levnadsmässigt. Jag tror prisbilden går upp och att framtida ägare kan ha det svårare att komma in på marknaden. Om man vill behålla de stora enheterna intakt vid generationsskifte så är det en klar fördel att göra om det till aktiebolag. Till exempel debatten om fideikommiss. Man kommer dock inte kring problematiken med vem som ska ha utdelning, vem ska ha lön m.m. Det känns inte som man kommer förbi kärnfrågan kring ett generationsskifte ändå, men man håller enheten intakt. Det skulle nog underlätta vid vissa fall av generationsskifte, framförallt att hålla samman enheterna. En viss otydlighet i ägandet skulle det kunna bli om bolag fick äga lantbruksegendom, man vet ju inte vem som blir ägare av bolaget senare. Man hade kunnat knyta upp privatpersonen bakom ändå med skötselborgen m.m. för att veta vem man gör affärer med som bank. Men det skulle kunna bli lite bökgigare, man vet inte vem man har att göra med och det blir en annan typ av kreditbedömning än i dagsläget då man har fysikern knuten till säkerheten. Vilket i sig kan leda till högre räntor, osäkerhet och risker är bland de värsta banker vet och det har ju ett pris. Detta kan vara det negativa med att ett bolag äger, man har inte riktigt samma hållhake på ägaren. Ett, på ett sätt lättare att få in riskkapital. Två, svårare att hitta en prissättning som kunden är nöjd med. Risken för högre ränta finns.

- D. En del lantbruk kommer ägas av investerare och brukas av duktiga lantbruksintresserade. Positivt att få in annat kapital i lantbruket, men på något sätt måste man få in brukaren i det här. Ett hot kan vara att till exempel kyrkan spenderar hela sitt kapital i mark och bli ägare då och det kanske inte alla tycker är jätte trevligt. Nu tycker jag kyrkan är en bra markägare, för de arrenderar så marken kommer alltid ut i produktion. Jag ser inte att dessa marker sköts sämre eller med mindre avkastningen bara för det är någon annan som äger marken. Det är viktigt att det finns en balans och att det inte får släppas helt fritt. Man kanske ska ha arealkrav för att få driva i bolagsform. Tror inte detta kommer påverka priset särskilt mycket, någon stigning. Sen får man ha lite kontroll på det, jag tycker det har gått upp alldeles för mycket redan. Det är ju inga andra pengar i sig bara för att det råkar vara ett bolag. De som driver i bolagsform är ofta väldigt drivna och ekonomiskt kunniga och att dessa skulle göra en dålig affär. Jag tror inte att de skulle köpa mark för ett högre pris och få ut mer avkastning på den bara för att de driver aktiebolag. Köper ett bolag skog kommer det att sälja avverkningen, men köper de jordbruksmark kommer de att arrendera ut marken. Kan vara hot för sysselsättningen avseende skogen. Risk att man ökar bolagsägandet avseende skogen.
- E. Underlätta att överföra till nästa generation. Det är möjligt att det skulle kunna vara lättare att succesivt köpa in sig i företag om man köper aktier. Lättare att köpa aktier för lantbruksintresserade som vill komma in i lantbruket. Högt prissatta fastigheter, svår att kompensera syskon. Share milkers, kolla på Nya Zeeland. Ökar markpriserna i EU på grund av stöden. Mycket handlar om lantbrukarens företagsamhet. Har svårt att se hoten. Konkurrensen

påverkas inte, det är inte själva bolagsformen som är avgörande. Ser ingen större skillnad mellan jord- och skogsbruk.

- F. Kan vara negativt för framtida ägare som vill ta sig in på marknaden, men troligen inte särskilt mycket. Kan också försvåra för en i en syskonskara som vill ta över gården, då lever den under hotet från att man annars säljer till ett bolag. Ser inte några direkta fördelar för de framtida ägarna då de ska förvärva och driva fastigheterna, det blir det kanske först när de ska avveckla. Påverkar troligen strukturomvandlingen, snabbar nog på utvecklingen mot större gårdar och mindre eget ägande. Större betydelse för de framtida ägarna av skog då det är lättare att äga en skogsfastighet. Enklare med passivt ägande vid skog. Kan ge till exempel Södra uppdrag att sköta allt som har med skogen att göra. Det är där av enklare att köpa på sig skogsfastigheter.
- G. Möjligheten att det kommer in helt andra pengar som kommer in och äger mark. Det skulle kunna vara en förändring om priserna vore på avkastningsnivån. Med dagens höga priser är dock inte detta aktuellt, utan det är betydligt troligare att man i så fall söker sig österut där priserna är lägre och man får mycket mer för pengarna. Finns ingen skillnad mellan skog och jord här heller, tror inte att man köper mark här för 50 000-70 000 kr/ha då man kan köpa skogsmark för 5000-7000 kr/ha i Baltikum. Fördel här är också specialproduktion och kapitalkrävande produktion såsom mjölkgård, höns och äppelodling. Vore intressant att få in kapital utifrån. Frågan är hur reser vi kapital för framtida investeringar, då skulle detta kunna vara en liten pusselbit i detta. Driftsbolaget skulle även kunna vara ägare av marken och ett ägarbyte vore enklare att utföra. Ser inte att konkurrensen ökar då det är så stor skillnad mellan avkastningsvärde och marknadsvärde. Förväntningsvärdena borde vara någorlunda dämpade då vi till exempel ligger på marknadsvärden på 300 000 till 400 000 kr/ha. Hur mycket mer ska det stiga, har svårt att se bolag köpa med dem förhållandena. Tror inte detta skulle påverka konkurrensförhållandena, åtminstone väldigt lite.
- H. En traditionell brukare kan ha svårt att expandera om det är så att utländska bolag får komma in och köpa mark. Svårt att göra en egen strukturutveckling. Sen är inte vi för marknadsanpassning på något vis, det är inte det vi är rädda för. Kontrollen över marken kan hamna i utländska händer. Ser man till möjligheterna kan det vara så att det oftast finns mer pengar i bilden så man kan göra och lyfta kvalitetsmässigt, finns det marker med potential kan man täckdika och så vidare. Det finns även outnyttjad mark som skulle kunna prestera betydligt bättre. Det kan vara lättare att sälja aktier i stället för att sälja marken. Det kan hända att prisbilden ökar något.
- I. Se fråga 2.

4a. Hur tror ni att inställningen är hos era kunder/medlemmar i frågan rörande en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark?

- A. Ingen uppfattning.
- B. Man har nog inte insett vidden av hela paketet, med tanke på vad bankerna håller på att göra med kapitalteckning och lån. Man förstår inte bredden av en sådan här förändring. Man kommer ha mer förståelse när allt kommer på plats. De äldre och mindre brukarna kommer vara negativa, för att de kommer att bli utskyfflade från marknaden. De kommer inte ha lika stor möjlighet att förvärva och förvalta.
- C. Jag vet inte, vi har inte ställt frågan. Hoppas över den frågan. Vet inte heller om det skiljer mellan gammal och ung eller stor och liten.
- D. Vissa kunder önskar att slippa blanda bolagsformerna. Vissa som inte berörs vill ha det som nu.
- E. Blandad, en del kommer se det som ett hot, andra kommer tycka det är bra, alltså delat. Göra något aktivt för att bilda ett bolag.
- F. Generellt negativa.
- G. Negativ.
- H. Generellt ganska negativ om vi tittar på antalet medlemmar, de vill gärna ha det som idag med kontrollen. Det finns säkert de som vill ändra, men då rör det nog de större enheterna.
- I. Skulle det innebära att det blir dyrare mark tror jag att våra medlemmar inte skulle vara så positiva. Jag tror att de flesta vore negativa, men det beror på om man kan göra någon form av mellantingslagstiftning. Vid ägarskifte skulle en del kunna tycka att det är positivt att lättare komma in i aktiebolag. Men med högre markpriser är det nog många som hade ställt sig negativa till det. Det är nog lite skrämmande att investerare ska komma in och ta mark. Det pratas mycket om aktivt och passivt brukande. Och då blir det passiva ägare som kommer över marken. Jag skulle tro att de flesta är negativa.

4b. Skiljer sig inställningen i frågan mellan era yngre och era äldre kunder/medlemmar?

- A. Ingen uppfattning.
- B. De större produktionsenheterna samt de yngre ägarna kommer tycka att det är positivt, för de kommer kunna lägga in fastigheten i det drivande bolaget så man har det aktivt.
- C. Se föregående fråga.

- D. De yngre och de stora markägarna är mer positiva.
- E. Gissar att äldre har svårare med omställning.
- F. Fast det borde vara tvärt om så tror jag att äldre är mer negativa och yngre mer positiva. Trots att det vore de äldre som eventuellt har vinning av det. Troligen kompakt motstånd i åldersgruppen 50 till 60 år, fast de inte tänkt igenom konsekvenserna.
- G. Ingen skillnad mellan yngre och äldre.
- H. Jag vill inte påstå att jag tror, utan att jag vet att det är en betydligt större öppenhet hos de yngre.
- I. Vet inte riktigt. Om det blir så att det blir svårare att utveckla sina företag så tror jag att även de äldre skulle vara negativa.

4c. Skiljer sig inställningen i frågan mellan mindre respektive större jordägare bland era kunder/medlemmar?

- A. Ingen uppfattning.
- B. Se föregående fråga.
- C. Se fråga 4a.
- D. Se föregående fråga.
- E. Mindre markägare känner hot att jordbruket ska försvinna in i ett stort bolag.
- F. Större jordägare är mer positiva, dels på grund av de historiska aspekterna och dels för att det känns mer naturligt. De mindre är mer negativa och för dem är det ju inte heller aktuellt.
- G. Mindre markägare är lite mer negativa.
- H. Se fråga 4a.
- I. Skulle tro att de större är mer ”nällade” (intresserade) att lägga om det i aktiebolag än de mindre jordägarna. Det är lätt att de stora äger och de mindre brukar. Då kan jag tänka mig att de större brukarna är mer intresserade.

5a. Tror ni att Sverige kommer ändra jordförvärvslagen så att juridiska personer får köpa lantbruksfastigheter och i så fall när tror ni detta sker?

- A. Risk finns att regeringen tror att marknaden ska lösa allt.
- B. Nej, men tror man kommer mjuka upp den lite. Ett positivt skydd av ägandet.
- C. Svårt, inget är ju hugget i sten. Man får fundera på varför den kom till en gång i tiden. Har uppköparna blivit ärligare än på baggböleritiden? Eller är det samma skrot och korn. Det är som med allt annat, hur ser det ut i EU? Det är nog snarare det som får styra. Om det finns några riktlinjer där som vi bör följa eller ta till oss. Men i många länder där så är ju äganderätten stark. Samtidigt är det ju dem som öppnar upp, se på andra sidan östersjön så är det ju fritt fram att förvärva mark, men man måste ju vara ett inhemskt bolag. Kommer man som svensk och ska köpa måste man ju öppna ett bolag i det landet. Jag tror att det ligger långt fram till man ändrar det. Det är nog så djupt rotat med den personliga äganderätten att man får vänta ett tag.
- D. Kommer nog ta några år, men en förändring kommer ske. Man borde åtminstone undersöka saken. Jordbruksverket är positiva, branschen negativa. Det kommer inte att släppas fritt. Kommer på något vis kopplas till aktiva brukandet, troligen storleksgräns. Tror inte EU-direktiv kommer påverka frågan.
- E. Ja, så småningom det sitter långt inne. Står inte högst på agendan. Inget tryck i den här frågan. Den ligger på civilrättsutskottet. Framtidsfråga som inte är mogen än.
- F. Nej, inte på den punkten. Ser inte varför man skulle göra det.
- G. Lagen saknar egentligen logik, kyrkan köper ju mycket mark och staten och vissa bolag äger mycket lantbruksmark. En privatägd mark går att belåna med cirka 70 % av värdet och en juridisk person 60 % av värdet.
- H. Det kommer inte ske med buller och bång! Man kan ju redan nu ansöka hos jordbruksverket och i vissa lägen lyckas man och det är möjligt att man öppnar upp något. Om den som söker har vettiga skäl. Tror inte att man kommer ändra lagen med buller och bång!
- I. Det ser jag inte att de skulle ändra. Nej, inte inom de närmaste åren.

5b. Hur tror ni att en sådan lag kan vara utformad?

- A. Släppa in juridiska personer. Kan inte särställa mark, då är vi inte lika inför lagen. Man skulle kunna sätta upp arealgränser. Svårt inom EU, ska vara lika som dessa. Ju fler fastigheter som ägs av juridiska personer. De låses fast på ett annat vis. Skogsbruket är omringat av många lagar.

- B. Ge direktiv hur juridiska personer utifrån när och hur de har fått tillstånd, kan man säkert hitta bitar som kan underlätta för utvecklingen. Risk med fel fördelning av fast egendom. Bättre att smyga in förändring än att bara släppa det ”shupp”. Vid snabb förändring av lagen skulle vi se en snabb ägarförändring. Risk för att riskkapitalbolag köper upp stora fastigheter.

- C. Det blir svårt med tanke på hur landet ser ut med dess avlånga form och glesbygd i norr. Det blir väldigt svårt med bosättningsplikten för ett aktiebolag, hur ska man få till den delen. Det strider ganska mycket med glesbygdspolitiken som förs i landet att man skulle kunna släppa det helt fritt. Jag tror det ligger långt fram med den politik som förs nu att ändra detta i närtid.

- D. Se föregående fråga.

- E. Se föregående fråga.

- F. Se föregående fråga.

- G. Se föregående fråga.

- H. Se föregående fråga.

- I. I Danmark har man ju ändrat till att aktiebolag får äga, men det har ju varit överlag när man haft mark att man ska bo där. Det skulle i så fall vara att man ska bo på den marken man köper in. Jag tror inte det blir riktigt bra när man ska hålla på att finjustera lagar så att man ska utestänga vissa. Svårt att hitta sätt att få det bra.