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

Utgiveningsort: Alnarp
Utgiveningsår: 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.
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.


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

Alnarp maj 2012

Linda Haraldsson & Lars Hylander
SAMMANFATTNING


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 brukningsenheternas storleksökning. Syftet med undersökningen är att klargöra hur befintliga och framtidiga ägare av lantbruksegendom skulle påverkas vid en eventuell ny jordförvärvslag, där juridiska personer får möjlighet att förvärva mark.


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 kallad subjektivt urval. I vårt arbete har framkommit flera möjligheter vilka skulle underlättas för befintliga och framtidiga 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.

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 reparcelling 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


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 inrika 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


Omarronderingsområde


Glesbygd


Fysisk person

**Juridisk person**


**Bolagsformer**


**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 fideikommisser ärver den äldsta sonen

**Jordförvärvslagen**

**Historia**


**Syftet med lagen**

**Förvärvstillstånd**


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 ordförhållandena gör att någon på orten boende fysisk person bör äga och bruca marken får inte juridisk person lämnas tillstånd (Mäklarsamfundet juridik, 2005).


**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 %. Ågarfördelningen för brukningsenhetererna 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 näbor (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 Gästrikland 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)](image)


<table>
<thead>
<tr>
<th>År</th>
<th>2001</th>
<th>2002</th>
<th>2003</th>
<th>2004</th>
<th>2005</th>
<th>2006</th>
<th>2007</th>
<th>2008</th>
<th>2009</th>
<th>2010</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pris (tkr)/ha</td>
<td>18.40</td>
<td>18.50</td>
<td>19.40</td>
<td>22.40</td>
<td>31.10</td>
<td>34.30</td>
<td>36.60</td>
<td>40.20</td>
<td>39.80</td>
<td>40.70</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 arrenderare som stod för dessa arrender 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).


Driftsbolag


Kapital

Generationsskifte

MATERIAL OCH METOD


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


Urval

Eftersom detta är en speciell frågeställning som ligger i framtiden har vi valt att intervjuar personer som har en stor överblick över Sveriges och omvärldens skogs- och jordbruk. För att nå målet med vår studie har vi valt att intervjuar 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)


Kapital

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

Är det någon skillnad mellan jord- och skogsmark?

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


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 aktieuddelningar 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 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. Hittat 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 drives 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)


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

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.


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 förväva 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 länder, 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 avspelat 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 driftbolaget 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 jordbruksidan, men med försiktighet på skogssidan. Lagen har viktiga syften och dessa bör beaktas vid en lagändring.
REFERENSER

Skriftliga


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


**Internetbaserade**


### Muntliga

<table>
<thead>
<tr>
<th>Namn</th>
<th>Titel</th>
<th>Intervju</th>
<th>Datum</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gustavsson Stefan</td>
<td>Ekonomirådgivare, Hushållningssällskapet Kristianstad</td>
<td></td>
<td>2012-04-26</td>
</tr>
<tr>
<td>Hammar Magnus</td>
<td>Segmentsansvarig Skog &amp; Lantbruk, Swedbank</td>
<td></td>
<td>2012-04-25</td>
</tr>
<tr>
<td>Hansson Per</td>
<td>Kundrådgivare, Landshypoteket AB</td>
<td></td>
<td>2012-04-27</td>
</tr>
<tr>
<td>Johansson Bengt-Anders</td>
<td>Riksdagsledamot och vice ordförande i miljö-och jordbruksutskottet, Moderaterna</td>
<td></td>
<td>2012-04-25</td>
</tr>
<tr>
<td>Svensson Lars-Göran</td>
<td>Marknadsansvarig Lantbruk, LRF Konsult</td>
<td></td>
<td>2012-04-25</td>
</tr>
<tr>
<td>Wachtmeister Carl</td>
<td>Ledamot, LRF Riksförbundsstyrelse</td>
<td></td>
<td>2012-05-02</td>
</tr>
<tr>
<td>Yngwe Kristina</td>
<td>Ordförande, LRF-Ungdom Riksstyrelse</td>
<td></td>
<td>2012-05-07</td>
</tr>
<tr>
<td>Åström Lars-Eric</td>
<td>Styrelseordförande Länsförsäkringar AB, ordf. i Länsförsäkringar Östgöta samt tidigare ordf. i SÖDRA och i Skogsägarnas Riskförbund.</td>
<td></td>
<td>2012-04-24</td>
</tr>
<tr>
<td>Åttingsberg Rolf</td>
<td>Lantbruksansvarig, Handelsbanken</td>
<td></td>
<td>2012-04-25</td>
</tr>
</tbody>
</table>
BILAGOR

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

A. Ganska väl insatt.


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.


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.


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 Ytterre Faktorer såsom Lagstiftning. NEJ, INGEN AKTIV DEL I DEBATTEN.


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 KUNSKAPSFRÖMDLINGSORGANISATION.

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 ARENDEKOMMITTÉ, EN ARENDENÄMND, SOM SITTER OCH DISKUTERAR. DÅ HAR DE EN GRUPP SOM ARBETAR MED ÖVERSYNEN AV ARENDELAGSTIFTNINGEN, DÅ ÄR BLA. DISKUSIONEN OM JURIDISK PERSON MED. DÄR HAR VI EN PLATS. DET DISKUTTERAS 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?


C. Som sagt svåra frågor. Befintliga ägare, det är ju lite beroende på, man kan misstänka att det kommer en annan köparkategori 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

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


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 lätta hålla ihop större egendomar vid generationsskifte.


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


C. Möjlighet till risikokapital. Sen är ju frågan, det finns ju en landsbygds populist, 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


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


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 mjölkproduktion och ägande av mark. 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 skogsfastigheter för 5000-7000 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.


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.


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.


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

A. Ingen uppfattning.

B. De större produktionenheterna 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 er kunder/medlemmar?

A. Ingen uppfattning.

B. Se föregående fråga.

C. Se fråga 4a.

D. Se föregående fråga.

E. Mindre markägare känner hot att jordbruken 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 ”nållade” (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.


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!


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

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 smygga 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.


D. Se föregående fråga.

E. Se föregående fråga.

F. Se föregående fråga.

G. Se föregående fråga.

H. Se föregående fråga.