

Lena Persson

Från: Anneke Svantesson <anneke.svantesson@regeringskansliet.se>
Skickat: den 14 juni 2022 15:06
Till: info@lrf.se; registrator@lm.se; kundcenter@lm.se; lantmateri@lund.se; klm@sandviken.se; byggnad@vanersborg.se; klm@ostersund.se; blekinge@lansstyrelsen.se; dalarna@lansstyrelsen.se; gotland@lansstyrelsen.se; gavleborg@lansstyrelsen.se; halland@lansstyrelsen.se; jamtland@lansstyrelsen.se; jonkoping@lansstyrelsen.se; kalmar@lansstyrelsen.se; kronoberg@lansstyrelsen.se; norrbotten@lansstyrelsen.se; skane@lansstyrelsen.se; stockholm@lansstyrelsen.se; sodermanland@lansstyrelsen.se; uppsala@lansstyrelsen.se; varmland@lansstyrelsen.se; vasterbotten@lansstyrelsen.se; vasternorrland@lansstyrelsen.se; vastmanland@lansstyrelsen.se; vastragotaland@lansstyrelsen.se; orebro@lansstyrelsen.se; ostergotland@lansstyrelsen.se; Regelrådet; service@maklarsamfundet.se; Registrator Skogsstyrelsen; kansli@jordagarna.se; slingan@skatteverket.se
Kopia: Tobias Olsson; Lidia H-Strömberg
Ämne: Remittering av Jordbruksverkets förslag till ändringar i jordförvärvslagen i syfte att hindra att lagens syfte kringgås.
Bifogade filer: Missiv Ändringar i jordförvärvslagens slutligt.pdf; Beslutsmissiv.pdf; Bilaga till beslut - Förslag till ändring i jordförvärvslagen i syfte att hindra att lagens syfte kringgås.pdf
Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Har meddelandeflagga
Kategorier: Lena

Hej!

Jordbruksverket har fått i uppdrag av regeringen att analysera och lämna förslag på ändringar som behöver göras i jordförvärvslagen för att motverka att lagens bestämmelser om särskilt tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom kringgås.

Härmed remitteras Jordbruksverkets förslag till ändringar i jordförvärvslagen.

Remissvaren ska ha kommit in till Näringsdepartementet **senast den 1 september 2022**. Svaren bör lämnas i bearbetningsbar form (t.ex. Wordformat) per e-post till n.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till anneke.svantesson@regeringskansliet.se. Ange diarienummer N2022/01350 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet. Remissinstansens namn ska även anges i dokumentnamnet. Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

Frågor under remisstiden kan ställas till undertecknad.

hälsningar

Anneke Svantesson
Enheten för jordbruket och livsmedelsföretagande/Agriculture and Food Industry Division
Näringsdepartementet/Ministry of Enterprise and Innovation
103 33 Stockholm
Sweden
Tel: +46-8-405 44 52
Mobile: +46-72 524 17 20
Anneke.svantesson@regeringskansliet.se



Näringsdepartementet

Enheten för jordbruket och livsmedelsföretagande

**Remiss av Statens jordbruksverks uppdragsredovisning Förslag
till ändring i jordförvärvslagen i syfte att hindra att lagens syfte
kringgås**

Remissinstanser

Lantbrukarnas Riksförbund

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun

Lantmäterimyndigheten i Lunds kommun

Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun

Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun

Länsstyrelsen i Blekinge län

Länsstyrelsen i Dalarnas län

Länsstyrelsen i Gotlands län

Länsstyrelsen i Gävleborgs län

Länsstyrelsen i Hallands län

Länsstyrelsen i Jämtlands län

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Länsstyrelsen i Norrbottens län

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen i Södermanlands län

Länsstyrelsen i Uppsala län

Länsstyrelsen i Värmlands län

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsen i Västernorrlands län
Länsstyrelsen i Västmanlands län
Länsstyrelsen i Västra Götalands län
Länsstyrelsen i Örebro län
Länsstyrelsen i Östergötlands län
Regelrådet
Mäklarsamfundet
Skatteverket
Skogsstyrelsen
Sveriges jordägarförbund

Remissvaren ska ha kommit in till Näringsdepartementet **senast den 1 september 2022**. Svaren bör lämnas i bearbetningsbar form (t.ex. Wordformat) per e-post till n.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till anneke.svantesson@regeringskansliet.se. Ange diarienummer N2022/01350 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet. Remissinstansens namn ska även anges i dokumentnamnet. Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i promemorian. Om remissen är begränsad till en viss del av promemorian, anges detta inom parentes efter remissinstansens namn i remisslistan. En sådan begränsning hindrar givetvis inte att remissinstansen lämnar synpunkter också på övriga delar.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Promemorian kan dessutom laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss – hur och varför (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Frågor under remisstiden kan ställas till Anneke Svantesson,
anneke.svantesson@regeringskansliet.se, 072-524 17 20.

Tobias Olsson
Departementsråd

Förslag till ändring i jordförvärvslagen i syfte att hindra att lagens syfte kringgås

Redovisning av regeringsuppdrag
(N2022/00594, N2022/00438)



Foto: Urban Wigert

Sammanfattning

Bakgrund

Jordförvärvslagen (1979:230) är tillämplig vid förvärv av lantbruksegendom. Med lantbruksegendom avses i lagen fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Vid förvärv av lantbruksegendom krävs i vissa fall särskilt tillstånd, så kallat förvärvstillstånd, för att få lagfart på ett köp eller för att få en fastighetsbildningsåtgärd genomförd.

Det har framkommit att det i vissa fall varit möjligt att kringgå bestämmelserna om förvärvstillstånd genom att förvärva ombildade lantbruksfastigheter som efter genomförd förrättning inte genomgått ny taxering. Jordbruksverket har därför fått i uppdrag av regeringen att analysera och lämna förslag på ändringar som behöver göras i jordförvärvslagen för att motverka att lagens bestämmelser om särskilt tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom kringgås.

Åtgärdsförslag

Jordbruksverket föreslår att definitionen av lantbruksegendom i 1 § första stycket jordförvärvslagen ändras så att definitionen även inkluderar sådan fast egendom som har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk och som efter genomförd förrättning inte har genomgått taxering.

Vidare bedömer Jordbruksverket att andra satsen i 3 § 7 jordförvärvslagen kan upphävas. Enligt bestämmelsen gäller lagen inte om förvärvet omfattar sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering. Undantagsbestämmelsen behövs inte längre med anledning av den ändring som föreslås i 1 § första stycket jordförvärvslagen.

Författningsförslag

Mot bakgrund av vad som nämns ovan föreslår Jordbruksverket att definitionen av lantbruksegendom i 1 § första stycket jordförvärvslagen ges följande lydelse:

1 § I denna lag avses med

lantbruksegendom: fast egendom som antingen

1. är taxerad som lantbruksenhet, eller

2. har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har genomgått taxering.

...

Jordbruksverket föreslår vidare att 3 § 7 jordförvärvslagen ges följande lydelse:

3 § Lagen gäller inte

7. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, eller

...

Innehåll

Sammanfattning	2
1 Inledning	4
1.1 Beskrivning av uppdraget	4
1.2 Bakgrund och problembeskrivning	4
1.3 Avgränsningar	4
1.4 Arbetsformer och samråd	5
2 Jordförvärvslagen	6
2.1 Lagen och dess syfte	6
2.2 Lagens nuvarande tillämpningsområde	7
2.3 Om förvärvstillstånd	9
3 Beskrivning av Lantmäteriets roll kopplat till jordförvärvslagen	10
3.1 Fastighetsinskrivning	10
3.2 Fastighetsbildning	10
3.3 Geodata	11
4 Förslag till ändring i jordförvärvslagen	12
4.1 Åtgärdsförslag	12
4.2 Författningsförslag	12
4.3 Skäl för förslaget	13
5 Analys och konsekvensutredning	15
5.1 Konsekvenser för staten	15
5.2 Konsekvenser för kommunala lantmäterimyndigheter	18
5.3 Konsekvenser för juridiska och fysiska personer	18

1 Inledning

1.1 Beskrivning av uppdraget

Jordbruksverket har fått i uppdrag av regeringen att analysera vilka ändringar som behöver göras i jordförvärvslagen för att motverka att lagens bestämmelser om särskilt tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom kringgås. Jordbruksverket ska lämna nödvändiga författningsförslag och redogöra för konsekvenserna av förslagen.

Jordbruksverket ska inom ramen för uppdraget inhämta synpunkter från Lantmäteriet och Skatteverket. Lantmäteriet ska även medverka i den omfattning som krävs för att beskriva konsekvenser samt nödvändiga förändringar i fastighetsbildnings- och inskrivningsprocessen med anledning av förslaget.

1.2 Bakgrund och problembeskrivning

Jordförvärvslagen är tillämplig vid förvärv av lantbruksegendom. Med lantbruksegendom avses i lagen fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Vid förvärv av lantbruksegendom krävs i vissa fall förvärvstillstånd för att få lagfart på ett köp eller för att få en fastighetsbildningsåtgärd genomförd. Tillstånd krävs bland annat när en juridisk person förvärvar lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo. I detta avseende är lagen mycket restriktivt utformad och är skriven så att tillstånd bara får beviljas om vissa förutsättningar är uppfyllda.

Bakgrunden till uppdraget är att det har framkommit att det i vissa fall varit möjligt för juridiska personer att kringgå bestämmelserna om förvärvstillstånd i jordförvärvslagen. I de uppmärksammade fallen har en fysisk person ansökt om att reglera en fastighet taxerad som lantbruksenhet till en fastighet taxerad som småhusenhet. Resultatet av förrättningen är att all mark från lantbruksenheten har överförs till den fastighet som är taxerad som småhusenhet. Innan Skatteverket har beslutat om ny taxering av den ombildade fastigheten så har en överlåtelse skett till en juridisk person som då har kunnat få lagfart utan förvärvstillstånd.

1.3 Avgränsningar

Jordbruksverkets utgångspunkt i arbetet har varit att det förslag som lämnas ska innebära en så liten ändring som möjligt i jordförvärvslagen. Jordbruksverket lämnar inom ramen för uppdraget inte några ändringsförslag i övrigt i jordförvärvslagen.

Uppdraget har föregåtts av dialog mellan Jordbruksverket, Lantmäteriet och Skatteverket för att utreda möjligheten att hindra ett kringgående av bestämmelserna i jordförvärvslagen utan en lagändring. Enligt myndigheternas bedömning är det inte möjligt att åtgärda den uppkomna problematiken inom ramen för lagstiftningen som varje myndighet har att tillämpa. Jordbruksverket berör därför inte frågan om möjligheten att hindra ett kringgående av

bestämmelserna om förvärvstillstånd på annat sätt än genom en ändring av jordförvärvslagen.

1.4 Arbetsformer och samråd

Arbetet med uppdraget har genomförts av en arbetsgrupp på Jordbruksverket som har analyserat vilka ändringar som behöver göras i jordförvärvslagen för att motverka att bestämmelserna om förvärvstillstånd kringgås. Arbetsgruppen har tagit fram åtgärds- och författningsförslag samt redogjort för konsekvenserna av det förslag som lämnas.

Lantmäteriet har bistått Jordbruksverket i arbetet med att beskriva konsekvenser och nödvändiga förändringar i myndighetens processer med anledning av förslaget.

Jordbruksverket har inhämtat synpunkter på förslaget från Lantmäteriet, Skatteverket, Skogsstyrelsen samt från vissa länsstyrelser. De länsstyrelser som har tillfrågats är länsstyrelserna i Östergötland, Skåne, Västra Götaland, Dalarna och Västerbotten.

De tillfrågade myndigheterna har inte haft några invändningar mot det förslag som lämnas.

2 Jordförvärvslagen

2.1 Lagen och dess syfte

På grund av jordbruks- och skogsmarkens betydelse för samhället har det sedan början av 1900-talet funnits begränsningar av möjligheterna till markförvärv för juridiska personer. Den geografiskt utspridda verksamheten inom näringarna är en viktig förutsättning för en levande landsbygd och jord- och skogsbruk är i stora delar av landet en förutsättning för bosättning och annan nödvändig samhällsservice. Nuvarande jordförvärvslag antogs 1979 och har därefter setts över vid några tillfällen.

Jordförvärvslagen har flera syften. Lagen syftar dels till att främja sysselsättning och bosättning i glesbygd samt att underlätta strukturförbättringar i omarronderingsområden. Lagen syftar också till att bevara balansen i markägandet mellan fysiska och juridiska personer. Vad gäller det senare syftet är jordförvärvslagen mycket restriktivt utformad avseende juridiska personers förvärv från fysiska personer. Som huvudregel gäller att förvärvaren ska avstå annan lantbruksegendom som kompenserar för förvärvet. Kompensationskravet ger uttryck för ett övergripande syfte med jordförvärvsregleringen beträffande juridiska personer, nämligen att den totala andelen bolagsägd jordbruks- och skogsmark inte ska öka i förhållande till den totala andelen privatägd mark.

Anledningen till att det har ansetts viktigt att begränsa juridiska personers möjligheter till markförvärv går att utläsa av förarbetena till gällande lagstiftning (proposition 2004/05:53). Av förarbetsuttalandena framgår att ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika bruksmetoder i jord- och skogsbruket, medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att allt mer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk. Vidare beskrivs att ett ökat bolagsägande har ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning. Bestämmelserna beträffande juridiska personers markförvärv syftar således till att förhindra att juridiska personer konkurrerar ut fysiska personer på fastighetsmarknaden.

2.2 Lagens nuvarande tillämpningsområde

Av 1 och 2 §§ jordförvärvslagen framgår att lagen gäller vid vissa förvärv av fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet.

I 1 § första stycket jordförvärvslagen definieras vissa termer som används i författningen. Se författningstext nedan där relevant text har markerats med fet stil.

1 § I denna lag avses med

lantbruksegendom: fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet, glesbygd: stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områden främjas,

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

Regeringen bestämmer vilka kommuner eller delar av kommuner som skall vara glesbygd och omarronderingsområden.

I 2 § jordförvärvslagen anges att lagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom vissa typer av förvärv så som vid köp, byte, gåva med mera. Av 2 § framgår motsatsvis även vilka förvärv som inte kräver tillstånd så som förvärv genom arv och testamente. Se författningstext nedan.

2 § Lagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom

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

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

2.2.1 Kommentarer till lagens inledande bestämmelser

Det finns inledningsvis skäl att reda ut vissa begrepp som används i jordförvärvslagens inledande bestämmelser. Detta för att förstå dess betydelse för lagens tillämpningsområde.

2.2.1.1 Fast egendom

Vad som utgör fast egendom framgår av 1 kap. 1 § jordabalken (1970:994). Där kan utläsas att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. En fastighet kan förutom marken också bestå av olika fastighetstillbehör så som byggnader och andra anläggningar som har byggts på fastigheten för stadigvarande bruk. Vad som utöver jorden tillhör en fastighet regleras i 2. kap jordabalken. Vid

tillämpning av jordförvärvslagen ska förutom hela fastigheter, även områden av samt andel i fastighet innefattas i begreppet fast egendom.

Det som inte utgör fast egendom är lös egendom, så som lösöre, värdepapper, patent med mera. Delägarskap i form av aktier och andelar i bolag utgör således lös egendom, detta gäller oaktat om bolaget äger fast egendom. Därför faller förvärv av exempelvis aktier eller bolag som äger lantbruksegendom utanför jordförvärvslagens bestämmelser.

2.2.1.2 Lantbruksenhet

Regleringen i de inledande bestämmelserna innebär vidare att tillståndsplikten är knuten till förvärvsegendomens beskattningsnatur. Enligt jordförvärvslagen omfattas endast fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter.

Skatteverket är den myndighet som fattar beslut om fastighetstaxering. Fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Skatteverkets beslut om taxering gäller från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då sådant beslut fattas nästa gång. Vid fastighetstaxeringen bestämmer Skatteverket bland annat en typkod för varje fastighet. Typkoden är en beteckning som används för att gruppera olika fastighetstyper vid beslut om taxering. Typkoden kan även översiktligt påvisa en fastighets ändamål. Vilken typkod en fastighet har framgår dels av fastighetsregistret och dels av det beslut om fastighetstaxering som Skatteverket skickar ut till fastighetsägare. Lantbruksenheter är fastigheter med typkod i 100-serien, se tabell nedan.

Tabell över olika typer av lantbruksenheter

Typkod	Fastighetstyp
110	Lantbruksenhet, obebyggd
113	Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr
120	Lantbruksenhet, bebyggd
121	Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall
122	Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad
180	Lantbruksenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 § 2 st. FTL)
181	Lantbruksenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 3 § FTL)
197	Lantbruksenhet, övrig mark utanför tätort, taxeringsvärde 0 kr
199	Lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr

Det kan ibland förekomma att en fastighet är uppdelad i skilda taxeringsenheter med olika beskattningsnatur. Om fastigheten till någon del är taxerad som lantbruksenhet kan tillstånd krävas för förvärv av egendomen.

Avgörande för om ett ärende ska prövas enligt jordförvärvslagen är egendomens taxeringsnatur vid tidpunkten för förvärvet. Förvärvet anses ha ägt rum då förvärvshandlingen blivit bindande för parterna. Normalt sker detta vid

undertecknandet av förvärvshandlingen. Om undertecknandet har skett av parterna vid olika tidpunkter gäller tidpunkten för den senaste underskriften.

2.3 Om förvärvstillstånd

Såväl juridiska personer som fysiska personer kan behöva tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom (4 § jordförvärvslagen). I de fall förvärvstillstånd krävs ska den som förvärvat egendomen som huvudregel ansöka om sådant tillstånd inom tre månader från det att förvärvet skedde (10 § första stycket jordförvärvslagen).

Ansökan om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen eller i vissa fall av Jordbruksverket. Beslutsordningen vid prövning av förvärvstillstånd framgår av 2 och 4 §§ jordförvärvsförordningen (2005:522).

Förvärvet är ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om ansökan avslås (11 § första stycket jordförvärvslagen). Detta gäller dock inte om lagfart har meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 13 jordabalken (11 § andra stycket jordförvärvslagen). Om inskrivningsmyndigheten vid Lantmäteriet av förbiseende har meddelat lagfart trots att tillstånd enligt jordförvärvslagen saknas gäller således inte ogiltighetsregeln i 11 § första stycket.

3 Beskrivning av Lantmäteriets roll kopplat till jordförvärvslagen

Lantmäteriet är en statlig myndighet som bland annat ansvarar för att kartlägga och samordna geografisk information i Sverige. I vissa av Sveriges kommuner finns även kommunala lantmäterimyndigheter. De kommunala lantmäterimyndigheterna ansvarar för fastighetsindelningen och administrerar fastighetsregistret inom den egna kommunen. Den statliga lantmäterimyndigheten har dock det övergripande ansvaret för lantmåterifrågor samt ansvarar för inskrivning av lagfart och in-teckningar med mera. I de kommuner som inte har någon kommunal lantmäterimyndighet administrerar den statliga lantmäterimyndigheten också fastighetsregistret och ansvarar för fastighetsindelningen.

Lantmäteriet har tre viktiga verksamhetsområden kopplat till kontrollen av efterlevnaden av jordförvärvslagen. De olika verksamhetsområdena och deras ansvar i detta avseende beskrivs kortfattat i detta avsnitt.

3.1 Fastighetsinskrivning

Fastighetsinskrivningen ansvarar för beslut och registrering av inskrivningsärenden i fastighetsregistret. Den som har förvärvat en fastighet ska inom viss tid ansöka om lagfart hos inskrivningsmyndigheten (20 kap. 1 och 2 §§ jordabalken). Vid lagfartsprövningen ska myndigheten kontrollera att alla villkor och förutsättningar är uppfyllda för att lagfart ska kunna beviljas. Om tillstånd enligt jordförvärvslagen krävs ska myndigheten kontrollera att sådant tillstånd finns innan köparen beviljas lagfart. Lagfart ska avslås om förvärvstillstånd inte har sökts inom föreskriven tid eller om ansökan om tillstånd har avslagits (20 kap. 6 § 8 jordabalken). Om förvärvet är tillståndspliktigt och tillstånd inte har givits in i ärendet kan myndigheten vilandeförklara lagfartsansökan eftersom förvärvet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd (20 kap. 7 § 12 jordabalken).

3.2 Fastighetsbildning

Verksamheten för fastighetsbildning ansvarar för landets fastighetsindelning, det vill säga fattar beslut om nya fastigheter eller om ändring av befintliga fastigheters gränser. Fastighetsbildning ska enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Om ändamålet med fastighetsbildningen är jordbruk eller skogsbruk prövas den ombildade eller nybildade fastighetens lämplighet för det ändamålet vid förrättningen. Efter genomförd fastighetsbildning kan lantmäterimyndigheten också sätta en preliminär typkod på den ombildade eller nybildade fastigheten. Den preliminära typkoden är dock inte styrande för Skatteverkets beslut om fastighetstaxering. Skatteverket och fastighetsinskrivningen underrättas automatiskt när fastighetsbildning har ägt rum.

Jordförvärvslagens regler påverkar verksamheten inom fastighetsbildning genom att handläggaren behöver kontrollera att tillstånd finns för tillståndspliktiga förvärv som ska läggas till grund för ombildning eller nybildning. Innan en fastighet ombildas eller nybildas behöver myndigheten inhämta ett förvärvstillstånd om sådant tillstånd krävs för att genomföra förrättningen. Normalt är det förvärvaren själv som ansöker om förvärvstillstånd hos länsstyrelsen. Vid förvärv av ett markområde som genom avstyckning ska avskiljas till en egen fastighet eller då mark genom fastighetsreglering ska överföras från en fastighet till en annan kan förvärvaren dock välja att gå direkt till Lantmäteriet och begära förrättning utan att först ha sökt förvärvstillstånd hos länsstyrelsen. Detta eftersom Lantmäteriet om så krävs ska inhämta ett medgivande från tillståndsmyndigheten innan förrättningen kan genomföras (5 kap. 20 § och 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen).

Det kan i sammanhanget förtydligas att i de fall där jordförvärvslagen har kunnat kringgå har marköverföringen skett mellan en och samma fysiska person, varför tillstånd inte krävdes för att genomföra förrättningen. Överlåtelsen till en juridisk person skedde först efter det att förrättningen hade genomförts och egendomen hade ombildats. Om marköverföringen istället hade skett direkt från en fysisk person till en juridisk person hade myndigheten däremot behövt inhämta ett förvärvstillstånd för att kunna genomföra förrättningen.

3.3 Geodata

Geodata bygger upp och tillhandahåller geografisk information och fastighetsinformation. Verksamheten ansvarar bland annat för att uppgift om preliminär typkod som kan ha åsatts en fastighet i samband med ombildning eller nybildning förs in i fastighetsregistret.

Geodata ansvarar också för att det finns en anteckning i fastighetsregistret om de fastigheter som är taxerade som lantbruksenhet och som ligger i ett glesbygds- eller omarronderingsområde enligt jordförvärvsförordningen. Genom den informationsmässiga kopplingen mellan förordningen och fastighetsregistret kan fastighetsmarknadens parter och berörda myndigheter så som Lantmäteriet, Jordbruksverket och länsstyrelserna på ett enkelt och effektivt sätt utläsa om en fastighet ligger i ett glesbygds- eller omarronderingsområde och därmed kan omfattas av de särskilda bestämmelser som gäller inom dessa områden.

4 Förslag till ändring i jordförvärvslagen

4.1 Åtgärdsförslag

Jordbruksverket föreslår att definitionen av lantbruksegendom i 1 § första stycket jordförvärvslagen ändras för att även inkludera sådan fast egendom som har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk och som efter genomförd förrättning inte har genomgått taxering.

Vidare bedömer Jordbruksverket att andra satsen i 3 § 7 jordförvärvslagen kan upphävas. Enligt bestämmelsen gäller lagen inte om förvärvet omfattar sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering. Undantagsbestämmelsen behövs inte längre med anledning av den ändring som föreslås i 1 § första stycket jordförvärvslagen.

Åtgärdsförslaget kräver förändringar i Lantmäteriets rutiner och processer för att säkerställa att sådana förvärv som föreslås omfattas av jordförvärvslagen inte beviljas lagfart utan förvärvstillstånd. I avsnitt 5 beskrivs nödvändiga förändringar i Lantmäteriets rutiner och processer med anledning av förslaget.

4.2 Författningsförslag

Mot bakgrund av vad som nämns ovan föreslår Jordbruksverket att definitionen av lantbruksegendom i 1 § första stycket jordförvärvslagen ges följande lydelse:

1 § I denna lag avses med

lantbruksegendom: fast egendom som antingen

1. är taxerad som lantbruksenhet, eller

2. har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har genomgått taxering.

...

Jordbruksverket föreslår vidare att 3 § 7 jordförvärvslagen ges följande lydelse:

3 § Lagen gäller inte

7. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, eller

...

4.3 Skäl för förslaget

4.3.1 Inledande resonemang

Enligt Jordbruksverket är lagstiftarens avsikt tydlig när det kommer till juridiska personers markförvärv från fysiska personer. En juridisk person behöver som regel tillstånd för att förvärva lantbruksegendom från såväl en fysisk person som från ett dödsbo (4 § första stycket 3 jordförvärvslagen). Mot bakgrund av jordförvärvslagens syfte och vad som uttalas i förarbetena till lagen kan det inte ha varit lagstiftarens avsikt att jord- och skogsfastigheter ska kunna övergå från privat till juridiskt ägande utan tillståndsprövning. Det tillvägagångssätt som har nyttjats i de uppmärksammade fallen strider mot det grundläggande syftet med jordförvärvslagen om att vidmakthålla ägarbalansen mellan fysiska och juridiska personer avseende jord- och skogsmark. Det spelar i detta sammanhang ingen roll att den fysiska personen även äger bolaget som egendomen har överförs till. Det sker ingen särskild prövning i dessa fall utan ett sådant ärende prövas i sak på samma sätt som övriga överlåtelser av lantbruksegendom från en fysisk till en juridisk person. För att i fortsättningen kunna förhindra ett kringgående av lagens syfte i detta avseende krävs därför en lagändring.

4.3.2 Motiv för att ändra definitionen av lantbruksegendom

Jordbruksverkets utgångspunkt har varit att göra en så liten ändring som möjligt i jordförvärvslagens bestämmelser. Av detta skäl föreslås en ändring av definitionen av lantbruksegendom i 1 § första stycket jordförvärvslagen.

Lantbruksegendom är ett återkommande begrepp i jordförvärvslagen. En ändring av definitionen av begreppet är därför den enklaste åtgärden för att uppnå önskat resultat, nämligen att hindra ett kringgående av lagen i det avseende som beskrivs i uppdraget. Bortsett från en mindre ändring i lagens undantagsbestämmelser krävs inga ändringar i övrigt i lagen. Detta medan införandet av en ny paragraf skulle innebära ett betydligt större ingrepp i lagen genom att det skulle krävas justeringar och följdändringar i flera av lagens bestämmelser.

Förslaget innebär fortsatt att fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet ska innefattas i begreppet lantbruksegendom. Därutöver ska lantbruksegendom även innefatta sådan fast egendom som har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk, det vill säga som vid förrättningen har prövats lämpligt för detta ändamål och som efter genomförd förrättning inte har genomgått taxering. Med ombildning avses att det har skett en förändring av en befintlig fastighets gränser medan nybildning avser bildandet av en helt ny fastighet. Att ändamålet med fastighetshetsbildningen blir styrande för när jordförvärvslagen ska tillämpas är logiskt då man i lagen redan använder sig av denna grund för att avgöra i vilka fall lagen inte ska tillämpas (3 § 7 jordförvärvslagen).

I de uppmärksammade fallen där jordförvärvslagen har kunnat kringgåas har ombildning skett för jordbruks- eller skogsbruksändamål. Då fastigheterna vid

bolagens förvärv inte hade genomgått ny taxering krävdes dock inget förvärvstillstånd. Förslaget som läggs fram är därför en enkel och effektiv åtgärd för att täppa till den lucka som finns i regelverket idag och som motverkar lagens syfte.

Skälet till att det även bör tydliggöras att nybildade fastigheter för ändamålet jordbruk eller skogsbruk ska omfattas av prövning enligt lagen framgår av avsnitt 4.3.3.

Enligt Jordbruksverket är det förslag som läggs fram den mest ändamålsenliga åtgärden sett mot bakgrunden till uppdraget. Någon alternativ åtgärd som är kontrollerbar för Lantmäteriet, rättssäker och som inte får för stora konsekvenser eller riskerar att ändra jordförvärvslagens tillämpningsområde bedömer verket inte finns.

4.3.3 Motiv för att upphäva undantagsbestämmelse

I 3 § jordförvärvslagen uppställs vissa generella undantag från lagens tillämpningsområde.

Enligt 3 § 7 jordförvärvslagen gäller inte lagen om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering.

Bestämmelsen i 3 § 7 jordförvärvslagen består av två delar. Den andra satsen i 3 § 7 innebär att förvärv av en fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har genomgått taxering är undantaget från tillståndsplikt. Detta innebär att en nybildad fastighet för exempelvis bostadsändamål kan förvärfas utan tillstånd. Om fastigheten senare kommer att taxeras som lantbruksenhet medför det därefter att fastigheten omfattas av lagens bestämmelser.

Idag finns det enligt Jordbruksverkets mening en lucka i jordförvärvslagen i detta avseende. Av skrivningen i 3 § 7 samma lag kan man motsatsvis anta att lagstiftarens avsikt har varit att en nybildad fastighet för jordbruks- eller skogsbruksändamål ska omfattas av prövning. Lagen gäller dock endast förvärv av fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Eftersom en nybildad fastighet inte är taxerad innan den har genomgått taxering första gången så finns det med dagens regelverk en osäkerhet kring vad som gäller. Det nya författningsförslaget avseende begreppet lantbruksegendom tydliggör vad som gäller i ett sådant fall. Av det skälet kan andra satsen i 3 § 7 jordförvärvslagen upphävas.

5 Analys och konsekvensutredning

5.1 Konsekvenser för staten

5.1.1 Länsstyrelserna och Jordbruksverket

För länsstyrelserna och Jordbruksverket som prövar ansökningar om förvärvstillstånd innebär förslaget att myndigheterna får något fler ärenden att pröva. Fördelat per län bedöms ändringen innebära en mycket begränsad tillkommande arbetsbörda och bör därför utan svårighet kunna finansieras inom myndigheternas anslag.

En konsekvens av att tillståndsmyndigheterna får fler ärenden att pröva är också att statens intäkter från ansökningsavgifterna enligt 6 § jordförvärvsförordningen kan antas öka något.

I övrigt kräver förslaget att tillståndsmyndigheterna uppdaterar sina handlägningsrutiner samt sprider information till berörda handläggare av ärenden om förvärvstillstånd. Det är också viktigt att tillståndsmyndigheterna uppdaterar sin externa information om förvärvstillstånd på webbsidor och i broschyrer. Detta för att tydliggöra för fastighetsmarknadens parter i vilka fall tillstånd krävs för att kunna få lagfart på ett förvärv.

5.1.2 Lantmäteriet

Den föreslagna lagändringen kommer att kräva viss systemutveckling samt informations- och utbildningsinsatser hos Lantmäteriet för att säkerställa att sådana förvärv som föreslås omfattas av lagen inte beviljas lagfart utan förvärvstillstånd. Tid och resurser för genomförande av detta kommer att behöva avsättas vilket kommer att få viss ekonomisk påverkan på verksamheterna.

Nedan beskrivs konsekvenser samt nödvändiga förändringar inom respektive verksamhetsområde hos Lantmäteriet.

5.1.2.1 Fastighetsinskrivning

Fastighetsinskrivningen hanterar ett mycket stort antal ärenden. Prövningen är i huvudsak formell och vilar på tanken att en mer materiell prövning endast ska krävas i undantagsfall.

Vid lagfartsprövningen behöver myndigheten kunna utläsa om jordförvärvslagen är tillämplig. En första förutsättning för detta är att kontrollera om egendomen är taxerad som lantbruksenhet. Detta kan handläggaren enkelt utläsa då fastställd typkod finns tillgänglig och presenteras i handläggningssystemet för inskrivningsärenden. Om en fastighetsbildningsåtgärd har genomförts kan Lantmäteriet ha satt en preliminär typkod på egendomen. Även den preliminära

typkoden presenteras i så fall i handläggningsstödet. Betydelsen av den preliminära typkoden har dock hittills varit begränsad eftersom jordförvärvslagens definition av lantbruksegendom utgår från att egendomen är taxerad som lantbruksenhet. Utifrån förslaget till ändring i lagen skulle däremot den preliminära typkoden fungera som ett alternativ för att utvisa om förvärvstillstånd kan krävas vid lagfartsansökan efter det att en fastighet har nybildats eller ombildats genom fastighetsbildningsåtgärd.

För att den föreslagna lagändringen på ett effektivt sätt ska kunna kontrolleras vid lagfartsprövningen är det viktigt att en korrekt preliminär typkod sätts efter genomförd fastighetsbildning och att fastighetsinskrivningen kan utgå från denna vid handläggningen. Om preliminär typkod av förbiseende inte sätts kan fastighetsinskrivningen visserligen kontrollera fastighetens ändamål i förrättningsprotokollet men det är väsentligt mer tidskrävande. Det är dessutom mycket svårt för handläggare vid fastighetsinskrivningen att avgöra när sådan särskild kontroll krävs. I praktiken förutsätter därför ett framtida arbetssätt att en preliminär typkod sätts i samtliga fall där fastighetens ändamål har förändrats i samband med ombildning eller när en fastighet har nybildats.

Förslaget innebär att fastighetsinskrivningens rutiner behöver förändras. Detta eftersom hänsyn inte längre enbart ska tas till fastställd typkod utan även till egendomens ändamål vid ombildning och nybildning för det fall att fastigheten inte har genomgått ny taxering därefter. Verksamheten behöver därför tydlig information om preliminär typkod som överensstämmer med de verkliga förhållandena. Vidare behöver ärendet flaggas vilket fungerar som en form av ”varning” i handläggningssystemet för att uppmärksamma handläggaren om att förvärvstillstånd kan krävas i det enskilda lagfartsärendet. En sådan flaggning finns redan idag när en juridisk person förvärvar en fastighet från en fysisk person eller ett dödsbo och egendomen har en fastställd typkod som är lantbruksenhet. Nuvarande system med flaggning behöver dock anpassas till att även avse preliminär typkod. För detta krävs inga större utvecklingsinsatser. Enligt Lantmäteriets bedömning kan en omställning göras på en månad.

Beträffande handläggningsstöd kommer handböcker och rutinbeskrivningar att uppdateras. Vidare kommer informationsinsatser att planeras i samband med lagändringen och riktas till samtliga beslutsfattande medarbetare inom inskrivningsverksamheten.

5.1.2.2 Fastighetsbildning

Fastighetsbildningens verksamhet bedöms påverkas i relativt begränsad omfattning då själva handläggningen inte förändras på grund av den föreslagna lagändringen. Befintliga arbetssätt, rutiner och handböcker bedöms kunna kvarstå i nuvarande form och omfattning.

En förutsättning för att inskrivningsmyndigheten på ett effektivt sätt ska upptäcka förvärv av egendom som kan kräva förvärvstillstånd är dock att handläggaren vid såväl nybildning som ombildning sätter en preliminär typkod enligt fastställda

rutiner. En informationsinsats planeras därför i samband med lagändringen som riktas till samtliga handläggare inom verksamhetsområdet. Syftet med en sådan informationsinsats är att uppmärksamma lagändringen och anledningen till denna samt betona vikten av att i dessa delar följa gällande regler och rutiner om att avisera preliminär typkod.

Förslaget bedöms enligt Lantmäteriet inte kräva någon utveckling av de IT-stöd och handläggningssystem som används vid fastighetsbildning. Däremot bör det övervägas om man ska införa någon form av varning i systemet i det fall att uppgift om preliminär typkod saknas i ett ärende.

5.1.2.3 Geodata

Geodata ansvarar för att preliminär typkod förs in i fastighetsregistret. Förslaget innebär att användare av fastighetsregistret behöver informeras om förändringen i den preliminära typkodens användning.

Förslaget innebär att preliminär typkod behöver sättas löpande i samband med ordinarie uppdateringsrutiner för fastighetsregistret. Uppgift om preliminär typkod finns redan tillgänglig för såväl tillhandahållandesystem som handläggningsstöd. Det bör dock övervägas om preliminär typkod ska vara en obligatorisk uppgift i samband med att fastighetsbildningen begär införande i fastighetsregistret av ett ärende.

Förslaget får även konsekvenser för den anteckning som finns i fastighetsregistret om fastigheter som är belägna i ett glesbygds- eller omarronderingsområde enligt jordförvärvsförordningen. Anteckningen sätts idag utifrån fastställd typkod. Anteckningen bör med anledning av förslaget sättas löpande baserad på i första hand preliminär typkod om sådan finns, och i andra hand baserad på fastställd typkod.

Det kan tilläggas att den geografiska indelningsgrunden för glesbygds- och omarronderingsområden är under förändring på grund av ny föreslagen princip för områdesavgränsning i jordförvärvsförordningen. Förslaget till ny indelningsgrund är just nu ute på remiss. Förslaget till ny indelningsgrund kommer att kräva ett arbete med att uppdatera fastighetsregistret. Genomförandet av det arbetet kommer i så fall att ske skilt från detta arbete och bedöms inte ha någon direkt koppling.

5.1.3 Övriga statliga myndigheter

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser för andra myndigheter är de ovan omnämnda.

5.2 Konsekvenser för kommunala lantmäterimyndigheter

De kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet inom fastighetsbildning berörs på samma sätt som Lantmäteriet av den föreslagna lagändringen. Se analys och konsekvensbeskrivning i avsnitt 5.1.2.2.

Övriga verksamhetsområden hanteras endast av Lantmäteriet. De kommunala lantmäterimyndigheterna berörs därför inte av konsekvenserna av förslaget inom dessa områden.

Lantmäteriet har för avsikt att informera de kommunala lantmäterimyndigheterna om lagändringsarbetet via etablerade samverksamforum. De kommunala lantmäterimyndigheterna bedöms också kunna ta del av utbildningsmaterial och kommunikationsmaterial som framställs av Lantmäteriet med anledning av den föreslagna ändringen. De kommunala lantmäterimyndigheterna avgör dock själva behovet av egna informationsinsatser inom respektive myndighet.

5.3 Konsekvenser för juridiska och fysiska personer

Jordförvärvslagen omfattar idag enbart förvärv av fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Konsekvensen av förslaget för fysiska och juridiska personer blir att även förvärv av fastigheter som har nybildats eller ombildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har genomgått taxering kräver tillstånd, om så fordras enligt lagen. Vid dessa förvärv behöver den fysiska eller juridiska personen därför ansöka om förvärvstillstånd hos länsstyrelsen samt i de flesta fall betala en avgift för prövningen. Avgiftens storlek är beroende av ärendets slag (6 § jordförvärvsförordningen).

Förslaget innebär att en ombildad fastighet för jordbruks- eller skogsbruksändamål som vid förvärvet har annan taxeringsnatur är lantbruksenhet då fastigheten efter genomförd förrättning inte har genomgått taxering, nu omfattas av lagens bestämmelser. Förslaget hindrar därmed ett möjligt kringgående av jordförvärvslagen i nu aktuellt hänseende.

Förslaget innebär motsatsvis att en ombildad fastighet för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, exempelvis bostadsändamål, och som vid förvärvet inte är taxerad som lantbruksenhet kan förvärfvas utan tillstånd. Om fastigheten senare kommer att taxeras som lantbruksenhet fordras därefter tillstånd vid framtida förvärv av egendomen.

En nybildad fastighet har däremot ingen taxering innan den har taxerats första gången. Vid förvärv av en nybildad fastighet som inte har genomgått taxering är det därför endast ändamålet med fastighetsbildningen som avgör om tillstånd krävs eller inte. Vid nybildning av en bostadsfastighet som omfattar en mindre areal åker eller betesmark för djurhållning är syftet med fastighetsbildningen vanligen

bostadsändamål. När fastigheten taxeras är det emellertid troligt att Skatteverket kommer att taxera fastigheten som en lantbruksenhet om arealen överstiger två hektar. Det medför i så fall att förvärvstillstånd därefter kan krävas. Förslaget innebär dock inte någon ändrad tillämpning i detta avseende jämfört med gällande rätt.

Förslaget innebär inte någon ändring i övrigt avseende bestämmelserna om i vilka fall juridiska och fysiska personer behöver tillstånd eller vilka regler som gäller för att tillstånd ska kunna lämnas.



Jordbruksverket
551 82 Jönköping
Telefon 036-15 50 00 (vx)
jordbruksverket@jordbruksverket.se
www.jordbruksverket.se

**Missiv**

Datum
2022-06-02

Diarienummer
3.11.17-04295/2022

Regeringskansliet
Näringsdepartementet
n.registrator@regeringskansliet.se

Redovisning av uppdrag att ta fram förslag till ändring i jordförvärvslagen (1979:230) i syfte att hindra att lagens syfte kringgås

Ert dnr N2022/00594, N2022/00438.

Jordbruksverket har fått i uppdrag av regeringen att analysera och lämna förslag på ändringar som behöver göras i jordförvärvslagen för att motverka att lagens bestämmelser om särskilt tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom kringgås.

Jordbruksverket överlämnar härmed redovisningen av uppdraget enligt bilaga "Förslag till ändring i jordförvärvslagen i syfte att hindra att lagens syfte kringgås".

I detta ärende har generaldirektören Christina Nordin beslutat. Anna Orestig har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också tillförordnade chefsjuristen Ida Lindblad Hammar, Olof Johansson, Jörgen Fransson och Anders Swahnberg deltagit.

Christina Nordin

Anna Orestig

Missivet har signerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga

Förslag till ändring i jordförvärvslagen i syfte att hindra att lagens syfte kringgås.