




Jordbruks
verket

Vem behöver **jordförvärvstillstånd?**





Observera! I en broschyr som denna måste innehållet begränsas och förenklas. Texten i broschyren ger en ledning men ingen garanti för att en viss typ av förvärv kommer att bifallas eller att avslås.

Layout: Holmbergs i Malmö AB
Tryckt i augusti 2011

JORDFÖRVÄRVSLAGEN

(1979:230)

I Sverige har vi sedan lång tid tillbaka en lag om förvärv av lantbruksegendomar, som är taxerade som lantbruksenheter, jordförvärvslagen. Lagen har ändrats flera gånger under åren och denna broschyr beskriver översiktligt hur lagen fungerar efter den senaste ändringen den 1 maj 2010.

Lagen kan du hitta på www.riksdagen.se under lagar och förordningar, SFS-numret är 1979:230. Du kan också söka på ordet "jordförvärvslag" i någon sökmotor.

Vad är syftet med lagen?

Jordförvärvslagen har två huvudsyften:

- att gynna sysselsättningen och boendet i glesbygder. Om den förvärvade fastigheten är belägen i ett glesbygdsområde och du varken har tänkt bo på den inköpta fastigheten eller verka på orten, kan din ansökan om förvärvstillstånd därför komma att avslås. Vad som räknas till glesbygd definieras i den till lagen kopplade jordförvärvsförordningen. Du kan också titta närmare på den översiktliga kartan på sidan 4.

- att behålla balansen i markinnehav mellan fysiska personer och juridiska personer (se förklaringar nedan), när det gäller lantbruksegendomar. För att inte juridiska personer ska konkurrera ut fysiska personer, på marknaden för fastigheter som används för jord- eller skogsbruk, finns strikta regler som begränsar juridiska personers möjligheter att köpa mark från fysiska personer.

När behövs ett jordförvärvstillstånd?

Jordförvärvslagen gäller för fastigheter som är taxerade som lantbruksenhet. Då krävs i vissa fall tillstånd enligt lagen för att få lagfart på ett förvärv eller för att få en fastighetsbildningsåtgärd genomförd. Hur en fastighet är taxerad framgår av fastighetstaxeringsbeviset. Har du inget sådant kan du vända dig till Skatteverket, och måste då kunna uppge rätt fastighetsbeteckning med fastighetsnamn, fastighetsnummer och kommun.

Har du förvärvat fastigheten genom bodelning, arv eller testamente behöver du inte förvärvstillstånd. Har du däremot förvärvat den genom köp, byte eller gåva behövs i många fall ett förvärvstillstånd.

En juridisk person kan till exempel vara ett bolag, kyrkan, kommunen, en förening eller en stiftelse. De behandlas annorlunda än enskilda, också kallade fysiska personer.

Vad händer om du inte har förvärvstillstånd?

Om förvärvstillstånd inte beviljas blir köpet ogiltigt. Får du avslag på din tillståndsansökan och avser ansökan ett fastighetsförvärv i ett område som definieras som glesbygd, kan staten bli tvungen att lösa egendomen på begäran från säljaren. Säljaren kan begära inlösen hos länsstyrelsen, inom tre månader efter att avslagsbeslutet trätt i kraft.

Staten är då skyldig att förvärva fastigheten för samma köpeskilling och i övrigt på samma villkor som avtalats mellan köpare och säljare, så länge de bedöms som rimliga i det enskilda fallet.

Se vidare 12 § jordförvärvslagen.

Vilka regler gäller i glesbygdsområden?

Juridiska personer måste alltid ha förvärvstillstånd när det gäller förvärv av fastigheter i glesbygd. Man måste dessutom uppfylla vissa andra förutsättningar som beskrivs under "Vad gäller för juridiska personer?" här nedan.

Även fysiska personers förvärv inom glesbygdsområden kräver tillstånd. Det finns bara ett par undantag från denna regel:

- Vissa släktförvärv är tillståndsfria. Det gäller vid köp, byte eller gåva från föräldrar, far- eller morföräldrar eller från din make eller maka. Förvärv från syskon kräver däremot tillstånd.

- Du som sedan minst ett år är folkbokförd inom glesbygdsområde i den kommun där egendomen ligger, behöver inte heller söka tillstånd.



(Även vissa öar, främst i Stockholms län är glesbygd.)

Länsstyrelsen kan ge besked om vilka församlingar som ingår i jordförvärvslagens glesbygdsområden. De framgår också av jordförvärvsförordningen (2005:522) och den översiktliga kartan nedan ger en uppfattning av unge-

färligen var i landet dessa områden är belägna. Jordförvärvsförordningen kan du exempelvis hitta på www.riksdagen.se under lagar och förordningar. Du kan också söka på ordet ”jordförvärvsförordning” i någon sökmotor.

För att ytterligare underlätta för köpare och säljare m.fl. att avgöra om en fastighet är belägen i ett glesbygdsområde anges beträffande dessa fastigheter i Lantmäteriets fastighetsregister, efter förslag från Jordbruksverket,: ”Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (1979:230)”.

För att få förvärvstillstånd i glesbygd måste man uppfylla vissa villkor, som följer lagens syfte att främja bosättning och sysselsättning i glesbygden.

Har du tänkt att varaktigt bosätta dig på den förvärvade egendomen, inom tolv månader från förvärvet, kan du få tillstånd, men du måste då på något sätt kunna visa att detta verkligen kommer att ske. Observera att möjligheten att slippa söka förvärvstillstånd genom att skriva på ett så kallat bosättningsåtagande togs bort den 1 juli 2005.

Även om du inte vill bosätta dig på fastigheten kan du få förvärvstillstånd, om du i stället kan visa att ditt förvärv varaktigt kommer att gynna sysselsättningen på orten. Sysselsättningen kan vara av olika slag och måste inte vara direkt knuten till själva fastigheten, men den måste förläggas till det glesbygdsområde inom kommunen där fastigheten ligger.

Förvärvar du en jordbruksdominerad fastighet belägen i ett glesbygdsområde krävs det som regel att du kan visa att du aktivt kommer att bruka fastigheten. Även om du inte uppfyller något av dessa villkor kan du ändå få förvärvstillstånd. Länsstyrelsen måste nämligen i ett sådant fall kunna visa på en alternativ köpare av fastigheten, vars köp i sin tur måste kunna ge en direkt och påtaglig effekt på boendet eller sysselsättningen på orten. Om länsstyrelsen inte kan ange en sådan köpare kommer du att ges förvärvstillstånd.

Se vidare 7 § jordförvärvslagen.

Vad gäller för juridiska personer?

Juridiska personer behöver inget tillstånd om de förvärvar fastigheten från en annan juridisk person än dödsbo, och fastigheten varken ligger i ett glesbygdsområde eller i ett så kallat omarronderingsområde (se nedan). Däremot krävs förvärvstillstånd oavsett område när juridiska personer förvärvar en lantbruksegendom från en fysisk person eller från ett dödsbo.

För att komma ifråga för förvärvstillstånd måste en juridisk person uppfylla vissa i lagen angivna villkor, förutom att det måste stå i överensstämmelse med lagen syften. Man kan till exempel få tillstånd om man lämnar annan mark i utbyte, antingen till en fysisk person, eller till staten för naturvårdande ändamål. Utbytesmarken ska i så fall ha ungefär samma produktionsförmåga som den mark man vill

förvärva, och den ska ha lämnats över antingen under de senaste fem åren, eller kunna bedömas lämnas inom en överskådlig framtid.

Man kan också få förvärvstillstånd om fastigheten är avsedd för något annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. Tänk på att det måste framgå av kommunens antagna översiktsplan eller något motsvarande planeringsunderlag att egendomen faktiskt får användas till det ändamål som uppges i ansökan.

Förvärvstillstånd för skogsmark kan ges om köparen bedriver något slags industriell verksamhet på orten, och där har användning för virket från den förvärvade fastigheten.

Man kan också åberopa ”särskilda skäl”. Med det menas helt enkelt ett speciellt skäl som inte motverkar jordförvärvslagens syfte – att bevara balansen mellan olika ägarkategorier och som är specifikt för just detta enskilda fall.

Ett exempel på ”särskilt skäl” kan vara att egendomen är mycket stor och kapitalkrävande att äga och driva och att egendomens avkastning ej är tillräcklig för dessa driftskostnader. En hög köpeskilling utgör dock i sig inget särskilt skäl. Ett annat ”särskilt skäl” kan vara att egendomen har en dokumenterat kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och underhållskostnaderna är så höga att en privatperson skulle ha svårigheter att klara av dem.

En avvägning görs alltså, när ”särskilda skäl” prövas, mellan lagens syfte att behålla balansen mellan olika ägarkategorier och vad som är rimligt i det enskilda fallet.

Se vidare 6 § jordförvärvslagen.

Några undantag och specialfall

Omarrorderingsområden:

Inom Värmlands, Dalarnas och Västra Götalands län finns så kallade omarrorderingsområden. Det är områden, utpekade i jordförvärvsförordningen, där fastigheterna är splittrade i så små skiften att detta hindrar en rationell brukning av åker och skog. I dessa områden kan du vägras förvärvstillstånd om, som det står i lagtexten, ”förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen” (7 § andra stycket).

I de här områdena bedriver länsstyrelserna en aktiv köp- och säljverksamhet, kombinerat med markbyten, för att få ihop större skiften. Här tillåts normalt inte någon nyetablering eftersom bara ägarbyte inte medför färre skiften. Om du redan äger fastighet i området får du däremot som regel förvärvstillstånd, ibland under förutsättning att du även går med på markbyte.

Se vidare § 7 jordförvärvslagen.

Lantmäteriförrättning:

Om du förvärvat ett markområde av en fastighet genom köp, byte eller gåva måste du ansöka om en lantmäteri-

förrättning, avstyckning eller fastighetsreglering, hos lantmäterimyndighet inom sex månader från förvärvsdagen, annars blir förvärvet ogiltigt. Förvärvaren kan själv ansöka om förvärvstillstånd men ska en avstyckningsförrättning göras så kan även lantmäterimyndigheten hjälpa till med att ansöka om förvärvstillstånd. Gäller det en lantmäteriförrättning om fastighetsreglering så kan lantmäterimyndigheten inte hjälpa till med förvärvstillståndsfrågan.

Om du träffat en överenskommelse om marköverföring enligt FBL 5:18 (FBL = fastighetsbildningslagen) så är den inte ett förvärv i vanlig mening. En sådan överenskommelse går därför inte att söka förvärvstillstånd på. Jordförvärvslagstiftningen upprätthålls istället genom att lantmäterimyndigheten i fastighetsregleringsförrättningen tillfrågar länsstyrelsen.

Inköp på exekutiv auktion:

Köper du en fastighet genom inrop på exekutiv auktion, så får du visserligen en lagfart utan förvärvstillstånd, men om den inropade fastigheten ligger inom ett glesbygdsområde måste du inom två år skaffa länsstyrelsens tillstånd att få behålla vad du köpt. Ges inte ett sådant tillstånd så måste fastigheten åter säljas.

Så ansöker du om förvärvstillstånd

Ansökan ska lämnas – inom tre månader från förvärvet – till den länsstyrelse inom vars område egendomen ligger.

Det är lämpligt att använda blanketten ”Ansökan – Förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230)”. Den hittar du på www.jordbruksverket.se genom att klicka dig fram via knapparna ”Rapporter, broschyrer och blanketter” och sedan ”Jordförvärv”. Du kan även ringa till länsstyrelsen och be dem skicka dig en blankett.

Observera att det inte är tillåtet att avverka skog på fastigheten efter ett förvärv förrän förvärvstillståndet är beviljat. (Ny bestämmelse i skogsvårdslagen den 1 juli 2005.)

Den som söker förvärvstillstånd måste betala en avgift till länsstyrelsen för att få sin ansökan prövad. För en enskild person ligger avgiften för närvarande på 3 700 kronor. För juridisk person är avgiften 3 700 kronor om överlåtaren är juridisk person och fastigheten är belägen inom glesbygdsområde. Juridisk person som förvärvar från fysisk person eller dödsbo betalar 12 700 kronor om egendomens värde uppenbarligen överstiger 10 miljoner kronor och 5 700 kronor om värdet är lägre (april 2011).

Hit vänder du dig om du vill överklaga

Länsstyrelsens beslut att vägra tillstånd kan du överklaga hos Jordbruksverket. Om verket också avslår kan du överklaga vidare till förvaltningsrätten. Om du får prövningstillstånd kan ärendet vid eventuellt avslag i förvaltningsrätten sedan föras vidare till kammarrätten, och som sista instans finns Högsta Förvaltningsdomstolen.

Adresser och telefonnummer till Länsstyrelserna

Län	Box	Postadress	Telefon	Telefax
Blekinge		371 86 Karlskrona	0455-870 00	0455-870 01
Dalarna		791 84 Falun	023-810 00	023-813 86
Gotland		621 85 Visby	0498-29 21 00	0498-21 72 89
Gävleborg		801 70 Gävle	026-17 10 00	026-17 13 05
Halland		301 86 Halmstad	035-13 20 00	035-10 75 48
Jämtland		831 86 Östersund	063-14 60 00	063-10 25 90
Jönköping		551 86 Jönköping	036-39 50 00	036-12 15 58
Kalmar		391 86 Kalmar	0480-820 00	0480-822 75
Kronoberg		351 86 Växjö	0470-860 00	0470-862 20
Norrbottnen		971 86 Luleå	0920-960 00	0920-22 84 11
Skåne		291 86 Kristianstad	044-25 20 00	044-25 21 05
Stockholm	Box 22067	104 22 Stockholm	08-785 40 00	08-785 40
Södermanland		611 86 Nyköping	0155-26 40 00	0155-26 71 25
Uppsala		751 86 Uppsala	018-19 50 00	018-19 52 01
Värmland		651 86 Karlstad	054-19 70 00	054-19 73 00
Västerbotten		901 86 Umeå	090-10 70 00	090-10 71 00
Västernorrland		871 86 Härnösand	0611-34 90 00	0611-34 93 72
Västmanland		721 86 Västerås	021-19 50 00	021-19 51 35
Västra Götaland	Box 767	451 26 Uddevalla	031-60 50 00	031-60 56 89
	Box 224	532 23 Skara	031-60 50 00	031-60 58 20
Örebro		701 86 Örebro	019-19 30 00	019-19 30 10
Östergötland		581 86 Linköping	013-19 60 00	013-10 13 81



**Jordbruks
verket**

Jordbruksverket

551 82 Jönköping

Tfn 036-15 50 00 (vx)

E-post: jordbruksverket@jordbruksverket.se

www.jordbruksverket.se

OVR120