

”NYA JORDFÖRVÄRVSLAGEN”

Den reviderade jordförvärvslagen (JFL) har nu varit i bruk ett drygt halvår och man börjar se hur den tolkas av de olika lantbruksnämnderna.

Syftena med lagen är;

1. slå vakt om familjejordbruket
2. främja skogsbrukets rationalisering
3. begränsa juridiska personers förvärvs rätt
4. göra det möjligt att i glesbygder ta till vara sysselsättningsmöjligheten i jord- och skogsbruk.

Dessa är i stort sett samma som gällt för den tidigare lagstiftningen. Dock är det ansett att dessa syften skall ges en annan inbördes tyngd och att detta skall vara förenat med lättnader att få förvärvstillstånd.

Man anser också att en sådan lättnad bör stimulera till ökad omsättning av fastigheter och att genom detta skapa förutsättningar för att hålla landsbygden levande.

Ändringen innebär också lättnader i lagen bestämmelser om prisprövning. Den särskilda bestämmelsen om kapitalplacering har tagits bort. Vidare anser man att innebörden i flera av lagens bestämmelser bör i den praktiska tillämpningen anpassas efter lokala och regionala förhållanden.

Enl 4 § i den gamla JFL skulle förvärvstillstånd vägras i följande fall;

1. om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter
2. om det kan antas att förvärvet sker huvudsakligen för kapitalplacering
3. om egendomen behövs för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering
4. om förvärvet kan antas medföra att två eller flera utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag, som bör förbli självständiga, förs samman till ett företag
5. om förvärvet kan antas medföra att utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, som bedrivs på mer än en fastighet, delas upp och uppdelningen medför olägenhet av någon betydelse för företaget.

§ 4 i den förändrade lagen säger att förvärvstillstånd får vägras i följande fall;

1. om det är av allmänt intresse att egendomen tas i anspråk för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering
2. om förvärvet kan antas medföra att två eller flera utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag, som bör förbli självständiga, förs samman till ett företag
3. om förvärvet kan antas medföra att utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, som bedrivs på mer än en fastighet, delas upp och uppdelningen medför olägenhet av någon betydelse för företaget
4. om det är uppenbart att köpeskillingen eller annan ersättning avsevärt överstiger egendomens marknadsvärdet

5 § som begränsar juridiska personers rätt att förvärva jord- och skogsfastigheter är i princip oförändrade bortsett från att i de fall juridiska personer kan få förvärva en fastighet skall

företrädare ges åt lokala juridiska personer ex sågverk, vilka bedriver verksamhet på orten och av betydelse för sysselsättningen där.

6 § finns kvar oförändrat där förvärvstillstånd kan nekas om köparen inte bosätter sig på den förvärvade fastigheten eller om han inte uppfyller krav på tillräcklig kompetens inom jord- och skogsbruk. Under det dryga halvåret som lagen varit i kraft har många köpare godkänts vilka skulle stött på problem tidigare, speciellt köpare av mindre enheter som hästgårdar och deltidjordbruk. Vid förvärv av sk familj jordbruk ställer man fortfarande stora krav på en köpare. På de större och kapitalkrävande enheterna har det dock blivit lättare att få tillstånd för ett förvärv.

När det gäller en fastighets sk marknadspris (enl § 4) har det ej ännu utarbetats någon praxis. Förarbetena till lagen föreskriver att vid värdering av mindre enheter skall mer hänsyn tas till villapriser på orten och mindre till jord- och skogsdelens avkastningsvärde.

När det gäller familj jordbruk skall dock fastighetens avkastningsvärde i betydligt högre grad påverka bedömningen av marknadsvärdet. Vidare anger man i förarbetena att vid sk marknadsvärdesbestämning på större enheter skall hittills tillämpade beräkningsmetoder jämföras med marknadsvärdenivån (liknande förvärv). Faktorer som särskilt påverkar marknadsvärdet bör beaktas, såsom t ex storlek, belägenhet, byggnadsbestånd, jaktvärde etc.

Marknaden 1987

Spannmålsodlingen 1987 har för de flesta givit låga resultat, 20 – 30 % lägre skörd än normalt, bortsett från vissa områden i östra Götaland som gynnats av den stora nederbörden.

Lönsamheten i mjölkproduktion har haft en stigande trend det sista året och speciellt för de producenter med en väl tilltagen kvot. Mjölköverskottet har nu nästan blivit ett underskott och det är inte otroligt att kvoterna kan bli höjda eller kanske blir det en förändring för hela kvotsystemet.

Lönsamheten i vinproduktion var mycket dålig första halvåret -87 men efter minskad produktion och ett kraftigt reducerat köttberg, kan man åter sätta plustecken framför resultatsiffrorna.

Dessa olika förändringar har naturligtvis slagit igenom på efterfrågan, det har varit god efterfrågan på mjölkgårdar hela året och speciellt på enheter med en bra kvot har priserna stigit med ca 5 – 15 %. Intresset för svingårdar har inte ökat förrän i slutet av -87, då man har kunnat bekräfta trenden på förbättrad lönsamhet. Det investeringsstopp som råder för nyuppförande av svinanläggningar kommer eventuellt att hävas den 1 juli 1988. En saggplats köps idag för mellan 30 – 50 procent av kostnaden för nyproduktion.

Däremot har intresset för spannmåls gårdarna utan djurproduktion varit betydligt mindre än tidigare. Även om omställning – 90 ger ett visst andrum så präglas framtiden för en del spannmåls gårdar av ovisshet.

Diverse politiska utspel och den debatt som första i vissa media där lantbrukarna har blivit utpekade som de stora miljöbovarna har skrämt bort många köpare.

När det gäller avstyckade gårdar, hästgårdar, deltidjordbruk och herrgårdar är efterfrågan mycket stor. Det beror främst på två anledningar. Dels har den gamla jordförvärvslagen hindrat många att köpa, efterfrågan är alltså ackumulerad sedan många år tillbaka. Dels råder det en slags "gröna vågen" igen ofta förenad med någon verksamhet och betydligt mer genomtänkt beträffande vad det innebär att bo på landet. Det ökade intresset för hästverksamhet har i sin tur ökat efterfrågan på lämpliga enheter.

Flera tidningar har den senaste tiden haft stora rubriker om stigande priser på skogsegendomar. Det stämmer väl och efterfrågan är idag mycket stor. De procentsatser som omnämns när det gäller ökningen kan emellertid tolkas fel av många om man inte ger sig in på en närmare analys.

Först måste man konstatera att nettot per m³sk har ökat beroende på både höjda avräkningspriser och förbättrad teknik. Skogsindustrin går på högvarv och framtiden ser fortfarande mycket ljus ut även om en viss avmattning är att vänta.

Priserna på skogsfastigheter har den senaste 10-års perioden varit hårt styrda av JFL och värdestegringen på 10 – 30% det senaste halvåret är mycket en återhämtning av förlorad värdeökning från de senaste åren. Viss statistik blir också missvisande när små skogsfastigheter säljs, där ofta en stor del av värdestegringen beror på ett ökat värde på boningshuset och den miljö som följer med.

En del av den ökade rörligheten på marknaden beror också på att kommungränserna skattemässigt från 88-års taxering inte har samma betydelse som tidigare. Det går alltså idag att kvitta överskott och underskott i olika kommuner mot varandra, dock måste de ligga inom samma förvärvskälla för att få full kvittning.

Det har i media framförts att värdestegringen skulle bero på möjligheten att minska skatten. Det stämmer att vissa skattefördelar finns att uppnå, men samtidigt drar man på sig ansvar för skötsel etc. Vill man uppnå skattefördelar finns det många andra sätt som är mycket mer effektiva.

FÖRMEDLADE GÅRDAR

Mellan 15 nov 1987 och 15 feb 1988, dvs under tre månader, har Skånegårdar i Södra Sverige förmedlat 21 skogs- och lantegendomar samt ett antal avstyckade gårdar.

Av hänsyn till köpare och säljare kan vi inte redogöra för några detaljer, men beträffande jordbruksfastigheterna kan dock nämnas att köpeskillingarna i relation till taxeringsvärdena varierat från 0,82 till 5,4. Taxeringsvärdet utgör således ingen grund för att bedöma fastighetens marknadsvärde. I genomsnitt betalas (inkl oavskrivna byggnadsinventarier) 2,42 gånger tax värdet.

Dalby Svinfarm

Den mest omskrivna affären som handlagts av Skånegårdar under 1987 torde vara försäljningen av AB Dalby Svinfarm till SKANEK. Förutom själva fastigheten, bestående av stallar i Dalby ingick i affären ca 900 suggor och ca 6 000 slaktsvin. Dessutom utarrenderades ca 300 ha till SKANEK på 10 år. Årsomsättningen uppgår till ca 20 Mkr.

Universitetsgårdarna

Ett annat uppmärksammat uppdrag har varit försöket att avyttra Lunds Universitets Akademiemman. Av totalt 18 gårdar skulle 15 st säljas och i 12 fall var arrendatorerna intresserade av att köpa. Dessa undertecknade köpekontrakt, men i sista stund förhindrade regeringen försäljningen pga att man ville avvakta resultatet av den sittande sk fondutredningen. Denna behandlar frågan om hur statens fasta egendomar skall förvaltas i framtiden, samt hur avkastningen skall användas. Den beräknas bli klar under 1988.

I de fall där arrendatorerna ej önskade förvärva egendomen skulle Lunds Domkyrka förvärva dem och arrendera ut dem till de nuvarande arrendatorerna.

Ökat utbud

Pga den förändrade JFL har utbudet av gårdar ökat. Fn har vi ett tjugotal gårdar till salu. Flertalet av dessa är typiska familjejordbruk som endast attraherar heltidsarbetande jordbrukare.

Det finns ingen anledning att befara att jord och skog kommer att köpas upp av "kapitalplacere". Endast ett fåtal gårdar är intressanta för dessa; de riktigt stora och de mycket små med trevlig byggnation. Den förändrade JFL har lett till ökad rörlighet och det gagnar framför allt de som redan är verksamma i branschen.

Stipendium för undersökning av prisutveckling på jord- och skogsbruksfastigheter

Skånegårdar AB har utfäst sig att till institutionen för Ekonomisk Historia vid Lunds Universitet utbetala ett stipendium om 10 000:- för en trebetygsuppsats behandlande "prisutveckling på jordbruksfastigheter mellan åren 1860 – 1987". Institutionen har som mottagare utsett Björn Kock.

Med denna trebetygsuppsats hoppas vi få belyst orsaken till varför prisstegringen ibland är snabb och ibland långsam eller stillastående. Institutionens undersökning skall relateras till inflationen, diskontot, hypotekslåneräntan och taxeringsvärdena. Den långsiktiga värdestegringen är ofta viktig vid ett förvärv med tanke på den låga direktavkastningen. Under perioden har endast två prisfall inträffat, nämligen i slutet av 1860-talet (nödåren) och under 1930-talet (depressionen). I övrigt har prisstegringen varit mellan tre och fem procent per år över lång sikt.

Uppsatsen beräknas bli klar under höstterminen 1988.