

Motion till riksdagen

1986/87:Jo156

Karl Erik Olsson m. fl. (c)

Ändring i jordförvärvslagen (1979:230), m. m.
(prop. 1986/87:122)

Inledning

Samhällets jordbrukspolitiska mål, där familj jordbruket som brukandeform är basen för jord/skogsnäringarna, skall gynnas i jordförvärvslagen. Lagen är ett av de instrument som riksdag och regering har för att styra utvecklingen inom jordbruksområdet.

En reglering av formerna för jordbruks/skogsfastighetsförvärv är nödvändig för att de övergripande målen om samband mellan ägande/boende/brukande ska kunna upprätthållas. Tillgången på jord/skog är ändlig. Inte minst av det skälet är det inte möjligt att tillåta en oreglerad marknad vad gäller fastighetsförvärv.

Motionens förslag

Kapitalspekulation i fastigheter bör förhindras

Centerpartiet föreslår förändringar för att möjliggöra bevarandet av målet om ett samband mellan boende/brukande/ägande.

Så som förslaget till jordförvärvslag formulerats finns betydande risker att detta grundläggande samband för familj jordbruket – vare sig det är fråga om heltidsjordbruk, deltidjordbruk eller kombinationsbruk – inte kommer att kunna upprätthållas. En presumtiv köpare, som avser att helt eller delvis försörja sig på avkastningen från fastigheten kommer inte att kunna erlagga en köpeskilling som avsevärt överstiger det beräknade avkastningsvärdet.

Den nuvarande jordförvärvslagen slår entydigt fast att en lantbruksnämnd ska vägra förvärvstillstånd i det fall ett fastighetsköp kan antas huvudsakligen syfta till kapitalplacering.

Av propositionen framgår att möjligheten att vägra förvärvstillstånd i dessa fall bortfaller. Enligt vår bedömning är det tveksamt om en lantbruksnämnd, oavsett tillämpningsföreskrifternas kommande utformning, kan arbeta så att ens extrema fall av kapitalplaceringsförvärv förhindras. En sådan begränsning av samhällets möjligheter att slå vakt om det levande familj jordbruket torde inte varit regeringens avsikt.

En köpare, vars huvudsyfte är att placera kapital så att en god tillväxt garanteras och/eller placerar tillgångar i fastigheter av skatteplaneringsskäl, är till stor del oberoende av fastighetens avkastningsvärde när köpeskillingen beräknas.

När det gäller förväntad kapitaltillväxt är exempelvis fastighetens läge av betydelse. Jord/skogsfastigheter i expansiva regioner och i närhet av stora tätorter kommer att vara attraktiva kapitalplaceringsobjekt av människor som inte har intresse av att vare sig bosätta sig på fastigheten eller att själva bruka jorden eller skogen.

För de köpare som avser att via fastighetsköpet förändra sin skattebas frikopplas likaså köpeskillingen från fastighetens avkastningsvärde. Förmögenhetsskatterätten är i dag utformad så att en kapitalstark köpare kan förväntas väga in faktorer som reducerad förmögenhetsskatt när köpeskillingen för det planerade fastighetsköpet beräknas.

Såsom propositionen nu är utformad finns grundad anledning förmoda att marknadsvärdet på jord/skogsfastigheter snabbt kommer att öka. De grupper av fastighetsköpare som i huvudsak ser till andra faktorer än fastighetens avkastning kommer att vara beredda att betala ett högre pris. Detta medför att marknadsvärdet för fastigheter på en ort kan komma att stiga avsevärt. De köpare som planerar att få hela eller en del av sin utkomst från jord/skogsbruk kommer därmed att vara missgynnade på marknaden.

Jordförvärvslagens nuvarande stadganden med innebörden att förvärvstillstånd ska vägras för fastighetsköp som sker enbart i kapitalplacering syfte bör därför kvarstå i sin nuvarande utformning. Den nuvarande regleringen enligt 4 § 2:a stycket jordförvärvslagen bör således infogas i propositionens förslag efter 4 § 1:a stycket. I konsekvens därmed får de i propositionen föreslagna 2 till 4 styckena 4 § jordförvärvslagen i stället numreras som styckena 3 till 5.

Prisprövningen

Nuvarande lagstiftning ålägger en lantbruksnämnd att vägra förvärvstillstånd enligt 4 § 1:a stycket om köpeskillingen "inte endast obetydligt" överstiger en fastighets avkastningsvärde. Detta har sannolikt medverkat till att minska utbudet av fastigheter.

När det gäller de allra minsta jordbruksfastigheterna kan värdet av dem, vid en fri prissättning, vara mer beroende av villapriserna på orten och mindre av jord/skogdelens avkastningsvärde. När fråga är om förvärv av sådana små jordbruksfastigheter är lantbruksnämnden i princip tvingad att vägra förvärvstillstånd enligt nuvarande lagstiftning. Detta har försvårat för många köpare att förvärva små fastigheter i syfte att bosätta sig på fastigheten. Lagen har i dessa avseenden inte gynnat de politiska kraven om en bevarad levande landsbygd och därmed inte heller de övergripande regionalpolitiska målen. Mot den bakgrunden är det motiverat att prisprövningsparagrafen förändras.

I propositionen föreslås att prisprövningsregleringen skall knytas till marknadsvärdet på fastigheter. Om en köpeskillning avsevärt överstiger fastighetens marknadsvärde får lantbruksnämnd vägra förvärvstillstånd.

Som vi ovan påpekat är marknadsvärdet enbart ett relativt begrepp som kan varera över tid. Redan i dag är det ett faktum att marknadsvärdet i vissa områden är helt frikopplat från fastighetens avkastningsvärde.

Om propositionens förslag vad gäller prisprövningsreglering vinner riksdä-

gens gehör är det rimligt anta att marknadsvärdet på fastigheter kommer att stiga kraftigt i vissa attraktiva områden. Uppfattningen att marknadsvärdet kommer att stiga delas av många ekonomiska bedömare. Rådgivningen till kapitalstarka fastighetsspekulanter utgår i dag från att fastighetsköpen med fördel bör genomföras före lagens ikraftträdande eftersom fastighetspriserna (marknadsvärdet) beräknas öka därefter.

En utveckling så att marknadsvärdet stiger och att sambandet ägande/brukande luckras upp bör förhindras. Centerpartiet föreslår i stället en uppmjukning av prisprövningen. Lantbruksnämnderna bör ha möjligheter att vägra förvärvstillstånd i det fall köpeskillingen avsevärt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter.

Vårt förslag innebär att lantbruksnämnderna får vissa instrument att dämpa den beräknade snabba ökningen av jord/skogsbruksfastigheternas marknadsvärde vilket är till fördel för såväl fastighetsmarknaden som för de människor som vill försörja sig som jordbrukare och därför vill köpa jordbruksfastigheter.

För att säkerställa deltid/fritidsjordbrukarnas möjligheter att köpa fastigheter, liksom förvärv av mycket små fastigheter i områden där fastighetens mangårdsbyggnad har ett värde som överstiger avkastningsvärdet, bör tillämpningsföreskrifterna utformas så att lantbruksnämnderna i dessa fall inte utan synnerliga skäl ska vägra förvärvstillståndet. Vad ovan sagts om utformningen av tillämpningsföreskrifterna bör ges regeringen till känna.

Fysisk person bör ges företräde till fastighetsförvärv

Familjejordbruket, vare sig det består av hel-, deltid- eller fritidsjordbruk liksom kombinationsjordbruk, skall även framgent vara jord/skogsbrukets bas. Jordförvärvslagen bör därför formuleras så att denna princip klart framgår. Propositionen är också i detta avseende betydligt klarare än den utredning som föregått förslaget.

Oaktat ett förvärv avser endast skogsmark skall således fysiska personer ges ett företräde till fastighetsköp före juridisk person. 5 § 2:a stycket i lagen skall därför, som anges i propositionen, tolkas så att fysisk person bosatt på orten i första hand får tillstånd att förvärva skogsfastighet. I andra hand skall juridisk person som bedriver skogsindustriell verksamhet på orten prioriteras. Därför är det rimligt att regeringens tillämpningsföreskrifter för lantbruksnämndernas verksamhet formuleras så att den i propositionen skisserade prioriteringsordningen verkligen tillgodoses. Detta bör ges regeringen till känna.

Jord/skogsbruket är basen i sysselsättningen i många bygd

Jordbruket är basen i landsbygdens liv. Detta gäller vare sig jordbruksverksamheten är belägen i glesbygd eller nära större tätorter. Ett verksamt familjejordbruk i hela landet är nödvändigt såväl av försörjningspolitiska som försvarspolitiska skäl. Mot den bakgrunden har propositionens förslag i 7 § fått en olycklig utformning.

Förslaget innebär att nya grupper av passiva fastighetsägare får ett ökat utrymme på marknaden. Propositionen innehåller förslag som syftar till att balansera de negativa effekter en sådan förändring för med sig mot betydelsen av en decentraliserad arbetsmarknad, vilken i stora delar av landet är direkt beroende av en fungerande jordbrukssektor.

Utvecklingen under 80-talet har visat att det inom varje län finns områden där ett levande jordbruk är en viktig del av sysselsättningen på orten. Enligt centerpartiets mening bör lantbruksnämnderna alltid pröva ett förvärv utifrån sysselsättningsaspekter. I den regionalpolitiska bedömningen bör nämnderna ta särskilt hänsyn till de inomregionala obalanser som blivit ett allt större problem i hela landet. Bedömningen om egendomen behövs för att främja ortens sysselsättning bör därför omfatta hela landet.

Vad ovan sagts om behoven av en bedömning av jord/skogsbrukets betydelse för den lokala arbetsmarknaden i alla kommuner och län bör ges regeringen till känna.

Fysisk person bör ges företräde till fastighetsförvärv

Familjejordbruket, vare sig det består av hel-, deltids- eller fritidsjordbruk liksom kombinationsjordbruk, ska även framgent vara jord/skogsbrukets bas. Jordförvärvslagen bör därför formuleras så att denna princip klart framgår. Propositionen är också i detta avseende betydligt klarare än den utredning som föregått förslaget.

Oaktat ett förvärv avser endast skogsmark ska således fysiska personer ges ett företräde till fastighetsköp före juridisk person. 5 § 2:a stycket i lagen ska därför, som anges i propositionen, tolkas så att fysisk person bosatt på orten i första hand får tillstånd att förvärva skogsfastighet. I andra hand ska juridisk person som bedriver skogsindustriell verksamhet på orten prioriteras. Därför är det rimligt att regeringens tillämpningsföreskrifter för lantbruksnämndernas verksamhet formuleras så att den i propositionen skisserade prioritetsordningen verkligen tillgodoses. Detta bör ges regeringen till känna.

Jord/skogsbruket är basen i sysselsättningen i många bygder

Jordbruket är basen i landsbygdens liv. Detta gäller antingen jordbruksverksamheten är belägen i glesbygd eller nära större tätorter. Ett verksamt familjejordbruk i hela landet är nödvändigt såväl av försörjningspolitiska som försvarspolitiska skäl. Mot den bakgrunden har propositionens förslag i 7 § fått en olycklig utformning.

Förslaget innebär att nya grupper av passiva fastighetsägare får ett ökat utrymme på marknaden. Propositionen innehåller förslag som syftar till att balansera de negativa effekter en sådan förändring för med sig mot betydelsen av en decentraliserad arbetsmarknad, vilken i stora delar av landet är direkt beroende av en fungerande jordbrukssektor.

Utvecklingen under 1980-talet har visat att det inom varje län finns områden där ett levande jordbruk är en viktig del av sysselsättningen på orten. Enligt centerpartiets mening bör lantbruksnämnderna alltid pröva ett

förvärv utifrån sysselsättningsaspekter. I den regionalpolitiska bedömningen bör nämnderna ta särskilt hänsyn till de inomregionala obalanser som blivit ett allt större problem i hela landet. Bedömningen om egendomen behövs för att främja ortens sysselsättning bör därför omfatta hela landet.

Vad ovan sagts om behoven av en bedömning av jord/skogsbrukets betydelse för den lokala arbetsmarknaden i alla kommuner och län bör ges regeringen till känna.

Kommunernas rätt till fastighetsförvärv

Regeringen föreslår att kommunernas rätt till förvärvstillstånd vid fastighetsköp väsentligt utvidgas. Även om en kommun beräknar att endast ta en mindre del av en fastighet i anspråk för tätbebyggelse m. m. får förvärvstillstånd inte vägras. Kommunerna har redan i dag avsevärda arealer vilka inte under överskådlig framtid planeras användas för tätortsbebyggelse.

Erfarenheterna visar därmed att kommunernas behov av mark för att tillgodose samhällsfunktioner m. m. kan tillgodoses inom ramen för den nuvarande jordförvärvslagens stadganden enligt 8 §.

I propositionen anges inga övertygande skäl för den reservationslösa utvidgning av kommunernas jordförvärv som lagtexten i förslaget 8 § ger utrymme för. Centerpartiet föreslår därför att nuvarande formulering i 8 § bibehålls.

Skötsel av jord/skogsfastigheter m. m.

En markägares åläggande när det gäller hänsyn till naturvård eller vad gäller krav på markskötsel regleras i naturvårdslagen och skötsellagen. Riksdagen har i dessa och näraliggande lagstiftning angivit vilka krav samhället ställer på en markägare. I detta hänseende är lagstiftningen klar och entydig. Envar markägare har möjligheter att överblicka vilka krav lagstiftaren ställer på honom/henne.

Propositionens stadganden i 11 § förslaget till jordförvärvslag däremot ger lantbruksnämnd befogenheter att kräva insatser som väsentligt går utöver de krav som naturvårdslagen eller skötsellagen ställer.

Enligt centerpartiets mening är förslaget i denna del inte förenligt med de krav på förutsebarhet, enkelhet och klarhet som ny lagstiftning bör uppfylla. Vi kan heller inte se att det finns sakliga motiv för att så ospecificerat som förslagits öka en myndighets befogenheter.

Lagrådet har också kommenterat propositionens förslag i denna del och anför bl. a. följande: "I stället öppnar förslaget för tillståndsmyndigheten att vid vite föreskriva åtgärder som kan gå vida utöver vad som är möjligt enligt naturvårdslagen eller skötsellagen. Det kan därför starkt ifrågasättas om en sådan möjlighet bör införas . . . såvitt möjligt bevaras".

Riksdagen bör besluta i enlighet med lagrådets förslag vilket innebär att nuvarande formulering av 11 § jordförvärvslagen bör behållas men kompletteras med motivuttalanden med den innebörd som rådet föreslår.

Jordförvärvslagen får fakultativ karaktär

Mot. 1986/87

Jo156

Enligt propositionen ändras inledningen av 4 § så att paragrafen anger de fall då förvärvstillstånd "får vägras" mot att i dag ange under vilka förhållanden tillstånd "skall vägras".

Detta ger lantbruksnämnderna möjlighet att avstå från att vägra förvärvstillstånd i nästan alla fall. Om lagen tillämpas rätt kan denna decentralisering vara till fördel för jord/skogsbrukssektorns utveckling och för de regionalpolitiska avväganden som nämnderna har att göra. Samtidigt ställer detta större krav på lantbruksnämnderna.

Om efterfrågan på jordbruksfastigheter från familjejordbruket kommer att vara låg på grund av dålig lönsamhet men ökar från andra köparkategorier kan lantbruksnämnderna komma att godkänna förvärv som strider mot lagförslagets anda och inriktning. Det bör ankomma på regeringen att dels meddela sådana tillämpningsföreskrifter för lantbruksnämnderna att en sådan utveckling förhindras, dels också kontinuerligt följa upp effekterna av den nya jordförvärvslagen.

Hemställen

Med hänvisning till vad ovan anförts hemställer vi

1. att riksdagen beslutar att 4 § i jordförvärvslagen skall ha följande lydelse:

Propositionens förslag

Vårt förslag

4 §

Förvärvstillstånd får vägras

Förvärvstillstånd får vägras

1. om det är av allmänt intresse att egendomen tas i anspråk för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering,

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, församman till ett företag,

2. om det kan antas att förvärvet sker huvudsakligen för kapitalplacering,

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,

3. om förvärvet kan antas medföra att två eller flera utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag, som bör förbli självständiga, församman till ett företag,

4. om det är uppenbart att köpskillingen eller annan ersättning avsevärt överstiger egendomens marknadsvärde.

4. 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,

Första stycket 4 gäller inte i fråga om tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.

5. om det är uppenbart att köpskillingen eller annan ersättning avsevärt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter.

Första stycket 5 gäller inte i fråga om tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utformningen av tillämpningsföreskrifter avseende förvärvstillstånd för köp av deltids/fritidsfastigheter,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om utformningen av tillämpningsföreskrifter avseende förvärvstillstånd för köp av deltids/fritidsfastigheter,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om utformningen av tillämpningsföreskrifter så att fastighetsförsäljning till fysisk person prioriteras,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lantbruksnämndernas hänsynstagande till regionalpolitiska aspekter också vad avser inomregionala obalanser,

5. att riksdagen beslutar att 8 § jordförvärvslagen skall ha följande lydelse:

Propositionens förslag

Vårt förslag

8 §

Kommun får inte vägras tillstånd till förvärv av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen *till någon del* krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Kommun får inte vägras tillstånd till förvärv av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

6. att riksdagen beslutar att 11 § jordförvärvslagen skall ha följande lydelse:

11 §

Tillståndsmyndigheten kan i beslut om förvärvstillstånd ålägga förvärvaren att inom viss tid ansöka om viss fastighetsbildning som berör den egendom som avses med förvärvet eller att vidta åtgärd som behövs *med hänsyn till naturvärden eller skogsvärden*.

Tillståndsmyndigheten kan i beslut om förvärv ålägga förvärvaren att inom viss tid ansöka om viss fastighetsbildning som berör den egendom som avses med förvärvet eller att vidta åtgärd som behövs *för att förbättra egendomen*.

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om vikten av en uppföljning av effekterna av förslaget till ny jordförvärvslag såsom i motionen anförts.

Stockholm den 21 april 1987

Karl Erik Olsson (c)

Lennart Brunander (c)

Kerstin Göthberg (c)

Bertil Jonasson (c)

Karl-Anders Petersson (c)