

An aerial photograph showing a dense green forest on the left and a gravel road or driveway on the right. The road leads towards a building and some outdoor equipment in the distance. The text 'ATL TEMA' is overlaid in large white letters on the forest area.

ATL TEMA

- Avslöjandet
- Reaktionen
- Efterspelet

ATL GRANSKAR

JORDFÖRVARVSLAGEN

ATLs avslöjande har fått stort genomslag

Under 2022 avslöjade ATL en lucka i jordförvärvslagen som gjorde det möjligt att omvandla privat skog till bolagsskog, trots att lagens syfte är att skydda privat skogsäggande. Avslöjandet fick stort genomslag och ledde till en lagändring samma år.

Under 2023 har ATL visat att det fortfarande finns kryphål: Företagsledare och entreprenörer fortsätter att hitta sätt att öka värdet på sin skog med flera miljoner genom att kringgå lagen.

Avslöjandena har lett till ytterligare krav på lagskärpning. Här kan du läsa ett urval av artiklarna.



Lilan Almroth
chefredaktör

Varsågod – en specialutgåva från ATL

Innehåll:

DEL 1. Avslöjandet – så kringgås lagen

Lucka i lagen slår ut regler om jordförvärv 5-7

"Det passar bättre att ha fastigheten i mitt bolag" 8-10

DEL 2. Reaktionerna – luckan i lagen täpps igen

Politiker eniga: "Måste stoppas" 12-13

Jordförvärvslagen ska ändras 14

DEL 3. Nytt avslöjande – kryphålet utnyttjas innan lagändringen

Utnyttjade luckan i sista stund 16-18

Ansökte om förtur för att hinna före lagändringen 19

DEL 4. Efterspelet – fler sätt att överföra privatägd skog till bolag

Akelius dammsuger Sverige på skog 21-23

"Lättaste sättet att öka värdet på sin skog med 30 procent" ... 24

Skogsägaren om varför han testamenterar till bolag 25-26

Politiker: "Se över lagen igen" 27

Länsstyrelsernas varning: "Lagen kan inte upprätthållas" .. 28-29

Ansvarig utgivare: Annika R Hermanrud
annika.r.hermanrud@lrfmedia.se
Artiklarna i den här specialutgåvan har tidigare
publicerats i ATL och på www.atl.nu under Xxxxx.



DEL 1. **AVSLÖJANDET**

Så kringås lagen

Lucka i lagen slår ut regler om jordförvärv

PUBLICERAD: 12 JANUARI 2022

Det finns en lucka i jordförvärvslagen. ATL kan visa hur två fastigheter med ett sammanlagt värde av flera hundra miljoner kronor har förts över till aktiebolag utan att ha fått förvärvstillstånd.

För att som juridisk person, det vill säga ett företag eller en organisation, köpa en lantbruksegendom krävs enligt jordförvärvslagen ett förvärvstillstånd.

I de flesta fall är det landets olika länsstyrelser som beslutar om förvärvstillstånd men om värdet på fastigheten överstiger 20 miljoner kronor ska ansökan handläggas av Jordbruksverket.

Nu kan ATL avslöja hur två stora jord- och skogsfastigheter under hösten 2021 gått från fysiskt, alltså privat, ägande till juridiskt utan att ägarna har ansökt om förvärvstillstånd. I stället har de olika ägarna, som varit desamma genom hela överlåtelsen, använt en lucka i jordför-

Genom en lucka i Jordförvärvslagen har fastighetsägare fört över sitt privata markinnehav till sina företag. En fördelaktig manöver då bolagsmark är betydligt högre värderad än privat skogsmark.

Foto: Istock



→ ”Det är givetvis inte bra om detta har blivit ett sätt att kringgå jordförvärvslagen”

värvslagen och fört över sitt privata markinnehav till sina respektive företag.

De har inte gjort något olagligt, men har genom luckan i lagen undgått prövning.

En fördelaktig manöver då bolagsmark är hett eftertraktad och betydligt högre värderad än privat skogsmark. Enligt Jens Agensjö, jägmästare och registrerad fastighetsmäklare på Areal, kan skillnaden mellan markslagen överstiga 30 procent och trenden är att efterfrågan på bolagsmark ökar än mer i framtiden.

– Tidigare pratade man om att det fanns en premie på kanske 15 till 20 procent, men nu kan vi notera att generellt överstiger premien nu lätt 30 procent. Ibland är det avsevärt mer än så beroende på omständigheter kring ett speciellt objekt, säger han.

Nya aktörer på marknaden

Den stora anledningen är att allt fler ser jord och skog som stabila investeringar och ett sätt att diversifiera sina tillgångar.

– Det är ett antal nya aktörer som kommit in på marknaden, som institutionella skogsfonder. De har inte funnits på marknaden tidigare så det har skapats fler aktörer som är intresserade av att köpa skog som en långsiktig tillgång, säger Jens Agensjö.

I de två aktuella fallen har överförandet av fastigheterna skett genom att ägarna ansökt om fastighetsregleringar hos

Fakta. Förvärvstillstånd

Vid köp av lantbruksfastigheter krävs i vissa fall förvärvstillstånd enligt Jordförvärvslagen. Lagens huvudsyften är att upprätthålla en balans i ägandet av lantbruksegendomar mellan fysiska och juridiska personer och att verka för boende och arbetstillfällen i glesbygd.

Görs köpet av fysisk person och fastigheten ligger i glesbygd måste till exempel en ansökan om förvärvstillstånd göras. De tillfällen då en fysisk person inte behöver ansöka är när personen äger en del av fastigheten sedan tidigare, fått den genom arv, bodelning eller testamente, den har övertagits från föräldrar, mor- eller farföräldrar eller make/maka eller om personen är bosatt i området sedan ett år tillbaka.

Handlar det om en juridisk person (företag) som köper en lantbruksfastighet krävs tillstånd om den övertagits från en fysisk person eller ett dödsbo eller om den ägs av en annan juridisk person och fastigheten ligger i ett glesbygdsområde.

Källa: Jordbruksverket

Fakta. Ett tidigare ärende

Jordbruksverket handhar ansökningar om förvärvstillstånd där fastighetsvärdet överstiger 20 miljoner kronor. Understiger värdet 20 miljoner kronor är det länsstyrelserna som sköter tillståndsansökningarna.

På uppmaning av ATL har Jordbruksverket gått igenom alla avvisade ansökningar om förvärvstillstånd under de tio senaste åren där grunden varit att egendomen är taxerad som småhusenhet. Resultatet visade på ett ärende.

Fakta. Så rundas lagen

1. En privatperson köper en lantbruksfastighet men också en tidigare avstyckad fastighet eller närliggande fastighet som är taxerad som småhusenhet.

2. Köparen ansöker ganska omgående om fastighetsreglering hos Lantmäteriet och uppger att lantbruksfastigheten ska regleras till småhusenhet.

3. När förrättningen är klar är all mark från lantbruksfastigheten överförd till den andra fastigheten, som fortfarande är taxerad som en småhusenhet.

4. Innan Skatteverket omtaxerar småhusenheten till en lantbruksfastighet – en kontroll som görs en gång per år – köps den av privatpersonens eget företag.

5. Fastigheten har nu övergått från fysiskt ägande till juridiskt utan att något förvärvstillstånd har sökts eftersom Jordförvärvslagen gäller ”egendom som är taxerad som lantbruksenhet”.





Lantmäteriet. Gemensamt för båda ärendena är att det förutom lantbruksfastigheter också funnits småhusenheter i ägofigurerna, och fastighetsregleringarna har genomförts på så sätt att lantbruksfastigheten förts över till en småhusenhet.

Detta är ett tillvägagångssätt som brukar användas för att minska förvärvskostnader och hålla nere stämpelskatten. Men samtidigt innebär det också att de sammanslagna fastigheterna inte längre taxeras som en lantbruksfastighet utan som en småhusenhet. Resultatet blir då att jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvstillstånd sätts ur spel.

– Jordförvärvslagen gäller för egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Och då tittar vi på hur taxeringen är vid förvärvstidpunkten, säger Anna Orestig, samordnare på Jordbruksverkets enhet för näringsutveckling som sköter ansökningarna om förvärvstillstånd.

Svårt att veta hur ofta luckan används

Hur vanligt förekommande det är att den här luckan används är svårt att veta, enligt Anna Orestig.

– Vi har ingen kännedom om detta är vanligt eller inte, jag känner bara till ett ärende som vi har prövat där vi har gjort den här bedömningen. Men det är möjligt att det här förekommer utan vår kännedom. Vi ser ju bara inkomna ärenden, säger hon.

ATL har vetskap om två andra ärenden där luckan har använts.

– Det är givetvis inte bra om detta har blivit ett sätt att kringgå jordförvärvslagen. Om det här är vanligt förekommande så kan vi inleda en dialog med Lantmäteriet om hur de hanterar den här typen av fastighetsbildningsärenden och också uppmärksamma regeringen om problematiken i jordförvärvslagen, säger hon.

Martin Gustafsson

010-184 40 91

red@atl.nu



Anna Orestig, samordnare på Jordbruksverket.

Foto: Privat



Jens Agensjö, jägmästare och registrerad fastighetsmäklare på Areal.

Foto: Dan Pettersson



"Det passar mig bättre att ha fastigheten i mitt bolag"

PUBLICERAD: 12 JANUARI 2022

Genom luckan i jordförvärvslagen förde de över fastigheterna till sina respektive bolag.

- Det är en fastighet jag har köpt för att äga långsiktigt och behålla. Det passar mig bättre att ha den i mitt bolag, säger Gustav Carp som genom sitt bolag Latona Capital nu äger fastigheten Valdemarsvik Målma 4:9.

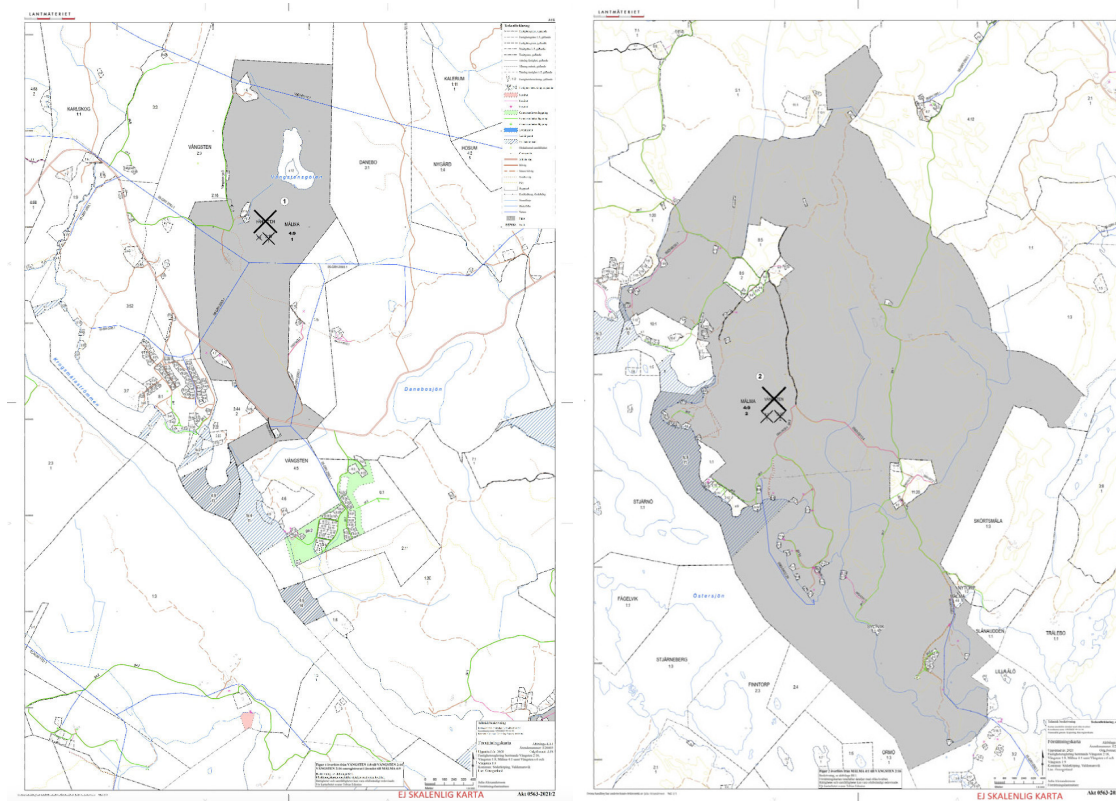
Fastigheterna som köpts upp av juridisk person genom utnyttjandet av luckan i jordförvärvslagen ligger i Nyköpings kommun respektive Valdemarsviks kommun.

Fastigheten Målma 4:9 i Valdemarsvik på 1 082 hektar ägs av Gustav Carp, verksam inom en rad fastighetsbolag, bland annat Holmströmgruppen. I oktober 2021 köpte han fastigheten genom sitt bolag Latona Capital från sig själv som fysisk person.

- Det är en fastighet jag har köpt för att äga långsiktigt och behålla. Det passar mig bättre att ha den i mitt bolag. Men jag vill egentligen inte kommentera något som kommer ut i tidningen alls, säger han.

Du ansökte aldrig om förvärvstillstånd?

- Jag har inte riktigt koll på det, det är en fastighetsjurist som har hjälpt mig med alla handlingar, säger han.



Lantmäteriets
förrättnings-
karta för
Valdemarsvik
Målma 4:9.

Foto: Lantmäteriet





Bolagsmark brukar värderas högre än privatägd mark, vad säger du om den värdeökning som nu skett av din fastighet?

– Egentligen har det väl inte blivit det. Skogen växer lika mycket och arrendena på jordbruk och sånt är detsamma så de facto är det samma kassaflöden. För mig har det inte blivit någon värdeökning om man säger så. Det har bara kostat en massa pengar i form av lagfart, säger han.

Men om du säljer?

– Ja, jag kan inte den marknaden faktiskt. Om det är mer eller mindre.

Vilka planer har du för fastigheten?

– Det är min familjs fastighet som vi ska ha kvar i all evighet, säger han.

ATL har också sökt Filip Herlitz, vd på konsultföretaget Argum, som är den som hjälpt Gustav Carp. Han vill inte lämna några kommentarer.

– Jag har precis som advokater som princip att aldrig uttala mig gällande mina klienter och de uppdrag jag utför, skriver han i ett sms.

Välkända entreprenörer

Den andra fastigheten där samma lucka i lagen har använts ligger i Nyköpings kommun. Fastigheten Lids Fjällveden 3:3 på cirka 730 hektar ägs av bröderna Michael och Nicklas Storåkers, båda välkända entreprenörer, genom deras gemensamma bolag Svista såg. ATL har sökt dem båda utan resultat.

Vid fastighetsregleringen framgår det att bröderna Storåkers haft hjälp av fastighetsmäklaren Viktor Danielsson, verksam på konsultföretaget Karl Danielsson Egendomar. Bland annat har han skickat in brödernas ansökan till Lantmäteriet.

Men när ATL når honom vill han inte kommentera varför de valt att kringgå jordförvärvslagen.

– Jag är rådgivande till mina uppdragsgivare och har



"Jag är rådgivande till mina uppdragsgivare och har ingen anledning att kommentera våra förehavanden", säger Viktor Danielsson, fastighetsmäklare på konsultföretaget Karl Danielsson Egendomar.

ingen anledning att kommentera våra förehavanden, säger han.

Är det en policy ni har?

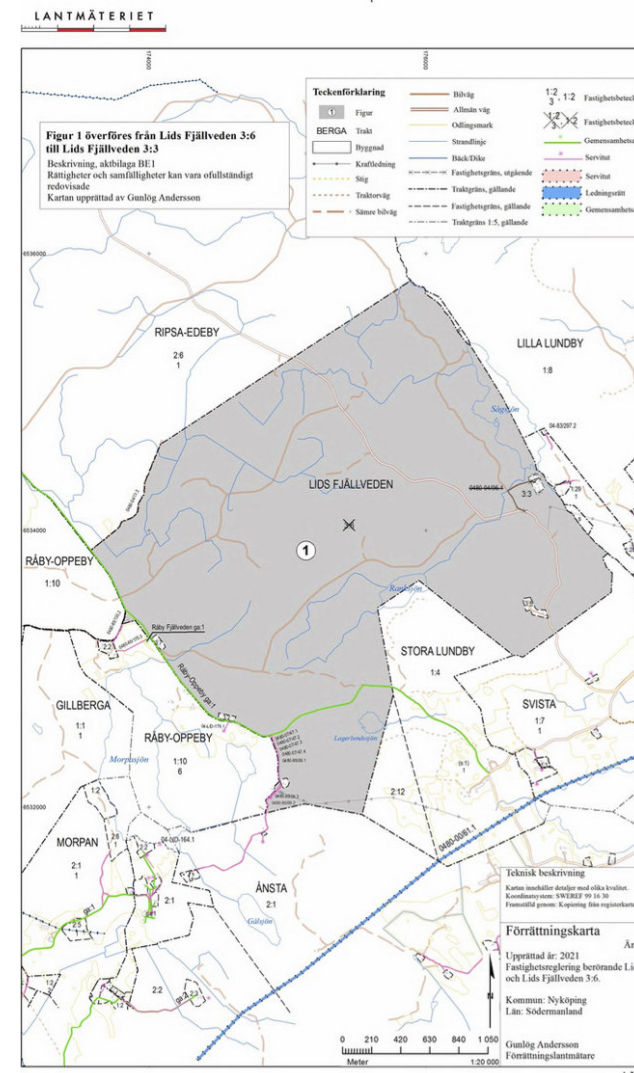
– Har jag ett konsult- eller förmedlingsuppdrag eller något sånt med mina kunder så uttalar jag mig inte om de enskilda ärendena.

Jag pratar gärna med dem du hjälpt, men det är ju du som rådgivare som sitter inne med kunskaperna.

– Ja, precis, och det är min rätt att sitta inne med de kunskaperna. Jag har ingen skyldighet att upplysa om mina kunskaper, så jag har inga kommentarer.

Martin Gustafsson

red@atl.nu



Förretningskarta från Lantmäteriet för Lids Fjällveden 3:6 och 3:3

Foto: Lantmäteriet





Gustav Carps fastighetsaffär

22 november 2019:

Köper lantbruksfastigheten Valdemarsvik Målma 4:1 för cirka 61 miljoner kronor. Köper senare även fastigheten Vångsten 2:16 som taxeras som småhus av samma person som äger lantbruksfastigheten.

13 februari 2021:

Kompletterar sin ansökan med ytterligare en fastighet, Valdemarsvik Vångsten 1:8, som han tidigare tecknat ett köpekontrakt på.

6 september 2021:

Förrättning klar och Målma 4:1 och Vångsten 1:8 avregistreras. Vångsten 2:16 omregistreras till Valdemarsvik Målma 4:9.

8 oktober 2021:

Köper genom sitt företag Latona Capital fastigheten Valdemarsvik Målma 4:9 på 1082 hektar för 105 miljoner kronor av sig själv som fysisk person.

23 juni 2020:

Ansöker om fastighetsreglering för fastigheterna Målma 4:1 och Vångsten 2:16 där Målma 4:1 ska regleras till småhusenheten Vångsten 2:16.

29 april 2021:

Köpet av lantbruksfastigheten Valdemarsvik Vångsten 1:8 fullföljs, pris: cirka 21 miljoner kronor.

Michael och Nicklas Storåkers fastighetsaffär

13 oktober 2020:

Köper lantbruksfastigheten Lids Fjällveden 3:6 för 122 miljoner kronor.

24 november 2020:

Ansöker genom fastighetsmäklaren Viktor Danielsson om en fastighetsreglering hos Lantmäteriet där Lids Fjällveden 3:6 ska regleras till Lids Fjällveden 3:3.

23 oktober 2021:

Köper Lids Fjällveden 3:3 för 132 miljoner kronor genom sitt gemensamma företag Svista Såg AB. Säljare är de själva som fysiska personer.

6 november 2020:

Köper småhusenheten Lids Fjällveden 3:3 för 5,5 miljoner kronor.

9 mars 2021:

Förrättningen klar och över 730 hektar skog och mark på Lids Fjällveden 3:6 är överförda till småhusenheten Lids Fjällveden 3:3.

DEL 2. **REAKTIONERNA**

Luckan i lagen täpps igen

Politiker eniga: "Måste stoppas"

PUBLICERAD: 13 JANUARI 2022

Täpp till luckan i jordförvärvslagen - och det omedelbart. Det menar de landsbygdspolitiska talespersoner som ATL har pratat med.

Många partiföreträdare för landsbygdsfrågor reagerar starkt efter att ha läst ATL:s avslöjande om hur en lucka i jordförvärvslagen används för att föra över privatägd jord- och skogsmark till bolagsmark.

– Det är otroligt, folk utnyttjar alla kryphål som finns. Det är naturligtvis inte meningen och det är jättebra att ni uppmärksammar det, säger Maria Gardfjell, Miljöpartiet.

Hon välkomnar en översyn av hela regelverket kring ägandeformerna av jord- och skogsmark.

– Vi tycker att det är oerhört viktigt att skogen ägs av många små skogsägare. Men samtidigt så finns det en utveckling där man måste börja fundera på om man ska förändra skogsvårdslagen och regelverken kring jordabalken och att man moderniserar möjligheterna för de enskilda skogsägarna, säger hon och fortsätter:

– Jag tycker att de små och enskilda skogsägarna ska ha de bästa villkoren.

Reagerar starkt

Även Birger Lahti, Vänsterpartiet, reagerar starkt:

– Jag hade ingen koll på att det kunde gå till så här och jag funderar bara på hur man har kunnat missa det här? Det här måste man täppa till, det låter inte alls bra, säger han.

Kristdemokraternas Magnus Oscarsson och Centerpar-



Maria Gardfjell, Miljöpartiet.



Birger Lahti, Vänsterpartiet.



Magnus Oscarsson, Kristdemokraterna.



Daniel Bäckström, Centerpartiet.





John Widegren, Moderaterna.



Staffan Eklöf, Sverigedemokraterna.



Jakob Olofsgård, Liberalerna.

tiets Daniel Bäckström säger att de omedelbart kommer ställa skriftliga frågor till landsbygdsministern Anna-Caren Säterberg (S) om hur regeringen agerar för att täppa till luckan.

"Inte så det är tänkt"

– Det här är ett jättebekymmer. Det här måste stoppas och det är naturligtvis politikens sak. Det finns alltid några som försöker runda olika lagar, det är beklagligt att det är på det sättet och det här måste täppas igen omedelbart. Faran är att stora företag går in och köper fastigheter och det är inte så det är tänkt, tanken är att hela Sverige ska leva, säger Magnus Oscarsson.

– Vi vill inte utöka möjligheterna att bolagisera mark och vill inte luckra upp lagen utan vill verka för att täppa till såna här luckor. Regeringen behöver omgående se över det här så att man täpper till de här kryphålen så att man inte nyttjar detta för att sätta jordförvärvslagen ur spel, säger Daniel Bäckström.

Också Moderaternas John Widegren menar att lagen måste åtgärdas. Främst ser han en risk i att utländska intressenter kan komma att utnyttja luckan innan den täpps till.

– Jag är orolig på riktigt för utländska intressenter. Jag har stort förtroende för svenska skogsägare och vi måste ha en fungerande marknad för skogsfastigheter i Sverige. Om det här är något som skulle kunna leda till att det inte är så i framtiden så måste det ske någon form av förändring, säger han.

"Måste utredas"

Staffan Eklöf, Sverigedemokraterna, säger att partiet vill värna jordförvärvslagen.

– Det är viktigt att inte ändra den balans som finns mellan olika ägarkategorier och att fysiska ägares ställning försvagas, säger han och menar att en utredning nu måste göras.

– När man skapar lagstiftning är det svårt att helt och

hållet förutse hur tillämpningen kommer bli, därför är det också svårt att nu att se hur man ska rätta till det här, utan man får utreda frågan och låta jurister komma fram till ett förslag, fortsätter han.

Även Liberalernas Jakob Olofsgård menar att jordförvärvslagen är viktig att skydda.

– Vi som parti har tagit ställning för att vi ska värna jordförvärvslagen. Den är viktig och då blir det tydligt att den här luckan inte alls är bra. Det är en stor kritik till själva lagen att det finns en sån här lucka som gör att man kan kringgå lagens syfte.

Det snabbaste sättet att täppa till luckan tror han är att Skatteverket förändrar sina rutiner och att en fastighets typkod uppdateras direkt i samband med ägarförändringar i stället för som nu en gång per år.

– Det borde vara lämpligast att föreslå att man ska utreda efter det, säger han.

Martin Gustafsson

red@atl.nu

Jordförvärvslagen ska ändras

PUBLICERAD: 3 MARS 2022

Luckan i jordförvärvslagen kan inte täppas till med nuvarande lagstiftning. Nu får Jordbruksverket i uppdrag av regeringen att ta fram förslag på en lagändring.

– Vi försöker agera så skyndsamt vi kan, säger landsbygdsminister Anna-Caren Säterberg (S).

Efter ATLs avslöjande om luckan i jordförvärvslagen fick Jordbruksverket, Skatteverket och Lantmäteriet i uppgift av landsbygdsminister Anna-Caren Säterberg att försöka hitta sätt att åtgärda luckan inom befintlig lagstiftning.

Svaret från myndigheterna? Det går inte.

– Vi har tittat på om det finns något i handläggningen som är uppenbart att vi skulle kunna ändra med enkla medel genom att skriva något som ändrar riktlinjerna, men vi ser inte det. Vi har bedömt att vi inte kan göra mer inom ramen för vår lagstiftning, säger Jimmi Mohlin, samverkansstrateg på Lantmäteriet till ATL.

Agerar så snabbt man kan

Därför beslutar nu landsbygdsminister Anna-Caren Säterberg och hennes kollegor i regeringen att ge Jordbruksverket i uppdrag att ta fram ett förslag på en ändring av jordförvärvslagen i syfte att täppa till luckan.

– Vi ger uppdraget till Jordbruksverket så att de kan ta fram förslaget, men samtidigt behöver de också stöd av Lantmäteriet så att Lantmäteriet kan se över hur den här typen av fastighetsbildning och inskrivningar av lagarter



(Dåvarande) landsbygdsministern Anna-Caren Säterberg.

Foto: Pontus Lundahl/TT

hanteras, säger Anna-Caren Säterberg.

Enligt landsbygdsministern arbetar regeringen så snabbt man kan för att få bort möjligheterna att kringgå lagen.

– Det här ska vara snabbt hanterat och nu finns det ett kryphål i den här lagen som bland annat du och ATL uppmärksammade oss på. Så vi jobbar snabbt, resolut och bestämt, säger hon.

När lagändringen kan träda i kraft är oklart men Anna-Caren Säterbergs förhoppning är i början av 2023.

– Jordbruksverket ska återkomma precis innan sommaren med ett förslag på hur det här ska kunna täppas till. Men sedan tar det en liten stund för en lagförändring, det ska remitteras och det ska beredas, så vår uppfattning just nu är att vi kan vara klara i början på nästa år, säger hon.

Hur ser du på att den här luckan kunnat finnas så länge?

– Det är bra att vi blev uppmärksammade på att det här kryphålet fanns. För kryphålet gör att syftet med jordförvärvslagen kringgås. Jag har sagt det innan och jag säger det igen: jag tycker att det är mycket olämpligt men nu är jag glad att vi uppmärksammade det och helt enkelt stänger igen kryphålet.

Går det på något sätt motverka att kryphålet utnyttjas fler gånger fram till att jordförvärvslagen ändras?

– Vi ser att det finns ett kryphål och därför försöker vi agera så skyndsamt som vi kan.

Hur ser du på balansen generellt mellan juridiskt och fysiskt ägande av jord och skog?

– Jordförvärvslagens syfte är att vi ska ha en balans i markägande mellan fysiska och juridiska personer, vi har inga planer på att förändra det syftet. Det är en bra balans och det är viktigt för en levande landsbygd och för jobb och för aktivt brukande i hela landet.

Martin Gustafsson

DEL 3.

NYTT AVSLÖJANDE

Kryphålet utnyttjas innan lagändringen

Utnyttjade luckan i sista stund - kan tjäna flera miljoner

PUBLICERAD: 6 JULI 2023

Mitt under regeringens intensiva arbete med att ändra Jordförvärvslagen utnyttjade en närstående till en större skogsägare samt mäklaren Viktor Danielsson kryphålet. Genom att föra över privatägd skogsmark till egna aktiebolag ökar de värdet på sin skogsmark med flera miljoner - nu säljs fastigheterna som bolagsskog.

För cirka ett och ett halvt år avslöjade ATL luckan i Jordförvärvslagen som gjorde det möjligt att föra över privatägd skogsmark till bolag utan att ansöka om förvärvstillstånd. Genom tillvägagångssättet ökade snabbt värdet på skogsmarken,

Efter ATL:s avslöjande om fick Jordbruksverket i uppdrag att ta fram förslag på en lagändring och dåvarande landsbygdsminister Anna-Caren Säterberg (S) sade bland annat att det var "mycket olämpligt" att använda luckan.

Skynda sig att kringgå lagen

Två som inte lyssnade på Anna-Caren Säterberg är dels en person som är närstående till en större skogsägare, dels mäklaren Viktor Danielsson, VD för fastighetsbyrån Karl Danielsson Egendomar AB.

I stället skyndade de sig att föra över skogsmark som de



Mitt emot befintlig bebyggelse ligger tomtmarken på drygt 2300 kvadratmeter dit mark på över 300 hektar överfördes.

Foto: Marcel Köppe





ägde privat till sina respektive aktiebolag innan ändringarna i Jordförvärvslagen, som täppte till luckan, började gälla den 15 april i år.

I handlingar som ATL tagit del av framgår hur de båda köpt småhusenheter och närliggande skogsfastigheter och därefter ansökt om förrättning hos Lantmäteriet för att reglera skogsmarken till småhusenheterna. Därefter har de bildat egna aktiebolag och kort efter det att fastighetsregleringarna varit klara sålt skogsfastigheterna till sina bolag och på så sätt kringgått reglerna om förvärvstillstånd.

Ute till försäljning

De två separata fastigheter som blev resultatet av den närståendes uppköp var ute till försäljning bara ett par månader efter att luckan i lagen utnyttjats.

Försäljningen sköts av mäklaren Viktor Danielsson och hans fastighetsbyrå Karl Danielsson Egendomar AB. Det sammanlagda priset som hans klient, den närstående till en större skogsägare, köpt de ursprungliga fastigheterna för var 4,9 miljoner för totalt 287 hektar respektive drygt 10,5 miljoner för 303 hektar, enligt uppgifter från Lantmäteriet.

När fastigheterna övergick till bolagsmark var utgångspriset vid försäljningen enligt fastighetsannonserna 9 miljoner respektive 15 miljoner. Det betyder en uppräkningsvärdemässigt från privat mark till bolagsmark på 84 respektive 43 procent. I kronor kan utnyttjandet av luckan i Jordförvärvslagen innebära en vinst på närmare 9 miljoner om fastigheterna säljs till utgångspriset. Den ena fastigheten är nu såld men slutpris har inte offentliggjorts.

Mäklaren Viktor Danielsson var även rådgivare i ett av de tidigare ärendena där privat skogsmark fördes över till bolagsmark som ATL avslöjade. Denna gång har han använt luckan i lagen för egen vinning. Tillsammans med en närstående har han fört över 658 hektar privatägd mark i Sollefteå kommun till det egna bolaget Growfast AB.

I yrket som fastighetsmäklare följer vissa skyldigheter och regler, bland annat det som kallas god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarlagen är det också förbjudet



Jacob Bucht, Fastighetsmäklarinspektionen.

Foto: FMI

för en fastighetsmäklare att bedriva handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarinspektionen är tillsynsmyndighet för mäklarbranschen. Jacob Bucht, kommunikatör, betonar att myndigheten inte uttalar sig om ett enskilt ärende.

– Men generellt kan man säga att så länge en mäklare inte har brutit mot lagen är det svårt för oss att agera även om agerandet kan uppfattas som klandervärt. För att det ska röra sig om handel med fastigheter så krävs flera köp och försäljningar där det går att påvisa att affärerna skett i syfte att göra vinst, säger han.

ATL har varit i kontakt med Viktor Danielsson.

”Det här är en privat angelägenhet. Jag har därför inga andra kommentarer än att jag bekräftar överlåtelsen till mitt eget bolag”, skriver han i ett sms.

Att överlåtelsen skett under myndigheternas och regeringens arbete med att justera lagen för att stoppa liknande överlåtelser kommenterar han så här:

”Om myndigheterna och regeringen har funnit en brist i lagen så är det naturligt att de ändrar den. Min överlåtelse har inte varit i strid mot någon gällande lag och berörda myndigheter har godkänt överlåtelsen.”

ATL har på flera sätt sökt den närstående personen till den större skogsägaren.

Martin Gustafsson

Fakta. Så gick de tillväga

De köper en fastighet som är taxerad som småhusenhet. Därefter ansöker de om förrättning hos Lantmäteriet för att genomföra en fastighetsreglering med syftet att föra över skogsmark som de nyligen köpt eller ägt sedan tidigare till småhusenheten.

När förrättningen är klar är skogsmarken reglerad till småhusenheten som fortfarande är en småhusenhet men med tillhörande skog och mark.

En gång per år kontrollerar Skatteverket att fastigheter har rätt typkod, innan den kontrollen görs köps den privatägda skogsmarken av ett eget aktiebolag. Eftersom Jordförvärvslagen varit tillämplig enbart på fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter har personerna undgått reglerna om förvärvstillstånd som i vanliga fall krävs när juridisk person, bolag, köper en skogsfastighet av en fysisk person, privatperson.

Från 15 april i år är tillvägagångssättet inte längre möjligt. Efter utredning ändrades lagformuleringen till att också gälla för fastigheter som antingen ombildats eller nybildats för skogsbruk eller lantbruk men ännu inte genomgått taxering.





2021

December:
Viktor Danielsson köper en småhusenhet i Sollefteå kommun för 250 000 kronor. Ansöker om att reglera en skogsfastighet de redan äger till småhusenheten.

Januari:
ATL avslöjar luckan i Jordförvärvslagen.

Landsbygdsministern säger att det är "mycket olämpligt" att använda luckan i lagen.

En närstående till en större skogsägare köper en småhustomt i Norrbotten för 100 000 kronor. Han köper också en skogsfastighet på cirka 180 hektar för 2,8 miljoner.

Februari:
Den närstående ansöker om lantmäteriförrättning för att reglera skogsfastigheten i Norrbotten till småhustomten.

Handelsbanken menar att utnyttjande av luckan är oetiskt och tveksamt och att man därmed inte ska medverka till att finansiera sådana fastighetsköp.

Mars:
Jordbruksverket får i uppdrag att ta fram ett förslag på lagändring.

Den närstående köper ytterligare en skogsfastighet på 300 hektar, i Norrbotten för 10,5 miljoner. Han köper också en småhustomt för 75 000 kronor. Ansöker om att reglera skogsfastigheten till småhustomten.

2022

Juni:
Viktor Danielsson köper två skogsfastigheter på totalt 319 hektar för 17 miljoner.

Jordbruksverkets förslag på lagändring är klart.

December:
Viktor Danielsson bildar Growfast AB.

November:
Viktor Danielssons reglering är klar.

Den närstående till den större skogsägaren köper ytterligare en skogsfastighet i Norrbotten, 100 hektar för 2,1 miljon. Personen bildar också ännu ett aktiebolag.

Oktober:
Regleringen av en av fastigheterna i Norrbotten är klar. Den närstående bildar ett aktiebolag och säljer sin privata skogsmark till bolaget.

Augusti:
Viktor Danielsson begär att även de nyinköpta skogsfastigheterna ska regleras till småhustomten.

Hej lantmäteriet,
Ansöker härmed om förtur i detta ärende p.g.a nybyggnation.
Jag behöver få iordning pantbrev mm inför nybygget.
Mvh,
Viktor Danielsson

Härmed yrkas på:
Förtur p.g.a nybyggnation.
Jag har för svar från kommunen att jag har ansökt om bygglov direkt och vill därför få förtur för att kunna sätta pantbrevet i den nyinköpta skogsfastigheten för att kunna göra en försäljning.

Juli:
Den närstående till en större skogsägare begär förtur hos Lantmäteriet för regleringarna.

2023

Januari:
Viktor Danielsson säljer fastigheten i Sollefteå till Growfast AB för 32 miljoner.

Regleringen är klar för den andra fastigheten i Norrbotten.

Februari:
Den närstående säljer fastigheten i Norrbotten till sitt nystartade aktiebolag för 5,1 miljon.

Mars:
Riksdagen röstar igenom lagändringen som stoppar luckan i lagen.

April:
Lagändringen träder i kraft.

Maj:
Den närståendes skogsfastigheter ligger ute till försäljning som bolagsmark. Viktor Danielsson är mäklare.

Ansökte om förtur för att hinna före lagändringen

PUBLICERAD: 6 JULI 2023

Genom att ansöka om prioritering hos Lantmäteriet för nybyggnation skyndade den närstående till en större skogsägare på sitt ärende för att hinna föra över skogsmark till bolag innan lagen ändrades. Några bostäder byggdes aldrig.

Den ungefärliga kötiden hos Lantmäteriet vid en förrättning innan ett ärende börjar handläggas är cirka nio månader. Ärenden där den sökande begärt prioritering och fått det handläggs efter cirka en månads kötid.

– Det blir en väsentlig skillnad, men då handlar det om kötid och inte handläggningstid. För sen kan ju handläggningen ta både kortare eller längre tid än normalt beroende på hur komplicerat ärendet är, säger Jimmi Mohlin, verksamhetsstrateg på Lantmäteriet.

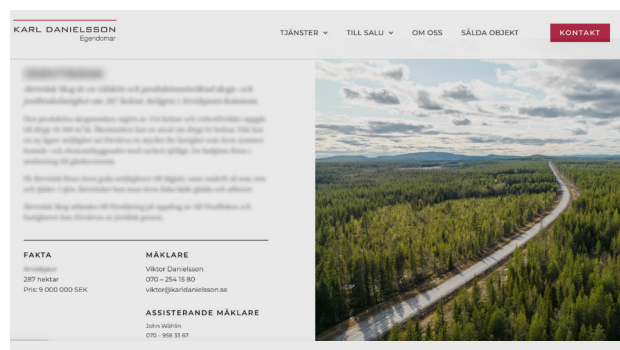
Grunden är att det är ärenden som berör bostadsbyggnad och samhällsutveckling som ska ges prioritet.

Fick förtur – byggde aldrig

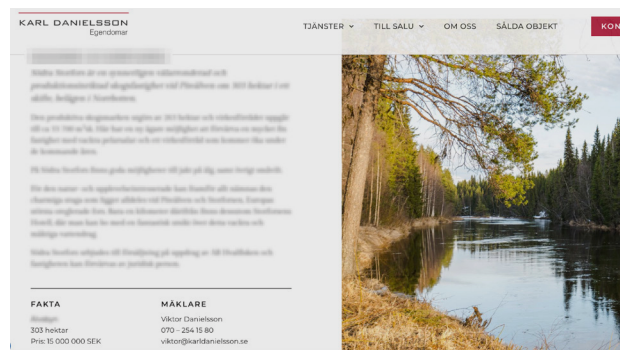
Vid sina ansökningar om två separata förrättningar för att reglera skogsfastigheter till fastigheter som är taxerade som småhusenheter har den närstående yrkat om prioritet och hänvisar just till att tomtmarkerna ska bebyggas.

Fastigheterna ligger i två kommuner i Norrbotten. När det gäller fastigheten i den ena kommunen har den närstående bifogat ett beslut om positivt förhandsbesked från kommunens miljö- och byggnämnd till Lantmäteriet.

– Man har skrivit i ansökan att man ska bygga bostäder eller att man har ett förhandsbesked om att det handlar om bostadsbyggnation. Då görs det en bedömning om ärendet



Den ena fastigheten hade ett ursprungligt värde på 4,9 miljoner för 287 hektar. Efter att ha förts över till ett bolag lades den ut till försäljning för 9 miljoner kronor.



Den andra fastigheten hade ett ursprungligt värde på 10,5 miljoner för 303 hektar. Efter att ha förts över till ett bolag lades den ut till försäljning för 15 miljoner.

ska få förtur eller inte och i de här fallen har sökanden fått det just på grund av att det handlar om bostäder, säger Jimmie Mohlin.

I sin ansökan till kommunen om förhandsbesked skriver den närstående också att det ska byggas en villa på 250 kvadratmeter med tillhörande garage.

Men några bostäder byggdes aldrig. Ingen av kommunerna har heller fått in någon ansökan om bygglov.

– Det har inte hänt nåt alls, säger en byggnadsinspektör på en av kommunerna som ATL har varit i kontakt med.

La ut fastigheterna till försäljning

Istället lyckades den närstående påskynda sina ärenden hos Lantmäteriet genom att ansöka om prioritering så fastighetsregleringarna var klara innan lagändringen som stoppade luckan i jordförvärvslagen trädde i kraft. Därefter lades fastigheterna ut till försäljning.

Jimmi Mohlin menar att Lantmäteriet inte kunnat hantera ärendena annorlunda.

– Vi förstår problematiken och det är olyckligt så klart om systemet utnyttjas, men vi har inte kunnat göra på något annat sätt än att följa de riktlinjer vi har och gällande lagstiftning, säger han.

ATL har sökt den närstående till den större skogsägaren som inte har återkommit.

Martin Gustafsson

red@atl.nu

DEL 4. **EFTERSPELET**

**Fler sätt att överföra
privatägd skog till bolag**



Akelius dammsuger Sverige på skog

PUBLICERAD: 2 FEBRUARI 2023

Roger Akelius har dammsugit Sverige på skogsfastigheter under det senaste året. Nu väcks frågan om han planerar att testamentera sina skogsfastigheter till juridisk person vilket skulle öka värdet ytterligare.

Ett av jordförvärvslagens syfte är att bevara balansen i markägandet mellan fysisk och juridisk person. Det är därför det alltid krävs förvärvstillstånd när ett skogsbolag eller annan juridisk person vill köpa mark från fysisk person.

Men reglerna kring förvärvstillstånd kan kringgås. I jordförvärvslagen finns inget som hindrar att fastigheter testamenteras från fysisk person till juridisk. Något som till exempel möjliggör testamentering av skogsfastigheter till juridiska personer som exempelvis Cancerfonden eller Hjärt-Lungfonden.

– Det är fullt möjligt att göra så enligt lagstiftningen. Ett förvärv genom arv eller testamente omfattas inte av lagen, säger Anna Orestig, samordnare på Jordbruksverket.

Finansmannen Roger Akelius har med start i november 2021 nu köpt över 200 skogsfastigheter till ett värde av drygt 1,4 miljarder kronor. Tidigare under samma höst sålde Roger Akelius en stor del av hyresbeståndet i fastighetsbolaget Akelius. Det finns också drygt 20 aktiebolag inom

Sedan november 2021 har Roger Akelius investerat i mer än 200 skogsfastigheter till ett värde av drygt 1,4 miljarder.

Foto: Hanna Brunlöf Windell/Expressen/TT





Akelius bolagssfär, varav många startats i närtid, som enligt verksamhetsbeskrivningarna ska ägna sig åt jord- och skogsbruk.

En uttänkt agenda

Nu väcks frågan om hans plan är att testamentera skogsfastigheter till de nystartade aktiebolagen.

Åsa Eriksson, fastighetsmäklare och specialistrådgivare på Ludvig & Co, är övertygad om att Roger Akelius följer en uttänkt agenda, särskilt med tanke på hans bakgrund som en av Sveriges skickligaste skatteplanerare.

– Det är ju självklart att han har en plan och han tänker göra det här så bra som möjligt, säger hon och fortsätter:

– Jag tänker att han ska testamentera det här till de startade bolagen och sen ska hans barn och barnbarn få innehaven, han ser ju det här som vilken investering som helst, det är inte något annat för honom, säger hon.

Även om möjligheten att testamentera fastigheter till juridisk person aldrig varit någon hemlighet menar hon att det är först nu, i samband med Roger Akelius alla köp av skogsfastigheter, som det diskuterats mer intensivt i branschen.

– Det har aldrig tidigare funnits någon på skogsmarknaden med samma ekonomiska muskler som privatperson som han, säger hon.

Hon menar också att det anses mer känsligt i och med att Roger Akelius varken har någon bakgrund eller erfarenhet från skogsbranschen utan att det tycks handla om en place-ring i mängden.

– Skulle Karl Hedin planera för ett liknande upplägg tror jag inte man hade funderat så mycket eftersom han är en aktiv skogsägare med en sågverkskoncern. För honom är det inte bara en investering utan också en livsstil, säger hon.

Bolagsskog värderas högre

Skogsmark som ägs av bolag är betydligt högre värderad än privatägd skog. Skillnaden i värdering mellan markslagen brukar sägas vara 25 till 30 procent men kan vid speci-



Åsa Eriksson, fastighetsmäklare på Ludvig & Co.

Foto: Ludvig & Co

”Jag tänker att han ska testamentera det här till de startade bolagen”

Läs mer

GRAFIK: Roger Akelius
alla skogsköp – hela listan



Fakta. Skogsbolag inom Roger Akelius bolagssfär

Enligt upplysningstjänsten Syna finns det 24 bolag kopplade till Roger Akelius bolagssfär som ägnar sig åt jord- och skogsbruk enligt verksamhetsbeskrivningen eller som har namnet skog i bolagsnamnet. Av dem registrerades 11 under 2022.

Styrelserna i bolagen består av samma tre personer, Kerstin Engström och Igor Rogulj, nära medarbetare till Roger Akelius, och den tredje är Anna-Maria Vikström Fuxén, dotter till Roger Akelius.

Fakta. Så gjordes granskningen

ATL begärde utdrag från fastighetsregistret på alla lagfarter gällande lantbruksfastigheter sökta av Roger Akelius som privatperson under de senaste fem åren. Förutom fastighetsbeteckning begärde vi också uppgifter om köpesumma, antal hektar skogsmark och total areal.

Listan omfattar endast de fastigheter Akelius behövt söka lagfart för.

Uppgifterna sträcker sig fram till december 2022 och fastigheter som Roger Akelius beviljats lagfart för efter det finns därför inte med på listan.





fika objekt med passande förutsättningar bli ännu högre. Anledningen är dels att skogsmarken som kan ägas av juridiska personer är begränsad och dels att skog ses som en trygg placering i tider då börsen, och omvärlden, är turbulent.

– När något begränsas i utbud då stiger priset, så är det ju med vilken marknad som helst. Och om man har som mål att utvidga så måste man handla från andra juridiska personer för att öka det totala innehavet och det stiger också priset, säger Åsa Eriksson.

Samtidigt har också Roger Akelius uppmärksammat köp av skog inneburit att många vill följa efter.

– Han har varit loket nu i ett och ett halvt år och det är många som har hoppat på tåget och tänkt att han vet något som vi inte vet. Och så är man med på budgivningar och köper skog fast att man aldrig tidigare har ägt skog, säger hon.

En tro på högre virkespriser

Hon tror också att Akelius skogsköp handlar om en tro på framtida högre virkespriser.

– När man köper en hundralapp för 200 kronor som Roger Akelius gjort under de senaste åren då tror vi att det är för att man kalkylerar med att virkespriserna kommer stiga mer och behovet av virke öka.

Balansen i ägandet mellan fysisk och juridisk person har inte förändrats nämnvärt under de senaste 20 åren, enligt statistik från SCB som gäller från 1999 till 2021. Men om aktörer som Roger Akelius skulle börja testamentera skogsfastighet för att kringgå reglerna om förvärvstillstånd kan det se annorlunda ut i framtiden.

– En skogsägare som äger 500 hektar och testamenterar sin mark till ett aktiebolag, det är en droppe i havet. Men Akelius äger 100-tals fastigheter, då kan det kanske börja påverka något, säger Åsa Eriksson.

ATL har sökt Roger Akelius som inte vill ställa upp på en intervju.

Martin Gustafsson



Roger Akelius.

Foto: Hanna Brunlöf Windell/Expressen/TT

Fakta. Roger Akelius

Roger Akelius är född 16 april 1945 i Stora Mellby mellan Trollhättan och Alingsås. Pappan var mejerist och som 11-åring började Roger Akelius jobba i mejeriet.

Efter att ha gått på Lunds universitet och tagit en teknisk examen fick han jobb på IBM, samtidigt som han också hade en lektorstjänst på Chalmers.

I slutet av 1960-talet och under 1970-talet skrev Roger Akelius flera kursböcker på eget förlag om programmering. Han skrev också böcker om premieobligationer och startade ett företag för rådgivning om sparformen.

Under 1980-talet jobbade Roger Akelius med beskattning och frågor kopplade till området genom det egna företaget Akelius Skatt. Bland annat ordnade företaget kurser, släppte fackböcker och utvecklade datorprogram.

1994 startade han bolaget Akelius Fastigheter som i dag äger fastigheter över hela världen. 2021 sålde företaget sina fastigheter i Sverige, Danmark och Tyskland. Hösten 2022 gick han in som största ägare i fastighetsbolaget Castellum.

Genom stiftelsen Akelius Foundation har Roger Akelius skänkt flera miljarder till välgörenhet. Bland annat lovade han att dubbla alla donationer som skänktes i Sverige genom UNHCR och Unicef till Ukraina.

"Lättaste sättet att öka värdet med 30 procent"

PUBLICERAD: 15 JUNI 2023

Mikael Laag är advokat och delägare i advokatbyrån Real, specialiserat på fastighetsrätt och fastighets-transaktioner. Han ger rådet till skogsägare att starta ett privat aktiebolag och testamentera sitt skogsinnehav dit till förmån för arvingarna.

- Det finns inget lättare sätt att öka värdet på sin skog med 30 procent, säger han.

Mikael Laag, advokat och delägare i advokatbyrån Real, har följt ATL:s artiklar kring jordförvärvslagen med intresse. Som privatperson tycker han att det är förvånande att det finns ett undantag i lagen när det gäller testamentering av en jord- och skogsfastighet från fysiskt ägande till juridiskt.

- Om jag tittar upp och lyfter blicken bort från att vara advokat så är undantaget lite märkligt, vad vill lagstiftningen åt och vad är syftet med den öppningen? säger han.

Få har använt möjligheten

Hans bild är annars att möjligheten fram till nu har varit relativt okänd för de flesta.

- Hur många av våra kunder som använt sig av det här kan jag inte svara på på grund av advokatsekretess men min känsla är att om man pratar om samhället i stort så är det väldigt få som använt sig av den möjligheten.

Däremot ser han det som ett utmärkt sätt för alla skogsägare att öka värdet på sin fastighet till förmån för nästkommande generation.

Värdeskillnaden mellan privatägd skog och skog ägd i bolagsform bedöms av branschen ligga på upp mot 30 pro-



Mikael Laag, advokat och delägare i advokatbyrån Real, tycker att alla skogsägare i Sverige borde testamentera sin skog till sina arvingar genom ett bolag.

Foto: Real

cent och ibland mer än så för fastigheter där förutsättningarna är de rätta.

- Så länge som möjligheten finns borde alla skogsägare i Sverige testamentera sin skog till sina arvingar genom ett bolag. Det finns inget lättare sätt att göra 30 procent upp på sin skog, säger han.

Samtidigt kan en del skogsägare tycka att tillvägagångssättet känns olustigt, menar han.

- Det är inte alla som är bekväma med att använda sin egen död för att bolagisera skogsmark, man ska nog vara i en viss fas i livet för att använda sig av den möjligheten, säger han.

Förlegad lagstiftning

Själv anser han att jordförvärvslagstiftningen är förlegad. I diskussionerna kring lagen menar han att den enskilda skogsägarens perspektiv uteblivit och att det kokar ner till en fråga om rättvisa.

- Jag har svårt att se vad det är som är så bra för den enskilde skogsägaren med att man får 30 procent mindre för sin skog? Det är ju en politisk fråga i slutändan, men det perspektivet tycker jag det är få som tar. Ofta får Länsstyrelsen och andra prata väldigt oemotsagda. Jag ser frågan mer ur alla skogsägares perspektiv, varför ska man inte få sälja som man vill och få ut det värde som tidigare generationer skapat?

Martin Gustafsson

Skogsägaren om varför han testamenterar till bolag

PUBLICERAD: 15 JUNI 2023

Landets länsstyrelser varnade nyligen regeringen för att intresset för att föra över privatägd skogsmark till bolag genom testamentering har ökat kraftigt. Skogsägaren Karl-Erik Eriksson planerar att använda den möjligheten.

- Jag rekommenderar alla som gruvlar sig för ett generationsskifte att ta tag i saken och bilda bolag och testamentera sin fastighet till bolaget, säger han.



Fakta. Så går det till

1. Aktiebolaget bildas

Ett aktiebolag bildas på förhand med uppgift att bedriva jord- och skogsbruk. Anningen av skogsägaren eller av den eller de som senare ska bli förmånstagare.

Viktigt är att noga tänka igenom upplägget innan bildandet. Särskilt om aktiebolaget ska ägas av flera personer, exempelvis syskon. Vem eller vilka ska sitta i styrelsen? Hur ska ägarandelarna fördelas? Ta juridisk hjälp.

2. Reglering av hur företaget ska fungera

Det nystartade aktiebolagets bolagsordning kan användas för att reglera hur företaget ska fungera. Till exempel kan man bestämma att om någon vill sälja sina andelar i bolaget ska de övriga ägarna först erbjudas att köpa.

3. Testamente skrivs

Därefter skrivs ett testamente där skogsfastigheten testamenteras till aktiebolaget. Även här är det viktigt att anlita experter, som exempelvis en familjejurist.



→ ”Man ska kunna driva ett seriöst företag i en seriös företagsform som är bestående över tid”

Karl-Erik Eriksson, 71, Falun, äger någonstans mellan 2 500 och 3 000 hektar skogsmark i trakterna mellan Älvdalen och Mora. Han har länge varit kritisk mot reglerna kring förvärvstillstånd och att privata skogsägare inte kan bedriva sitt skogsbruk i aktiebolagsform.

– Varför skulle inte jordbrukarna få ha sina tillgångar i sin näringsverksamhet, jordbruket och skogsbruket, i ett aktiebolag? En företagsform som är till för samverkan och för att det ska fungera över generationer, en företagsform som har ett evigt liv till skillnad från den enskilda näringsverksamheten, säger han.

Reglerade fastighetspriser

Sitt första förvärvstillstånd sökte han 1979, hur många han har sökt sedan dess har han inga siffror på men många är det. På den tiden reglerades fastighetspriserna genom en prisprövningsmodell under överseende av de dåvarande lantbruksnämnderna.

– Folk fick ju inte sälja sina fastigheter till högstbjudande utan i stället fick man skänka bort sin företagsförmögenhet till någon som staten tyckte skulle ha den, säger han och fortsätter:

– Det har varit många olika turer. Man skulle också ha någon tung politiker i kommunen som i princip rekommenderade en. Bara det var ju en fars.

Även om han tycker att processen sedan dess har blivit bättre menar han att den fortfarande är väldigt godtycklig och att Jordförvärvslagen inte tillför något värde, tvärtom, den hindrar jord- och skogsbrukare från att bedriva sin

verksamhet på ett professionellt vis. Att en uppluckring eller borttagande av den skulle innebära en risk för att ägandet koncentreras till bolag och kapitalstarka privatpersoner utan större intresse för en levande landsbygd kallar han ”fantombilder”.

– Det går ju att måla upp vilka fantombilder som helst. Men det jag är ute efter är att man ska kunna driva ett seriöst företag i en seriös företagsform som är bestående över tid, säger han.

Gick från tanke till handling

Själv har han sedan länge planerat överförandet av sin privata skogsmark till bolag genom testamentering. Att han gick från tanke till handling berodde på att han 2015 drabbades av ögonmelanom i ett öga.

– Jag konstaterade då att hälften dör inom ett år, då var det ju inget att fundera på. Det var bara att bilda bolag och testamentera. Man måste tänka på familjen och arvingarna, säger han.

Just det tillvägagångssätt som landets länsstyrelser nyligen i ett brev uppmanade regeringen att tillsätta en utredning om, med syftet att begränsa. Görs inget är risken att lagens intention om en markbalans mellan fysiskt och juridiskt ägande hotas, menade länsstyrelserna.

Karl-Erik Eriksson förstår inte meningen med markbalansen.

– Vad är bra för det svenska jord- och skogsbruket med ett balanskrav? Det kvittar ju fullständigt om jag och min dotter skulle äga skogsmarken som aktiebolag eller som

enskilda personer. Det blir bara krångligare att det ska vara kopplat till sista hjärtslaget. Det är bättre då med ett aktiebolag, säger han.

Uppmanar andra att gör likandant

Rådet att testamentera sin fastighet till ett aktiebolag där barn eller andra arvingar kan stå som delägare brukar han också ge till andra skogsägare.

– De här gamlingarna som är 80–90 år och bara blir äldre och äldre och som skruvar på sig och inte kan bestämma sig för vilket av barnen som ska ta över, till dem säger jag att bilda då ett aktiebolag och testamentera till bolaget. Barnen kan äga aktierna och så ser man till att skriva ett konsortialavtal om hur det ska regleras den dagen då man kanske ska gå isär.

Genom aktiebolagsformen menar han också att chansen är större att gården stannar kvar inom en släkt eller familj mot i dag då stora värden och höga räntor kan innebära att det enda alternativet är att sälja en fastighet.

– I dag är det ju ett problem om fyra syskon ska ta över en fastighet som enskilda näringsidkare. Fyra syskon, fyra äktenskap, ett antal barn, det blir ju sull av alltihop eller så dräneras fastigheten när de andra ska kompenseras. Varför inte se till att det kommer in i ett aktiebolag så åtminstone fastigheten får leva vidare? säger han.

Fotnot: Ett konsortialavtal är en form av samarbetsavtal.

Martin Gustafsson

red@atl.nu

Politiker: "Se över lagen igen"

PUBLICERAD: 2 FEBRUARI 2023

Jordförvärvslagen måste ses över – ännu en gång.
Det menar politiker ATL har pratat med.

– Det här hålet måste täppas till, säger Monica Haider (S).

ATL avslöjade i januari 2022 hur det var möjligt att kringgå jordförvärvslagens regler om förvärvstillstånd genom att göra en fastighetsreglering där en lantbruksfastighet fördes över till en fastighet som taxerats som småhusenhet. Avslöjandet resulterade i en lagändring som ska träda i kraft 15 april i år.

Nu väcks frågan om att lagen behöver ses över igen. Bakgrunden är att det i lagen inte finns något som hindrar att fastigheter testamenteras från fysisk person till juridisk, det vill säga från privatperson till företag.

En av dem som reagerar är Monica Haider, riksdagsledamot för Socialdemokraterna. I en skriftlig fråga, ställd till landsbygdsministern Peter Kullgren, vill hon att möjligheten att testamentera fastigheter till juridiska personer tas bort.

– Jag skrev frågan för att se om han är beredd att täppa till detta hålet så att privatpersoner ska få en större tillgång till skogs- och jordbruksfastigheter, säger hon.

Monica Haider äger själv en skogsfastighet, strax utanför Eneryda i Älmhults kommun. Hon menar att den senaste tidens många uppköp av skogsmark av kapitalstarka pri-



Monica Haider (S).

Foto: Riksdagen



Landsbygdsminister
Peter Kullgren (KD).

Foto: Anahita Arai

Fakta. Landsbygdsministerns skriftliga svar

"Det stämmer att ett viktigt syfte med jordförvärvslagen (1979:230) är att behålla balansen i markinnehav mellan fysiska och juridiska personer. Regeringen har därför nyligen lämnat en proposition till riksdagen med förslag som syftar till att bibehålla denna balans genom att täppa till en lucka i lagen. Denna lucka har möjliggjort att lantbruksegendom har kunnat överföras från fysiska till juridiska personer genom ett förfarande där fast egendom har ombildats och därefter överlåtits innan fastigheten har hunnit bli föremål för fastighetstaxering. Överföring av lantbruksegendom från fysisk till juridisk person genom testamente omfattas dock inte av krav på förvärvstillstånd och ett sådant förfarande kan därför inte ses som ett kringgående av lagen. Denna möjlighet har funnits sedan jordförvärvslagens tillblivelse 1979 och har inte ändrats vid senare översyner. Så här långt har detta förhållande inte lett till synbara förändringar i balansen i ägande mellan fysisk och juridisk person. Det är dock tänkbart att intresset för detta kommer att öka i framtiden, varför regeringen noggrant följer frågan."

vatpersoner och vad syftet är diskuteras flitigt bland många skogsägare.

– Den diskussionen finns ju ute åtminstone där jag befinner mig i landet men jag vet också att den finns i norra Sverige, säger hon.

På sikt är det enligt henne ett hot mot markbalansen mellan privatpersoner och företag.

– Risken är att om man har mycket pengar som privatperson att man köper upp ett stort antal fastigheter och sen testamenterar man dem till ett företag och då försvinner de från marknaden, säger hon.

ATL har i en veckas tid sökt landsbygdsminister Peter Kullgren (KD). Hans pressekreterare återkommer sedan med ett uttalande som också är svaret på Monica Haiders skriftliga fråga till ministern, se faktarutan här intill.

Vill ha kvar balansen i ägandet

Även förra landsbygdsministern, Anna-Caren Säterberg (S), menar att jordförvärvslagen måste ses över på nytt.

– Det är en fråga som vi socialdemokrater tycker att man måste titta över så att vi får ha kvar balansen och inte att man som privatperson köper upp en massa mark för att sen göra något annat av det, säger hon.

Daniel Bäckström, Centerpartiets landsbygdspolitiska talesperson, tycker att det är viktigt att frågan tas upp för granskning.

– Jag tycker att det är bra att det uppmärksammas, precis som det gjordes tidigare i den andra frågan, och så får vi ta en helhetsbedömning och värdera riskerna i detta, säger han och fortsätter:

– Vi får återkomma och följa detta tänker jag.

Birger Lahti, landsbygdspolitisk talesperson för Vänsterpartiet, ser möjligheten att testamentera till företag som problematiskt.

– Man tänker ju på Akelius givetvis och vad som skulle kunna hända. Lagen är ju inte tänkt att den ska användas så som risken är nu, säger han.

Martin Gustafsson

Länsstyrelsernas kraftiga varning: "Lagen kan inte upprätthållas"

PUBLICERAD: 23 MAJ 2023

I ett brev från landets samtliga länsstyrelser varnas regeringen för risken att allt mer skog och mark bolagiseras. Regeringen uppmanas också att snarast vidta åtgärder innan markbalansen mellan fysiskt och juridiskt ägande påverkas.

Efter ATLs artiklar om att Jordförvärvslagen inte hindrar testamentering av jord- och skogsfastighet till bolag har nu landets samtliga länsstyrelser reagerat kraftigt.

I ett brev ställt till landsbygdsminister Peter Kullgren (KD) från Jönköpings landshövding Helena Jonsson, men som enligt skrivelsen landets alla länsstyrelser står bakom, beskrivs situationen som akut och att åtgärder brådskar. Detta efter det att handläggare på länsstyrelserna fått allt fler frågor kring möjligheterna att testamentera fastigheter till juridisk person och på så sätt undvika reglerna kring förvärvstillstånd.

Syftet med lagen kan inte uppfyllas

Syftet med Jordförvärvslagen, att behålla en markbalans mellan fysiskt och juridiskt ägande och att främja sysselsättning och boende i glesbygdsområden, kan inte uppfyllas längre menar länsstyrelserna:

"Då lagens intentioner inte bedöms kunna upprätthållas



Helena Jonsson, landshövding för Jönköpings län.

så anser länsstyrelserna det är av stor vikt att en ny utredning tillsätts snarast i syfte att klargöra om en inskränkning är möjlig att genomföra rörande rätten för juridiska personer att behålla egendom som förvärvats genom testamente", står det i brevet.

Man pekar också på flera skeenden som gör jord- och skogsmark allt mer eftertraktad och som skyndar på risken för ökad bolagisering.

Det handlar bland annat om det ökande intresset för att äga jord och skog från finansiellt starka privatpersoner samtidigt som både inhemska och utländska investerare i form av pensions- och skogsfonder är aktiva på fastighetsmarknaden. Dessutom pekar man på utvecklingen där färre privata skogsägare äger allt mer skogsmark vilket enligt länsstyrelserna kan öka testamenteringen till juridisk person i och med att generationsskiftet då kan genomföras på ett smidigare sätt.

Vill se mer handling

I brevet hänvisar man också till Peter Kullgrens svar till riksdagsledamot Monica Haider (S) som i en skriftlig fråga ställt till landsbygdsministern uppmanade regeringen att se över Jordförvärvslagen och möjligheten att testamentera skogsfastigheter till juridisk person. I svaret uppgav landsbygdsministern att "regeringen noggrant följer frågan".



→ ”Det här har blivit så pass omfattande att man nu har nått punkten där man behöver agera och ha en medveten strategi kring detta.”

Länsstyrelserna menar dock att det inte är tillräckligt:

”Att enbart följa utvecklingen riskerar därmed att medföra betydande och irreversibla förändringar i markbalansen mellan juridiska och enskilda personer innan nödvändiga lagändringar hinner träda i kraft.”

Påverkar landsbygden

Ett ökat bolagiserat ägande av jord och skog skulle få stora konsekvenser för Sverige i stort, enligt länsstyrelserna. Förutom sämre förutsättningar för en levande landsbygd för man också fram risken att ägandet av svensk jord och skog kan hamna i händerna på utländska jordbruksföretag och därmed hota landets livsmedelsförsörjning och beredskapsförmåga.

När ATL pratar med landshövding Helena Jonsson uppger hon att testamentering av privat mark till bolag används i allt fler fall.

– Vi märker bland länsstyrelserna att den här möjligheten utnyttjas i större utsträckning och att det kan påverka markbalansen, säger hon och fortsätter:



Landets länsstyrelser uppger att handläggare på länsstyrelserna fått allt fler frågor kring möjligheterna att testamentera fastigheter till juridisk person.

Foto: Istock

– Det här har blivit så pass omfattande att man nu har nått punkten där man behöver agera och ha en medveten strategi kring detta.

Undersöker frågan

ATL har sökt landsbygdsministern Peter Kullgren vars pressekreterare hänvisar till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. Departementet uppger att man nu undersöker frågan:

”Det är länsstyrelserna som i huvudsak har uppdraget att

Läs mer

Här hittar du alla
artiklar i ATLs granskning



pröva överlåtelser av lantbruksfastigheter då förvärvstillstånd krävs. Genom detta uppdrag följer länsstyrelserna utvecklingen vad gäller de regionala marknaderna för lantbruksfastigheter. Regeringskansliet har tagit emot skrivelserna och tittar för närvarande på frågan.”

Martin Gustafsson

red@atl.nu

Du är väl prenumerant?

Om du prenumererar på papperstidningen har du gratis tillgång till hela vårt digitala utbud.

Tidning + ATL digital kostar 249 kronor/månad.

Gå in på www.atl.nu/prenumerera och beställ i dag!