

HFD 2018 ref. 64

Fråga om det föreligger särskilda skäl att lämna en juridisk person tillstånd enligt jordförvärvslagen till att förvärva lantbruksegendom från en fysisk person utan att lämna kompensationsmark.

4 och 6 §§ jordförvärvslagen (1979:230)

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 2 november 2018 följande dom (mål nr 4275-17).

Bakgrund

Allmänt om jordförvärvslagstiftningen

På grund av jordbruks- och skogsmarkens betydelse för samhället har sedan början av 1900-talet möjligheterna till förvärv varit begränsade för vissa ägarkategorier. Man har velat förhindra att andra än aktiva jordbrukare innehar jordbruks- och skogsmark. Marknaden för juridiska personers förvärv av sådana fastigheter har därför varit reglerad.

År 1906 antogs den första s.k. bolagsförbudslagen. Enligt denna lag var det i princip förbjudet för bolag och andra juridiska personer att förvärva mark om inte förvärvet motsvarades av en lika stor försäljning av mark. Avsikten med lagen var främst att förhindra att den norrländska skogen köptes upp av skogsbolag till förfång för enskilda brukare.

Genom 1945 års jordförvärvslag reglerades även fysiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom. I den lagen uppställdes vissa allmänna begränsningar för förvärv i syfte att bevara jordbruks- och skogsmark i lantbrukarnas ägo.

De jordförvärvslagar som antogs 1955 och 1965 samt nuvarande lag, som antogs 1979, byggde till stor del på den s.k. rationaliseringsaspekten. Lagstiftningen avsåg att främja ett aktivt och funktionellt brukande av jordbruks- och skogsmark genom storleksrationalisering och arronderingsförbättringar. Rationella familjeföretag som kunde ge heltidssysselsättning åt ägaren och dennes familj skulle byggas upp. Jordbruksenheterna skulle t.ex. ha lämplig storlek och lämplig sammansättning av olika slags mark. Även köpeskillingen ingick i förvärvskontrollen. Detta för att motverka markspekulation. Lagstiftningen innebar även att juridiska personers förvärvsrätt var begränsad.

Genom lagändringar 1991 genomfördes en omfattande avreglering. Regler med sikte på rationalisering av jord- och skogsbruk avskaffades liksom priskontrollen. Lagen försågs i stället med bestämmelser som syftade till att lagstiftningen skulle

fungera som ett regionalpolitiskt instrument, genom vilket bosättning och sysselsättning i glesbygd skulle underlättas. De särskilda förvärvshindren för juridiska personer berördes emellertid inte av de ändringar som gjordes 1991. Däremot infördes vissa förenklingar när det gäller juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom genom lagändringar 2005.

Den nu gällande jordförvärvslagstiftningen innebär dels att förvärv av lantbruksegendom som är belägen inom vissa geografiska områden – kommuner eller delar av kommuner som definierats som glesbygd eller omarronderingsområde – är tillståndspliktiga oavsett vem som är förvärvare, dels att juridiska personers förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo är tillståndspliktiga oavsett var egendomen är belägen, såvida inte förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Tillstånd till förvärv i glesbygd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. I omarronderingsområden får tillstånd vägras om förvärvet skulle försvåra en rationalisering av ägarstrukturen.

En fysisk persons förvärv av lantbruksegendom som inte är belägen i glesbygd eller i omarronderingsområde är alltså inte tillståndspliktigt. Detsamma gäller om en juridisk person förvärvar sådan egendom från en annan juridisk person än ett dödsbo.

För att förvärvstillstånd ska beviljas en juridisk person krävs att förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast föregående åren har avstått mark som kompenserar förvärvet. Kompensationsmarken ska i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvara den egendom som avses med förvärvet. Kompensationskravet behöver alltså inte uppfyllas i omedelbar anslutning till förvärvet utan kan ha uppfyllts tidigare eller uppfyllas senare. Däremot krävs för att kravet på kompensationsmark ska vara uppfyllt att avståendet sker till en fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål. Vidare gäller att samma kompensationsmark får tillgodoräknas endast vid ett förvärvstillfälle. Kompensationskravet kan sägas ge uttryck för ett övergripande syfte med förvärvsregleringen beträffande juridiska personer, nämligen att den totala andelen bolagsägd jordbruks- och skogsmark inte ska öka i förhållande till den totala andelen privatägd sådan mark samtidigt som en rationell fastighetsindelning kan främjas genom markbyte.

Förvärvstillstånd kan emellertid i vissa angivna fall beviljas för juridiska personer även om kompensationsmark inte lämnas. Så kan ske om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, exempelvis exploatering eller industriell verksamhet, om förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs eller om det finns särskilda skäl.

En ansökan om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen, eller av Jordbruksverket när egendomens värde överstiger 10 miljoner kr. Ett förvärv är ogiltigt om ansökan inte görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om förvärvstillstånd vägras. Även överföring av mark från en fastighet till en annan genom fastighetsreglering omfattas av tillståndsplikt.

Ansökan om förvärvstillstånd i nu aktuellt fall

A.K. bedriver jordbruksverksamhet på bl.a. den av honom ägda jordbruksfastigheten Linköping Örtomta-Sörby 2:1. Fastigheten har en areal om 545 hektar fördelad på åkermark, betesmark och skogsmark. Den är bebyggd med ett bostadshus och mindre ekonomibyggnader. Den ursprungliga bebyggelsen är sedan tidigare avstyckad.

A.K:s jordbruksverksamhet bedrivs dels direkt i form av enskild firma, dels indirekt genom bolag, bl.a. genom A & B-M:s Gårdsförvaltning AB. Bolaget ingår i en koncern med A och B-M K Holding AB som moderbolag. Aktierna i moderbolaget ägs av A.K. och hans hustru gemensamt med hälften var.

Genom en överenskommelse om fastighetsreglering mellan A & B-M:s Gårdsförvaltning AB och A.K. förvärvade bolaget marken tillhörande fastigheten Linköping Örtomta-Sörby 2:1 från A.K. för 53,5 miljoner kr. Bolaget ansökte om fastighetsbildning och anförde som skäl för förvärvstillstånd i huvudsak följande. Genom överföringen tryggas bolagets långsiktiga behov av ekologiskt foder för ekologisk livsmedelsproduktion och sysselsättningen för de anställda säkerställs. Ett ägande genom bolaget innebär också ekonomiska fördelar och underlättar ett generationsskifte. Till detta kommer att fastigheten är kapitalkrävande.

Efter underställning av lantmäterimyndigheten avlog Jordbruksverket ansökan. Jordbruksverket konstaterade att bolaget tidigare äger lantbruksfastigheter men inte hade redovisat att någon mark som motsvarade den förvärvade marken hade avståtts eller skulle komma att avstås och att särskilda skäl därför krävdes för tillstånd. Jordbruksverket fann att vad bolaget anförde huvudsakligen utgjorde ekonomiska skäl och att sådana skäl inte utgör särskilda skäl för att lämna tillstånd.

Förvaltningsrätten biföll bolagets och A.K:s överklagande. Domstolen fäste avseende vid att avsikten uppgetts vara att sammanföra egendomar i bolagsform för att få kontinuitet över kommande generationer och möjliggöra en fortsatt drift av jord- och skogsbruket. Risker för markköp i spekulations syfte var enligt domstolen liten eftersom bolaget redan äger och brukar mark i området, släkten har varit jordbrukare i flera generationer och ägarna var inställda på att låta sina barn ta över driften. Förvaltningsrätten fann därför att särskilda skäl för att bevilja förvärvstillstånd förelåg.

Kammarrätten biföll Jordbruksverkets överklagande och upphävde förvaltningsrättens dom samt fastställde avslagsbeslutet. Enligt kammarrätten kunde de fördelar som ett förvärvstillstånd skulle medföra för bolaget och för A.K. inte anses uppväga det allmänna intresset av att bevara balansen mellan olika ägar-kategorier. Det fanns därmed inte särskilda skäl för att bevilja tillstånd till förvärvet.

Yrkanden m.m.

A & B-M:s Gårdsförvaltning AB och *A.K.* yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen ska upphäva kammarrättens avgörande och fastställa förvaltningsrättens dom samt anföra bl.a. följande.

Vid bedömningen av om särskilda skäl föreligger ska samtliga omständigheter av betydelse vägas in. Förvärvet är betingat av hänsyn till behovet av att rationalisera familjeföretaget och därmed säkerställa jordbrukets fortlevnad och sysselsättningen på orten. Förvärvet är vidare nödvändigt för att trygga framtida generationsskiften. Det höga värdet kan annars medföra att ingen av arvingarna har möjlighet att ta över hela fastigheten. Ett förvärv tryggar vidare bolagets tillgång till ekologiskt foder för ekologisk djurhållning och köttproduktion, något som inte kan garanteras om fastigheten måste styckas vid ett framtida generationsskifte. Särskilda skäl föreligger också med hänsyn till att fastigheten är mycket kapitalkrävande i drift, vilket köpeskillingen indikerar. Frågan om särskilda skäl föreligger måste prövas mot bakgrund av lagstiftningens syfte. Ett sådant övergripande syfte är att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av rationella och effektiva familjeföretag.

Jordbruksverket anser att överklagandet ska avslås.

Skälen för avgörandet

Frågan i målet

Frågan i målet är om det föreligger sådana särskilda skäl som innebär att en juridisk person kan lämnas tillstånd till att förvärva lantbruksegendom från en fysisk person utan att lämna kompensationsmark.

Rättslig reglering m.m.

Av 1 § första stycket jordförvärvslagen (1979:230) framgår att lantbruksegendom är fast egendom som är taxerad som lantbruks-enhet.

Enligt 4 § första stycket 3 krävs tillstånd för förvärv av lantbruksegendom om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo.

Bestämmelser om i vilka situationer juridiska personer får lämnas förvärvstillstånd finns i 6 §. Av första stycket framgår att tillstånd får lämnas om förvärvaren avstår, kan antas komma att avstå eller under de fem närmast föregående åren har avstått lantbruksegendom, som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet, och avståendet sker, kan antas komma att ske eller har skett till en fysisk person eller staten för naturvårdsändamål.

Enligt 6 § andra stycket får utöver vad som sägs i första stycket förvärvstillstånd lämnas – såvitt är av intresse nu – om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs eller det annars finns särskilda skäl.

Tidigare gällde även att undantag kunde medges om egendom som redan tillhörde förvärvaren blev mer ändamålsenlig. Vad som avsågs var situationer där förvärvaren inte hade någon lantbruksegendom att avstå men förvärvet ändå var lämpligt med hänsyn till att det avsåg enklaver eller mindre arronderingsförvärv (prop. 1978/79:85 s. 33). Denna grund för undantag upphävdes emellertid i samband med 2005 års ändringar av jordförvärvslagen.

Av 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen (1970:988) följer att inskränkningarna i rätten att förvärva lantbruksegendom enligt jordförvärvslagen i vissa fall är tillämpliga när mark överförs från en fastighet till en annan genom fastighetsreglering.

Av förarbetsuttalanden till den nu gällande regleringen framgår att den främsta anledningen till att juridiska personers möjligheter till förvärv har begränsats är att det har ansetts viktigt att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier. Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket, medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att allt mer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk. Ett ökat bolagsägande har vidare ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning (prop. 2004/05:53 s. 26).

Beträffande vad som kan utgöra sådana särskilda skäl som gör att kompensationsmark inte behöver lämnas sägs bl.a. följande i förarbetena. Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl ska en prövning göras utifrån en avvägning mellan intresset av att bevara balansen mellan olika ägarkategorier och vad som är skäligt i det enskilda fallet. Även allmänna intressen kan beaktas. Ett särskilt skäl kan t.ex. vara att flera jordbrukare förvärvar egendom gemensamt i bolagsform för uppförande av en

gemensamhetsanläggning eller då företag som bedriver livsmedelsförädlade produktion på orten önskar förvärva mark som behövs för förädlingsverksamheten. Särskilda skäl kan även åberopas då fysiska personer vill föra över äganderätten till fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till aktiebolag (a. prop. s. 39). I äldre motivuttalanden har även nämnts som exempel den situationen att en gemensamhetsskog önskar utöka sitt innehav av skogsmark samt förvärv av mycket stora och kapitalkrävande företag (prop. 1978/79:85 s. 46).

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

Frågan om särskilda skäl

Kravet att en juridisk person ska kompensera genom att avstå lantbruksegendom för att få förvärva lantbruksegendom från en fysisk person eller ett dödsbo syftar till att vidmakthålla markfördelningen mellan olika ägarkategorier. Det har dock ansetts befogat att göra undantag från detta krav i vissa särskilt angivna situationer. Undantag kan också göras om det föreligger särskilda skäl. I målet är klarlagt att tillstånd till det aktuella förvärvet förutsätter att sådana särskilda skäl föreligger.

De situationer där lagstiftningen medger undantag från kompensationskravet avser ändrad användning av marken och en för skogsbruk specifik situation. Undantag kan således medges om egendomen ska användas för annat än jordbruk eller skogsbruk eller avser skogsmark och virkesavkastningen behövs för skogsindustriell verksamhet som bedrivs på orten.

Den exemplifiering som ges i förarbetena på vad som kan utgöra särskilda skäl tar också i allt väsentligt sikte på användningen av eller förhållandena på eller kring den egendom som avses förvärvas, t.ex. att äganderätten till fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska överföras till aktiebolag. Detta tyder på att också regeln om särskilda skäl är avsedd att ta sikte på särskilda förhållanden på den aktuella egendomen.

Syftet med regleringen liksom de lagreglerade undantagen från kravet på kompensation och exemplifieringen i förarbetena talar vidare för att regeln om särskilda skäl som grund för förvärvstillstånd är avsedd att ha ett förhållandevis snävt tillämpningsområde.

Enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening kan särskilda skäl därmed inte utgöras av sådana skäl av allmän karaktär som vanligen förekommer vid alla slags förvärv av fastigheter, såsom driftmässiga eller andra ekonomiska fördelar samt rationaliseringsskäl. Inte heller torde allmänna effektiviseringssträvanden eller sysselsättningsaspekter kunna utgöra särskilda skäl.

Detsamma får som regel anses gälla även sådana förvärv som är betingade av generationsskiften och som görs i syfte att undvika ägosplittring. I förarbetena anges visserligen att uppbyggandet och vidmakthållandet av rationella och effektiva familjeföretag ska främjas (prop. 1978/79:85 s. 12 och 22 f., jfr prop. 2004/05:53 s. 13 och 26). Tanken kan emellertid inte ha varit att underlätta en övergång från enskilt ägande av mark till ägande genom en juridisk person. En sådan ordning skulle motverka det grundläggande syftet med lagstiftningen eftersom ett bolag, med undantag för egendom i glesbygd och omarronderingsområden, kan sälja egendomen vidare till ett annat bolag utan krav på förvärvstillstånd. Huruvida det tillståndspliktiga förvärvet görs av ett hel- eller delägt bolag eller att det saknas spekulationssyfte eller att detta kan förmodas vara lågt saknar därför betydelse i sammanhanget.

Bedömningen i detta fall

De skäl som bolaget och A.K. åberopat och som tar sikte på rationalisering av verksamheten och de fördelar inför ett generationsskifte som bolagets förvärv av marken skulle innebära, liksom fördelarna i andra hänseenden med att undvika en framtida ägosplittring, är sådana skäl av allmän karaktär som syftar till driftmässiga eller andra ekonomiska fördelar och som därför inte utgör särskilda skäl för att förvärvstillstånd ska kunna lämnas.

I målet har det emellertid även gjorts gällande att förvärvet avser egendom som är mycket kapitalkrävande i drift och att detta utgör särskilda skäl. I äldre förarbeten till bestämmelsen anges som framgått förvärv av ”mycket stora och kapitalkrävande företag” som exempel på när särskilda skäl kan föreligga. Vad som närmare avsetts med det uttrycket framgår dock inte av förarbetena.

Bolaget och A.K. anser att det förhållandet att fastigheten är mycket kapitalkrävande i drift indikeras av köpeskillingens storlek. Jordbruksverket har framhållit att ett förvärv kan vara av det slag som avses i förarbetena när egendomen av någon anledning är särskilt kapitalkrävande att äga och driva. Så kan t.ex. vara fallet om det på fastigheten finns värden som av det allmänna har utpekats som särskilt värdefulla och vars underhåll medför mycket höga kostnader som jord- och skogsbruket på fastigheten inte kan bära.

Enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening låter det sig svårligen förenas med syftet att vidmakthålla markfördelningen mellan olika ägarkategorier att enbart lägga en fastighets areal eller köpeskillingens storlek till grund för bedömningen av om det föreligger särskilda skäl. Däremot står det klart att det inte kan uteslutas att det kan finnas fall där särskilda ekonomiska eller andra aspekter beträffande en viss egendom är sådana att de var för sig eller tillsammans kan utgöra särskilda skäl. Såvitt avser den

nu aktuella egendomen har några sådana omständigheter emellertid inte kommit fram.

Sammantaget finner Högsta förvaltningsdomstolen att omständigheterna, utifrån en avvägning mellan intresset av att bevara balansen mellan olika ägarkategorier och vad som är skäligt i det enskilda fallet, inte är sådana att det föreligger särskilda skäl att meddela förvärvstillstånd. Överklagandet ska således avslås.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandet.

I avgörandet deltog justitieråden *Jermsten, Nord, Baran, Andersson* och *von Essen*. Föredragande var justitiesekreterarna Anna Vilgeus Huldt och Emilia Franke.

Förvaltningsrätten i Jönköping (2016-06-09, Johansson):

Vad förvaltningsrätten har att ta ställning till är om bolaget på grund av särskilda skäl ska ges tillstånd enligt jordförvärvslagen till förvärv av fastigheten Linköping Örtomta-Sörby 2:1. Klagandena har i egenskap av sökande bevisbördan för att bolaget har rätt till förvärvstillstånd och har att göra sannolikt att så är fallet. Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt aktuellt lagrum ska en prövning göras utifrån en avvägning mellan intresset att bevara balansen mellan olika ägarkategorier och vad som är skäligt i det enskilda fallet. Även allmänna intressen kan därvid vägas in men kan i regel ensamma inte anses utgöra särskilda skäl. Således utgör ekonomiska skäl i sig normalt inte särskilda skäl. Som klagandena påpekar ska bedömningen vara restriktiv.

Parterna är ense om att tillämpligt lagrum är 6 § andra stycket fjärde punkten jordförvärvslagen. Övriga punkter som reglerar en juridisk persons möjligheter till förvärvstillstånd är inte aktuella. Klagandena har som särskilda skäl i huvudsak åberopat att fastigheten är kapitalkrävande, intentionen hos bolaget och dess ägare samt behovet av tillgång till närproducerat ekologiskt foder.

Av handlingarna framgår bl.a. följande. A.K. med familj och bolag bedriver jordbruksverksamhet i två av bolagen som ingår i A och B-M K Holding AB samt i sin enskilda firma. Under hans eget namn bedrivs jordbruk på ca 500 ha åkermark och 200 ha betesmark. Därtill kommer ca 500 ha åkermark och en del betesmark som sköts i annan företagsform. Djurhållningen är ekologisk och består av ca 400 kor och 150 rekryteringskvigor. Driftsinriktningen är köttproduktion och livdjur. Antalet anställda som arbetar i jordbruket varierar mellan två och sex stycken.

I frågan om särskilda skäl föreligger på grund av att egendomen skulle vara kapitalkrävande görs följande bedömning. Förvaltningsrätten delar parternas uppfattning att det är driften av egendomen och inte förvärvet av densamma som ska vara kapitalkrävande, se Kammarrätten i Jönköpings avgörande den 17 april 2012 (mål nr 3740-11). Vidare delar förvaltningsrätten klagandenas uppfattning att köpeskillningens storlek, i detta fall 53 500 000 kr, kan och bör vägas in vid bedömningen om driften är kapitalkrävande. Enbart köpeskillningen kan dock inte ensamt utgöra tillräckligt underlag för en sådan bedömning. Detta gäller särskilt i fall som det förevarande där säljaren är delägare i köparens bolag och parterna därmed är i intressegemenskap med varandra. Även med beaktande av egendomens storlek och vad som i övrigt framkommit om den aktuella egendomen finner förvaltningsrätten att klagandena inte gjort sannolikt att driften av egendomen är kapitalkrävande.

Klagandena har anfört att en analogi inom ramen för 6 § andra stycket fjärde punkten i jordförvärvslagen bör kunna göras med andra punkten i samma lagrum. Enligt denna punkt kan förvärvstillstånd lämnas om förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs. Klagandena syftar på att tillgången till närproducerat ekologiskt foder behöver säkras för att bolaget ska kunna fortsätta driften av ett större jord- och skogsbruk och att tillgång till annan mark i brukningsområdet som uppfyller behovet saknas.

Förvaltningsrätten konstaterar att den aktuella punkten inte är tillämplig. Eftersom det krävs särskilda skäl för tillstånd är restriktivitet påkallad i fråga om att göra analogier med de särskilda skäl som anges i jordförvärvslagen, jfr Kammarrätten i Stockholms avgörande den 23 februari 2004 (mål nr 4651-03). Om ett förvärv medför att egendom som redan tillhör förvärvaren blir mer ändamålsenlig kan emellertid detta enligt förarbeten utgöra särskilt skäl för förvärvstillstånd. En fråga är därför om bolagets befintliga mark blir mer ändamålsenlig i och med förvärvet. Det är utrett att A.K. med familj äger bolaget. Förvaltningsrätten delar därför Jordbruksverkets bedömning att varken den omständigheten att bolaget brukar jorden med A. K. som ägare eller vad som i övrigt framkommit utgör något hinder för att tillgodose tillgången till foder, även i ett längre perspektiv. Bolagets befintliga mark kan inte anses bli mer ändamålsenlig i och med förvärvet, även om vissa organisatoriska och ekonomiska fördelar skulle kunna uppnås.

Klagandena menar att så länge företagen drivs av familjen har det sekundär betydelse om de drivs som enskilda firmor eller som bolag. Som jordförvärvslagen är utformad har en klar gränsdragning emellertid gjorts just mellan juridiska personer, exempelvis bolag, och affärsrörelse i annan form, som enskild firma. Syftet med lagen är främst att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier. Förvärv från fysiska personer till juridiska personer får därför ofta anses strida mot såväl ordalydelsen som lagstiftarens intentioner, till skillnad från förvärv mellan olika juridiska personer. Den omständigheten att förvärvet sker internt medför därför inte per automatik att förvärvstillstånd ska ges, jfr Kammarrätten i Jönköpings avgörande den 2 februari 2009 (mål nr 1291-08), där

kammarrätten uttalade att enbart den omständigheten att överlåtande fysisk person samtidigt är styrelseledamot i förvärvande juridisk person inte utgör särskilt skäl för förvärvstillstånd.

Något som däremot kan vägas in är en övergång av äganderätten till en fastighet som underlättar finansieringen av driften av ett familjeföretag och därmed är rationellt för verksamheten, se Kammarrätten i Jönköpings ovan nämnda avgörande och dess avgörande den 30 augusti 2012 (mål nr 816-12). Som länsstyrelsen påpekat är det trovärdigt att det skulle vara fördelaktigt att driva verksamheten med den aktuella marken ägd i bolagsform. Denna omständighet får vägas in i bedömningen.

Intentionen hos A.K:s familj uppges vara att sammanföra egendomarna i bolaget för att få en kontinuitet över kommande generationer och möjliggöra en fortsatt drift av det större jord- och skogsbruk som familjen driver. I utredningen finns inte något belägg för att fastigheten ska säljas till någon utomstående juridisk person, jfr ovan angivna kammarrättsavgöranden den 2 februari 2009 och den 30 augusti 2012, där särskilda skäl ansågs föreligga. Det senare avgörandet gällde egendom som tidigare ägts av ett fideikommiss och som i och med förvärvet återfördes dit. Enligt förvaltningsrätten kan klagandenas egendom inte jämföras med ett fideikommiss. Att förvärvstillstånd kan beviljas utan att så är fallet, men där den tänkta förvärvaren sedan tidigare bedriver jordbruksverksamhet på orten, framgår av det förra avgörandet. Risken för markköp i spekulationssyfte i förevarande fall minskas väsentligt på grund av flera faktorer, som att bolaget redan äger och brukar mark på området, på grund av att A.K:s släkt varit jordbrukare i flera generationer och på grund av att A.K. och hans hustru är inställda på att så småningom låta sina barn ta över driften. Trots den restriktivitet som är påkallad finner förvaltningsrätten därför att de omständigheter som framkommit utgör särskilda skäl för förvärvstillstånd. Överklagandet ska därför bifallas. Det överklagade beslutet ska upphävas och målet visas åter till Jordbruksverket för erforderlig handläggning. – Med bifall till överklagandet upphäver förvaltningsrätten det överklagade beslutet och visar målet åter till Jordbruksverket för erforderlig handläggning.

Kammarrätten i Jönköping (2017-06-28, *Holmén, Hallbäck och Davidson*):

Som framgår av förvaltningsrättens dom har juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendomar begränsats för att bibehålla balansen mellan olika ägarkategorier. Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder i jord- och skogsbruket, medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att allt mer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk (se prop. 2004/05:53 s. 26). I vissa särskilt angivna fall kan dock förvärv ändå medges. Ett av dessa är om det föreligger särskilda skäl.

Som särskilda skäl för förvärvstillstånd har A & B-M:s Gårdsförvaltnings AB och A.K. sammanfattningsvis anfört följande.

Bolaget bedriver jordbruk med ekologisk djurhållning och äger flera jordbruksfastigheter. Driftsinriktningen är köttproduktion och livdjur. Genom överföringen av fastigheten skulle bolagets långsiktiga behov av tillgång till mark för foderproduktion tryggas. Syftet med förvärvet är vidare att bevara egendomen odelad i framtiden så att ett effektivt jord- och skogsbruk kan bedrivas i överskådlig tid. A.K. och hans maka vill att fastighetsbeståndet ska kvarbli intakt efter deras bortgång, något som skulle underlättas av att fastigheterna är samlade i bolag. En överföring av marken skulle dessutom trygga sysselsättningen för bolagets anställda i framtiden och möjliggöra eventuell nyrekrytering. Slutligen är fastigheten kapitalkrävande. En överföring skulle underlätta finansiering av driften av bolaget, vilket skulle vara rationellt för verksamheten.

I förarbetena till lagstiftningen exemplifieras vad som kan anses utgöra särskilda skäl. De skäl som A & B-M:s Gårdsförvaltnings AB och A.K. framför är inte att jämföra med dessa exempel. Kammarrätten konstaterar vidare att kravet på särskilda skäl indikerar att bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt. De fördelar som ett förvärvstillstånd skulle medföra för bolaget och A.K. kan mot denna bakgrund inte anses uppväga det allmänna intresset av att bevara balansen mellan olika ägar-kategorier. Kammarrätten anser därför att det inte föreligger särskilda skäl att bevilja förvärvstillstånd. Överklagandet ska således bifallas. – Kammarrätten upphäver förvaltningsrättens dom och fastställer Jordbruksverkets beslut den 18 september 2015.