

Marknadsbrev 2026



SKÅNEGÅRDAR

LUND · KRISTIANSTAD · JÖNKÖPING · UDDEVALLA · FALKENBERG

Innehåll

Välkommen till Skånegårdar	03
Dag Magnusson reflekterar	04
Prisutveckling åkermark Skåne	09
Marknaden i dag	10
Ränteutveckling bottenlån 1995-2026	14
Skärpta regler för förvärvstillstånd	15
Axplock av sålda objekt - del 1	16
Orimlig myndighetsaktivism	18
Skapa din fastighetsbevakning	19
Marknadsbarometern 2026	19
Intrång på din mark?	20
Skogen i politiken - ny utredning	21
Axplock av sålda objekt - del 2	22
Juridisk hjälp hos Skånegårdar	24
Våra medarbetare	26
Kontaktuppgifter	28

Skånegårdar - för din bästa fastighetsaffär!

Det är till Skånegårdar Du vänder dig för kompetent fastighetsförmedling, värderingar och rådgivning inom jord- och skogsbruk. Vi säljer allt från charmiga torp på Österlen till större gods, skogsfastigheter i Dalsland och häst- och livsstilsgårdar på landet. Vi arbetar över hela södra Sverige utifrån våra fem kontor i Jönköping, Uddevalla, Kristianstad, Lund och Falkenberg.

Våra erfarna mäklare har även stor kunskap inom hästhållning och jord- och skogsbruk och är behjälpliga med skogsbruksplaner, fastighetsbildningsfrågor och liknande - allt för en så trygg och fördelaktig försäljning

som möjligt för både köpare och säljare. Avser Ni att genomföra en försäljning, utarrendering av mark eller önskar juridisk rådgivning är Ni välkomna att ta kontakt för ett första förutsättningslöst möte.

Vår jurist Jonas Rask bistår med hög kompetens inom fastighetsrätt, generationsskifte, familjerätt och arrenderätt.

Årligen utför vi även ett hundratal skriftliga värderingar av gårdar, skog och lantbruk för uppdragsgivare som banker, advokater eller enskilda fastighetsägare. Våra dagliga kontakter med fastighetsbranschen har gett oss mycket god förmåga att utföra korrekta värderingar, som kan ligga till grund för belåning, försäljning, arvskiften, bodelning med mera.

Var säker på att ligga i marknadens framkant med en trygg, engagerad och kompetent samarbetspartner!



Dag Magnusson
Styrelseordförande
Civilekonom, Reg. mäklare



SKÅNEGÅRDAR FYLLER 60 ÅR!

Dag Magnusson reflekterar

Så många fina affärer, utmaningar och framgångar! Följ med i Skånegårdars 60-åriga historia.

1966 grundade lantbrukets föreningsrörelse mäklar- och auktionsfirman Skånegårdar AB för att höja nivån på förmedlingen av jord- och skogsbruksfastigheter. Tidigare hade män med förtroendeuppdrag ute i bygderna utfört dessa sysslor på ett utmärkt sätt, men efter hand som fastighetsförmedling utan kunskap om lantbruksbranschen och avstånden mellan köpare och säljare ökade behövde transaktionstjänsterna professionaliseras.

Det var Föreningsbanken som tog initiativet och medgrundare var även Skånska Lantmännen, Södra Skogsägarna, Skånemejerier m fl. Till VD utsågs Föreningsbankens internrevisor Eric Jobring och huvudkontoret förlades i Kristianstad varefter filialer etablerades i Hörby, Lund och Ängelholm. Senare förvärvades Rydbecks Fastighetsförmedling i Växjö och då kompletterades



logotypens korsvirkeshus med en gran. Logotypens skapare ligger även bakom Skånemejeriers mjölkförpackning som på sin tid hade samma typsnitt.

Verksamheten utvecklades snabbt och snart fanns det som mest 14 medarbetare. Dock föreslogs det att Skånegårdar skulle fusioneras med Sverige Fastigheter, som startats av Föreningsbanken, men det ville inte Jobring och han fick då köpa ut bolaget och flyttade verksamheten till Lund.

Jobring drabbades av sjukdom och då jag tog över verksamheten den 1 september 1981 var uppdraget få och till stor del blev det att bygga upp företaget på nytt. Jag knöt agronomen Anders Jönsson i Revinge till verksamheten och relativt snabbt började kunderna återvända eftersom Skånegårdar var välkänt och hade gott renommé.

NYA TIDENS PROSPEKT

Efter hand anställdes välutbildade medarbetare såsom agronomer, lantmästare, skogsmästare och en jurist och vi var först med att göra riktiga prospekt med så mycket fakta om fastigheten som möjligt. Vår ambition är att prospektet ska vara så fullödigt att köparen kan sitta hemma och bilda sig en klar



Drakamöllan, Degeberga.
Första bilden som publicerades på
Skånegårdars hemsida 1997.

uppfattning om gården och också på underlaget kunna göra en egen kalkyl för förvärvet. Lantbruksnämndernas prisprövning gav oss idén att i varje prospekt bilägga en värdering med varje ägoslag för sig, vilket vi fortfarande är ganska ensamma om. Det gav oss kraft att i högre instans överklaga Lantbruksnämndernas avslag och vi möttes av respekt hos både myndigheter och kunder.

De flesta av våra konkurrenter har tagit efter flera av våra metoder och i stort sett har alla fastighetsmäklarfirmor i lantbruksbranschen idag välutbildade och kompetenta medarbetare, vilket jag tycker att hela branschen ska vara stolt över.

EN MÄKLARES VARDAG

Med 45 år på Skånegårdar kan det vara intressant med en återblick och berätta lite om en mäklares vardag. Det är inget 8 till 17 arbete utan egentligen har jag varit i ständig tjänst under dessa 45 år, med undantag av några korta utlandsvistelser innan mobiltelefonen kom.

För att psykiskt klara av att alltid stå till förfogande krävs en god sömn, men det är ändå inte ovanligt att vakna vid fyratiden på natten och komma att tänka på hur en paragraf ska formuleras för att undvika en framtida tvist eller dylikt.

Jag minns både påsk- och pingstaftnar som reserverats för slutförhandlingar och avtalsskrivningar och en kollega fick för några år sedan ställa upp en

julafton för att få en affär i hamn. Telefonsamtal och förhandlingar kan ske vid ledigheter, på resor med tåg, på flygplatser och till och med nattetid som vid ett tillfälle då vi var i Sydamerika.

AFFÄRENS HÖJDPUNKTER

Belöningen är den tillfredsställelse som varje affär ger. Det är i varje affär två höjdpunkter: intaget och då förmedlingsuppdraget ges samt avtalssigneringen efter slutförhandlingen. Däremellan är det en lång körsträcka med hårt arbete, en del besvikelser men naturligtvis även ljusglimtar. Varje intag är lika spännande. Att se gården och hur den är organiserad, att träffa säljaren och höra denne berätta om sin tid på gården. Det är viktigt att då ta den tid som krävs och bygga förtroende hos säljaren. Jag brukar ha som målsättning att ta med mig och axla säljarens bekymmer och oro inför försäljningen då jag lämnar gården.

Att bygga relationer med såväl säljare som köpare och andra spekulanter är mycket stimulerande. De som inte kommer till skott i en viss affär återkommer ofta i en annan och då kan man med den kännedom vi har om denne och det förtroende vi skapat förkorta processen och underlätta förhandlingen.

Förmågan att bedöma en presumtiv köpare är också viktigt. Att ställa frågor om personen, bakgrund, ekonomiska förutsättningar mm. En korrekt analys av en köpare kan, om den inte är positiv, nedbringa den tid man annars skulle lägga på denne och vi har

”Vi brukar låta ärendet vila över natten”

under årens lopp lyckats avslöja ett antal bedragare.

Att under en visning föra ett ekonomiskt resonemang med en köpare kan ge information om huruvida denne kommer att klara av att ta hand om gården som är till salu. Då är det viktigt att kunna hantera huvudräkning och om även köparen gör det känns det tryggare att ingå en affär.

En förhandling är inte vilket möte som helst. Det gäller att vara förberedd och sätta upp mötesordningen, dels för att skapa stringens och få med alla punkter och dels att förhandlingen ska leda till ett avslut och överenskommelse. Varje affär ska ses för sig själv. Vissa köpare lockar med följdaffären om vi väljer honom eller henne, men det har aldrig påverkat oss eftersom det kanske skulle missgynna säljaren.

Då en budgivning är klar och den högstbjudande vaskats fram brukar vi låta ärendet vila under natten för det är inte ovanligt att en budgivare som har lagt sig återkommer på morgonen efter och höjer sitt bud efter en sömlös natt. Ibland händer det också att den högstbjudande hoppar av. Då är det bra att affären inte avslutats.

DEN ÅNGERFULLE DIREKTÖREN

Runt millennieskiftet hade vi en trevlig skogsfastighet i Blekinge till salu: sjöläge och en stor representativ mangårdsbyggnad. En sen kväll avslutade vi budgivningen som stod mellan en lokal storbond och en direktör uppifrån landet med rötter i trakten kring gården. Storbonden tog hem budgivningen och det konfirmerades under kvällen efter säljarens acceptans. Morgonen därefter var mobiltelefonen full med meddelanden från den ångerfulle direktören som sade sig vara beredd att höja sitt bud eftersom han aldrig skulle finna en så passande egendom igen. Jag framförde att affären var accepterad och inget att



göra. Emellertid stod han på sig och jag sade att jag ska se vad jag kan göra. Kort därefter ringde storbonden och framförde att han hade förköpt sig och ville dra tillbaka sitt bud. Han tyckte inte han hade användning för de fina byggnaderna. Jag lovade att försöka lösa situationen vilket ju i det läget var mycket lätt. Båda kontrahenterna blev mycket nöjda.

Varje dag är spännande och man vet aldrig vad som kan hända. Det gäller att inte ha en fulltecknad kalender för att snabbt kunna ta sig an ett nytt och intressant uppdrag. Under mina 45 år på Skånegårdar har vi hanterat ca 6 000 försäljningar och ännu fler värderingar. Allt har vi arkiverat och det snart överfulla arkivet besöks i stort sett varje dag då en fastighet efter ett antal år ska omvärderas eller säljas. Det blir allt vanligare att vi får i uppdrag att göra retroaktiva värdeuppskattningar vid arvskifte eller dylikt och då är det tryggt att kunna titta i ett antal referensfastigheter från den tiden och därigenom öka precisionen i värderingen.

Konjunkturerna har växlat med både ner- och uppgångar. Den första var svarta måndagen den 19 oktober 1987 som resulterade i nedgång på börsen med 40 procent på två veckor. Jag befann mig den första veckan på ett yuppiekontor i Stockholm där en yuppie iförd vit skjorta med ärmhållare och i halsen lösgjord slips frågade vad jag begärde för skogen på Hallandsåsen. 1,9 Mkr, svarade jag. ”Å fan, det var vad jag förlorade på



Skånegårdar 60 år

- 1966 Grundas av lantbrukets föreningsrörelse.
- 1976 Blir privatägt och flyttar sitt kontor till Lund.
- 1981 Dag Magnusson tar över som ägare. 45 år sedan i år!
- 2016 Ann Knutsson utses till VD, efter 11 år som anställd.
- 2026 Skånegårdar fyller 60 år och finns i dag på fem orter med totalt 15 anställda. Huvudägare är än i dag familjen Magnusson med Ann Knutsson som delägare.



Skånegårdars VD Ann Knutsson och vice VD Gustaf Magnusson-Kroon

börsen igår!" Det blev ingen affär den gången...

Marknaden vände den gången snabbt och vi hade ett bra avslut på 1980-talet och det förestående decennieskiftet inte minst, beroende på att prisprövningen avskaffades och kravet på jordförvärvstillstånd för fysiker försvann.

ETT OERHÖRT SLÖSERI

Nästa stora kris kom hösten 1992 då styrräntan sattes till 500 procent. Marknadsvärdena föll och det var i stort sett omöjligt att få banklån. Det som räddade oss då var försäljningarna av Domänverksgårdarna då vi förde ett 40-tal sådana affärer i hamn. De skulle säljas till varje pris och i slutet av året fick vi instruktioner att sänka priset tills affär kunde komma till stånd före årsskiftet. Ett oerhört slöseri med statens medel men köparna, i regel sittande arrendator, kunde känna sig nöjda och värdestegringen på dessa gårdar ligger på dags dato kring tio gånger. Krisen varade ända fram till 1995 för att i slutet på det året efter vårt inträde i EU vändas till en väldig uppgång som varade ända fram till mars 2000.

I slutet av 1999 såldes många fastigheter eftersom det var sista året de gamla reavinstskattereglerna gällde. Då rädde aktiehysteri efter en uppgång på fyra år med 700 procent och många säljare satte direkt in de frigjorda medlen på börsen men den 6

mars år 2000 sprack IT-bubblan och under de två följande åren försvann 60 procent av börsvärdet. Så hårt drabbades inte markvärdena, utan nedgången var mycket kortvarig och priserna steg i god takt ända fram till oktober 2008 då vi fick en finanskris. Återigen en tid med få affärer tills marknaden redan våren 2009 vände.

Därefter utvecklades priserna i en hög och jämn takt ända fram till den 24 februari 2022, troligen den längsta högkonjunkturen för fastighetsbranschen någonsin, hela 13 år! Efter det att den värsta räntechocken fram till 2024 lagt sig har marknaden för jord- och skogsfastigheter klarat sig förvånansvärt bra.

Under dessa 45 år sedan 1981 har vi således upplevt fem kraftiga nedgångar och i stort sett stiltje på fastighetsmarknaden. Dock har vi tack vare vårt fastighetsinnehav haft nettointäkter som hjälpt oss att under varje lågkonjunktur behålla den kompetenta personalstyrkan som kommit väl till användning vid de snabba återhämtningarna i branschen.

Om morgondagen vet vi ingenting och det ligger i varje kraschs orsak att vi inte kan förutse den. Hade vi kunnat det skulle den kunna undvikas!

Dag Magnusson
Styrelseordförande, Civilekonom



Prisutveckling åkermark i Skåne

Exkl. byggnader, inkl. jaktvärde per hektar

Notera att prisprövning rådde tom 1988.

	KLASS 10	KLASS 8	KLASS 6	KLASS 4
1982	35 000 kr	25 000 kr	20 000 kr	15 000 kr
1985	40 000 kr	27 000 kr	23 000 kr	17 000 kr
1988	45 000 kr	35 000 kr	27 000 kr	20 000 kr
1990	50 000 kr	40 000 kr	30 000 kr	22 000 kr
1993	40 000 kr	30 000 kr	25 000 kr	20 000 kr
1996	55 000 kr	40 000 kr	30 000 kr	25 000 kr
1997	75 000 kr	55 000 kr	40 000 kr	27 500 kr
1998	95 000 kr	70 000 kr	50 000 kr	30 000 kr
1999	125 000 kr	90 000 kr	55 000 kr	35 000 kr
2000	135 000 kr	95 000 kr	60 000 kr	40 000 kr
2001	150 000 kr	110 000 kr	70 000 kr	45 000 kr
2003	170 000 kr	135 000 kr	90 000 kr	50 000 kr
2004	180 000 kr	140 000 kr	100 000 kr	60 000 kr
2005	180 000 kr	140 000 kr	100 000 kr	60 000 kr
2006	200 000 kr	150 000 kr	110 000 kr	75 000 kr
2007	280 000 kr	210 000 kr	140 000 kr	90 000 kr
2008	325 000 kr	260 000 kr	200 000 kr	130 000 kr
2009	280 000 kr	220 000 kr	170 000 kr	110 000 kr
2010	300 000 kr	240 000 kr	190 000 kr	125 000 kr
2011	340 000 kr	270 000 kr	210 000 kr	140 000 kr
2012	350 000 kr	280 000 kr	220 000 kr	160 000 kr
2013	340 000 kr	270 000 kr	200 000 kr	150 000 kr
2014	360 000 kr	290 000 kr	220 000 kr	170 000 kr
2015	380 000 kr	310 000 kr	240 000 kr	180 000 kr
2016	425 000 kr	350 000 kr	270 000 kr	200 000 kr
2017	450 000 kr	360 000 kr	285 000 kr	210 000 kr
2018	475 000 kr	380 000 kr	300 000 kr	210 000 kr
2019	450 000 kr	360 000 kr	275 000 kr	190 000 kr
2020	500 000 kr	390 000 kr	300 000 kr	210 000 kr
2021	580 000 kr	480 000 kr	330 000 kr	220 000 kr
2022	630 000 kr	525 000 kr	350 000 kr	240 000 kr
2023	560 000 kr	450 000 kr	310 000 kr	220 000 kr
2024	540 000 kr	425 000 kr	295 000 kr	210 000 kr
2025	560 000 kr	435 000 kr	310 000 kr	220 000 kr
2026	560 000 kr	435 000 kr	310 000 kr	220 000 kr

Källa: Skånegårdar AB, 2026

Stora lokala variationer förekommer och för närvarande är variationerna större än normalt.



VD ANN KNUTSSON OM NULÄGET OCH OMVÄRLDEN:

Marknaden är stark och hoppfull

Trots internationell oro och räntans ovisshet finns det desto fler faktorer som pekar åt rätt håll. Ann Knutsson analyserar vårt nuläge, med hopp om god tillväxt och hög efterfrågan.

Redan före bombningarna av Iran började kunde vi konstatera att marknaden stod och vägde. Marknadsundersökningar i fastighetsbranschen visade att ovanligt många räknade med högre bostadspriser. Nu verkar det, lite överraskande, som om hushållens förbättrade ekonomi och ett positivt nyhetsflöde med nya boläneregler och halverad matmoms stärker bostadsmarknaden mer än vad krigsoron i Mellanöstern och risken för högre inflation med räntehöjningar försvagar den. Nettot är positivt och bostadsmarknaden stärks.

Att bostadsmarknaden behåller styrkan trots kriget i Iran beror på att hushållens ekonomi redan har förbättrats avsevärt sedan våren 2024 när räntorna började sänkas, samtidigt som de goda nyheterna väger tyngre än risken för att höjda energipriser ska höja inflationen och räntorna. Inflationen har sjunkit under våren för att sista månaden öka lite igen. Vi närmar

oss nu Riksbankens inflationsmål och om inte det geopolitiska läget förvärras bedöms styrräntan ligga stabil i dagsläget.

Den 1 april sänktes bolånetaket till 90% vid bostadsköp, så kontantkravet sänkts till 10% för att hjälpa unga. För att dämpa den totala belåningen balanseras det med att man inte får belåna en bostad man redan äger med mer än 80% (tidigare 85% som vid köp av ny bostad) och en tröghetsregel som gör att man inte får värdera upp bostaden för att låna mer förrän efter 5 år. Dessa ändringar kan göra renoveringsobjekt mindre attraktiva samtidigt som vi troligen kommer att se ökade priser på framför allt bostadsköp med lite lägre köpeskilling.

HUSHÅLLENS KOSTNADER

När det gäller att stimulera hushållen och deras konsumtion kommer halveringen av matmomsen från 12 till 6% lägligt för att kompensera till exempel högre bensinpriser. Som en direkt koppling till de höga energipriserna har regeringen tillfälligt sänkt skatten på bensin och diesel till EU:s miniminivå. De går även vidare med ett utvidgat elstöd som kom-

pensation för höga elpriser i januari och februari. Företag får inget stöd, men hushållen får totalt 3,4 Mdr som ska betalas ut under sommaren inför valet.

Att sia om när Irankriget slutar är omöjligt, men om läget lugnar sig innan ett minskat utbud och högre kostnader får genomslag i ekonomin kan dagens turbulens snarare bli ett hack i kurvan. Med goda ekonomiska förutsättningar är marknadspsykologin avgörande för att hushållen ska våga agera och hålla efterfrågan uppe så att vi får en minst lika balanserad och stark bostadsmarknad som nu.

EFTERFRÅGAN PÅ LANTBRUK

Trots ökade drivmedelspriser och dåliga spannmålspriser ser vi en starkt efterfrågan och god framtidstro hos spekulanterna. Vid försäljning av produktionsfastigheter tycker vi att efterfrågan och framtidstron har stärkts, trots sänkta avkastningspriser, och marknaden är god för att sälja sin gård. Vi ser tydligt att de geografiska områdena med djurproduktion står starka - där är efterfrågan stor vilket driver priserna uppåt.

Likasa är områden med specialgrödor fortsatt attraktiva, även om vattentillgången har blivit en väldigt viktig fråga. Vi märker tydligt att mark med vattentillgång ligger högre i pris jämfört med mark utan vatten i samma område. I Skåne har odling av stärkelsepotatis ökat kraftigt under de senaste åren och grödan väger upp i en marknad med sviktande spannmålspriser.

Under det senaste året har mjölkpriset sjunkit med ca 27 procent och fläskpriset med ca 9 procent. Nedgången ska dock ses i ljuset av att båda produktionsgrenarna under de föregående åren haft höga avräkningspriser, vilket inneburit god lönsamhet för många producenter.

Marknaden för såväl mjölk som griskött kännetecknas av en mycket hög prisvolatilitet. Relativt små förändringar i utbud eller efterfrågan kan få betydande genomslag på avräkningspriserna, eftersom produktionen är svår att anpassa på kort sikt medan konsumtionen förändras relativt långsamt. När produktionen ökar, både nationellt och internationellt, kan marknaden snabbt gå från underskott till överskott, vilket pressar priserna.

HOLLÄNDARE OCH DANSKAR

Holländarna har i många år varit uppgivna på Nederländernas lantbrukspolitik och framtidstron på att vara lantbrukare i Nederländerna är svag. Det finns därmed stort intresse från holländarna att köpa gård i Sverige och framförallt mjölkgårdar, men även andra inriktningar.



”Vattentillgången har blivit en väldigt viktig fråga”



”Vi har en aktiv köparsida som vill komma till avslut”

Vi märker nu att även danskarna har börjat tappa tron och börjat söka produktionsgårdar i Sverige. Den danska regeringen avskaffar nu jordbruksdepartementet för att överlåta departementets frågor till departementet för natur- och djurskydd. och beslut är taget på att 20 procent av Danmarks åkermark ska planteras med skog eller göras om till våtmark. Och även om danskarna sedan länge har funnits som köpare i Sverige är det nu mer uttalat att det beror på dansk lantbrukspolitik och tydligt att det är vanliga lantbrukare och inte som tidigare de som delvis såg det som en investering.

HÄSTGÅRDAR PÅ FRAMMARSCH

Vid försäljning av hästgårdar och bostäder på landsbygden är köparsidan mer aktiv och mer intresserad av att komma till avslut. De mindre hästgårdarna följer mer bostadsmarknaden i stort och gynnas av de nya lånereglerna. De professionella och lite större hästgårdarna säljs ofta till verksamma inom sporten. Vanligt är att de aktiva vill flytta mer söderut och komma närmare tävlingar på kontinenten eller att aktiva hästägare väljer att investera i anläggningar till sin verksamhet.

STABILT I SKOGEN

Intresset för skogsfastigheter är fortsatt stort och marknaden stabil, även om prisutvecklingen framöver väntas bli mer återhållsam. Under de senaste femton åren har priset på skogsmark haft en tydligt positiv utveckling i stora delar av landet, med särskilt stark uppgång i syd.

Skogen ses fortsatt som en långsiktig trygg investering i en tid som präglas av geopolitisk osäkerhet, stigande energipriser och ett osäkert ränteläge. Samtidigt lockar skogsfastigheter både traditionella skogsägare, kapitalplacering och köpare som söker ett livsstilsboende kombinerat med markinnehav.

Virkesmarknaden har emellertid börjat svalna efter fjolårets rekordnivåer. Under andra halvan av 2025 började priserna på både timmer och massaved att falla. En mer avvaktande konjunktur, större virkeslager och stormskador bidrar till osäkerheten. Trots detta är framtidstron fortsatt god. Efterfrågan bedöms vara stark på längre sikt och många skogsägare visar fortsatt hög vilja att utveckla sina innehav.

Ann Knutsson
VD, Agronom



Ränteutveckling bottenlån 1995-2026

		RÖRLIG RÄNTA	2 ÅR	5 ÅR	GENOMSnitt	INDEX
Mars	1995	10,25%	11,25%	11,75%	11,08%	100,0
Mars	1996	9,25%	8,75%	9,90%	9,30%	83,9
Mars	1997	5,45%	6,00%	7,25%	6,23%	56,2
Mars	1998	5,50%	5,70%	6,25%	5,82%	52,5
Mars	1999	4,35%	4,55%	5,35%	4,75%	42,9
Mars	2000	4,55%	5,75%	6,35%	5,55%	50,1
Febr	2001	4,45%	4,90%	5,55%	4,97%	44,8
Febr	2002	4,50%	5,15%	5,75%	5,13%	46,3
Febr	2003	4,60%	4,65%	5,25%	4,83%	43,6
Jan	2005	2,85%	3,00%	3,85%	3,23%	29,2
Dec	2005	2,15%	2,90%	3,45%	2,83%	25,6
Mars	2006	2,35%	3,05%	3,60%	3,00%	27,1
Mars	2007	3,70%	4,00%	4,25%	3,98%	35,9
Jan	2008	4,60%	4,40%	4,55%	4,52%	40,8
April	2009	2,00%	2,60%	4,20%	2,93%	26,5
Febr	2010	1,60%	2,25%	4,05%	2,63%	23,8
Febr	2011	3,10%	3,85%	4,90%	3,95%	35,6
Febr	2012	4,10%	3,50%	3,90%	3,83%	34,6
Juni	2013	2,70%	2,70%	3,10%	2,83%	25,6
Juli	2014	2,20%	2,40%	3,10%	2,57%	23,2
Juni	2015	1,50%	1,50%	2,00%	1,67%	15,0
Juni	2016	1,40%	1,50%	1,90%	1,60%	14,4
Juni	2017	1,20%	1,50%	2,00%	1,57%	14,1
Maj	2018	1,00%	1,10%	1,60%	1,23%	11,1
Maj	2019	1,20%	1,30%	1,80%	1,43%	12,9
Juli	2020	1,00%	1,10%	1,20%	1,10%	9,9
Dec	2021	1,17%	1,10%	1,30%	1,19%	10,7
Juli	2022	1,00%	1,10%	1,40%	1,17%	10,5
Sept	2023	4,75%	4,85%	4,40%	4,67%	42,1
Maj	2024	4,65%	4,20%	3,96%	4,27%	38,5
Maj	2025	3,25%	3,16%	3,54%	3,32%	33,6%
Maj	2026	2,65%	2,95%	3,20%	2,93%	26,5%

SKÄRPT TILLÄMPNING AV REGLER FÖR FÖRÄRVSTILLSTÅND:

Jordbruksverket saknar insikt

För gårdar med större animalieproduktion kan en ny dom i Kammarrätten få betydande följder.

Fram tills för några år sedan fanns det möjlighet att erhålla förvärvstillstånd för lantbruksfastigheter med omfattande byggnader för animalieproduktion med obetydlig areal produktiv åker- eller betesmark. Var den produktiva arealen under 2 ha gavs regel- mässigt tillstånd.

Dock kom en dom i Kammarrätten i Jönköping, (*mål nr 3241-20 av den 29 september 2020*), som avslag en ansökan trots att det inte fanns någon produktiv areal utan avslaget grundade sig på att fastigheten var taxerad som lantbruksenhet. Förvaltningsrätten hade efter ett rimligt och klokt resonemang beviljat förvärvstillstånd - men Jordbruksverket överklagade och vann i Kammarrätten. Den förlorande parten överklagade men fick inte prövningstillstånd i högre instans varefter domen blivit vägledande.

BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

I det aktuella fallet var fastigheten bebyggd med en omfattande äggproduktionsanläggning och bolaget som ville förvärva fastigheten hade gjort omfattande investeringar i byggnaderna, dock var inte byggnaden i sig en byggnad på ofri grund. Således fanns starka ekonomiska skäl att överlåta fastigheten i sin helhet till bolaget.

Varför driver Jordbruksverket den här typen av fall då det är alldeles uppenbart att avslaget är starkt begränsande för köparen och att det ur det så kallade markbalansargumentet fullständigt saknar betydelse? Fastigheten kan sannolikt ombildas till

en industrienhet, då behövs inte förvärvstillstånd men bolaget drabbas därvid av fastighetsskatt på 0,5 procent av taxeringsvärdet och det kan för större anläggningar bli flera hundratusen kronor per år.

Jordbruksverkets agerande vittnar om en rigiditet och bristande förståelse för lantbrukets och animalieproduktionens realiteter. JBV hävdar i sin argumentation att marken redan tillhör bolagets ägare. JBV verkar sakna insikt i att en byggnad på en fastighet ej kan lösgröas och säljas till tredje man.

”Avslaget är starkt begränsande för köparen”

Större animalieproducenter bör av denna dom dra slutsatsen att vid nybyggnation låta ett bolag, drifts- eller fastighetsbolag, uppföra byggnaden som byggnad på ofri grund och arrendera marken av den fysiske ägaren. Då kan byggnaden i framtiden överlåtas till annan juridisk person utan krav på förvärvstillstånd.

Olägenheten ur belåningssynpunkt kan delvis elimineras genom långfristiga arrendeavtal och banken kan kombinera pantsättning för marken med en företagsinteckning för byggnaden. Sannolikt leder den lösningen till en högre räntesats än om både mark och byggnad tillhört det producerande bolaget. Denna nackdel har emellertid Jordbruksverket tydligen ingen förståelse för. Jag hade förväntat mig att Jordbruksverket haft en mer pragmatisk attityd till svenskt lantbruks fromma.

Dag Magnusson
Styrelseordförande, Civilekonom



**Sålda
objekt**



**Kulla Gunnarstorps Gods
Helsingborg
1 280 ha
Kontor: Lund**



**Stora Kampholma
Hässleholm**

41 ha

Kontor: Kristianstad



**Finnstorp
Svalöv**

2,1 ha

Kontor: Lund



**Ällenberga
Ängelholm**

53 ha

Kontor: Lund



**Sjöbol
Falkenberg**

6,5 ha

Kontor: Falkenberg



**Tranås Mada
Tranås**

71 ha

Kontor: Jönköping



**Sålda
objekt**

**Linnebo
Uddevalla
316 ha**

Kontor: Uddevalla



**Grönland
Lund
15 ha**

Kontor: Lund



**Rönneberga
Landskrona
47 ha**

Kontor: Lund



**Filkesboda
Kristianstad
253 ha**

Kontor: Kristianstad



**Högestad, jaktarrende
Ystad
3 300 ha**

Kontor: Kristianstad



**Kvarnby
Simrishamn
57 ha**

Kontor: Lund

Orimlig myndighetsaktivism

Lagändringsförslaget rörande bildande av naturreservat och balansen mellan juridiska personer och privat ägande kan inte kallas annat än myndighetsaktivistiskt

Det ligger nu ett förslag till ändrade regler om markavstående enligt Jordförvärvslagen, innebärande att rätten till ersättningsförvärv för juridiska personer skall slopas. Skogsstyrelsen anser inte att det är en särskilt viktig fråga och att det inte nämnvärt påverkar juridiska personers vilja att avsätta mark till naturreservat.

Jag delar inte den uppfattningen och frågan är betydligt mer komplicerad än så. Det är inte upplåtarens förvärv av ersättningsmark som rubbar balansen utan det är statens och Naturvårdsverkets bildande av naturreservat som rubbar den och det gäller naturligtvis särskilt i de fall det bildas naturreservat genom köp eller upplåtelse för all framtid från fysiska personer.

MISSBRUKAR SIN STÄLLNING

I ett tidigare fall nekade Jordbruksverket ett bolag att förvärva ersättningsmark med hänvisning till att marken inte avyttrats utan endast avstått brukningsrätten till Naturvårdsverket för all framtid. Beslutet överklagades, genom Skånegårdars försorg, till Kammarrätten som beslutade om bifall, (*Dom 2015-02-10, Mål nr 2251-14*) med hänvisning till att det i förarbetena till lagen hävdades att begreppen "överlåta" och "avstå" likställdes eftersom den som upplät marken för all framtid gick miste om brukningsrätten. Domen överklagades av Jordbruksverket till Högsta Förvaltningsrätten men prövningstillstånd beviljades inte så Kammarrättens

dom (*2016-03-10 Mål nr 945-15*) är prejudicerande. Det är på grund av denna dom som Jordbruksverket tagit initiativ till att ändra lagen och avskaffa återköpsrätten för juridiska personer. Det är helt klart en myndighetsaktivism och det är ju intressant att när en dom går en myndighet emot kan den i kraft av sin ställning se till att ändra lagen.

STOR ANDEL SKATT

Frågan kompliceras också av att den som avstår mark till naturreservat äger rätt att avsätta realisationsvinsten till en Ersättningsfond så att reavinsten och därmed skatten skjuts upp. Skulle rätten till ersättningsförvärv upphöra tvingas den som avstår mark skatta fram reavinsten med en skattesats på 20,6 procent. Detta var också ett argument Kammarrätten beaktade eftersom Bolagets avsättning till Ersättningsfonden godkänns av Skatteverket.

Sammantaget innebär ett avskaffande av rätten till ersättningsförvärv att det bolag som avstår mark till Naturvårdsverket inte bara förlorar produktionskapacitet utan måste dessutom skatta bort en stor del av ersättningen. Självklart leder detta till att färre bolag kommer att acceptera nya avsättningar till naturreservat alternativt vilja yrka på en högre ersättning för att kompensera för skatteeffekten.

En annan fråga är om tillämpningen ska bli retroaktiv, innebärande att de som ännu inte förvärvat ersättningsmark förlorar rätten trots att femårsgränsen inte uppnåtts?

Dag Magnusson
Styrelseordförande, Civilekonom



HÅLL KOLL PÅ VÅRA NYA OBJEKT!

Skapa din fastighetsbevakning

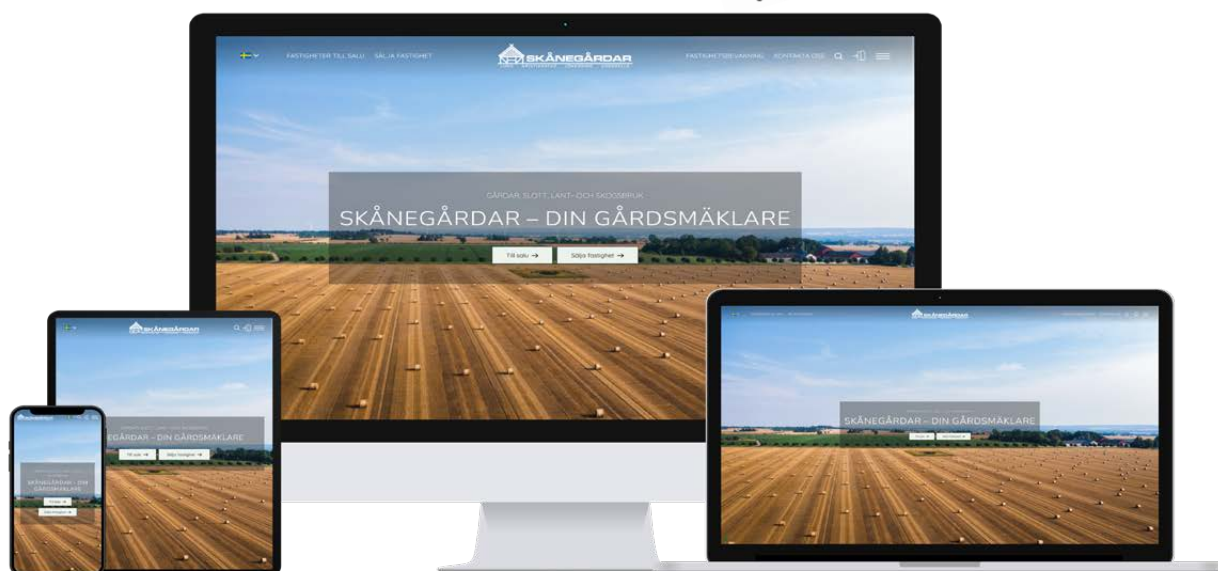
Vi hjälper dig att hålla koll på marknaden så att du aldrig missar en möjlighet. I vår bevakningstjänst meddelas du direkt när vi lägger upp nya objekt som passar dig.

SCAN



ME

WWW.SKANEGARDAR.SE 



Marknadsbarometern 2026

		0 - 5	TREND
Växtodling		4➔
Hästgårdar/konsument		4➔
Livsstillgårdar		4➔
Mjölkgårdar		3➔
Grisgårdar		3➔
Fjäderfä	-kyckling	4➔
	-ägg	4➔
Betesgårdar		3➔
Skogsfastigheter		5➔
Vindkraft		2➔
Solcellsparker		2➔

Intrång på din mark?

Många markägare möts i dag av markintrång vid stora infrastrukturprojekt.
Kontakta gärna vårt systerbolag Sydsvensk markvärdering för rådgivning och hjälp.



Elis Ekholm

Tel: 0791-430473
elis.ekholm@markvardering.se



Hans Nilsson

Tel: 0708-970124
hans.nilsson@markvardering.se



Johan Hoolmé

Tel: 0733-308589
johan@hoolme.se



Anders Wadmark

Tel: 0708-467145
anders.wadmark@gmail.com



Skogen i politiken - ny utredning

Vilka intressen ska väga tyngst? Hur ska skogspolitiken tas in i framtiden?

Den senaste svenska skogspolitiska utredningen (*SOU 2025:93 – En robust skogspolitik för aktivt skogsbruk*) syftar till att modernisera skogspolitiken utifrån dagens krav på klimat, biologisk mångfald och ekonomisk utveckling. Den bygger vidare på den skogspolitik som infördes 1993, där produktionsmålet och miljömålet väger lika tungt. Utredningen konstaterar dock att förutsättningarna har förändrats kraftigt sedan dess, bland annat genom ökade klimatkrav, nya EU-regler och större fokus på naturvård och artskydd.

Ett centralt förslag i utredningen är att öka skogsproduktionen för att bidra till klimatomställningen och stärka Sveriges ekonomi. Skogen ses som en viktig resurs för att ersätta fossila material och skapa biobaserade produkter. För att uppnå detta föreslås åtgärder som ökad gödsling, bättre viltförvaltning för att minska betesskador samt anpassning av skogsbruket till klimatförändringar, exempelvis genom att använda fler träslag. Utredningen föreslår också ett tydligare produktionsmål som ska komplettera miljömålet.

MINSKAD DETALJSTYRNING

Samtidigt vill utredningen stärka äganderätten och förenkla regelverket för skogsägare. Tanken är att minska detaljstyrningen från staten och i stället ge skogsägare större frihet att själva bestämma hur deras mark ska brukas. Detta anses kunna öka

investeringsviljan och göra skogsbruket mer effektivt och konkurrenskraftigt.

När det gäller miljö och naturvård föreslås flera förändringar. Frivilliga avsättningar av skog kan få större betydelse, och i vissa fall kan skyddade områden omprövas. Utredningen vill också göra miljömålen mer konkreta och mätbara. Samtidigt betonas att skogen fortsatt ska bidra till att bevara biologisk mångfald, även om metoderna för hur detta ska ske förändras.

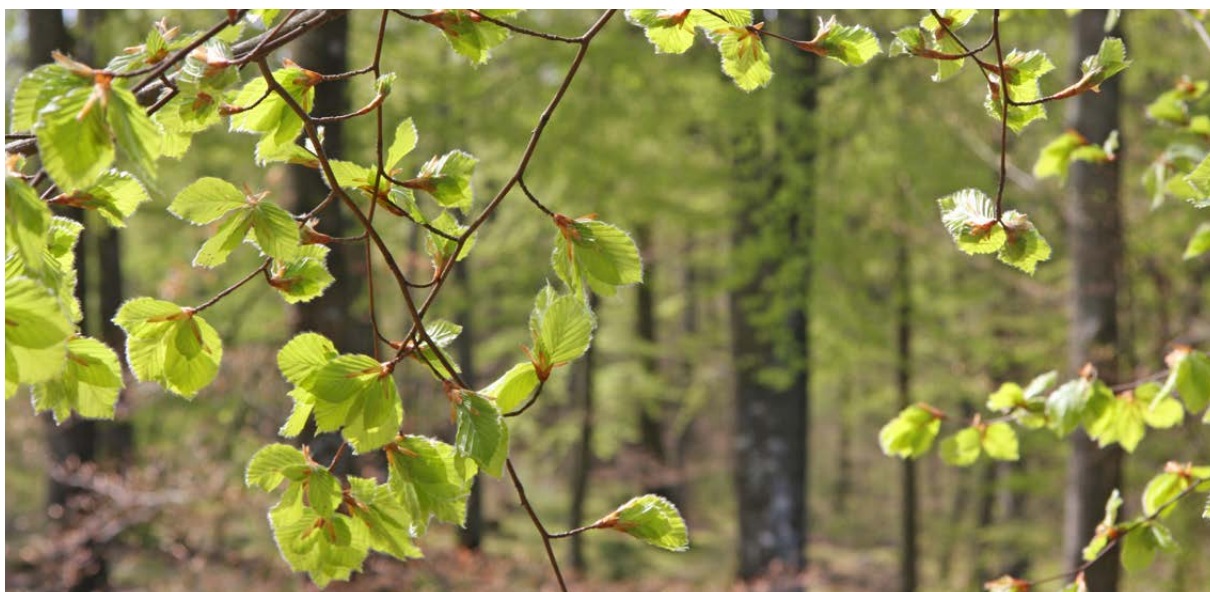
STÖD OCH KRITIK

Skogen lyfts också fram som en central del av klimatpolitiken. Genom ökad tillväxt i skogen kan mer koldioxid bindas, samtidigt som träprodukter kan ersätta mer klimatbelastande material. Utredningen föreslår därför nya sätt att mäta skogens klimatnytta och hur den bidrar till en växande bioekonomi.

Utredningen har dock mött både stöd och kritik. Kritiker menar att förslagen riskerar att försämra den biologiska mångfalden och att fokus på produktion blir för stort på bekostnad av miljön. Förespråkare anser däremot att förslagen stärker skogsägarnas villkor, ökar tillväxten och bidrar positivt till klimatet.

Sammanfattningsvis innebär utredningen en tydlig inriktning mot ett mer aktivt och produktionsorienterat skogsbruk, samtidigt som miljömålen finns kvar men förändras. Den centrala frågan framöver blir hur balansen mellan ekonomisk utveckling, klimatnytta och bevarandet av biologisk mångfald ska hanteras.

Peter Olsson, Skogsmästare



**Sålda
objekt**

**Boberg's gård
Falkenberg**

49 ha

Kontor: Falkenberg



**Bondrum
Tomelilla**

45 ha

Kontor: Kristianstad



**Bryggums säteri
Vänernsberg**

142 ha

Kontor: Uddevalla

**Venestad gård
Kristianstad**

3 ha

Kontor: Kristianstad



**Hästveda
Hässleholm**

6 ha

Kontor: Kristianstad



**Sålda
objekt**

**Balkåkra
Ystad
27 ha
Kontor: Lund**

**Jussö gård
Värnamo
400 ha
Kontor: Jönköping**

**Ängsparken
Vellinge
17 ha
Kontor: Lund**

**Kumlatofta
Sjöbo
1,3 ha
Kontor: Lund**

**Knutstorp
Klippan
9,3 ha
Kontor: Lund**



Juridisk hjälp hos Skånegårdar

Har ni ett generationsskifte på gång, eller frågor kring arrendeavtal? Hos vår jurist Jonas Rask kan du få hjälp inom samtliga relevanta juridiska områden.

Inom Skånegårdar har vi lång och gedigen erfarenhet av juridisk rådgivning inom den agrara sektorn och förstår de särskilda förutsättningar som präglar livet och verksamheten på landet. För frågor kring mark, ägande, avtal eller familjerättsliga överväganden erbjuder vi stöd anpassat efter just jord- och skogsbrukets behov.

Vår jurist Jonas Rask bistår med hög kompetens och kan med trygghet och professionalism guida dig genom både enklare och mer komplexa ärenden.

FASTIGHETS RÄTT

- » Råd vid köp, försäljning och gåva av fastigheter.
- » Upprättande och granskning av överlåtelseavtal.
- » Hantering av servitut, nyttjanderätter och andra markrättigheter.

GENERATIONSSKIFTE

- » Vägledning kring val av lämplig överlåtelseform.
- » Planering för en trygg och långsiktigt hållbar övergång.
- » Upprättande av nödvändiga avtal och dokument.

FAMILJERÄTT

- » Genomgång av hur äktenskapsförord, gåvobrev och arv påverkar familjens situation.
- » Rådgivning för att skapa tydlighet och trygghet inför framtiden.
- » Hjälpa med juridiska dokument som reglerar relationer och ägande inom familjen.

ARRENDE- OCH NYTTJANDERÄTT

- » Upprättande och granskning av arrendeavtal.
- » Biträde vid tvist kring arrende- och nyttjanderättsavtal, partsombud och medling.
- » Hantering av servitut, nyttjanderätter och andra markrättigheter.



Jonas Rask

Jurist

Tel: 046-19 04 44, 0791-15 56 00

E-post: jonas@skanegardar.se





LUND/UDDEVALLA

Dag Magnusson

Styrelseordförande

Civilekonom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 42, 0706-33 30 37

E-post: dag@skanegardar.se



LUND

Ann Knutsson

VD

Agronom, Civilekonom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 46, 0703-01 62 47

E-post: ann@skanegardar.se



LUND

Gustaf Magnusson-Kroon

Vice VD

Agronom, Reg. mäklare

Tel: 046-19 05 58, 0708-53 84 34

E-post: gustaf@skanegardar.se



UDDEVALLA

Daniel Johammar

Reg. mäklare

Tel: 0522-190 41, 0730-29 93 97

E-post: daniel@skanegardar.se



LUND

Jonas Rask

Jurist

Tel: 046-19 04 44, 0791-15 56 00

E-post: jonas@skanegardar.se



LUND

Emelie Jung

Reg. mäklare

Tel: 046-19 04 47, 0702-63 28 14

E-post: emelie@skanegardar.se



LUND

Anna Engman

Hippolog, Reg. mäklare

Tel: 046-19 05 50, 0703-58 51 59

E-post: anna@skanegardar.se



LUND

Charlotte Lindén

Agronom, Reg. mäklare

Föräldraledig

E-post: charlotte@skanegardar.se



FALKENBERG

Christian Nilsson

Reg. mäklare

Tel: 0346-21 62 00, 0793-52 70 65

E-post: christian@skanegardar.se



JÖNKÖPING

Mikael Sjöberg

Lantmästare, Reg. mäklare

Tel: 036-30 76 80, 0767-68 81 13

E-post: mikael@skanegardar.se



KRISTIANSTAD

Peter Olsson

Skogsmästare, Reg. mäklare

Tel: 044-35 23 01, 0705-54 24 49

E-post: peter@skanegardar.se



KRISTIANSTAD

Felix Lindström

Skogsmästare, Reg. mäklare

Tel: 044-253 16 35, 0720-80 28 27

E-post: felix@skanegardar.se



LUND

Ann Falkenberg

Civilekonom

Tel: 046-19 04 45, 0706-70 55 32

E-post: falkenberg@skanegardar.se



LUND

Jessica Egnér

Mäklarassistent

Tel: 046-19 05 55, 0791-43 75 83

E-post: jessica@skanegardar.se



LUND

Nadja Jönsson

Marknadsansvarig

Tel: 046-19 05 57

E-post: nadja@skanegardar.se

**Varmt välkommen
att kontakta oss för
rådgivning eller
försäljning!**



LUND

Bredgatan 25
222 21 Lund
046-19 04 40

JÖNKÖPING

Huskvarnavägen 80
554 54 Jönköping
036-30 76 80

UDDEVALLA

Museigatan 2
451 50 Uddevalla
0522-190 41

KRISTIANSTAD

Stridsvagnsvägen 14
291 39 Kristianstad
044-35 23 01
044-253 16 35

FALKENBERG

Torsholmsvägen 3
311 50 Falkenberg
0346-21 62 00

skanegardar.se

