

Checklista vid köp av lantbruksfastighet

En lantbruksfastighet kan innehålla bostad, jord, skog, ekonomibyggnader, arrenden och en pågående verksamhet. Värdet och riskerna behöver därför delas upp. Checklistan hjälper dig att kontrollera vad du köper, vilka rättigheter som följer med och hur fastigheten ska bära sina kostnader.

På Belåna Fastighet hittar du fler guider om [fastighetslån](#) och att [belåna hus](#).

Fastighet	
Kommun / län	
Begärt pris	
Total areal	
Planerad användning	
Eget maxpris	

Dela upp fastigheten före värderingen

Sätt separata värden på bostad, ekonomibyggnader, åker, bete, skog och sådant som säljs vid sidan av fastigheten. Ett samlat hektarpris kan dölja både styrkor och stora kostnader.

1. Klargör vad du vill köpa

- ☐ Bestäm om huvudsyftet är boende, jordbruk, skogsbruk, uthyrning eller en kombination.
- ☐ Skriv vilken verksamhet som ska fortsätta direkt efter tillträdet.
- ☐ Bestäm om du köper endast fastigheten eller även rörelse, maskiner, djur och lager.
- ☐ Räkna på arbetsbehovet och vilken kompetens som saknas.
- ☐ Kontrollera om verksamheten kräver anställda, entreprenörer eller löpande tillsyn.
- ☐ Sätt ett maxpris utifrån din egen kalkyl, inte säljarens potential.

Fastighetens arealer

Ägoslag	Areal enligt underlag	Kontrollerad areal	Kommentar
Åkermark			
Betesmark			
Produktiv skogsmark			
Skogligt impediment			
Övrig mark			
Tomtmark			
Vatten			

2. Ägande, förvärvstillstånd och fastighetsregister

Köp av en taxerad lantbruksfastighet kan kräva förvärvstillstånd. Reglerna skiljer sig mellan fysiska och juridiska personer och påverkas bland annat av var fastigheten ligger och vem säljaren är.

- ☐ Kontrollera hos länsstyrelsen om köparen behöver förvärvstillstånd.
- ☐ Sök tillstånd i rätt tid och skriv ett tydligt villkor i köpeavtalet när beslut saknas.
- ☐ Kontrollera om köparen ska vara privatperson, aktiebolag eller annan juridisk person.
- ☐ Kontrollera att säljaren är lagfaren ägare och att rätt fastighetsbeteckning används.
- ☐ Beställ aktuellt utdrag ur fastighetsregistret.
- ☐ Granska taxeringsuppgifter, inteckningar och befintliga pantbrev.
- ☐ Beställ förrättningsakter och kartor som förklarar gränser, avstyckningar och äldre beslut.
- ☐ Kontrollera om någon del ska fastighetsregleras eller styckas av.
- ☐ Kontrollera samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och årliga kostnader.

Gränsen i kartan är inte alltid den juridiska gränsen
Digitala kartor är bra för överblick. Vid osäkerhet behöver du läsa förrättningsakten och leta efter gränsmärken på marken. En lantbruksfastighet kan ha många skiften och långa gränser.

Servitut och andra rättigheter

Rättighet / belastning	Till förmån	Belastar	Avtal / akt	Kommentar
Väg / infart				
Vatten / brunn				
Ledningar				
Jakt				
Fiske				
Bete				
Avverkning				
Brygga / strand				
Samfällighet				

- ☐ Kontrollera både rättigheter som fastigheten har och rättigheter som belastar fastigheten.
- ☐ Läs arrende-, nyttjanderäts- och ledningsavtal i sin helhet.
- ☐ Kontrollera vem som betalar väg, broar, snöröjning och framtida upprustning.

3. Jordbruksmark, arrenden och stöd

Åker och bete ska bedömas skifte för skifte. Areal, jordart, dränering, form, tillgänglighet och tidigare skötsel påverkar både avkastning och kostnad.

- ☐ Kontrollera skiftesgränser och brukad areal mot kartor och verklighet.
- ☐ Begär uppgifter om jordart, markkartering, pH och tidigare skördar när de finns.
- ☐ Kontrollera täckdikning, öppna diken, dräneringsproblem och behov av underhåll.
- ☐ Bedöm skiftenas storlek, form, lutning och tillgänglighet för maskiner.
- ☐ Kontrollera körvägar, broar, vändplatser och bärighet.
- ☐ Ta reda på om marken är utarrenderad eller om säljaren arrenderar in mark som verksamheten är beroende av.
- ☐ Läs jordbruksarrenden, uppsägningstider, avgifter och besittningsskydd.
- ☐ Kontrollera vem som har rätt till växande gröda och intäkten från den.
- ☐ Kontrollera tidigare SAM-ansökan, alltså ansökan om jordbrukarstöd, samt fleråriga åtaganden.
- ☐ Kontrollera skyddade biotoper, naturbeten, kulturspår och villkor för markskötsel.
- ☐ Utred bevattningsmöjlighet, vattendomar och tillgång under torra år.

Skiftesöversikt

Skifte	Areal	Jordart / klass	Dränering	Arrende / stöd	Notering

Stöd är inte samma sak som säker intäkt

Kontrollera vilka stöd som sökts, vem som uppfyller villkoren och om åtaganden följer marken eller verksamheten. Lägg inte in framtida stöd i kalkylen utan eget underlag.

4. Skog, virkesvärde och naturhänsyn

Skogens värde ligger inte bara i antalet hektar. Virkesförråd, åldersfördelning, tillväxt, åtkomlighet och begränsningar avgör vilka intäkter och kostnader som är realistiska.

- ☐ Begär en aktuell skogsbruksplan med karta, beståndsdata och åtgärdsförslag.
- ☐ Kontrollera när planen inventerades och justera för avverkning, storm, brand eller tillväxt därefter.
- ☐ Låt oberoende skoglig kompetens kontrollera virkesförråd och åldersklasser.
- ☐ Kontrollera avtalade men ännu inte utförda avverkningar.
- ☐ Kontrollera om säljaren har förbehållit sig avverkningsrätt eller om virke redan är sålt.
- ☐ Bedöm skogsbilvägar, broar, vändplaner, avlägg och bärighet.
- ☐ Kontrollera behov av plantering, röjning, gallring och vägunderhåll.
- ☐ Undersök naturreservat, biotopskydd, naturvårdsavtal och andra restriktioner.
- ☐ Kontrollera registrerade naturvärden och kända kulturmiljöer.
- ☐ Ta reda på vilka åtgärder som kräver anmälan, tillstånd eller samråd.
- ☐ Räkna inte en stor engångsavverkning som normal årlig inkomst.

Skogsöversikt

Skogsuppgift	Säljarens underlag	Egen kontroll	Kommentar
Produktiv skogsmark			
Virkesförråd			
Medelbonitet / tillväxt			
Avverkningsmogen skog			
Gallringsskog			
Ungskog			
Planterat / föryngrat			
Naturvård / restriktion			
Vägar och avlägg			

En gammal skogsbruksplan behöver räknas fram

Planen är ett underlag, inte ett facit. Fråga vad som har avverkats sedan inventeringen och vem som äger virke som redan är kontrakterat.

5. Bostad, ekonomibyggnader och infrastruktur

Ekonomibyggnader kan vara värdefulla för rätt verksamhet men kostsamma om de är slitna, svåra att försäkra eller saknar godkänd användning. Besiktiga dem utifrån vad du faktiskt ska göra.

- ☐ Besiktiga mangårdsbyggnad och övriga bostäder som vanliga hus.
- ☐ Kontrollera tak, stomme, grund, fukt, el och brandskydd i ekonomibyggnader.
- ☐ Bedöm om stall, ladugård, maskinhall och lager passar planerad verksamhet.
- ☐ Kontrollera bygglov, anmälningar och godkänd användning.
- ☐ Kontrollera ventilation, gödselhantering, avlopp och andra verksamhetskrav.
- ☐ Granska brunnar, vattenkvalitet, kapacitet och ledningsdragning.
- ☐ Kontrollera enskilda avlopp och eventuella förelägganden.
- ☐ Bedöm elanslutning, huvudsäkring, reservkraft och kostnad för uppgradering.
- ☐ Kontrollera uppvärmning, bränslelager och energianvändning.
- ☐ Kontrollera bredband, mobil täckning, vägar och vintertillgänglighet.

Byggnadsöversikt

Byggnad	Area / användning	Skick	Åtgärd / kostnad	Tillstånd
Mangårdsbyggnad				
Övriga bostäder				
Ladugård / stall				
Maskinhall				
Loge / lager				
Verkstad				
Gödsel- / foderanläggning				
Växthus				
Övriga byggnader				

Miljö och tidigare verksamhet

- ☐ Utred gamla cisterner, oljehantering, verkstad, deponier och fyllnadsmassor.
- ☐ Kontrollera kemikalier, bekämpningsmedel och avfall som finns kvar.
- ☐ Begär uppgifter om förelägganden, tillstånd och tillsynsärenden.
- ☐ Kontrollera översvämning, erosion, skred, radon och andra platsrisker.

6. Värdering, skatt och hela investeringen

En lantbruksenhet kan vara både privatbostad och näringsfastighet skattemässigt. Mangårdsbyggnaden med tomt kan i vissa fall vara privatbostad. Mark, skog och ekonomibyggnader hör till näringsverksamheten.

- ☐ Fördela köpeskillingen mellan bostad, ekonomibyggnader, jord, skog och övriga tillgångar.
- ☐ Kontrollera fastighetens taxeringsvärden och typkod.
- ☐ Räkna lagfart och eventuella nya pantbrev utifrån köpare och finansiering.
- ☐ Ta reda på vilka avskrivningar och avdrag som kan bli aktuella.
- ☐ Kontrollera moms för verksamhet, maskiner, lager och överlåtna avtal.
- ☐ Utred skogsavdrag, skogskonto och tidigare skattemässiga uppgifter när skog ingår.
- ☐ Planera bokföring och NE-bilaga om du äger fastigheten privat.
- ☐ Ta skattehjälp före köpet om verksamhet eller tillgångar överläts tillsammans med fastigheten.

Privat bostad betyder inte privat fastighet
Även om du bor i mangårdsbyggnaden ska jord, skog och ekonomibyggnader normalt redovisas i näringsverksamhet. Håll privata och verksamhetsrelaterade kostnader åtskilda från början.

Hela kapitalbehovet

Kostnad	Belopp	Finansiering	Kommentar
Köpeskillning			
Lagfart			
Nya pantbrev			
Förvärvstillstånd / juridik			
Besiktning och värdering			
Direkta byggnadsåtgärder			
Skogsvård			
Dränering / mark			
Maskiner / inventarier			
Djur / lager / gröda			
Rörelsekapital			
Reserv			
Total investering			

7. Intäkter, finansiering och stresstest

Banken behöver se hur ränta och amortering ska betalas mellan skördar, avverkningar och andra ojämna intäkter. En bra kalkyl skiljer löpande intäkter från engångsuttag.

- ☐ Kontakta banken innan bindande kontrakt.
- ☐ Begär separat värdering av bostad, jord, skog och ekonomibyggnader när det behövs.
- ☐ Visa historiska intäkter och kostnader med underlag.
- ☐ Beskriv vilka intäkter som återkommer årligen och vilka som är engångsintäkter.
- ☐ Räkna rörelsekapital för utsäde, foder, bränsle, entreprenörer och skatt.
- ☐ Planera likviditet fram till nästa skörd eller avverkning.
- ☐ Kontrollera krav på personlig borgen, extra säkerhet och amortering.
- ☐ Sätt en reserv för byggnader, skogsskador och svaga produktionsår.

Årlig ekonomi

Post	Historik	Basscenario	Svagt scenario	Underlag
Jordbruksintäkter				
Arrendeintäkter				
Skogsintäkter				
Jakt / fiske				
Bostads- / lokalhyra				
Stöd och ersättningar				
Övrigt				
Driftskostnader				
Ränta och amortering				
Årligt kassaflöde				

Stresstest

Scenario	Årligt resultat	Likviditet	Lånebetalningar	Åtgärd
Grundscenario				
Ränta +1 procentenhet				
Ränta +2 procentenheter				
Skördeintäkt -20 %				
Virkespris / uttag lägre				

Stresstest - fortsättning

Fyll i de två sista scenarierna och skriv ned vad som behöver ändras om kalkylen inte håller.

Scenario	Årligt resultat	Likviditet	Lånebetalningar	Åtgärd
Akut byggnadsåtgärd				
Kombinerat scenario				

Låt inte skogen betala samma köp två gånger

Om köpeskillingen bygger på ett stort virkesförråd och du avverkar direkt minskar fastighetens skogsvärde. Räkna uttaget som en förändring av tillgången, inte som gratis avkastning.

Vad visar stresstestet?

- ☐ Vilken förändring gör att kassaflödet först blir negativt?
- ☐ Hur många månader klarar likviditetsreserven utan normala intäkter?
- ☐ Vilka kostnader kan skjutas upp utan att mark, skog eller byggnader tar skada?
- ☐ Vilken intäkt är mest beroende av en enda köpare, arrendator eller hyresgäst?
- ☐ Hur mycket eget kapital kan skjutas till om ett svagt år sammanfaller med en större reparation?
- ☐ Vilka antaganden behöver banken eller rådgivaren kontrollera innan kontrakt?

Bankens krav och egna gränser

8. Köpeavtal och vad som faktiskt ingår

Fastigheten, rörelsen och lösöret är olika delar av affären. Skriv tydligt vad som överläts, till vilket värde och från vilken dag köparen får intäkter och ansvar.

- ☐ Skriv rätt fastighetsbeteckning, pris, tillträdesdag och betalningsvillkor.
- ☐ Skriv villkor om förvärvstillstånd och finansiering när besluten inte är klara.
- ☐ Reglera om areal eller uppgifter visar sig avvika väsentligt.
- ☐ Lista maskiner, redskap, djur, foder, lager och annat lösöre separat.
- ☐ Reglera stående skog, avverkningskontrakt och upplagt virke.
- ☐ Reglera växande gröda, insatsvaror och kostnader för pågående odlingsår.
- ☐ Lista arrenden, nyttjanderätter, serviceavtal och entreprenadavtal som övertas.
- ☐ Reglera stöd, åtaganden och eventuella återkrav.
- ☐ Reglera jakt, fiske och andra upplåtelser.
- ☐ Skriv vem som ansvarar för kända fel, myndighetskrav och förorenad mark.
- ☐ Låt juridisk och skattemässig rådgivare granska en större eller komplicerad affär.

Affärens delar

Del av affären	Ingår?	Värde	Övertagandedag	Kommentar
Fastigheten				
Skog och stående virke				
Växande gröda				
Maskiner / inventarier				
Djur				
Foder / lager				
Arrenden				
Stöd / åtaganden				
Jakt / fiske				
Avtal och abonnemang				

Inför tillträdet

- ☐ Gör slutlig avräkning av arrenden, hyror, stöd, lager och pågående produktion.
- ☐ Ta emot nycklar, kartor, akter, avtal, journaler, intyg och servicehistorik.
- ☐ Läs av el, vatten, bränsle och andra mätare eller lager.
- ☐ Dokumentera byggnader, maskiner, vägar och mark med fotografier.
- ☐ Säkerställ att försäkring, bank och lagfartsansökan är förberedda.

9. Slutlig beslutsöversikt

Markera grönt när uppgiften är verifierad, gult när den behöver räknas eller utredas och rött när den kan stoppa köpet. Sätt inte slutligt pris innan de röda punkterna har fått en lösning.

Område	Grönt	Gult	Rött	Kommentar
Förvärvstillstånd				
Fastighetsgränser / rättigheter				
Jordbruksmark				
Arrenden / stöd				
Skog och naturvärden				
Byggnader				
Vatten / avlopp				
Miljörisker				
Ekonomi / skatt				
Finansiering				
Köpeavtal				

De fem största kostnaderna efter köpet

Villkor som måste in i köpeavtalet

Källor och fler guider

Checklistan bygger på generell information från Jordbruksverket, Länsstyrelserna, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen, Skatteverket och Sveriges Domstolar. På Belåna Fastighet hittar du fler guider om [fastighetslån](#) och att [belåna hus](#).

Sista kontrollen före kontrakt

- ☐ Förvärvstillståndet är klarlagt och rätt villkor finns i köpeavtalet.
- ☐ Finansieringen omfattar även lagfart, pantbrev, rörelsekapital och första årets åtgärder.
- ☐ Fastighetsgränser, servitut, vägar, samfälligheter och andra rättigheter är kontrollerade.
- ☐ Arrenden, stöd, växande gröda och pågående åtaganden är tydligt fördelade.
- ☐ Skogens virkesförråd, avverkningsrätter och naturrestriktioner är verifierade.
- ☐ Bostad och ekonomibyggnader är besiktigade utifrån planerad användning.
- ☐ Köpeskillingen är fördelad mellan mark, skog, byggnader och övriga tillgångar.
- ☐ Maskiner, djur, foder, lager och avtal som ingår är listade separat.

Slutligt beslut och kommentarer
