

DOKUMENT			SIDA
Markförvaltningspolicy för Prästlönetillgångar i Visby stift			1 (3)
ANTAGEN AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Egendomsnämnden	2020-10-13	Policy	1

## Markförvaltningspolicy för Prästlönetillgångar i Visby stift - Förvärv, innehav och försäljning av Prästlönefastigheter

**Prästlönetillgångar i Visby stift förvaltar ca 10 500 ha mark på Gotland varav 7 500 ha skogsmark och 2 000 ha jordbruksmark samt 1 000 ha övrig mark. Markinnehavet är fördelat på drygt 100 fastigheter, från Sundre i söder till Fårö i norr. Den här policyn syftar till att ge riktlinjer för hur förvaltningen av prästlönefastigheterna kan, får och bör ske. Det är en utmaning att hitta balans mellan ekonomisk avkastning och hållbar förvaltning.**

### Gällande regelverk

Prästlönetillgångarna (prästlönefastigheter och prästlönefonder) har till ändamål att bidra till de ekonomiska förutsättningarna för Svenska kyrkans förkunnelse. Endast avkastningen får användas till ändamålet (Lag om svenska kyrkan, § 9.) Vidare ska tillgångarna vara placerade på ett godtagbart sätt och underprisöverlåtelse får inte ske, inte heller mellan kyrkans olika ekonomiska enheter.

Som grundläggande utgångspunkt för Prästlönetillgångarnas förvaltning gäller att ”tillgångarna ska förvaltas på ett effektivt sätt som ger den bästa möjliga uthålliga totalavkastning där natur- och kulturmiljövårdens intressen beaktas i skälig omfattning. Tillgångarna ska därtill förvaltas på ett etiskt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar.” (Kyrkoordningen, kap 46, § 3).

Enligt Skatteverkets regler för beskattning av tomtrörelse finns det begränsningar för hur många tomter som kan säljas under en viss tidsperiod utan att skattskyldighet inträder.

Innan en eventuell försäljning av en prästlönefastighet kan ske ska församlingen där fastigheten är belägen ges möjlighet att yttra sig (Kyrkoordningen, kap. 46, 9 §).

Vid förvärv av jord- eller skogsbruksfastigheter (taxerade som lantbruksenheter) gäller jordförvärvsförordningen. Olika regler gäller beroende på om köparen är en fysisk eller juridisk person samt om fastigheten ligger i ett glesbygdsområde eller i ett s.k. friområde.

### Övergripande mål

För att rationalisera brukandet är det önskvärt att minska ner antalet fastigheter/skiften men samtidigt behålla avkastningsförmågan. Detta görs genom att sälja skiften med låg avkastningsförmåga och köpa skiften med potentiellt högre avkastningsförmåga (när sådana tillfällen ges och förvärvstillstånd kan ges där så krävs). Även små skiften, skiften som är svårtillgängliga samt åkermark med dålig arrondering kan övervägas att säljas.

DOKUMENT			SIDA
Markförvaltningspolicy för Prästlönetillgångar i Visby stift			2 (3)
ANTAGEN AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Egendomsnämnden	2020-10-13	Policy	1

2018 genomfördes skogliga avverkningsberäkningar som visar när i tiden det är optimalt att avverka olika bestånd/avdelningar. Vid förvärv och försäljning av fastigheter ska dessa beräkningar beaktas och det övergripande målet är att avverkningar ska ske i en så jämn takt som möjligt, så att det utdelningsbara resultatet hålls jämnt över tid. Det ger pastoraten goda förutsättningar att planera sin verksamhet.

Mark som ligger i anslutning till någon av våra befintliga fastigheter kan övervägas att köpas för att på så sätt få en större fastighet. Mark med höga förväntansvärden, t.ex. att de är attraktiva för byggande och boende eller innehar höga naturresurser, bör inte säljas. Mark med höga förväntansvärden kan också övervägas att köpas in. Även kulturella och historiska aspekter, t.ex. ängen bredvid kyrkor etc., bör beaktas vid markaffärer

### Miljö- och klimathänsyn

Skogsförvaltningen är certifierad enligt FSC (Forest Stewardship Council) vilket innebär att skogen ska ge långsiktig ekonomisk avkastning och samtidigt ta hänsyn till miljövärden och sociala förhållanden. Biologisk mångfald, ekologiskt värdefulla miljöer och kulturminnen skyddas. Anställda erbjuds avtalsenliga och säkra arbetsvillkor. Läs mer på <https://se.fsc.org/se-se/standarder/principer-och-kriterier>. I övrigt har alla PLT-förvaltningar ställt sig bakom det av ENSO (Egendomsförvaltningarnas samarbetsorgan) framtagna dokument "Prästlönetillgångarnas bidrag till Svenska kyrkans färdplan för klimatet", se bilaga 1. Dokumentet innehåller bl.a. målformuleringar inom områdena samhällsbyggnad, jordbruk och skog

### Tillämpning/tolkning av regelverk

Tolkningen av ovanstående regelverk är att försäljning av mindre markytor för tomtändamål generellt inte bör ske p.g.a. reglerna för tomtrörelsebeskattning. Eftersom försäljning inte kommer att kunna ske till alla som frågar är det nödvändigt att göra prioriteringar (se avsnitt *prioriteringar*). Dessutom vill egendomsförvaltningen/nämnden ha utrymme att själva kunna jobba med markexploatering och ta fram detaljplaner m.m. som sedan kan säljas på öppna marknaden.

Det kan ändå finnas omständigheter som motiverar en försäljning men detta bör i så fall endast ske i undantagsfall. Om mindre markområden ändå ska säljas bör en marknadsmässig värdering av en oberoende värderare göras. Värderingskostnaden och ev. lantmäterikostnader bör i så fall bekostas av frågeställaren.

Om försäljning av mindre markområden ändå bedöms vara motiverade bör generellt försäljningar som kommer fler personer/intressen till godo prioriteras. Det innebär att försäljningar till näringsverksamhet och allmännyttiga verksamheter, t.ex. ideella föreningar, prioriteras framför försäljningar till privatpersoner. Försäljning till kyrkans andra ekonomiska enheter prioriteras också.

DOKUMENT			SIDA
Markförvaltningspolicy för Prästlönetillgångar i Visby stift			3 (3)
ANTAGEN AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Egendomsnämnden	2020-10-13	Policy	1

## Effekter av markförsäljning

De kortsiktiga effekterna av markförsäljning innebär att det ekonomiska resultatet blir högre men inte det *utdelningsbara* resultatet eftersom endast avkastningen från Prästlönetillgångarna får delas ut. (Lag om Svenska kyrkan, § 9). En fastighetsförsäljning innebär alltså bara en omfördelning av tillgångslagen, antingen från ett fastighetsinnehav till ett annat alternativt från ett fastighetsinnehav till placering i prästlönefond. I sammanhang där man diskuterar placeringsalternativ av olika fastigheter måste markbalansen och möjligheterna att få jordförvärvstillstånd beaktas, se nedan.

## Villkor/förutsättningar för markförvärv

En förutsättning för att få förvärva en större fastighet (lantbruksfastighet) är att man får tillstånd enligt jordförvärvsförordningen. Tillstånd krävs vid köp av mark från fysiska personer. Även vid förvärv av mark från juridiska personer krävs tillstånd, om marken ligger i glesbygdsområde (enligt jordförvärvsförordningen), se bilaga 2 för kartbild över friområde respektive glesbygdsområde.

## Skriftlig förfrågan

Det står vem som helst fritt att skicka in en förfrågan angående köp av mark. Egendomsnämnden kommer att ta beslut utifrån denna policy och titta på förutsättningarna i varje enskilt fall. Förfrågan ska innehålla en tydlig kartbild av det önskade området och en förklaring/motivering till varför man vill förvärva marken. Eventuella tillstånd (t.ex. förhandsbesked för bygglov) får gärna vara undersökt innan förfrågan skickas. Frågan skickas till [visby.egendom@svenskakyrkan.se](mailto:visby.egendom@svenskakyrkan.se) eller adress nedan.

## Bilagor

1. Prästlönetillgångarnas bidrag till Svenska kyrkans färdplan för klimatet
2. Kartbild över friområde respektive glesbygdsområde enligt jordförvärvsförordningen

# Prästlönetillgångarnas bidrag till Svenska kyrkans färdplan för klimatet

Enligt lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan har prästlönefastigheter och prästlönefonder (tillsammans benämnda Prästlönetillgångar) till ändamål att bidra till de ekonomiska förutsättningarna för Svenska kyrkans förkunnelse. Endast avkastningen får användas för ändamålet.

Enligt kyrkoordningen (Kap.46) ska tillgångarna förvaltas så effektivt som möjligt och på ett sådant sätt att de ger bästa möjliga uthålliga totalavkastning. Tillgångarna ska därtill förvaltas på ett etiskt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar. Naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen skall beaktas i skälig omfattning.

I ”Ett biskopsbrev om klimatet, Svenska kyrkans biskopar 2019” riktas en uppmaning till kyrkans enheter att ”låt en teologiskt reflekterad syn på skapelsen prägla den ekonomiska förvaltningen av aktier, skog och mark för att minska klimatpåverkan och påskynda klimatomställningen”.

Den klimatkonferens som egendomsförvaltningarnas samarbetsorgan (ENSO) initierade och genomförde 9-10 oktober 2019 hade till syfte att öka kunskapen om förvaltningarnas klimatpåverkan och bidra till Svenska kyrkans färdplan för klimatet, i samklang med biskoparnas klimatbrev. Nedanstående sammanfattade resultat från konferensen har utarbetats av ENSO och samtliga stifts prästlönetillgångar har ställt sig bakom dessa.

För att målen ska kunna nås krävs ett fortsatt aktivt samarbete mellan stiftet och samverkan med forsknings- och utbildningssäten, myndigheter och andra institutioner. Dessutom krävs utveckling av stiftens interna och externa kommunikation för att tydliggöra förvaltningarnas hållbarhetsarbete och de gröna näringarnas ekosystemtjänster.

## Generella mål

Till 2022 kommer en gemensam metod, baserad på vedertagen vetenskap, för redovisning av utsläpp och upptag av växthusgaser samt substitutionseffekten, att implementeras inom prästlönetillgångarna för att kunna följa klimatarbetet och dess förbättringar.

Samtliga åtgärder för klimatnyttan ska balanseras mot biologiska, ekonomiska, sociala, andliga och existentiella värden.

## Samhällsbyggnad

- Prästlönetillgångarna ska som markägare, projektör och kapitalförvaltare verka för ökat träanvändande i byggnationer.
- Prästlönetillgångarna ska fortsätta att driva på investeringar i sol- och vindkraft. Det kan göras både i små och stora projekt och i samverkan med andra aktörer.

## Jordbruk

- Prästlönetillgångarna ska verka för att skapa forum för kompetensutveckling, erfarenhetsutbyte och gemensamma projekt för våra arrendatorer. Syftet är att skapa ett hållbart och fossilfritt jordbruk.
- Prästlönetillgångarna ska använda sig av möjligheten att påverka brukandet vid nyupplåtelse av arrenden om det anses lämpligt.

## Skog

- Prästlönetillgångarna ska sätta mål senast 2021 för en minskad klimatpåverkan. Drivning och transporter inom det egna skogsbruket ska sträva emot energieffektiva system och klimatneutrala bränslen.
- Prästlönetillgångarna ska i sitt skogsbruk sträva efter att tillvarata den brukade skogsmarkens produktionspotential för ökad klimatnytta.
- Prästlönetillgångarna ska ta stöd i aktuell forskning i arbetet med att öka skogarnas klimatnytta.

Glesbygdsområde

Friområde

Glesbygds-  
område

