

Var går gränsen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus?

Det har blivit allt vanligare att bilda stora bostadsfastigheter med jordbruksmark för kombinerat ändamål, så kallade hästgårdar. Samtidigt är det idag möjligt att bilda mindre jordbruksfastigheter för deltidjordbruk. Detta har lett till att ett gränsdragningsproblem har uppstått – om en fastighet innefattar bostadshus och jordbruksmark, ska den då anses vara en stor bostadsfastighet eller en liten jordbruksfastighet vid tillämpning av olika fastighetsrättsliga lagstiftningar?

Författare: Linnéa Nilsson och Ida Olofsson, civilingenjörer i lantmäteri, LTH

Vi har i vårt examensarbete ”Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus” undersökt var gränsen går mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus i olika lagstiftningar. Dessutom har vi granskat hur möjligheten att bilda stora bostadsfastigheter har påverkat gränsdragningen.

Olika lagar ger olika ändamål

Ändringar genomfördes i fastighetsbildningslagen år 1991 som innebar att det blev tillåtet att bilda stora bostadsfastigheter med jordbruksmark för mindre djurhållning eller växtodling. Lagändringen innebär att lantmäterimyndigheten kan fastighetsbilda för bostadsändamål, medan fastigheten taxeras som en lantbruksenhet. Detta aktiverar i sin tur jordförvärvslagen. Fastigheter kan alltså ha olika ändamål i olika lagar. Det är därmed angeläget att belysa skillnader och likheter mellan begreppen bostads- och jordbruksfastigheter gällande fastighetsbildning, taxering, förvärvslagstiftning, arrende, bygglov och strandskydd.

När ytterligare ändringar genomfördes i fastighetsbildningslagen år 1994 blev det möjligt att bilda mindre jordbruksfastigheter för deltidjordbruk. Detta har lett till att gränsen mellan stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter har närmat sig varandra, och i vissa fall till och med flutit ihop.

Undersökning av förrättningsakter

För att se hur möjligheten att bilda stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter har tillämpats i praktiken gjorde vi i vårt examensarbete en studie av förrättningsakter som har genomförts i Skåne sedan år 1991. De akter som valdes ut var sådana där fastigheternas areal var mellan 4 och 30 ha, taxerade som bebyggda småhus- och lantbruksenheter samt fastighetsbildningsåtgärder som var antingen avstyckning eller fastighetsreglering. Efter en sällning av akter som inte var relevanta för undersökningen återstod 3 576 fastigheter som uppfyllde kriterierna, där fastigheternas ändamål och storlek noterades.

Medel- och medianarealer beräknades för respektive ändamål, både för var kommun för sig och för hela Skåne sammanlagt. Medianarealerna var de som ansågs mest intressanta för undersökningen, då extremvärden inte påverkar på samma sätt som vid beräkning av medelarealer. Resultatet av detta blev att medianarealen för de stora bostadsfastigheter som har bildats i Skåne är 6,2 ha, och för små jordbruksfastigheter 15 ha.

Var ska storleksgränsen gå?

Det kan vara svårt att sätta en generell gräns mellan hur stor en bostadsfastighet respektive hur liten en jordbruksfastighet med bostadshus kan vara. Detta beror på att varje fastighetsbildning är en prövning från fall till fall och

förrättningslantmätaren måste se till de rådande förutsättningarna. Utifrån studierna till examensarbetet har ändå riktlinjer avseende storleksgränser i Skåne tagits fram. Resultatet av examensarbetet är att en fastighet för bostadsändamål med mindre djurhållning eller växtodling inte bör göras större än 10 ha och att en fastighet för jordbruksändamål med bostadshus inte bör göras mindre än 15 ha. Enligt propositionen (1989/90:151) bör verksamheten som bedrivs på en bostadsfastighet vara av husbehovs- eller hobbykaraktär för att fastigheten ska vara lämplig för detta ändamål. Vi har svårt att se att en bostadsfastighet med kombinerat ändamål som överstiger 10 ha är lämplig, då den blir för omfattande för att brukas utan att bedriva en näringsverksamhet. En jordbruksfastighet med bostadshus med en areal som understiger 15 ha kan troligtvis inte anses ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte, och är därför inte lämplig för sitt ändamål.

Dessa storleksgränser innebär att ett glapp mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter uppstår. Detta beror på att jordbruksmarken i Skåne är värdefull, och man bör därför inte bilda allt för stora bostadsfastigheter då det kan leda till att jordbruksnäringen motverkas. Glappet innebär att en gräzon uppstår för fastigheter mellan 10 och 15 ha. För dessa fastigheter får förrättningslantmätaren i sin prövning ta särskild hänsyn till de förutsättningar som finns på platsen. Vi kan även tänka oss att fastigheter som ligger nära någon av de två gränserna bör prövas för det ändamål som de ligger närmast rent storleksmässigt.

Klyfta mellan fastighetsbildning och taxering

En fastighet med jordbruksmark som är större än 2 ha taxeras som lantbruksenhet, enligt tvåhektarsregeln i fastighetstaxeringslagen. En sådan fastighet kan dock fastighetsbildas för bostadsändamål, vilket kan skapa förvirring mellan begreppen. Efter att det blev möjligt att bilda större bostadsfastigheter har en klyfta uppstått mellan fastighetsbildningslagen och fastighetstaxeringslagen, genom att ändamålen i lagarna inte har samma synkronisering som tidigare. En lösning på detta hade kunnat vara

att förnya taxeringsreglerna, och då höja den nuvarande tvåhektarsregeln för att göra det möjligt med större småhusenheter. Bostadstaxeringsutredningen kom år 2012 med ett förslag på en femhektarsregel, vilket vi anser vara en lämplig höjning. Detta hade medfört att klyftan mellan fastighetsbildning och taxering hade minskat.

Examensarbetet finns att beställa på Institutionen för fastighetsvetenskap på LTH eller kan laddas ner från www.lantm.lth.se