

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Linnéa Nilsson
Ida Olofsson

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Copyright © Linnéa Nilsson och Ida Olofsson 2015

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5342 SE
Tryckort: Lund

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

The demarcation between residential property units and agriculture property units with residential buildings

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Linnéa Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Ida Olofsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Helena Ljungqvist, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Christoffer Göransson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Anton Stampe, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Bostadsfastighet, jordbruksfastighet, fastighetsbildningslagen, fastighetsstorlek, fastighetstaxering, jordförvärvslagen, arrende, bygglov, strandskydd

Keywords:

Residential property unit, agriculture property unit, Real Property Formation Act, property unit size, property tax assessment, Land Acquisition Act, ground lease, building permit, protected shoreline

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Abstract

In 1991 there was an amendment in the Swedish Real Property Formation Act, which made it possible to form large residential property units with agriculture land for small livestock and crop production. In 1994 another amendment made it possible to form smaller agriculture property units than previously. In connection with this, demarcation problems occurred.

The purpose of this master thesis is to investigate where the line between residential property units and agriculture property units with residential buildings goes in different Swedish laws. This study will also illustrate how the changes in the Real Property Formation Act in 1991 have affected the demarcation. The methods used are studies of literature, preparatory works, court cases, interviews and a study based on completed cadastral dossiers in Skåne, Sweden.

It was found that there is a difference between the examined laws regarding the demarcation of the terms residential property unit and agriculture property unit. The biggest difference is between the Real Property Formation Act and the Property Tax Assessment Act. The Property Tax Assessment Act only allows residential units up to 2 hectare, while the Real Property Formation Act doesn't have a size limit for each purpose.

This study shows that it's not easy to set a size limit of how big a residential property unit and how small an agriculture property unit with residential buildings should be. However, with all the collected material it's found that there should be a gap between the sizes. The result of this master thesis is that a residential property unit should not be any bigger than 10 hectare and an agriculture property unit with residential buildings should not be any smaller than 15 hectare. The cadastral surveyor still has to do an individual assessment on each property formation, and therefore can there be reasons for deviations from these size limits.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Sammanfattning

År 1991 genomfördes ändringar i fastighetsbildningslagen som gjorde det möjligt att bilda stora bostadsfastigheter med mark för mindre djurhållning och växtodling, vilket tidigare inte ansågs lämpligt. År 1994 genomfördes ytterligare ändringar i FBL som innebar att det företagsekonomiska kravet på jordbruksfastigheter sänktes, vilket gjorde att man kunde bilda mindre jordbruksfastigheter för deltidjordbruk än vad man tidigare kunde.

Begreppen bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter behandlas i flera lagar, men begreppen skiljer sig åt i de olika lagarna. I och med ändringarna i FBL uppstod ett gränsdragningsproblem mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus. Detta examensarbete redogör för var gränsen går mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus i olika lagar samt belyser hur ändringarna som genomfördes i FBL 1991 och 1994 har påverkat gränsdragningen. De områden som studeras är fastighetsbildning, fastighetstaxering, jordförvärv, arrende, bygglov och strandskydd.

Examensarbetet baseras på studier av litteratur, propositioner, lagkommentarer och rättsfall, intervjuer med sakkunniga samt en undersökning av förrättningsakter.

Studien av begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet visar att det finns en skillnad i gränsdragningen lagarna emellan. I JFL används definitionen från FTL, samma sak gäller för strandskydd där definitionen i FBL används. Den största skillnaden i begreppen finns mellan FBL och FTL. I FBL görs en bedömning om fastigheten är lämplig för sitt ändamål, medan det i FTL är storleken som avgör om den blir en småhusenhet eller lantbruksenhet. Vid en fastighetsbildning av en stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål kommer fastigheten att taxeras som en lantbruksenhet om den överstiger 2 ha, vilket kan leda till viss förvirring. Innan lagändringen 1991 bildades inte så stora bostadsfastigheter, vilket gjorde att fastigheter inte fastighetsbildades och taxerades för olika ändamål. Ändamålen bostad och jordbruk har blivit mindre synkroniserade efter lagändringen. En lösning på detta problem skulle kunna vara att uppdatera taxeringsreglerna gällande den minsta storleken av en lantbruksenhet från nuvarande 2 ha till exempelvis 5 ha.

Vid arrende är det upplåtelsens syfte som avgör vilken arrendeform som föreligger. Det finns en tydlig skillnad mellan bostads- och jordbruksarrende. Bostadsarrende är en upplåtelse av mark som inte är avsedd att brukas, medan ett jordbruksarrende syftar till att bruka den mark som upplåtes. Genom att det nu är möjligt att bilda större bostadsfastigheter med jordbruksmark har skillnaderna mellan ett bostadsarrende och en bostadsfastighet blivit större. Däremot har skillnaderna blivit mindre mellan ett jordbruksarrende och en jordbruksfastighet efter att det företagsekonomiska kravet i FBL 3 kap. 5 § sänktes år 1994 då det inte finns något sådant krav på ett jordbruksarrende.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Vid en bygglovsprövning används inte begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet, utan man ser istället till fastighetens förutsättningar för bebyggelse. Då fastighetens ändamål inte påverkar bedömningen om bygglov ska lämnas eller inte finns ingen synkronisering mellan FBL och bygglovslagstiftning.

Samma regler i FBL gäller för fastighetsbildning för en lämplig storlek av fastigheten oavsett om fastigheten ligger inom eller utom strandskyddsområde. Bostadsfastigheter med jordbruksmark för kombinerat ändamål kan bildas inom strandskydd då markens användningsområde inte förändras, vilket inte påverkar strandskyddet. Man bör dock iakttä stor försiktighet vid bildandet av stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde, då risken finns att hemfridszonen utökas och allmänhetens tillträde till marken därmed begränsas.

Det är svårt att sätta en gräns för hur stor en bostadsfastighet respektive hur liten en jordbruksfastighet med bostadshus kan vara. En enskild bedömning av varje fastighetsbildning behöver göras och hänsyn ska tas till förhållandena på platsen i fråga. Studierna i detta examensarbete har lett fram till slutsatsen att ett glapp bör finnas mellan den övre storleksgränsen för bostadsfastigheter och den undre gränsen för jordbruksfastigheter med bostadshus i Skåne. Jordbruksmarken i Skåne är värdefull och bildandet av allt för stora bostadsfastigheter kan komma att motverka jordbruksnäringen. Resultatet är att en fastighet för bostadsändamål med mindre djurhållning eller växtodling inte bör göras större än 10 ha och en jordbruksfastighet med bostadsfastighet bör inte göras mindre än 15 ha. Då en bedömning från fall till fall måste göras vid varje fastighetsbildning gällande fastighetens lämplighet för sitt ändamål kan dock avvikelser från dessa gränser göras om det finns skäl för det i förrättningen.

Förord

Detta examensarbete på 30 högskolepoäng är det sista momentet i vår civilingenjörsutbildning inom lantmäteri. Examensarbetet har genomförts vid Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola och i samarbete med lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun.

Vi vill först och främst tacka våra handledare Svante Nilsson på LTH och Helena Ljungqvist på Helsingborgs kommun för värdefulla synpunkter under arbetets gång. Ett tack riktas även till Daniel Strand, lantmäterichef på Helsingborgs kommun för att vi fått lov att skriva vårt examensarbete hos er. Till sist vill vi tacka Fredrik Warnquist för den ursprungliga idén som ledde fram till detta examensarbete.

Lund, den 26 maj 2015

Linnéa Nilsson och Ida Olofsson

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Författningar och förkortningar

BN	Byggnadsnämnden
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:998)
FLM	Förrättningslantmätare
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
HD	Högsta Domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
LM	Lantmäterimyndigheten
MB	Miljöbalk (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
Prop.	Proposition

Begrepp

Avstyckning	Fastighetsbildningsåtgärd där en del av en fastighet avskiljs för att utgöra en ny fastighet
Bostadsfastighet	Fastighet för bostadsändamål enligt FBL
Fastighetsreglering	Fastighetsbildningsåtgärd där mark överförs från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet
Jordbruksfastighet	Fastighet för jordbruksändamål enligt FBL
Restfastighet/ stamfastighet	Den fastighet som blir kvar sedan en avstyckning har gjorts från en fastighet
Styckningslott	Område som avstyckas

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Innehållsförteckning

1 INLEDNING.....	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställningar.....	18
1.4 Metod	18
1.5 Avgränsningar.....	18
1.6 Felkällor	19
1.7 Disposition	19
2 FASTIGHETSBLDNING	21
2.1 Lagstiftning före 1991.....	21
2.2 Ändringar i FBL 1991 - möjlighet att bilda större bostadsfastigheter	21
2.3 Ändringar i FBL år 1994 - möjlighet att bilda mindre jordbruksfastigheter.....	23
2.4 Storleksgräns på jordbruksfastigheter för bidrag	24
2.5 Länsstyrelsens roll i fastighetsbildning.....	24
2.6 Praktisk tillämpning av möjligheten att bilda större bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter	25
2.6.1 Rättsfall	25
2.7 Intervjuer.....	28
3 FASTIGHETSTAXERING	35
3.1 Taxeringsenheter.....	35
3.1.1 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet	36
3.2 Tvåhektarsregeln.....	36
3.3 Typkoder.....	38
3.4 Bostadstaxering - avveckling eller förenkling	38
4 JORDFÖRVÄRVSLAGEN.....	41
4.1 Ändringar som genomfördes 1987.....	41

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

4.2 När behövs förvärvstillstånd?	42
4.3 Jordförvärvstillstånd för mindre lantbruksenheter	42
4.4 Intervjuer.....	43
5 ARRENDE.....	45
5.1 Jordbruksarrende.....	45
5.2 Bostadsarrende	45
5.3 Gränsen mellan arrende och hyra.....	46
5.4 Gränsen mellan jordbruks- och bostadsarrende	47
5.5 Intervjuer.....	47
6 BYGGLOV	51
6.1 När ska bygglov lämnas?	51
6.2 Bygglov och fastighetsbildning	52
6.3 Intervjuer.....	52
7 STRANDSKYDD.....	55
7.1 Landsbygdsutveckling i strandnära områden (LIS)	56
7.2 Fastighetsbildning inom strandskyddsområde	57
7.3 Rättsfall	58
7.4 Intervjuer.....	59
8 STUDIE AV FÖRRÄTTNINGSAKTER.....	61
9 ANALYS OCH DISKUSSION	72
9.1 Begreppen bostad och jordbruk i olika lagar	72
9.2 Gränsdragningens påverkan av ändringarna i FBL 1991	74
9.3 Storleksgräns mellan bostadsfastigheter och jordbruks-fastigheter	75
10 SLUTSATSER.....	83
10.1 Finns det en skillnad i gränsdragningen mellan olika lagar och vad får det i så fall för konsekvenser?	83

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

10.2 Var ändamålen i de olika lagarna synkroniserade före 1991 och borde de i så fall synkroniseras igen?.....	83
10.3 Var bör storleksgränsen gå mellan en stor bostadsfastighet och en jordbruksfastighet med bostadshus?	84
11 KÄLLFÖRTECKNING.....	87

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Alla fastigheter har ett särskilt ändamål, till exempel bostads- eller jordbruksändamål. Vid en lämplighetsprövning av en fastighet enligt FBL utgår man från ändamålet. Bostadsfastigheter innefattar fastigheter som är ämnade för boende. Dessa kan förutom tomtmark även bestå av jordbruksmark för mindre djurhållning, verksamhet eller odling. Jordbruksfastigheter kan bestå av jordbruksmark men även brukningscentrum med ekonomibyggnader, där ett bostadshus kan ingå.

Det kan vara svårt att avgöra gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter där båda har ett bostadshus. I olika fastighetsrättsliga lagar gäller olika regler, vilket gör att tolkningen av vad som räknas som en bostadsfastighet och vad som räknas som en jordbruksfastighet skiljer sig åt.

När ändringar infördes i FBL 1991 blev det tillåtet att bilda stora bostadsfastigheter med mark för mindre djurhållning och växtodling. Ytterligare ändringar i FBL genomfördes 1994 som sänkte det företagsekonomiska kravet på jordbruksfastigheter och därmed gjorde det möjligt att bilda mindre jordbruksfastigheter. Förändringen 1991 innebar exempelvis att lantmäterimyndigheten fastighetsbildar med ändamålet bostad men fastigheten taxeras som en lantbruksenhet vilket i sin tur aktiverar jordförvärvslagen. Dessa fastigheter som har olika ändamål i olika lagar är det som väckt intresset för detta examensarbete.

Det är angeläget att belysa skillnader och likheter mellan de olika lagarna där begreppen bostads- och jordbruksfastigheter används för att tydliggöra vad som räknas som en bostadsfastighet respektive jordbruksfastighet gällande fastighetsbildning, taxering, förvärvslagstiftning, arrende, bygglov och strandskydd.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att redogöra för var gränsen går mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus i olika lagar samt belysa hur ändringarna som genomfördes i fastighetsbildningslagen 1991 och 1994 har påverkat gränsdragningen. Om det är möjligt ska även förslag på lösningar på gränsdragningsproblematiken ges.

1.3 Frågeställningar

- Finns det en skillnad i gränsdragningen mellan olika lagar och vad får det i så fall för konsekvenser?
- Var ändamålen i de olika lagarna synkroniserade före 1991 och borde de i så fall synkroniseras igen?
- Var bör storleksgränsen gå mellan en stor bostadsfastighet och en jordbruksfastighet med bostadshus?

1.4 Metod

För att uppnå syftet med examensarbetet ska litteraturstudier göras som omfattar reglerna i olika lagar gällande vad som anses vara en bostadsfastighet respektive en jordbruksfastighet med bostadshus. De lagar som ska studeras är sådana där begreppen bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus används, dessa anges i avgränsningarna för examensarbetet. Dessutom ska lagkommentarer, propositioner och handböcker studeras.

En empirisk undersökning utförs även. Den kvantitativa delen består av en genomgång av lantmäteriförrättningar och rättsfall som berör stora bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus för att se hur man praktiskt har tillämpat reglerna. Den kvalitativa delen består av intervjuer med kunniga inom ämnet. Detta är lantmätare som har handlagt förrättningar inom ämnet samt personer med erfarenhet inom de olika områden som tas upp i kapitlen. För vidare presentation av de intervjuade, se kapitel 2.7, 4.6, 5.5, 6.3 och 7.4. Intervjuerna genomförs via personliga möten, telefon eller e-post.

Litteraturstudierna i kombination med den empiriska undersökningen ska leda till förslag på möjliga lösningar på gränsdragningsproblematiken mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus.

1.5 Avgränsningar

Examensarbetet avgränsas till att undersöka vad som räknas som en bostadsfastighet respektive jordbruksfastighet med bostadshus gällande:

- Fastighetsbildning, FBL
- Taxering, FTL
- Förvärvslagstiftning, JFL
- Arrende, JB 8-10 kap
- Bygglov utom detaljplan, PBL
- Strandskydd, MB 7 kap

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

I kapitlet om arrende nämns gränsdragningen mellan jordbruksarrende och hyra. Detta analyseras inte vidare då det inte är frågeställningarna för detta examensarbete.

Examensarbetet kommer att avgränsas till att behandla förrättningar som har gjorts inom Skåne, då en undersökning av akter inom hela Sverige hade blivit allt för omfattande för att hinna med inom ramen av detta examensarbete. En annan avgränsning som görs till följd av detta är att en undersökning av gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och skogsbruksfastigheter inte kommer att göras, då Skåne till största del består av jordbruksmark.

En avgränsning som har gjorts på grund av tidsbrist är att inte gå närmare in på de ekonomiska frågorna rörande fastigheters ändamål i olika lagar.

1.6 Felkällor

Då utbudet av litteratur inom ämnesområdet är relativt begränsad har stor vikt lagts vid propositioner för inhämtning av fakta. Det hade varit önskvärt med mer variation i faktainsamlingen då risken finns att det blir en för ensidig tolkning med få källor.

Resultatet av undersökningen av förrättningsakterna hade kunnat förbättras genom att notera och eventuellt sortera bort de fastigheter som ansågs olämpliga men där fastighetsbildningen ändå kunde genomföras enligt FBL 3 kap. 9 §. Dessutom kan den mänskliga faktorn ha spelat in som en felkälla, både vid sammanställningen av statistik över förrättningsakterna och vid tolkningen av litteratur.

1.7 Disposition

Arbetet är uppdelat i följande kapitel.

Kapitel 1. Inledning

Examensarbetets bakgrund, syfte, metod och avgränsningar beskrivs.

Kapitel 2. Fastighetsbildning

Genomgång av nu gällande lagstiftning samt de ändringar som gjorts för att tillåta stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter. Lämpliga rättsfall granskas och beskrivs samt redogörelse för svar från intervjuer.

Kapitel 3. Fastighetstaxering

Genomgång av nu gällande lagstiftning om fastighetstaxering samt utredning om förslag till lagändring.

Kapitel 4. Jordförvärvslagen

Genomgång av nu gällande lagstiftning och hur lagstiftningen såg ut före ändringarna i JFL 1987 samt redogörelse för svar från intervjuer.

Kapitel 5. Arrende

Genomgång av nu gällande lagstiftning, lämpliga rättsfall och redogörelse för svar från intervjuer.

Kapitel 6. Bygglov

Genomgång av nu gällande lagstiftning samt redogörelse för svar från intervju.

Kapitel 7. Strandskydd

Genomgång av nu gällande lagstiftning, rättsfall granskas och beskrivs samt redogörelse för svar från intervjuer.

Kapitel 8. Studie av förrättningsakter

Ett urval av förrättningar som genomförts sedan 1991 granskas för att ta fram vilket ändamål fastigheterna har bildats för samt dess storlek. Statistik över resultaten av studien sammanställs även.

Kapitel 9. Analys och diskussion

Analys och diskussion av det som tagits fram i undersökningen i de tidigare kapitlen utifrån arbetets frågeställningar.

Kapitel 10. Slutsatser

En sammanfattning av de slutsatser som examensarbetet har kommit fram till.

2 Fastighetsbildning

2.1 Lagstiftning före 1991

Fastighetsbildningslagen antogs 1970, och bildades för att samla den tidigare splittrade lagstiftningen om hur fastighetsbildning ska genomföras. Vid fastighetsbildning ska fastigheternas lämplighet prövas enligt FBL 3 kap. 1 §. För att fastighetsbildning ska få äga rum ska varje ingående fastighet bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till dess belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Fastigheten ska även få en lämplig utformning och ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område.

För bostadsfastigheter gällde före 1991 att lämpligheten avseende storleken ansågs vara uppfyllt om fastighetens storlek inte var större än vad som kunde vara av en bostadstomts karaktär. Om mer mark lades till en bostadsfastighet bedömdes fastigheten bli så pass omfattande att den inte kunde utnyttjas stadigvarande.¹

I NJA 1976 s. 398 prövades bland annat storleken på en bostadsfastighet som skulle avstyckas. HD bedömde då att 2,1 ha var för stort för att kunna ses som ett tomtområde, och att en sådan avstyckning för bostadsändamål inte kunde genomföras. Däremot skulle 0,28 ha vara lämpligt som en bostadsfastighet. I NJA 1976 s. 429 prövades om en styckningslott som innefattade 0,4 ha tomtmark med bostadshus och ekonomibyggnader samt 1,3 ha åker för djurhållning uppfyllde lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. 1 §. HD ansåg där att det måste råda starka skäl för att få avstycka en så pass stor bostadsfastighet, vilket det ansågs göra i detta fall då fastigheten var enligt belägen och omgavs av vidsträckt skogar. Den behövde därmed större areal än vad som vid tidpunkten var normalt för att kunna skapa en god boendemiljö.

Ytterligare krav på fastighetsbildning gällande jordbruksfastigheter ställs i FBL 3 kap. 5 §. För att dessa skulle anses lämpliga för sitt ändamål skulle de ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den skulle ge tillfredsställande lönsamhet hos det företag som bedrivs på fastigheten. Detta innebar att en jordbruksfastighet som minst skulle kunna ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärning.²

2.2 Ändringar i FBL 1991 - möjlighet att bilda större bostadsfastigheter

Efter ändringar i jordbrukspolitiken på 1980-talet och därefter ändringar i jordförvärvslagen 1987 skapades nya möjligheter till att ha deltidjordbruk.³ Det blev

¹ Prop. 1969:128 s. B 113

² Ibid s. B 141

³ Prop. 1989/90:151 s. 45

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

då nödvändigt med en ändring i FBL för att kunna möjliggöra fastighetsbildning för deltidjordbruk. Lantmäteriverket fick i uppgift av regeringen att se över FBL, och kom i sin rapport fram till att en fastighet bör kunna om- eller nybildas för en kombination av flera olika ändamål.⁴ Genom att ha denna typ av fastigheter skulle företagens möjligheter till inkomster kunna öka och det öppna landskapet skulle bevaras.

Den 1 januari 1991 trädde de nya reglerna i FBL i kraft. Genom den nya lydelsen av 3 kap. 1 § blev det möjligt att skapa större bostadsfastigheter med kombinerat ändamål såsom mindre växtodling eller djurhållning.

De faktiska ändringar som gjordes i FBL 3 kap. 1 § var enbart en omskrivning av vissa delar av paragrafen. Däremot i förarbetena till lagändringen gjordes uttalanden om att bostadsfastigheter förutom tomtmark även skulle kunna inrymma mark för mindre växtodling eller djurhållning. Detta ändrade tillämpningen av lämplighetsprövningen i FBL 3 kap. 1 §, och gjorde det möjligt att bilda stora bostadsfastigheter med jordbruksmark.⁵ Bostadsfastigheter skulle efter lagändringen alltså kunna innehålla tomtmark, betesmark, åkermark, hagmark, skogsmark och annan mark. Det man ville uppnå med lagändringen var bland annat att vårda det öppna landskapet på landsbygden genom att bilda till exempel bostadsfastigheter med mindre djurhållning.⁶ Bostadsfastigheter ska bildas så att de boende får en god miljö, och det är därför viktigt vid tillförande av mark att varaktighetskravet uppfylls och inget motstående intresse hindrar fastighetsbildningen.⁷

I FBL 3 kap. 5 § var det tidigare angett att en jordbruksfastighet ska ha "*tillfredsställande lönsamhet*". Det ändrades 1991 till att företaget som ska bedrivas på fastigheten ska vara "*ekonomiskt godtagbart*" istället. Det nya lönsamhetsvillkoret innebar en sänkning av kravet på företagets lönsamhet. Tidigare hade företaget behövt ge ägaren full sysselsättning och inkomst, medan det nu enbart behövde vara ekonomiskt godtagbart. För att erhålla ett godtagbart ekonomiskt överskott ska intäkterna vara större än kostnaderna och även ge lön för det arbete som har utförts. Ett familjeföretag som är utvecklat eller har möjlighet till utveckling bidrar till att uppfylla en av jordbrukspolitikens grundläggande målsättning som är att gynna familjelantbruket, och uppfyller därmed lönsamhetsvillkoret. Deltidslantbruk uppfyller även det nya lönsamhetsvillkoret, om den som bedriver jordbruket får sin huvudsakliga inkomst från företaget på fastigheten. Om företaget endast ger en mindre del till brukarens inkomst så kan det ändå godtas, förutsatt att företaget uppfyller de regionalpolitiska målen eller om det gynnar intresset för vården av natur- och kulturmiljön.⁸

⁴ Prop. 1989/90:151 s. 35

⁵ Ekbäck (2009) s. 28

⁶ Prop. 1989/90:151 s. 37

⁷ Ibid s. 22

⁸ Prop. 1989/90:151 s. 23-24

Ofta är det inte möjligt att bilda tillräckligt lönsamma jordbruksföretag på glesbygden. För att bedöma om fastighetsbildning kan genomföras med hänsyn till att lönsamhetsvillkoret är uppfyllt ska de regionalpolitiska förutsättningarna vägas in i bedömningen. I områden där det är svårt att jordbruksföretaget i sig uppfyller lönsamhetsvillkoret kan jordbrukaren kombinera sitt företag med andra verksamheter som bidrar till att uppfylla de regionalpolitiska målen, vilket då ökar skälen till att genomföra fastighetsbildningen. Genom att ta hänsyn till detta kan man även acceptera en sämre arrondering av områden där olika verksamheter ingår. Det viktiga är att sysselsättningen och det ekonomiska resultatet totalt sett blir bättre. Mark som är intressant ur natur- och kulturmiljösynpunkt kan föras över till en fastighet även om jordbrukarens användning av marken inte är lönsam. Förutsättningarna för att detta ska kunna ske är att lantbrukaren hävdar marken och att avsikterna med marken är realistiska. För att stödja hävden kan bidrag ges av till exempel Naturvårdsverket för att de vill värna om miljön i fråga, och vid en fastighetsbildning måste ett samråd äga rum med berörd myndighet.⁹

2.3 Ändringar i FBL år 1994 - möjlighet att bilda mindre jordbruksfastigheter

År 1994 genomfördes ytterligare ändringar i FBL som innebar att det blev möjligt att bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter än vad man tidigare kunde. Genom lagändringen infördes nya kriterier för bedömningen om en jord- eller skogsbruksfastighet var lämpad för sitt ändamål. Ändringar i FBL 3 kap. 5 § innebar att istället för att vara ekonomiskt godtagbart ska det företag som ska bedrivas på en jordbruksfastighet ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Dessutom ska man vid lämplighetsprövningen av en jordbruksfastighet ta hänsyn till om det är möjligt att kombinera företaget med någon annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn ska även tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas.¹⁰

En lagändring behövdes då de traditionella, större jordbruken inte ensamma kunde ge tillräcklig sysselsättning och ekonomiskt tillskott för att ge en levande landsbygd. Det skedde även en ökning av bosättning och arbete i en tätort kombinerat med fritidsboende och fritidsjordbruk på landsbygden. Det blev då mer önskvärt att kunna bilda mindre jordbruksfastigheter för att tillgodose detta behov. Dessutom innebar jordbrukets minskade markutnyttjande att det inte längre var lika nödvändigt som tidigare att vara restriktiv med att bilda mindre jordbruksfastigheter. Genom att ge regionalpolitiska intressen större vikt vid lämplighetsprövningen av jordbruksfastigheter skulle det därmed kunna bli möjligt att bilda mindre jordbruksfastigheter.¹¹

⁹ Prop. 1989/90:151 s. 23-25

¹⁰ Prop. 1993/94:24 s. 1-2

¹¹ Ibid s. 14

Det företagsekonomiska krav som infördes 1991, att företaget som ska bedrivas på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte, stod kvar som en del av lämplighetsprövningen även efter lagändringen 1994. Genom lagändringen blev det dessutom möjligt att kombinera jordbruksföretaget med annan varaktig verksamhet på orten, vilket leder till att mindre jordbruksfastigheter kan anses lämpliga även om brukarens huvudsakliga inkomst inte kommer från jordbruksföretaget. En sådan kompletterande verksamhet skulle kunna vara till exempel entreprenadrörelse, hantverk, hemslöjd, småindustri och liknande. För att kunna beakta verksamheten i lämplighetsprövningen av jordbruksföretaget krävs att den ligger "på orten". Detta begrepp bör kunna omfatta ganska mycket, till exempel en tätort i samma kommun eller i en intilliggande kommun med pendlingsavstånd. För att en kombinationsverksamhet ska kunna beaktas vid lämplighetsprövningen vid fastighetsbildning av jordbruksfastigheter krävs att sökanden påstår att han eller hon avser att bedriva sådan verksamhet.¹²

Genom lagändringen ska särskild hänsyn tas till att främja intresset för sysselsättning och bosättning i glesbygdsområden. Detta innebär att jordbruksföretag i glesbygd kan bedömas vara ekonomiskt godtagbara även om det inte uppfyller de normala kraven på ekonomiskt utbyte eller om det inte går att kombinera med annan varaktig verksamhet på orten. För att dessa mildare krav på ekonomiskt utbyte ska kunna godtas krävs dock att fastighetsbildningen ska främja de regionalpolitiska intressena, vilka är sysselsättning och bosättning. Detta anses uppfyllt om ägarna till de berörda fastigheterna redan är folkbokförda på orten sedan en tid tillbaka.¹³

2.4 Storleksgräns på jordbruksfastigheter för bidrag

Som lantbrukare kan man få gårdsstöd, vilket är ett arealbaserat inkomststöd. Gårdsstödet syftar till att gynna lantbruket, bidra till ökad konkurrenskraft och främja det öppna landskapet.¹⁴ För att kunna få gårdsstöd krävs det att man har stödrätter. Stödrätt är en värdehandling som berättigar lantbrukaren till gårdsstöd. Det krävs en stödrätt för varje ha mark som man vill ha gårdsstöd för. Stödrätterna är giltiga för alla typer av jordbruksmark. Det finns dock en minimigräns för att kunna få gårdsstöd och denna är att man måste inneha minst 4 ha jordbruksmark samt stödrätter för minst 4 ha. Gårdsstödet beräknas sen på vilket värde stödrätterna har.¹⁵

2.5 Länsstyrelsens roll i fastighetsbildning

Länsstyrelsen har som uppgift att bevaka och samordna allmänna intressen, vilka är bestämda av lagar och förordningar. Dessa intressen berörs ofta vid

¹² Prop. 1993/94:24 s. 30-31

¹³ Ibid s. 32

¹⁴ Jordbruksverket (2015a)

¹⁵ Jordbruksverket (2015b)

fastighetsbildning, och för att de allmänna intressena inte ska motverkas bör en avstämning göras med Länsstyrelsen.¹⁶

Enligt FBL 4 kap. 25 § ska LM vid fastighetsbildning samråda med myndigheter som berörs av åtgärden om det behövs. Samråd med Länsstyrelsen ska ske om förrättningslantmätaren anser att det finns risk för att förrättningsbeslutet kan komma att strida mot allmänna intressen, eller om denne inte kan eller har svårt att bedöma om beslutet är förenligt med allmänna intressen. Exempel på allmänna intressen är riksintressen, naturreservat och strandskydd.¹⁷ Det behövs inte samråd med Länsstyrelsen i de fall då allmänna intressen redan är prövade, om det medför obetydlig förändring för de allmänna intressena eller om det inte enligt förrättningslantmätaren bedöms medföra någon skada för allmänna intressen.¹⁸

2.6 Praktisk tillämpning av möjligheten att bilda större bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter

Vid fastighetsbildning av bostadsfastigheter med jordbruksmark för kombinerat ändamål kan det ha betydelse för lämplighetsprövningen om fastigheten är avsedd att användas för permanent- eller fritidsboende. Fastighetsbildningen sker för bostadsändamål oavsett hur byggnaderna på fastigheten ska utnyttjas, men i beslutsskäl till förrättningen anges vilka omständigheter som är avsedda. Detta utgör på så vis grund till bedömningen om bland annat fastighetens utformning är lämplig för bostadsändamål. På samma sätt fastighetsbildas jordbruksfastigheter för jordbruksändamål, även om det finns bostadshus.¹⁹

I Lantmäteriets handbok till FBL finns inga bestämda riktlinjer över hur mycket jordbruksmark som kan ingå i en bostadsfastighet. Hur stor en bostadsfastighet med mark för kombinerat ändamål kan vara för att anses lämplig måste avgöras från fall till fall, och fastighetsägarens önskemål väger därför tungt vid fastighetsbildningen. Storleken och utformningen bör dock vara sådan att den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten kan utövas funktionellt. Vanligtvis bör bostadsfastigheter ligga i ett och samma skifte, men en bostadsfastighet med mark för kombinerat ändamål kan bestå av flera skiften, om omständigheterna är sådana att det anses lämpligt.²⁰

2.6.1 Rättsfall

En undersökning av rättsfall som berör frågor om hur stor en bostadsfastighet kan vara och hur liten en jordbruksfastighet med bostadshus har gjorts. Nedan presenteras de rättsfall som anses mest relevanta för detta examensarbete.

¹⁶ Björn et al. (2010) s. 6

¹⁷ Af Klinteberg, Persson (2010) s.4

¹⁸ Ibid s. 9

¹⁹ Lantmäteriet (2013) s. 67

²⁰ Ibid s. 72

NJA 1981 s. 1155

Restfastighet om 2,9 ha för bostadsändamål med kombinerad djurhållning godtogs

Rättsfallet gällde en fastighetsreglering av mark från en jord- och skogsbruksfastighet till en annan fastighet med samma ändamål. Efter fastighetsregleringen skulle en restfastighet om 2,9 ha med fritidsbostadsändamål i kombination med fårskötsel och landskapsvård bildas. Fastighetsbildningsmyndigheten ställde in förrättningen med skäl av att restfastigheten inte ansågs lämplig för bostadsändamål med hänsyn till dess storlek. De två ursprungliga jord- och skogsbruksfastigheterna var inte *var för sig* bärkraftiga jordbruksfastigheter och kunde därmed inte säljas var för sig med hänsyn till den då gällande jordförvärvslagen. Tillsammans skulle de utgöra en bärkraftig jordbruksfastighet, men då de redan utnyttjades som en brukningsenhet ansåg inte fastighetsbildningsmyndigheten att den sökta fastighetsregleringen skulle innebära en förbättring av fastighetsindelningen totalt sett. HD ansåg att restfastigheten skulle få ett för stort omfång för att vara varaktigt lämpad som bostadsfastighet, och att fastighetsbildningen därmed stred mot FBL 3 kap. 1 §. Genom att fastighetsbildningen skulle ge en bärkraftig jordbruksfastighet ansåg dock HD att fastighetsindelningen totalt sett skulle bli bättre, och att fastighetsregleringen uppfyllde kraven i FBL 3 kap. 9 § och därmed skulle få genomföras.

Svea Hovrätt, 1998-06-03, UÖ 17

Avstyckning av 8 ha för deltidjordbruk godtogs inte

Fallet handlade om en avstyckning av ett skogsområde om ca 8 ha för att bedriva bland annat jordbruk på deltid. Detta skulle kombineras med jakt- och fiskeverksamhet. Hovrätten ansåg att området var för litet för att uppfylla lönsamhetsvillkoret i FBL 3 kap. 5 §, även om jordbruket skulle kombineras med annan verksamhet på orten. Avstyckningen godtogs därför inte.

Göta Hovrätt, Ö 1624-03

Fastighetsreglering av 5 ha till stor bostadsfastighet med djurhållning/veduttag godtogs

Fallet handlade om en fastighetsreglering, där ca 5 ha mark skulle överföras från Sibbetorp 2:28 till Sibbetorp 2:26. De fem hektaren bestod främst av skogsmark men även betesmark. Då det behövdes mer betesmark skulle en del av skogsmarken avverkas och göras om till detta. Avsikten med fastighetsregleringen var att skapa en stor bostadsfastighet med djurhållning och veduttag. Skogsmarken bestod av produktiv skog men det ansågs inte vara ett hinder för att genomföra förrättningen. Åtgärden stred inte mot storlekskravet i FBL 3 kap 7 § andra meningen då Sibbetorp 2:28 består av ca 200 ha och endast avstår några hektar till Sibbetorp 2:26. Hovrätten fann, mot bakgrund av 1994 års lagstiftning, att fastighetsregleringen ska tillåtas.

RH 2007:25

Avstyckning av brukningscentrum medförde betydelsefull olägenhet för jordbruksnäringen och kunde inte genomföras

Fastigheten Stenåsen 1:40 bestod av 173 ha mark, både åker- och skogsmark. Det fanns ett bostadshus, en ladugård för mjölkproduktion och några mindre ekonomibyggnader belägna på fastigheten. Fastighetsägaren, som bodde ca tre mil ifrån Stenåsen 1:40, ansökte om en avstyckning för ett mindre område av fastigheten. Avstyckningen skulle bilda en bostadsfastighet med mindre djurhållning, vilket omfattade stamfastighetens brukningscentrum med tillhörande tomtmark om ca 1 ha. Dessutom skulle ett område om ca 8 ha betesmark läggas till styckningslotten. För att stamfastigheten skulle kunna fungera som ett effektivt företag även efter avstyckningen, måste stora kostnader läggas på nya ekonomibyggnader och bostadshus. Det var även tveksamt om denna ekonomiska belastning på jordbruket var godtagbart och om det medförde betydelsefull olägenhet för jordbruksnäringen. Hovrätten beslutade därför att åtgärden inte kunde genomföras och upphävde beslutet om avstyckningen.

Hovrätten för västra Sverige, Ö 4687-08

Avstyckning av 2,6 ha för fritidsbostad godtogs inte

Fallet gällde en avstyckning av 2,6 ha avsett för uppförande av fritidshus för sommarboende. Styckningslotten omfattade tomtmark samt skogsmark för uttag av husbehovsved, och förhandsbesked om uppförandet av fritidshus hade lämnats. En del av styckningslotten ingick i ett område av riksintresse för naturvård och friluftsliv samt berördes av strandskydd. En fastighet på 2,6 ha ansågs avsevärt större än vad som är normalt för bildande av fastigheter för fritidsändamål. Hovrätten anförde att det borde vara möjligt att lägga skogsmark av mindre omfattning till en bostadsfastighet. Styckningslottens storlek i förhållande till dess ändamål ansågs dock strida mot lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. 1 §. Dessutom ansågs den förhindra markens utnyttjande för det rörliga friluftslivet och avstyckningen godtogs därför inte.

Hovrätten för västra Sverige, Ö 1096-09

Avstyckning av 11 ha för bostadsändamål med mindre djurhållning/odling godtogs inte

Rättsfallet handlade om en avstyckning avseende nybildning av en stor bostadsfastighet. Brukningscentrum som bestod av ca 11 ha mark hade som syfte att bli en bostadsfastighet med mindre djurhållning och odling. Marken innefattade både betesmark och skogsmark. Efter den tänkta förrättningen skulle stamfastigheten bli 40 ha stor, bestående av skogsmark.

För att kunna skapa en stor bostadsfastighet med mindre djurhållning/odling så måste ändamålet vara varaktigt och fastighetsbildningen ska inte hindras av motstående intresse. Dessutom får det inte medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen (FBL 3 kap. 6 §) eller att man minskar möjligheterna att kunna utnyttja skogen ekonomiskt (FBL 3 kap. 7 §). Bostadshuset var obebott då ägaren

själv bodde i en villa i närheten av fastigheten, därför kunde man inte anse att kriteriet i lagförarbetena, såsom att stimulera permanentbosättning i glesbygd, hade uppnåtts. Den skogsmark som fanns på styckningslotten var produktiv, och enligt prop. 1989/90: 151 s.22 får inte produktiv skogsmark ingå i en bostadsfastighet. Undantag kan göras då det är fråga om små arealer som saknar intresse för det aktiva skogsbruket. Fastighetsdomstolen ansåg att marken i fråga hade betydelse för det aktiva skogsbruket och alltså inte borde ingå i bostadsfastigheten. Styckningslotten var avsevärt större än vad som normalt kan anses ingå i en bostadsfastighet och stred därför mot FBL 3 kap 1 §. Fastighetsdomstolen fann därför att fastighetsbildningsbeslutet skulle undanröjas. Hovrätten meddelade inte prövningstillstånd och fastighetsdomstolens beslut fastställdes.

2.7 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med kunniga personer inom fastighetsbildning för att komplettera litteratur- och rättsfallsstudierna. Intervjuerna ger en insyn i hur lagändringarna i FBL har tillämpats i praktiken.

För att få fram ett så pass bra resultat som möjligt från intervjuerna har ett medvetet urval av kunniga personer inom olika branscher gjorts. Detta ger olika synvinklar på gränsdragningsproblematiken, vilket är intressant för detta examensarbete. Från intervjuerna har det även framkommit att Länsstyrelsens syn på sin roll vid bildandet av stora bostadsfastigheter hade varit mycket relevant för examensarbetet. Länsstyrelsen i Skåne kontaktades men var tyvärr inte villiga att ställa upp på en intervju.

De intervjuade personerna är:

- Lennart Bovin: Tidigare lantmäterichef och förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun. Numera pensionär.²¹
- Peter Ekbäck: universitetslektor i fastighetsvetenskap och docent i fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan.²²
- Fredrik Bonde: advokat, Landahl Advokatbyrå AB.²³
- Leif Norell: Teknologie Doktor, Lantmäteriet Gävle.²⁴
- Henrik af Klinteberg: förrättningslantmätare, Jur Kand, Lantmäteriet Malmö.²⁵

²¹ Bovin (2015)

²² Ekbäck (2015)

²³ Bonde (2015)

²⁴ Norell (2015)

²⁵ Af Klinteberg (2015)

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Här följer de frågor och svar som tagits upp under intervjuerna. Alla intervjuade har inte lämnat svar på alla frågor. De som inte har svarat nämns därför inte under respektive fråga.

Hur pass stor påverkan hade ändringarna i FBL 1991? Har det blivit fler ansökningar om stora bostadsfastigheter? Har lagändringarna fått den effekt man önskade? Vilka konsekvenser?

Bovin anser att lagändringarna har uppfyllt sitt syfte, då det vid till exempel avstyckning av brukningscentrum från jordbruksfastigheter alltid numera är större arealer av styckningslotten än vad som var möjligt innan 1991. Konsekvenser av lagändringarna har blivit att sökanden säger att de planerar att ha till exempel hästar för att kunna få mer mark till sin bostadsfastighet, när de i vissa fall inte alls har planer på detta. En annan konsekvens blev att en konflikt skapades med byggnadsnämnderna. De var inte lika positiva till att bilda större bostadsfastigheter, då de misstänkte att sökanden hade för avsikt att stycka av och sälja vidare mark, vilket i sin tur skulle förtäta bebyggelsen. Enligt Ekbäck fick lagändringarna ett stort genomslag. Han säger att under tiden han jobbade som förrättningslantmätare i Norrtälje kommun bildades det 50-100 stycken bostadsfastigheter med kompletterande ändamål per år. Tidigare hade denna typ av förrättningar endast kunnat ske vid speciella förhållanden och vid tillämpning av FBL 3 kap. 9 §. Ekbäck anser att lagändringen har fått den effekt man önskade i tätortsnära landsbygd, men kan inte svara helt säkert på hur stora konsekvenser den har fått i t.ex. skogsbygder eller Norrlands inland. Bonde påpekar att synen på bildandet av stora bostadsfastigheter har blivit liberalare efter lagändringarna. Enligt Norell blev det ett utslag i tillämpningen efter lagändringen 1991. Af Klinteberg säger att Lantbruksnämnden hade ett annat fokus tidigare. De bestämde vilka jordbruksfastigheter som skulle utökas. Efter lagändringen blev det en friare tolkning av lämplighetsbedömningen vid fastighetsbildning. FLM har en ramlagstiftning att följa och Länsstyrelsen ska vara bärare av jordbrukspolitiken. Enligt af Klinteberg finns det idag inga tydliga signaler från länsstyrelsen gällande jordbrukspolitiken riktade till Lantmäteriet i samråd. Länsstyrelsen i Skåne är aktiv i planprocesser och har generella uttalanden i media om att jordbruksmarken skall bevaras.

Vad anser du om att bilda stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål på landsbygden? Gynnar det landsbygdsutvecklingen, eller motverkar det jordbruksnäringen?

Bovin menar att möjligheten att bilda stora bostadsfastigheter gynnar landsbygden, då det bidrar till ett öppet landskap. Ekbäck tycker att det i de flesta fall gynnar landsbygdsutvecklingen. Han har svårt att tänka sig att stora bostadsfastigheter skulle bildas i så stor omfattning att det utgör någon olägenhet för jordbruksnäringen. Bonde anser att både landsbygdsutvecklingen och jordbruksnäringen är viktiga att ta hänsyn till, och ser inga bekymmer med att ha stora bostadsfastigheter på landsbygden. Det kan dock uppstå kollisioner mellan jordbruksföretag och bostäder, men detta är i

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

många fall inga problem. Norell anser att stora bostadsfastigheter generellt sett gynnar landsbygdsutvecklingen, men det är viktigt att ta hänsyn till att jordbruksnäringen inte motverkas. En bedömning görs i varje enskilt fall. Af Klinteberg menar på att det både gynnar och motverkar. Enligt honom är delar av den mark som avstyckas för stora bostadsfastigheter inte högproduktiv jordbruksmark. Problematiken gällande motverkande av jordbruksnäringen ligger inte i de stora bostadsfastigheter som bildas, utan i restfastigheten. Hästhagar går dock att plöja upp och återställa till jordbruksmark.

Hur liten kan en jordbruksfastighet med bostadshus vara? Är det någon skillnad mellan heltid- och deltidjordbruk?

Bovin anser att ett fungerande deltidjordbruk bör ha en areal på minst 10 ha. Ekbäck påpekar att en jordbruksfastighet måste vara så stor att den ger ett ekonomiskt tillskott till ägarens försörjning för att vara lämplig. Han menar att det inte går att fastställa någon generell gräns för detta, utan att det beror på fastighetens geografiska läge, markens produktionsförmåga samt vilken produktion som bedrivs. Detta gäller för deltidjordbruk. Ett heltidjordbruk behöver större areal, mer modern och kapitalkrävande utrustning samt mycket goda produktionsförutsättningar. Bonde kan inte ge några konkreta siffror på hur liten en jordbruksfastighet kan vara, utan säger att det skiljer sig i olika delar av landet. Norell menar att man inte generellt kan säga någon gräns för hur liten en jordbruksfastighet med bostadshus kan vara. Kombinationsverksamhet ska vägas in enligt FBL 3 kap. 5 §. I glesbygd ska det även tas särskild hänsyn till att bosättningen och sysselsättningen främjas, vilket gör att det kan bli ganska små arealer som krävs för att FBL 3 kap. 5 § ska uppfyllas. Af Klinteberg säger att en jordbruksfastighet inte bör vara mindre än 24 ha på de bästa jordbruksmarkerna för att få ett godtagbart ekonomiskt utbyte. En schablonmässig studie gjordes häromåret med beaktande av belägenhet, jordklass, godtagbart avkastningskrav. Detta gäller för deltidjordbruk som kan kombineras med annan verksamhet på orten. För heltidjordbruk krävs större arealer.

Är det någon skillnad på hur liten en jordbruksfastighet kan vara om den har bostadshus eller inte?

Enligt Bovin brukar man inte nybilda mindre och obebyggda jordbruksfastigheter, utan i de fall denna typ av fastigheter bildas är det som restfastigheter vid avstyckning av brukningscentrum. Ett vanligt scenario för restfastigheter är att ägaren styckar av brukningscentrum för försäljning och behåller jordbruksmarken för att kunna arrendera ut den. Utan bostadshus bör en jordbruksfastighet vara som minst 5-10 ha för att kunna visa på lönsamhet vid utarrendering. Ekbäck tycker att det finns en skillnad mellan hur stor en jordbruksfastighet kan vara om den har bostadshus eller inte. En liten jordbruksfastighet kan inte självständigt användas till jord- eller skogsbruk. Om den inte har något bostadshus är fastigheten i sig inte lämplig till något ändamål, om den inte sambrukas med en närliggande jordbruksfastighet. Om

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

den istället har bostadshus kan den anses vara en stor bostadsfastighet, upp till den storlek där arealunderlaget möjliggör ett ekonomiskt tillskott till ägarens försörjning. Enligt Norell ska man undvika att bilda jordbruksfastigheter utan byggnader eller bygglov, då det normalt krävs byggnader för jordbruket. Af Klinteberg anser inte att det är någon skillnad om en jordbruksfastighet har bostadshus eller inte. Det pågår en omstrukturerings av jordbruksmark i allmänhet och speciellt i Skåne, vilket försvårar bedömningarna.

Hur stor kan en bostadsfastighet med kombinerat ändamål vara?

Bovin säger att en bostadsfastighet med jordbruksmark som störst bör kunna vara 4-5 ha, och vanligtvis ligger runt 2-3 ha. Storleken beror dock på vilken verksamhet som ska bedrivas på fastigheten. Gränsen för en bostadsfastighet med hobbyverksamhet går vid ca 2 ha. Ekbäck nämner stora bostadsfastigheter där arealen har varit 10-15 ha, och det är även där han skulle sätta gränsen. Om fastigheten blir större blir det istället tal om en jordbruksfastighet för deltidsbruk. Bonde säger ingen storleksgräns för vad han tror kan vara möjligt för en bostadsfastighet, men påpekar att 1-2 ha inte bör vara några problem. Norell menar att det inte går att säga något generellt om storleken. Enligt Af Klinteberg bildar man på Lantmäteriet i Malmö bostadsfastigheter upp till ca 4 ha, och om ansökningen avser en större bostadsfastighet samråder man med Länsstyrelsen. Ofta är det skatteverkets krav på taxering som indirekt styr ansökningarna.

Görs det någon skillnad i bedömningen av hur stor en bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan vara beroende på om ändamålet är växtodling eller djurhållning?

Enligt Bovin och Bonde behövs mer mark till bete än till växtodling. Hur mycket mark som behövs till djurhållning beror dock på vilken typ och hur många djur man ska ha, menar både Bovin och Ekbäck. Om det finns större stallar i bra skick på fastigheten kan mer areal mark läggas till fastigheten än om stallarna är av sämre skick, säger Bovin. Norell tror dock inte att det görs någon skillnad mellan hur stor en bostadsfastighet kan vara om den har växtodling eller djurhållning. Af Klinteberg säger att det i praktiken inte görs någon skillnad. Man konstaterar endast att det är en bostadsfastighet med kombinerat ändamål. Oftast är det svårare att pröva lämpligheten av restfastigheten.

Är det någon skillnad mellan hur stor en bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan vara beroende på om den är avsedd för fritids- eller permanentboende?

Bovin anser att en skillnad borde göras mellan fritids- och permanentboende. Bostadsfastigheter för permanentboende borde kunna göras större. Det är dock lättare att få skogsmark till sin fritidsfastighet, då dessa ofta ligger i mindre attraktiva lägen

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

där konkurrensen om marken är mindre. För en fritidsfastighet får storleken och produktionsinriktningen anpassas till vad som kan hanteras inom ramen för helger och semestrar, enligt Ekbäck. Fritidsfastigheter kan därmed göras mindre än permanentboende. Norell tycker att det görs skillnad i denna bedömning. Af Klinteberg menar att för bostadsfastigheter som endast innefattar tomtmark är det skillnad mellan fritids- och permanentboende. Han vet dock inte om det är någon skillnad för bostadsfastigheter med kombinerat ändamål.

Vilka svårigheter kan uppstå vid lämplighetsprövningen av stora bostadsfastigheter med kompletterande ändamål?

Den största svårigheten enligt Bovin är att bedöma hur mycket mark som behövs för den verksamhet som fastighetsägaren planerar att ha. Även konflikt med strandskydd kan uppstå. En svårighet som Ekbäck nämner är att bedöma sökandens planerade verksamhet och om denne har konkreta och sannolika avsikter samt om rätt kompetens finns. En annan svårighet kan vara att samordna verksamheten med eventuella tillstånd som behövs, till exempel bygglov, strandskyddsdispens och tillstånd till miljöfarlig verksamhet. Även Ekbäck nämner svårigheten att bedöma hur stor areal som behövs för den planerade verksamheten. Norell menar att en svårighet uppstår om det finns ett "glapp" eller inte mellan en stor bostadsfastighet och en liten jordbruksfastighet. Han anser att det i glesbygder inte är så väsentligt vilket ändamål man anger vid fastighetsbildningen, utan det viktiga är att det bildas en fastighet som gynnar bosättningen och sysselsättningen i glesbygden. Af Klinteberg anser att svårigheten är gränsdragningen. En bostadsfastighet med kombinerat ändamål ska vara brukbar för bostadsändamål, och det ska inte behövas större jordbruksmaskiner för att kunna bruka marken.

Skiljer sig gränsdragningen i olika delar av Sverige? Det vill säga måste jordbruksfastigheter vara större där marken har en lägre klass för att vara lämpliga, så att skillnaderna mellan stora bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter blir större?

Bovin har inget klart svar på frågan, men tror att det skiljer sig då det är mer konkurrerande intressen om jordbruksmarken i Skåne än längre upp i landet. Inte heller Ekbäck vet om det finns några regionala skillnader, men han pekar på att områden med sämre markförhållanden ofta utgör glesbygd och att det därför kan bildas mindre jordbruksfastigheter där då det gynnar regionalpolitiska intressen enligt FBL 3 kap. 5 §. Han spekulerar även i om man skulle kunna tillämpa ett liknande resonemang för stora bostadsfastigheter, det vill säga att för den planerade djurhållningen krävs ett större arealunderlag på grund av markens lägre produktivitet. Norell tror inte att gränsdragningen skiljer sig i olika delar av Sverige. Det är vanligare med glesbygd i norra Sverige och då spelar andra faktorer in än rent ekonomiska vid bedömningen av lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 5 §. Af Klinteberg tycker att gränsdragningen skiljer sig på grund av avkastningskravet i FBL 3 kap. 5 §.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Det krävs större arealer för att få ett godtagbart ekonomiskt utbyte då marken har en lägre klass.

Vilken roll har länsstyrelsen då det kommer till fastighetsbildning av stora bostadsfastigheter?

Länsstyrelsen hade en stor roll innan lagändringarna, enligt Bovin. Denna roll blev mindre när ändringarna kom. Samråd om fastighetsbildning kan hållas med länsstyrelsen, men det görs sällan i praktiken. Länsstyrelsen har rätt att överklaga förrättningar, men gör det knappt idag. Norell säger att Länsstyrelsen dels är samrådspart och dels kan överklaga förrättningar. Policyn för överklaganden skiljer sig för de olika länsstyrelserna, vilket innebär att alla länsstyrelser inte överklagar lika ofta. Af Klinteberg säger att det främst är byggnadsnämnderna som kan komma med synpunkter i denna fråga. Indirekt ska Länsstyrelsen vara bärare av jordbrukspolitiken men detta avser snarast prövningarna av restfastigheterna. Idag finns inga tydliga signaler från Länsstyrelsen gällande jordbrukspolitiken riktat mot LM.

I vilken utsträckning tar man hänsyn till de regionalpolitiska målen när man bedömer lönsamheten av en jordbruksfastighet?

Bovin påpekar att man som enskild förrättningslantmätare inte funderar över de regionalpolitiska målen, utan man följer LM:s anvisningar som tar hänsyn till dessa mål. Ekbäck pekar på att man ska ta hänsyn till att intresset av sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas, något som enligt hans erfarenhet även sker vid fastighetsbildning av jordbruksfastigheter.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

3 Fastighetstaxering

Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering regleras i FTL 1 kap. 1 §. Då en fastighet taxeras tas beslut om skatte- och avgiftspliktsförhållanden och en indelning av taxeringsenheter sker. Nästa steg är att besluta om vilken typ av taxeringsenhet fastigheten tillhör och vilket taxeringsvärde den har.²⁶

Allmän fastighetstaxering görs enligt en uppsatt tidsplan, vilket sker vartannat år. Olika taxeringsenheter genomgår den allmänna fastighetstaxeringen olika år, vilket då ger att de olika typerna av taxeringsenheter tas upp för allmän taxering vart sjätte år. Småhusenheter och lantbruksenheter tas även upp i den förenklade fastighetstaxeringen. Särskild fastighetstaxering sker varje år förutom då taxeringsenheten är objekt för allmän eller förenklad fastighetstaxering.²⁷

Ett nytt taxeringsvärde tas fram då fastigheten har förändrats eller tillkommit sedan den senaste fastighetstaxeringen för allmän eller förenklad taxering. För att ta beslut om fastighetstaxeringen behövs bland annat uppgifter om fastighetens storlek, ålder och standard. Dessa uppgifter används för att kunna göra en klassificering av fastighetens egenskaper. Grundläggande klassificering delar in fastigheten i byggnadstyper och ägoslag, vilket regleras i FTL 2 kap. 2 §.²⁸

Enligt FTL 1 kap. 6 § baseras fastighetstaxeringen på fastighetens användning och beskaffenhet vid taxeringsårets början. Denna tidpunkt kallas för beskaffenhetstidpunkt. Då det kommer till småhus innefattar beskaffenhet fastighetens ålder, standard, storlek, fastighetsrättsliga förhållanden, byggnadskategori och värdeordning samt övriga förhållanden som kan tänkas påverka fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet påverkar i sin tur taxeringsvärdet. Motsvarande gäller för lantbruksenheter.²⁹

3.1 Taxeringsenheter

Med en taxeringsenhet avses en viss kombination av olika byggnadstyper och ägoslag enligt FTL 4 kap. 5 §. Sådan fastighet som är inrättad eller används för visst ändamål får sammanföras till en taxeringsenhet. Det finns sju olika enhetstyper, men i detta examensarbete behandlas av avgränsningsskäl endast två: småhusenheter och lantbruksenheter.

Som småhusenhet räknas enligt FTL 4 kap. 5 § fastigheter med småhus och tomtmark för sådan byggnad. Även enbart tomtmark eller enbart småhus kan räknas som en

²⁶ Skatteverket (2012) s. 17

²⁷ Ibid s. 17

²⁸ Ibid s. 18

²⁹ Ibid s. 32

småhusenhet. Ett småhus definieras i FTL 2 kap. 2 § som en byggnad som är inrättad till bostad för en eller två familjer.

Som lantbruksenhet räknas enligt FTL 4 kap. 5 § fastigheter med ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och/eller skogligt impediment. En ekonomibyggnad definieras i FTL 2 kap. 2 § som en byggnad som är inrättad för jord- eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål.

Småhusenheter och bostadshus med tomtmark på lantbruksenheter ska betala skatt, enligt huvudregeln i FTL 3 kap. 1 §. Det finns dock undantag från huvudregeln och dessa anges i FTL 3 kap 2-4 §§. I dessa undantag ingår bland annat ekonomibyggnader, åkermark och betesmark på lantbruksenheter.³⁰

3.1.1 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet

I de fall där ett småhus med tomtmark ligger på en lantbruksenhet ska detta ingå i lantbruksenheten. Det innebär att fastigheter som har bostadsbyggnader och samtidigt åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment ska taxeras som lantbruksenheter. En sådan bostadsbyggnad kan, till skillnad från bostadsbyggnad på fastighet med enbart tomtmark, vara inrättad till bostad för högst tio familjer för att räknas som småhus.³¹

3.2 Tvåhektarsregeln

Enligt FTL 2 kap. 4 § ska mark indelas som tomtmark om den är bebyggd med annan byggnad än ekonomibyggnad med ett sammanlagt byggnadsvärde om minst 50 000 kr. Mark räknas även som tomtmark om den är obebyggd men fastighetsbildad för bostadsändamål eller har ett giltigt bygglov eller förhandsbesked för bostadshus.

Tvåhektarsregeln i FTL 2 kap. 4 § innebär att marken till en fastighet i sin helhet ska utgöra tomtmark om den ligger i ett och samma ägoskifte samt att fastighetens totala areal inte är överstiger 2 ha. För att tvåhektarsregeln ska kunna tillämpas krävs dessutom att ingen del av fastigheten som marken hör till ska samtaxeras med någon annan fastighet.

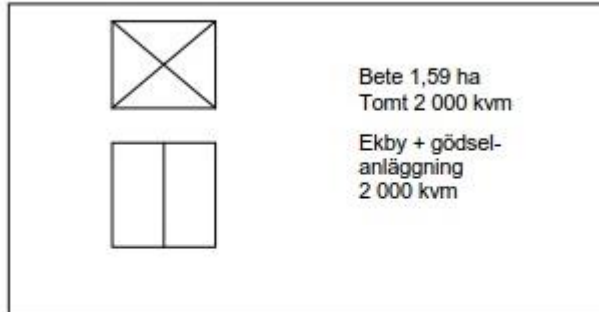
Om en fastighet med ekonomibyggnader har en areal som understiger 2 ha delas fastigheten dock upp i olika taxeringsenheter. Ekonomibyggnaden utgör en lantbruksenhet och resten av fastigheten utgör en småhusenhet. Om fastighetens areal överstiger 2 ha taxeras den hela fastigheten som en lantbruksenhet.

³⁰ Skatteverket (2012) s. 71-72

³¹ Ibid s. 80

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

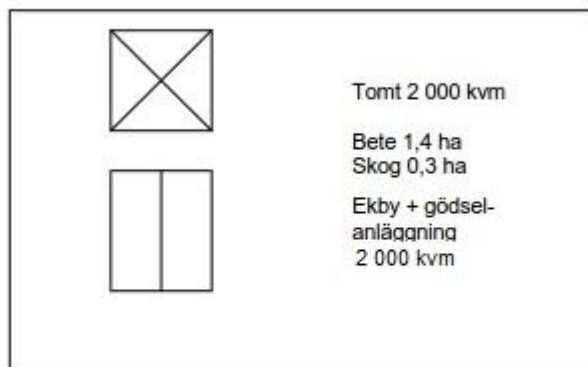
Exempel 1 – totalt 19 900 kvm



Småhus > 50 000 kr. Ekonomibygnaden har värde om 250 000 kr. Ägaren äger inte någon annan fastighet i kommunen. Fastigheten ligger i ett ägoskifte. Undantagsregeln i 2:4 om samtaxering enligt 4.3 blir därför inte tillämplig, utan 2-hektarsregeln ska tillämpas. En S-enhet på all mark inklusive bostaden. En L-enhet på ekonomibygnaden.

Figur 1. Exempel på när tvåhektarsregeln kan tillämpas enligt FTL.³²

Exempel 2 – totalt 21 000 kvm



2-hektarsregeln blir inte tillämplig, då arealen överstiger 2 ha. Taxering ska ske enligt 4:5. En L-enhet på alltihop med ve för bostad, Ekby, 1 ha betet och tomt 2 000 kvm.

Figur 2. Exempel på när tvåhektarsregeln inte kan tillämpas enligt FTL.³³

Detta innebär att fastigheter med en storlek om mer än 2 ha taxeras som lantbruksenheter. Fastigheterna i figur 1 och 2 utgör typiska exempel på sådana fastigheter som har fastighetsbildats för bostadsändamål kombinerat med mindre växtodling eller djurhållning. Det faller då på fastighetens storlek om den ska taxeras

³² Skatteverket (2012) s. 62

³³ Ibid s. 63

som småhusenhet eller lantbruksenhet, vilket gör att två fastigheter med samma användning kan ha olika taxeringsenhetstyper.

3.3 Typkoder

Vid fastighetstaxeringen får varje fastighet en typkod. Typkoden anger vilken taxeringsenhet fastigheten tilldelas, och används av Skatteverket av administrativa skäl. De typkoder som är relevanta i detta exjobb är 120 (lantbruksenhet, bebyggd) och 220 (småhusenhet, helårsbostad). Dessa typkoder gäller för 2014 och tidigare. Det är dessa som har använts vid urvalet av förrättningsakter, då de allra flesta alla förrättningar är gjorda 2014 eller tidigare. Från och med 2015 ändrades typkoderna för småhusenheter så att 220 omfattar bebyggda småhusenheter, det vill säga både helårs- och fritidsboende.³⁴

3.4 Bostadstaxering - avveckling eller förenkling

Bostadstaxeringsutredningen lämnade i augusti 2012 en utredning som heter "Bostadstaxering - avveckling eller förenkling". Utredningen har ännu inte medfört någon lagändring, men den har föreslagit två alternativ för regelverket för fastighetstaxering:

1. Hur man kan *avveckla* fastighetstaxeringen av bostäder och lantbruk.
2. Hur man avsevärt kan *förenkla* fastighetstaxeringen för bostäder.³⁵

I förenklingsdelen av utredningen finns en intressant del där det föreslås att storleksgränsen för bebyggd tomtmark utökas till 5 ha, istället för de 2 ha som gäller idag. Alltså kommer det i så fall att bli en ny femhektarsregel. Detta skulle innebära att enheter som idag taxeras som mindre lantbruksenheter istället taxeras som småhusenheter.³⁶ Mark som klassas som bete, åker eller skog på en lantbruksenhet blir då istället klassade som tomtmark.³⁷

År 2012 fanns det ca 32 000 stycken bebyggda lantbruksenheter som har en areal som är mindre än 5 ha. Även definitionen av ekonomibyggnader föreslås ändras till "en byggnad som används i yrkesmässig näringsverksamhet och som är inrättad för användning i jord- och skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål". Växthus och djurstall som används i näringsverksamhet utan anknytning till jord- eller skogsbruk föreslås också att ingå i begreppet ekonomibyggnad. Om det finns bostadshus och ekonomibyggnader på en tomt som är mindre än 5 ha, ska ekonomibyggnaderna fortfarande klassas som lantbruksenheter.³⁸

³⁴ Skatteverket (2015)

³⁵ SOU 2012:52 s. 19

³⁶ Ibid s. 29

³⁷ Ibid s. 420

³⁸ SOU 2012:52 s. 423

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

År 2012 fanns det ca 20 700 lantbruksenheter som innefattade både bostadshus och ekonomibyggnad samt med en areal som är mindre än 5 ha. Det innebär även att om det finns mindre stallbyggnad, växthus eller överloppsbyggnad på en småhusenhet, och användningen av dessa endast är för fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse, ska dessa benämnas som komplementhus. Samtidigt som en lantbruksenhet, med en areal mindre än 5 ha, omklassas till en småhusenhet kommer inte fastigheten längre att omfattas av JFL. Detta sker då JFL endast omfattar fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter. Följden av detta blir att länsstyrelsens arbete minskar och det blir även en lättnad för fastighetsägarna till de fastigheter som berörs.³⁹

³⁹ SOU 2012:52 s. 423

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

4 Jordförvärvslagen

Jordförvärvslagen syftar till att kunna förhindra förvärv av jord- och skogsbruksfastigheter för vissa ägarkategorier för att kunna reglera vem som äger mark i glesbygden. I lagen anges att tillstånd krävs vid förvärv av fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet, med vissa undantag. Detta ska ge bättre sysselsättning och boende i glesbygden samt förhindra att juridiska personer konkurrerar ut fysiska personer gällande markägandet i glesbygden och därmed ge en balans av markägandet.⁴⁰

4.1 Ändringar som genomfördes 1987

I slutet av 1980-talet kunde man konstatera att jordbruket hade så pass stor produktivitet att det uppstod ett kostsamt överskott. Detta gjorde att man inte längre behövde samma lagregleringar som storleksrationaliserade jordbruksfastigheter. År 1987 genomfördes ändringar i jordförvärvslagen för att göra det enklare att förbättra ägarförhållandena av jordbruksmarken. Innan 1987 syftade JFL till att styra fastighetsägandet på landsbygden för att skapa stora och bärkraftiga jordbruk.⁴¹

Ändringarna som gjordes i jordförvärvslagen syftar till att man ska, ur en allmän synpunkt, främja lämplig utveckling av jordbruksföretag. Till skillnad mot den tidigare lagstiftningen ska man efter ändringarna ta hänsyn till regionalpolitiska förutsättningar när man bildar jordbruksföretag. Kraven på vägrat förvärvstillstånd har blivit mildare efter ändringarna 1987. De skäl som tidigare var angivna att de *skall* vägras tillstånd har nu omformulerats till att de *får* vägras tillstånd. Det har dessutom blivit lättare för juridiska personer att få förvärvstillstånd.⁴²

När jordförvärvslagen ändrades 1987 blev det lättare att förvärva jordbruksfastigheter för att använda till deltidjordbruk. Tidigare kunde jordförvärvstillstånd vägras om marken behövdes för att storleksrationalisera jordbruksföretag eller förbättra jordbruksfastigheters arrondering. Denna bestämmelse togs bort och efter lagändringen kunde man endast vägra förvärvstillstånd av rationaliseringsskäl om det var angeläget ur allmän synpunkt. Det blev då lättare att få förvärvstillstånd, och förvärv av mindre jordbruksfastigheter blev därmed lättare att genomföra. Detta medförde att en förändring av FBL blev nödvändig, då det blev mer önskvärt att kunna fastighetsbilda både mindre jordbruksfastigheter och bostadsfastigheter med mark för deltidjordbruk efter att förvärvsreglerna blev mildare.⁴³

⁴⁰ Jordbruksverket, 2011, s. 3

⁴¹ Prop. 1986/87:122 s. 12

⁴² Ibid s. 3

⁴³ Ibid s. 19-21

4.2 När behövs förvärvstillstånd?

Förvärvstillstånd krävs för förvärv av fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter. Juridiska personer behöver alltid förvärvstillstånd vid förvärv av fastigheter, med undantag då fastigheten ligger i ett område som inte är glesbygdsområde och förvärvas från en annan juridisk person eller dödsbo. Fysiska personer behöver endast förvärvstillstånd vid köp, byte och gåva av fastigheter i glesbygdsområden, med undantag för om förvärvet sker från föräldrar, far- eller morföräldrar, make eller maka.⁴⁴ Glesbygd definieras i jordförvärvslagen som "stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas".

För att få förvärvstillstånd i glesbygden ska förvärvet främja bosättningen och sysselsättningen i glesbygden. Detta kan göras genom att förvärvaren bosätter sig på fastigheten eller kan visa att förvärvet varaktigt kommer att gynna sysselsättningen på orten. Om fastigheten är jordbruksdominerad måste förvärvaren dessutom kunna visa att fastigheten aktivt kommer att brukas.⁴⁵

Ansökan om förvärvstillstånd görs till länsstyrelsen senast inom tre månader från att förvärvshandlingen skrevs under. Om förvärvstillstånd inte beviljas eller söks inom den föreskrivna tiden blir hela förvärvet ogiltigt.⁴⁶

4.3 Jordförvärvstillstånd för mindre lantbruksenheter

Jordförvärvslagen gäller fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter. Det är alltså fastighetens taxering som avgör om jordförvärvstillstånd kan komma att krävas vid förvärv av fastigheten. Problem med gränsdragningen av om en fastighet ska räknas som en bostads- eller jordbruksfastighet uppkommer dock då en fastighet är taxerad som lantbruksenhet men i huvudsak används som bostad. För fastigheter där det huvudsakliga användningsområdet är bostad men som även har jordbruksmark för mindre växtodling eller djurhållning är arealen av jordbruksmark i en relativt liten storleksordning. Denna typ av fastigheter saknar intresse ur jordbrukspolitisk synpunkt, och för att förvärvstillstånd inte ska krävas vid förvärv av denna typ av fastigheter krävs att taxeringen ändras från jordbruksfastighet till annan fastighet.⁴⁷

⁴⁴ Jordbruksverket, 2011, s. 4-5

⁴⁵ Ibid, s. 5

⁴⁶ Ibid, s. 4

⁴⁷ Prop. 1986/87:122 s. 15

4.4 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med kunniga personer inom förvärvslagstiftning för att komplettera litteratur- och rättsfallsstudierna. Intervjuerna ger en insyn i hur lagändringarna i JFL har tillämpats i praktiken.

De intervjuade personerna är:

- Fredrik Bonde: advokat, Landahl Advokatbyrå AB.⁴⁸
- Henrik af Klinteberg: förrättningslantmätare, Jur Kand, Lantmäteriet Malmö.⁴⁹

Här följer de frågor och svar som tagits upp under intervjuerna. De intervjuade har inte lämnat svar på alla frågor. De som inte har svarat nämns därför inte under respektive fråga.

Behöver man jordförvärvstillstånd vid köp av en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet men används för bostad med kombinerad djurhållning/växtodling?

Enligt Bonde tittar man inte så mycket på vad fastigheten används till, utan man följer taxeringen strikt. Af Klinteberg påpekar att det står i klartext i JFL att taxeringen styr. Man tittar alltså inte på hur fastigheten i praktiken används.

Har lagändringen 1987 gett den effekt om deltidjordbruk som man önskade?

Enligt af Klinteberg har det blivit mer jordbruksfastigheter på mindre arealer med specialodling. Dessa fastigheter blir dock oftast bostadsfastigheter. Hela jordbruksnäringen har påbörjat en omstrukturering till dels större enheter och dels mindre specialodlingar. Jordbruksföretag skiljer sig idag från begreppet jordbruksfastighet, alltså kan ett jordbruksföretag bedrivas på mer än en jordbruksfastighet. Detta komplicerar förrättningslantmätarens bedömningar enligt 3 kap FBL.

⁴⁸ Bonde (2015)

⁴⁹ Af Klinteberg (2015)

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

5 Arrende

Arrende är en nyttjanderätt som innebär att jord upplåts mot vederlag. Den som upplåter mark benämns jordägare och den som nyttjar marken benämns arrendator. Arrendeavtal ska vara skriftliga och kan upplåtas för olika ändamål, där arrendatorn har egen besittning till det upplåtna området.⁵⁰ De arrendeformer som är intressanta för detta examensarbete är jordbruksarrende och bostadsarrende. För båda dessa gäller att lagreglerna är tvingande, vilket innebär att om någon del i avtalet strider mot bestämmelserna i JB 8-10 kap. är arrendatorn inte bunden av den delen.

5.1 Jordbruksarrende

Jordbruksarrende är en upplåtelse av jord som har som syfte att brukas enligt de metoder som kännetecknar en näringsverksamhet. En definition av jordbruk saknas i lagtexten men tolkningen görs enligt föregående mening. I jordbruksarrende kan både betesmark och åkermark upplåtas. Jordbruksarrende kan delas upp i två olika typer, sidoarrende och gårdsarrende. Skillnaden mellan dessa två typer är att vid gårdsarrende ingår en bostad för arrendatorn, vilket det inte gör vid sidoarrende.⁵¹ Det är inget krav att arrendatorn bor i bostadshuset vid gårdsarrende, och därför kan en arrendator inneha flera olika gårdsarrenden. En juridisk person kan dock inte ha ett gårdsarrende, då de inte kan ha någon bostad.⁵² I detta examensarbete kommer endast gårdsarrende att behandlas, då examensarbetet handlar om gränsdragningen mellan begreppen bostad och jordbruk med bostadshus.

Om det är fråga om ett gårdsarrende måste arrendetiden vara minst fem år enligt JB 9 kap. 2 § 2 st. Arrendeavtalen kan inte tecknas för mer än 25 år.⁵³ Arrendatorn har direkt besittningsskydd, och har därmed rätt att få arrendeavtalet förlängt även då jordägaren har sagt upp arrendet för avflyttning enligt JB 9 kap. 7 § 1 st. Arrendatorn har rätt till att få sitt fall gällande förlängning prövat i arrendenämnden enligt JB 9 kap 7 § 2 st.

5.2 Bostadsarrende

Bostadsarrende är en upplåtelse av jord vars ändamål inte är jordbruk. Arrendatorn har på marken som är upplåten med bostadsarrende rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus. För att ett bostadsarrende ska föreligga ska det dessutom inte vara uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än bostad till arrendatorn och dess närstående enligt JB 10 kap 1 §. Ett vanligt exempel

⁵⁰ Larsson, Synnergren (2011) s. 75

⁵¹ Arrendenämnden (2014a)

⁵² Flodin (2014)

⁵³ Arrendenämnden (2014b)

på bostadsarrende är upplåtelse av mark på del av en fastighet för att arrendatorn ska kunna uppföra ett fritidshus. Vid bostadsarrende äger arrendatorn själv bostadshuset, antingen genom att arrendatorn uppför det själv eller genom att denne övertar det från tidigare arrendator.

Ett bostadsarrende upplåts på en bestämd tid, som får vara minst fem år och som längst arrendatorns livstid. Avtalet är dock inte bindande för längre tid än 50 år utom detaljplan och 25 år inom detaljplan.⁵⁴ Om ingen tid har bestämts gäller arrendet i fem år. Bostadsarrendatorn har, precis som jordbruksarrendatorn, ett direkt besittnings-skydd.

5.3 Gränsen mellan arrende och hyra

En upplåtelse av mark och byggnader kan ske både genom arrende och hyra. Hyresbestämmelserna ska alltid användas om ett avtal omfattar upplåtelse av hus och mark, om marken ska användas för annat än jordbruk eller trädgårdsodling i större omfattning enligt JB 12 kap. 1 § 2 st. Då man ska skilja på jordbruksarrende och hyra är det användningen av marken som avgör. Det enda arrendet där gränsdragningen mellan arrende och hyra kan bli svår är i princip jordbruksarrende.⁵⁵

Avgörande för gränsdragningen mellan jordbruksarrende och hyra är vad marken ska användas till. Om en upplåtelse med hus och mark sker, där det huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen är att bruka marken föreligger ett jordbruksarrende. Om det centrala i upplåtelsen istället är huset blir det en kombinerad upplåtelse och ett hyresförhållande föreligger.⁵⁶

I SvJT 1919 ref. s. 53 ansågs en upplåtelse av en äng om ca 0,5 ha för årlig grässkörd vara ett jordbruksarrende.⁵⁷ I RBD 1982:39 var ett avtal för upplåtelse av stall, rid- och körvägar, travbana, parkeringsplats och rasthage betecknat som arrende. Då ingen mark för bete eller odling ingick i upplåtelsen kunde den inte betraktas som ett jordbruksarrende, utan bedömdes vara en kombinerad upplåtelse och reglerna för hyra skulle då gälla. I RBD 1975:4 hade parterna upprättat ett hyresavtal för nyttjande av boningshus, ekonomibyggnader och ca 7 ha åker- och betesmark. Marken användes av en hästuppfödare som även brukade jorden till odling av foder till sina hästar. Avtalet bedömdes därför vara felaktigt rubricerat och skulle vara ett jordbruksarrende då marken användes för jordbruksändamål.

⁵⁴ Larsson, Synnergren (2011) s. 226

⁵⁵ Ibid s. 219-220

⁵⁶ Ibid s. 134

⁵⁷ Flodin (2014)

5.4 Gränsen mellan jordbruks- och bostadsarrende

För att mark ska upplåtas som jordbruksarrende krävs att marken upplåts för brukande. Det finns inga krav på hur stor areal den upplåtna marken ska ha för att arrendet ska räknas som ett jordbruksarrende, men arrendatorn måste ha som avsikt att använda marken för jordbruk. För att ett jordbruksarrende ska föreligga ska arrendatorn ha rätt att bruka marken, men behöver inte faktiskt utnyttja denna rätt.⁵⁸

För att ett bostadsarrende ska föreligga krävs att marken är upplåten för annat ändamål än jordbruk. Ett bostadsarrende kan alltså inte omfatta jordbruksmark om det uttryckligen står i arrendeavtalet att syftet med upplåtelsen är att marken ska brukas. Det är därför inte möjligt att upplåta ett bostadsarrende med mark som avses för mindre växtodling eller djurhållning, då syftet med upplåtelsen av sådan mark är att den ska brukas. Det blir då ett jordbruksarrende.⁵⁹

5.5 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med kunniga personer inom arrende för att komplettera litteratur- och rättsfallsstudierna.

De intervjuade personerna är:

- Filip Herlitz, VD Argum. Jur Kand med med specialisering på arrenderätt.⁶⁰
- Fredrik Bonde: advokat, Landahl Advokatbyrå AB.⁶¹
- Charlotte Odell Zinn, arrendespecialist, LRF Konsult.⁶²

Här följer de frågor och svar som tagits upp under intervjuerna. Alla intervjuade har inte lämnat svar på alla frågor. De som inte har svarat nämns därför inte under respektive fråga.

Kan man upplåta tomt med jordbruksmark och bostadshus som bostadsarrende? Eller blir det alltid ett jordbruksarrende om jordbruksmark ingår, även om arealen är liten?

Herlitz säger att det blir en fråga om antingen bostadshyra eller jordbruksarrende. Bostadsarrendet förutsätter att arrendatorn har rätt att uppföra och bibehålla huset. Det blir alltid bostadshyra om man upplåter en befintlig byggnad. Gränsdragningen mellan bostadshyra och jordbruksarrende framgår i JB 12 kap. 1 §. Där framgår om jorden ska användas för annat ändamål än jordbruk, eller för trädgårdsodling i mindre

⁵⁸ Flodin (2014)

⁵⁹ Larsson, Synnergren (2011), s. 218

⁶⁰ Herlitz (2015)

⁶¹ Bonde (2015)

⁶² Odell Zinn (2015)

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

omfattning, ska 12 kap. om hyra tillämpas på upplåtelsen. I doktrinen diskuteras att 4-5 ha jordbruksmark räcker för att det ska kunna anses vara jordbruksarrende, men då krävs också att det framgår i avtalet att jorden får brukas. Med hänsyn till att det krävs minst 4 ha mark med stödrätter för att uppbära jordbruksstöd, har Herlitz svårt att se att en bostad med mindre areal än 4 ha skulle bedömas som jordbruksarrende. Saknas byggnad finns det ingen nedre gräns för storleken på ett jordbruksarrende, då är det helt och hållet ändamålet som styr. Bonde tror att det kan vara möjligt enligt definitionen av bostadsarrende, bara inte syftet är att bruka marken för då faller det in under jordbruksarrende. Odell Zinn refererar till definitionerna av bostadsarrende i JB 10 kap. 1 § och jordbruksarrende i JB 9 kap. 1 §. Även om arealen är liten blir det ett jordbruksarrende om mark upplåts skriftligen för brukning mot vederlag.

Vid upplåtelse av tomt med liten areal jordbruksmark och bostadshus, blir det då hyra istället för jordbruksarrende?

Odell Zinn svarar att det blir hyra enligt JB 12 kap.

Blir det någon skillnad i bestämmandet av arrendet om jordbruksmarken ska användas till hobbyverksamhet eller näringsverksamhet?

Herlitz svarar nej på frågan, då det är ändamålet med upplåtelsen som styr. Ändamålet är jordbruk oavsett om det är hobby- eller näringsverksamhet. Enligt Herlitz handlar gränsdragningsfrågan i detta fall snarare om vad som kan klassas som ett jordbruk. Han ger som exempel att en rasthage för hästar inte är berättigad till jordbruksstöd, då det inte produceras någon gröda eller går att beta ordentligt. En vanlig beteshage är däremot stödberättigad och anses vara jordbruk. Bonde menar att definitionen av jordbruksarrende inte gör någon skillnad på hobby- eller näringsverksamhet, så länge jorden ska brukas. Dock kan en gränsdragningsproblematik finnas för vad som kan definieras som brukande av jorden.

Ungefär hur liten areal kan ett jordbruksarrende ha?

Herlitz menar att ett jordbruksarrende kan ha hur liten areal som helst, så länge ändamålet är jordbruk. Bonde kan inte ange någon minsta areal, men säger att man får titta på vad som kan ligga inom begreppet jordbruk. Odell Zinn menar att det är allmänt vedertaget att ett jordbruksarrende är ca 1 ha eller mer.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Hur stort kan ett bostadsarrende vara? Kan man upplåta hur stor mark som helst, bara syftet inte är att bruka den, eller får det inte vara mer mark än vad som kan antas vara en normal tomt?

Enligt Herlitz kan ett bostadsarrende nog vara åtskilliga hektar så länge som det framgår att arrendatorn äger rätt att uppföra och bibehålla en byggnad för bostadsändamål. Vid en eventuell villkorsändring i samband med förlängning av arrendet skulle dock jordägaren sannolikt kunna minska arealen till en ”normal tomt” det vill säga 1 000-5 000 kvm. Det är inte ovanligt att bostadsarrenden utgörs av hela öar. Bonde anser att ett bostadsarrende bör vara så stort att man kan sköta tomten på ett rimligt sätt, och att det därmed inte bör vara allt för vidsträckt. Odell Zinn säger att ett bostadsarrende kan vara hur stort som helst.

Vi har under en föreläsning i vår utbildning antecknat att det blir jordbruksarrende om upplåtelsen innefattar byggnad och mer än 1 ha mark och hyra om upplåtelsen innefattar byggnad och mindre än 1 ha mark. Gäller det eller är det bara riktlinjer?

Enligt Herlitz är det först och främst avgörande att det i avtalet framgår att jorden ska användas för jordbruksändamål. Därefter får man pröva vilken del av upplåtelsen som är den mest väsentliga för att avgöra om det är fråga om jordbruksarrende eller hyra. Odell Zinn menar att det är allmänt vedertaget att ett jordbruksarrende är ca 1 ha eller mer.

Har ändringarna i FBL 1991, som tillät bildandet av bostadsfastigheter med jordbruksmark för kombinerat ändamål, påverkat gränsdragningen mellan jordbruksarrende och bostadsarrende?

Herlitz anser att ändringarna i FBL inte har haft någon påverkan på tillämpningen av de lagar som reglerar nyttjanderätter. Odell Zinn anser inte heller att lagändringarna har haft någon påverkan på gränsdragningen mellan jordbruksarrende och bostadsarrende.

Har du stött på några gränsdragningsproblem mellan bostads- och jordbruksarrende? Kan du ge din syn på gränsdragningsproblematiken som finns?

Herlitz tycker inte att det finns någon gränsdragningsproblematik mellan bostads- och jordbruksarrende. Däremot är det vanligt med gränsdragningsproblem mellan hyra och de olika arrendeformerna.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

6 Bygglov

Bygglov krävs vid uppförande av nya byggnader och tillbyggnader samt ändringar av byggnader, om ändringen innebär till exempel att byggnaden inreds för ett väsentligen annat ändamål eller om byggnaden inreds för ytterligare en bostad eller lokal enligt PBL 9 kap. 2 §. Vissa åtgärder är dock bygglovsbefriade, bland annat uppförande av ekonomibyggnader för jord- eller skogsbruk utom detaljplan och uppförande av komplementbyggnader på maximalt 15 kvm i omedelbar närhet av bostadshuset enligt PBL 9 kap. 3-4 §§. Man får dessutom uppföra komplementbostadshus eller komplementbyggnader på maximalt 25 kvm i omedelbar närhet av bostadshuset utan bygglov enligt PBL 9 kap. 4a §.

Bygglov utfärdas av kommunens byggnadsnämnd. BN kan även utfärda förhandsbesked om bygglov, vilket är ett sätt för den som har tänkt vidta en bygglovspliktig åtgärd att tidigt få veta om åtgärden kan tillåtas på den tilltänkta platsen. Ett förhandsbesked är bindande vid den kommande prövningen om bygglovsansökan görs inom två år från det att förhandsbeskedet vann laga kraft enligt PBL 9 kap. 18 §.

6.1 När ska bygglov lämnas?

Bygglov på fastigheter som ligger utom detaljplan ska lämnas om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser eller inte förutsätter planläggning enligt PBL 9 kap 31 §. Bygglov får dock ändå lämnas om åtgärden innebär en liten avvikelse från områdesbestämmelserna och inte motverkar syftet med dem eller om åtgärden är av begränsad omfattning och är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enligt PBL 3 kap. 31b §. För att kunna lämna bygglov för sådana åtgärder som strider mot områdesbestämmelser krävs dock att åtgärden inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller begränsar rättigheter eller pågående verksamheter i omgivningen, enligt PBL 9 kap. 31e §.

För fastigheter som ligger på landsbygden är kraven inte lika stränga för att få bygglov som de är för fastigheter inom detaljplan. Det kan ändå finnas särskilda bestämmelser på landsbygden om det till exempel gäller en kulturmiljö. Om man vill bygga i närheten av en sjö, vattendrag eller havet gäller strandskyddsbestämmelserna och man behöver då ansöka om dispens från strandskyddet. På landsbygden, utanför sammanhållen bebyggelse, får man uppföra komplementbyggnader och även en liten tillbyggnad utan att söka bygglov. Om man vill genomföra någon av dessa åtgärder och det är närmare än 4,5 meter till tomtgränsen krävs ett godkännande från de grannar som berörs. Kommunen kan dock bestämma att små tillbyggnader och komplementbyggnader är bygglovspliktiga enligt PBL 9 kap 6 §.

6.2 Bygglov och fastighetsbildning

Fastighetsbildning utom detaljplan ska alltid föregås av en planmässig bedömning, främst gällande översiktsplaneringen. I FBL 3 kap. 3 § anges att fastighetsbildning utom detaljplan inte får ske om åtgärden försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området. När prövningen av detta villkor gäller ny eller befintlig bebyggelse ska den göras av BN istället för LM. Om LM anser att bygglov är nödvändigt för att fastigheten ska bli lämplig kan de förelägga sökanden att lämna in bevis på att bygglov eller förhandsbesked finns enligt FBL 4 kap. 25 §.

Fastighetsbildning sker för ett specifikt ändamål. Detta ändamål är dock inte ett beslut i sig, utan enbart en del av beslutsunderlaget. Det innebär att det ändamål som fastigheten har prövats för i förrättningsakten inte är avgörande för framtida bygglovsprövningar.⁶³

Vid fastighetsbildning utom detaljplanelagt område kan det ha betydelse om bygglov eller förhandsbesked har beviljats på den tilltänkta fastigheten. Genom att byggnationen då redan har prövats av BN anses fastigheten vara lämplig för bebyggelse. I NJA 1984 s. 122 ville man genomföra en avstyckning från en jordbruksfastighet. Styckningslottens ändamål var bostad. Bygglov hade redan beviljats för lotten och HD underströk att utfallet för bygglov och för fastighetsbildning ofta går hand i hand, vilket det också gjorde i detta fall.

6.3 Intervjuer

En intervju har genomförts med Karen Thorén, bygglovsarkitekt på bygglovsavdelningen i Helsingborgs kommun för att få en byggnadsnämnds syn på bygglov av bostadshus på landsbygden.⁶⁴

Här följer de frågor och svar som togs upp under intervjun.

Vilka skäl finns för att vägra bygglov på landsbygden?

Bygglov kan vägras då byggnaden inte stämmer överens med kommunens översiktsplan eller om byggnaden ligger för nära störningar som till exempel växthus eller grisstall. Bygglov kan även vägras om den tänkta byggnaden ligger för nära en allmän väg. Hur nära en väg man får bygga regleras av Trafikverket. Dessutom kan buller, olycksrisk eller att en byggnads gestaltning inte passar in i omgivningen vara skäl till att vägra bygglov.

⁶³ Lantmäteriet (2013) s. 66

⁶⁴ Thorén (2015)

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Är det vanligare att bevilja bygglov än att vägra?

En bedömning från fall till fall görs om bygglov ska beviljas eller inte, och det är därför inte mer normalt att varken bevilja eller vägra.

Gör man någon skillnad i bedömningen att lämna bygglov till bostadshus för en "vanlig" tomt jämfört med en stor bostadsfastighet med jordbruksmark för kompletterande ändamål på landsbygden?

Tomtens storlek gör ingen skillnad i bedömningen om bygglov beviljas, utan man tittar på förutsättningarna som finns för bostadsbebyggelse.

Gör man någon skillnad i bedömningen att lämna bygglov om fastigheten är en bostadsfastighet eller en jordbruksfastighet (taxerad/fastighetsbildad som det)?

Nej, fastighetens ändamål gör ingen skillnad på bedömningen. Däremot om det är en jordbruksfastighet med till exempel djurproduktion i större skala kan störningar uppstå som gör att det inte är lämpligt att bygga ett bostadshus i närheten.

Kan man känna sig "tvingad" att lämna bygglov? Om det inte finns några skäl att inte bevilja?

Om det inte finns några hinder och bebyggelsen överensstämmer med översiktsplanen så finns det inga skäl till att inte bevilja bygglov.

Vilka kriterier ska uppfyllas för att en bostadsfastighet ska vara lämplig enligt er?

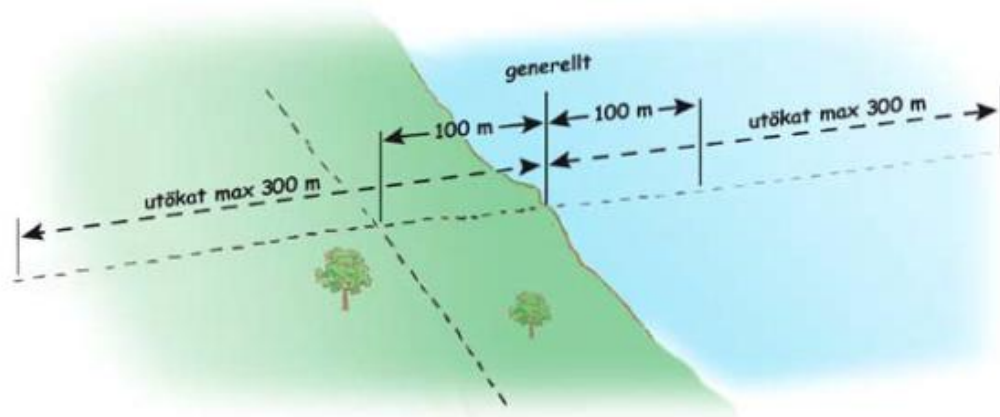
Det ska inte finnas några hinder och bebyggelsen ska anpassas efter den lokala byggnadstraditionen för att en fastighet ska vara lämplig som bostad.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

7 Strandskydd

Strandskyddet skapades år 1950 för att ge allmänheten möjlighet att vistas längs strandområden genom allemansrätten. Strandskyddet ska dessutom ge goda livsvillkor för växt- och djurlivet vid vattenområden samt bevara land- och vattenområden som är biologiskt värdefulla.⁶⁵

Alla stränder till hav, sjöar och vattendrag i Sverige omfattas av strandskyddet, oavsett vattenområdets storlek och om det ligger i gles- eller tätbebyggt område. Det generella strandskyddet gäller från strandkanten och 100 meter inåt land samt 100 meter ut i vattenområdet. En utvidgning av strandskyddsområdet på upp till 300 m kan göras av Länsstyrelsen om de anser att det behövs för att tillgodose strandskyddets syften.⁶⁶



Figur 3. Illustration av de områden som omfattas av strandskydd.⁶⁷

Inom strandskyddsområde är det förbjudet att bygga, anlägga, gräva eller på något sätt påverka området. Om man vill vidta någon av dessa åtgärder inom strandskyddsområde kan man ansöka om och erhålla dispens från strandskyddet. För att kunna erhålla dispens måste det finnas särskilda skäl och strandskyddets syfte får inte påverkas negativt. Särskilda skäl för att få dispens är då området (MB 7 kap. 18c §):

- är ianspråktaget (inom hemfridszon eller tomtplatsavgränsning)
- är väl avskilt från stranden
- behövs för anläggning som måste ligga vid vattnet
- behövs för att bygga ut redan existerande verksamhet

⁶⁵ Boverket, Naturvårdsverket (2012) s. 8

⁶⁶ Ibid s. 9

⁶⁷ Boverket, Naturvårdsverket (2010) s. 5

- behövs för att uppfylla ett allmänt angeläget intresse som inte kan uppfyllas utanför skyddsområdet
- behövs för att uppfylla ett annat mycket angeläget intresse

För att dispens ska kunna ges för åtgärden får den inte heller försämla allmänhetens tillgång till området eller förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet betydelsefullt. Det är oftast kommunen som hanterar ansökningar om dispens men om åtgärden är inom strandskyddsområde och dessutom har annat skydd enligt MB 7 kap. så ska ansökan prövas av Länsstyrelsen.⁶⁸ Det finns vissa åtgärder som är undantagna från kraven på dispens. Man får till exempel uppföra byggnader som behövs för jordbruket inom strandskyddsområde utan dispens, om de för sin funktion måste ligga inom det skyddade området enligt MB 7 kap. 16 §.

En fri passage ska lämnas mellan strandlinjen och byggnader eller anläggningar inom strandskyddsområde. Detta görs för att säkerställa allmänhetens tillgång till stränderna och bevara livskvaliteten för djur- och växtlivet på land och i vatten. Den fria passagen ska vara ett tiotal meter. Undantag från detta kan göras om en användning av området på sådant sätt är omöjlig med avseende på funktionen för de planerade byggnaderna eller anläggningarna. Då dispens lämnas eller strandskyddet i detaljplan upphävs så omfattar detta inte området för den fria passagen. Alltså kommer strandskyddet finnas kvar i den del som är den fria passagen.⁶⁹

Vid beslut om dispens för bostadshus inom strandskyddsområde ska även beslut tas om en tomtplatsavgränsning. Denna avgränsning utgör en hemfridszon och visar hur stort område som får tas i anspråk som tomt och allmänheten därmed inte får vistas. Vid bestämmandet av tomtplatsens storlek ska hänsyn tas till att intrånget i allemansrätten ska bli så litet som möjligt och anpassningen till växt- och djurlivet, samtidigt som den ska vara tillräckligt stor för att byggnaderna ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.⁷⁰

7.1 Landsbygdsutveckling i strandnära områden (LIS)

Reglerna för strandskydd ändrades 2009-2010 med syftet att ha ett strandskydd som tar hänsyn till utvecklingen som behövs främst på landsbygden i Sverige. Även om det tar hänsyn till utvecklingen så ska det inte riskera skyddet av strändernas natur- och friluftsvärden på lång sikt. Ändringarna utgick från att det generella strandskyddet fortsätter gälla i hela Sverige, men kommunerna får ett ansvar för att ta med områden för landsbygdsutveckling i strandnära områden, LIS, i sina översiktsplaner.⁷¹ Därmed får kommunernas översiktsplaner en viktig roll i arbetet som sker med LIS-områden. Genom att ta med strandlägen i översiktsplanerna får

⁶⁸ Boverket, Naturvårdsverket (2010) s. 6

⁶⁹ Boverket, Naturvårdsverket (2012) s. 12

⁷⁰ Ibid s. 111

⁷¹ Strandskyddsdelegationen (2014a)

dessa en betydelsefull del i den övergripande miljö- och markanvändningsstrategin.⁷² Det finns dock vissa områden som inte kan pekats ut som LIS-områden. Begränsningar finns längs med havskusterna, kring de större sjöarna och nära tätorter. Då man söker dispens inom ett strandskyddsområde där LIS har pekats ut, kan man ange landsbygdsutveckling som särskilt skäl för att få dispensen beviljad. Även en motivation av kommunen ska kunna ges för varje beslut. Detta kan till exempel vara för en livsmedelsförädling som behöver ligga vid vattnet då de har fiskodling och fiskförädling.⁷³

7.2 Fastighetsbildning inom strandskyddsområde

För att fastighetsbildning ska få genomföras inom strandskyddsområde krävs, förutom att lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. 1 § är uppfyllda, att fastighetsbildningen inte får motverka syftet med strandskyddet enligt FBL 3 kap 2 §.

När bostadsfastigheter bildas inom strandskyddsområde brukar fastighetsgränserna överensstämma med det område som får tas i anspråk som tomt. För vanliga bostadsfastigheter är huvudregeln att ingen mark utöver det som får tas i anspråk som tomt får läggas till fastigheten. Detta gäller även om fastigheten hade fått en bättre arrondering om mark utanför tomtplatsen hade ingått. Risken finns att allmänheten hade uppfattat att sådan mark utanför tomtplatsen inte fick beträdas, och strandskyddets syfte hade därmed motverkats.⁷⁴

Det är möjligt att genomföra fastighetsbildning av stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål inom strandskyddsområde där mark som inte är tomtmark ingår i fastigheten. Vid fastighetsbildning av denna typ av fastigheter ska, enligt prop. 1989/90:151, stor försiktighet dock iaktas, och för att det ska tillåtas ska värden av intressanta natur- och kulturmiljöer främjas genom fastighetsbildningen.⁷⁵ Detta berörs i rättsfallet Ö 2602-08, se kap. 7.3. Författarna till lagkommentaren till FBL anser att man bör kunna lägga till jordbruksmark till en bostadsfastighet inom strandskyddsområde i vissa fall och i viss omfattning, till exempel om marken inte ska bebyggas.⁷⁶ I förrättningshandlingarna till bildandet av stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde ska det klargöras vilken mark som utgör tomt. Detta redovisas genom att visa i förrättningskartan vilket område som ska användas som tomt vid tidpunkten för förrättningen.⁷⁷

Vid fastighetsbildning av jordbruksfastigheter påverkas normalt inte strandskyddet, då denna typ av fastighetsbildning inte innebär att ny bebyggelse uppförs eller att den

⁷² Strandskyddsdelegationen (2014b)

⁷³ Boverket (2014)

⁷⁴ Lantmäteriet (2013) s. 158

⁷⁵ Prop. 1989/90:151 s. 22-23

⁷⁶ Bonde mfl. (2013) s. 3:2:12

⁷⁷ Lantmäteriet (2013) s. 172

pågående markanvändningen ändras. Fastighetsbildningen hindras därmed inte av att fastigheten ligger inom strandskyddat område.⁷⁸

När fastighetsbildning inom strandskyddsområde ska ske prövas först om någon dispens enligt MB behöver ges. Därefter kan bedömningen om fastighetsbildning får ske göras. Vid bedömningen om strandskyddets syfte motverkas lägger LM stor vikt vid de åsikter och yttranden som kommer fram vid samråd med berörda myndigheter. Om strandskyddsmyndigheten, vilket normalt är kommunen, anser att strandskyddet motverkas kommer förrättningen att ställas in.⁷⁹

7.3 Rättsfall

En undersökning av rättsfall som berör stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde har gjorts. Nedan presenteras de rättsfall som anses mest relevanta för detta examensarbete.

NJA 1970 s. 200

Avstyckning och sammanläggning inom strandskyddsområde godtogs

Fallet handlade om en avstyckning av en del av en ö, samt sammanläggning av den avstyckade delen med resterande ön. Fastigheten skulle efter fastighetsbildningsåtgärderna utgöra 11,57 ha, och låg inom strandskyddsområde. HD påpekade att fastighetsägare vid överförande av mark från jordbruksfastighet till fritidsfastighet ofta vidtar åtgärder som försvårar allmänhetens fria tillträde vid marken. De ansåg dock att avstyckningen och sammanläggningen i detta fall inte skulle komma att innebära någon förändring av allmänhetens tillträde till marken på grund av strandlinjens längd och de markförhållanden som rådde på platsen. Strandskyddets syfte skulle därmed inte motverkas, och fastighetsbildningen kunde genomföras.

Svea Hovrätt, Ö 7737-02

Avstyckning av bostadsfastigheter om 18 ha och 6 ha godtogs

En fastighet som omfattade två öar, en på 18 ha och en på 6 ha, skulle avstyckas så att vardera ö utgjorde en egen fastighet för bostadsändamål. LM ansåg att bostadsfastigheterna skulle bli betydligt större än vad som ansågs lämpligt för fritidsbostadsändamål, samt att fastighetsbildningen stred mot strandskyddet. Hovrätten bedömde att strandskyddsbestämmelserna inte motverkades, då de båda öarna redan var bebyggda och avstyckningen därmed inte medförde någon faktisk förändring gällande allmänhetens tillträde till öarna. De ansåg även att fastigheternas storlek inte var ett hinder mot fastighetsbildningen, trots att de var större än vad som normalt kan godtas. Detta berodde bland annat på att förhållandena på platsen var särpräglade. Avstyckningen kunde alltså genomföras.

⁷⁸ Lantmäteriet (2013) s. 157

⁷⁹ Ibid s. 159

Hovrätten för västra Sverige, Ö 2602-08

Fastighetsbildning av 2,6 ha bostadsfastighet med betesmark inom strandskyddsområde godtogs

Fallet gällde en fastighetsreglering av ca 2,5 ha betesmark till en bostadsfastighet på ca 960 kvm, för att skapa en bostadsfastighet med mark för mindre djurhållning. Betesmarken låg utom detaljplan, men omfattades av strandskydd och angränsade till ett Natura 2000-område. Länsstyrelsen hade uttalat sig om att det område som berördes av fastighetsregleringen hade höga naturvärden och krävde betning för att bevaras. Den fastighet som betesmarken skulle regleras från var en jordbruksfastighet på 23 ha, och Hovrätten ansåg att dess storlek gjorde den till en icke utvecklingsbar jordbruksfastighet och att inget men därmed skulle uppstå för jordbruksnäringen om fastighetsregleringen genomfördes. Genom att det överförda området skulle fortsätta användas som betesmark skulle inte heller den pågående markanvändningen ändras. Strandskyddet skulle därmed inte motverkas, utan Hovrätten ansåg att fastighetsregleringen snarare skulle bidra till att områdets karaktär bevarades och naturvärdena skyddades genom att marken skulle hållas öppen med betning. Hovrätten beslutade därför att inga hinder mot fastighetsbildningen förelåg och att den skulle få genomföras.

7.4 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med kunniga personer inom fastighetsbildning och strandskydd för att komplettera litteratur- och rättsfallsstudierna.

De intervjuade personerna är:

- Lennart Bovin: Tidigare lantmäterichef och förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun. Numera pensionär.⁸⁰
- Fredrik Bonde: advokat, Landahl Advokatbyrå AB.⁸¹
- Leif Norell: Teknologie Doktor, Lantmäteriet Gävle.⁸²

Är det någon skillnad mellan att reglera jordbruksmark inom strandskyddsområde till bostadsfastighet för att utgöra kombinerat ändamål, än att lägga den till en redan befintlig jordbruksfastighet?

Bovin menar att det är lättare att lägga till jordbruksmark till en redan befintlig jordbruksfastighet än till en bostadsfastighet, då strandskyddet inte påverkas. Om marken läggs till en bostadsfastighet finns en större risk att marken tas i anspråk och

⁸⁰ Bovin (2015)

⁸¹ Bonde (2015)

⁸² Norell (2015)

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

hindrar allemansrätten. Bonde säger att han inte stöter på detta i sin dagliga gärning, utan det är främst då man vill bygga som strandskyddet kan bli ett problem och frågan om dispens uppstår. Han har inte upplevt att det är något bekymmer att fastighetsreglera jordbruksmark till en befintlig bostadsfastighet. De intressen som strandskyddet ska värna om påverkas nog inte genom att bara överföra mark, då man till exempel får gå över betesmarker. Enligt Norell kan det bli skillnad eftersom det finns en risk för att hemfridszonen utvidgas om marken läggs till en bostadsfastighet. Af Klinteberg menar att det är en större risk att lägga mark inom strandskydd till en bostadsfastighet, då det kan hindra allmänhetens tillgång till området. Dock är bostadsfastigheter med kombinerat ändamål så pass stora att den mark som allmänheten ska ha tillgång till inte tas i anspråk som tomtplats, utan detta är jordbruksmark.

8 Studie av förrättningsakter

För att undersöka hur lämplighetsprövningen i FBL 3 kap. 1 § praktiskt har tillämpats efter lagändringen 1991 har förrättningsakter granskats. Förrättningsakter för Helsingborg togs fram med hjälp av Helsingborgs kommun, och för övriga kommuner i Skåne med hjälp av Lantmäteriet i Gävle.

Urvalet av vilka förrättningar som var relevanta för detta examensarbete grundade sig på följande kriterier:

- Areal: 4 - 30 ha
- Typkod: 120 (lantbruksenhet, bebyggd) och 220 (småhusenhet, bebyggd)
- Åtgärd: avstyckning och fastighetsreglering
- Alla kommuner i Skåne
- Från 1991 och framåt

För att få fram förrättningar som gällde både stora bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter gjordes urvalet på arealer mellan 4 och 30 ha. Detta är tänkt att sortera ut alla mindre bostadsfastigheter med kombinerat ändamål och större jordbruksfastigheter, då det inte finns några gränsdragningsproblem för dessa fastigheter. Samtliga intervjuade som nämnde dessutom en maxgräns för en stor bostadsfastighet angav arealer över 4 ha, samt arealer under 30 ha för små jordbruksfastigheter. Därför valdes 4 ha som undre intervallgräns och 30 ha som övre.

Typkoderna har ändrats vid 2015 års fastighetstaxering. 220 omfattade tidigare enbart småhusenheter för helårsbostad. Detta medför att bostadsfastigheter för fritidsboende inte tas med i förrättningsstudierna i detta examensarbete. Då fritidsfastigheter oftast omfattar mindre areal än helårsbostäder påverkas inte examensarbetet betydande av detta bortfall.

Med urvalskriterierna ovan togs en lista på 8 417 förrättningsakter fram av Lantmäteriet samt Helsingborgs kommun. Då även ledningsrättsförrättningar kom med bland förrättningarna har dessa sorterats bort i efterhand, varav 7 700 stycken blev kvar efter sorteringen. Dessa har gått igenom för att ta fram de relevanta fastigheternas areal och det ändamål de prövats för. Det blev då 3 576 stycken fastigheter som var av intresse att föra statistik över. Samma akt och fastighet kom ibland med flera gånger, och de räknades då endast med en gång i statistiken. Andra fel som gjorde att akter sållades bort var:

- Det ändamål som fastigheten bildats för gick inte att utläsa eller angavs inte
- Akten gick inte att öppna
- Ej bebyggd fastighet
- Arealen låg utom det önskade intervallet
- Ändamål som inte är relevanta för examensarbetet, till exempel industri

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

- Fel aktnummer angivet
- Ej fullständig akt
- Fastigheten låg inom detaljplan
- Akten låg inte inom det önskade tidsintervallet

Den statistik som har tagits fram grundar sig på de urvalskriterier som sattes upp, främst arealintervallet för fastigheterna. Hade ett annat intervall satts upp hade resultatet blivit annorlunda. De kriterier som valdes ut gjordes då dessa ansågs bäst återge den information som är intressant för detta examensarbete. Vid en analys av de medel- och medianarealer som tas fram får man ta i beaktande att inga fastigheter med arealer under 4 ha eller över 30 ha finns med i statistiken. Hade den undre gränsen satts lägre så hade medelarealen för bostadsfastigheter blivit lägre, och hade den övre gränsen satts högre så hade medelarealen för jordbruksfastigheter blivit större.

Efter genomgången av akterna sammanställdes en tabell över samtliga kommuner. Det som var intressant för detta examensarbete var främst medel- och medianarealerna av de stora bostadsfastigheter och de små jordbruksfastigheter som bildats efter lagändringen 1991, samt hur stora de största bostadsfastigheterna respektive hur små de minsta jordbruksfastigheterna har varit.

Av de förrättningar som gjorts i Burlövs kommun var det ingen som kunde användas till detta examensarbete, då det inte gick att utläsa vilka ändamål fastigheterna bildats för. Burlöv har ändå tagits med för att göra listan över Skånes kommuner komplett, men har inte tagits med vid beräkning av medel- och medianarealerna.

Tabell 1. Statistik över antal förrättningar som ingår i statistiken samt största och minsta arealer för bostads- respektive jordbruksfastigheter.

	Antal, bostad	Antal, jordbruk	Största areal, bostad (ha)	Minsta areal, jordbruk (ha)
Båstad	19	151	16,2	4,2
Bjuv	11	18	9,2	5,6
Bromölla	5	20	16,2	4,9
Burlöv	0	0	-	-
Eslöv	50	80	10,9	4,2
Helsingborg	19	74	12,1	4
Hässleholm	144	206	26,5	4,1
Höganäs	19	63	10	4
Höör	41	69	16,8	4,9
Hörby	70	165	25,3	4,1

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

	Antal, bostad	Antal, jordbruk	Största areal, bostad (ha)	Minsta areal, jordbruk (ha)
Klippan	47	64	20,1	4,3
Kristianstad	150	210	21,5	4,1
Kävlinge	11	30	13	4,4
Landskrona	10	39	8,9	4
Lomma	4	13	14,3	4,7
Lund	31	74	21	4,8
Malmö	6	17	25,7	4,1
Osby	34	101	14,5	4,1
Perstorp	15	32	21,3	4,2
Simrishamn	27	163	15,7	4,3
Sjöbo	70	130	20,9	4,1
Skurup	29	65	21,7	4
Staffanstorps	11	28	14	4,5
Svalöv	22	64	15,1	4,6
Svedala	12	36	15,3	4,1
Tomelilla	29	106	15,7	4
Trelleborg	31	79	11,9	4
Vellinge	12	36	19,3	4
Ystad	19	68	12,3	4
Åstorp	13	21	7,6	4,1
Ängelholm	58	131	17,9	4
Örkelljunga	40	81	17,8	4,1
Östra Göinge	34	49	24,9	4,3
SUMMA	1093	2483		

Av de akter där fastigheternas ändamål kunde utläsas hade 1 093 stycken bildats för bostadsändamål och 2483 stycken för jordbruksändamål, se tabell 1. Den största bostadsfastigheten som bildades låg i Hässleholm och hade en areal på 26,5 ha. De minsta jordbruksfastigheten som bildades hade arealer på 4 ha, vilket även var den arealgräns som sattes upp som ett urvalskriterium.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

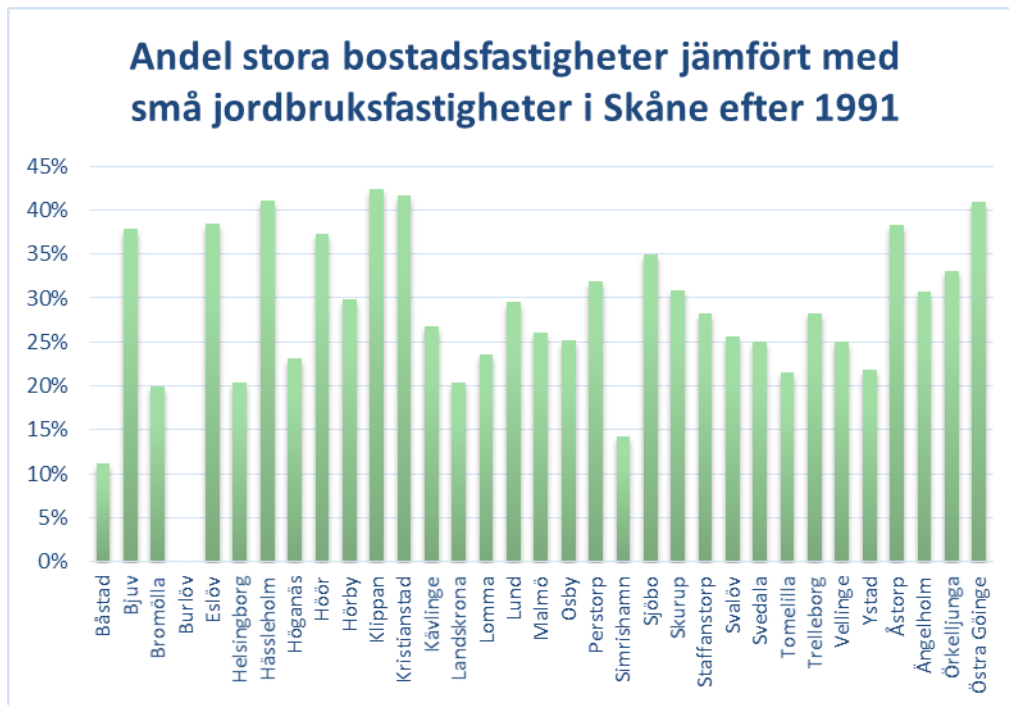
Tabell 2. Medel- och medianarealer för stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter i Skånes kommuner.

	Medelareal, bostad (ha)	Medianareal, bostad (ha)	Medelareal, jordbruk (ha)	Medianareal, jordbruk (ha)
Båstad	6,8	6,1	16	14,9
Bjuv	6,2	6,2	15,4	16,2
Bromölla	8,8	7,3	15,2	14,3
Burlöv	-	-	-	-
Eslöv	6,2	5,7	16,1	16,3
Helsingborg	5,2	4,7	14,8	13,3
Hässleholm	8,5	7,2	15,8	16,4
Höganäs	5,3	4,7	14,8	14,1
Höör	7,2	6,1	16,2	15,5
Hörby	7,9	6,1	14,7	14,1
Klippan	8,1	6,6	13,1	12,6
Kristianstad	8,1	6,4	16,3	15,9
Kävlinge	6,1	4,9	16,9	16,9
Landskrona	6,4	6,6	12,1	9,6
Lomma	9	8,9	16,9	14,7
Lund	7,4	6	16,1	15
Malmö	9,6	7,3	9,3	5,9
Osby	7,3	7,2	17,4	17,6
Perstorp	8,3	6,9	17	16,4
Simrishamn	7,5	6,3	15,7	14,7
Sjöbo	7,3	5,9	14,6	13,2
Skurup	7	6	16	15,8
Staffanstorps	7,1	5,9	15,3	13,9
Svalöv	6,4	5,4	16,4	16,5
Svedala	8	6,1	16,3	16,9
Tomelilla	6,1	5,3	15,3	14,2
Trelleborg	6,2	5,8	15,3	15,1
Vellinge	9,7	8	15,9	16,1
Ystad	7,4	6,3	17,2	16,2

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

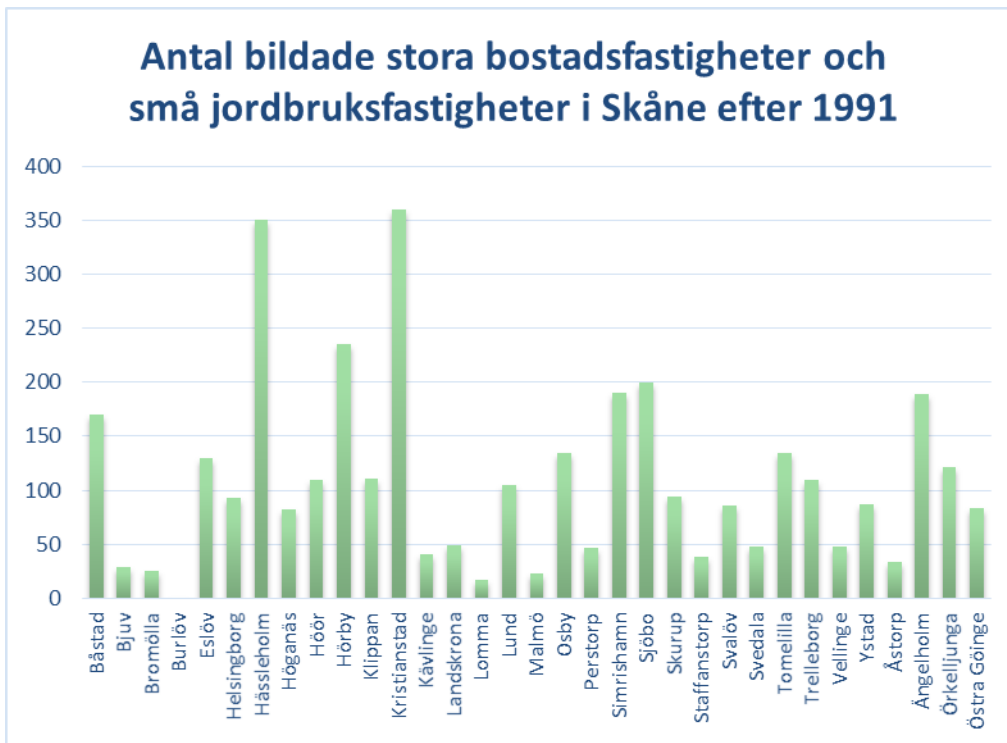
	Medelareal, bostad (ha)	Medianareal, bostad (ha)	Medelareal, jordbruk (ha)	Medianareal, jordbruk (ha)
Åstorp	5,8	5,7	15,4	16
Ängelholm	6,8	5,5	16,3	16,7
Örkelljunga	7,7	5,9	14,1	13,1
Östra Göinge	8,2	7,2	15,4	14,4
MEDEL/ MEDIANAREAL FÖR ALLA KOMMUNER	7,5	6,2	15,6	15

Medelarealen för en stor bostadsfastighet i Skåne blev 7,5 ha, och medianarealen för dessa blev 6,2 ha. Medelarealen för små jordbruksfastigheter blev 15,6 ha, och medianen för dessa blev 15 ha, se tabell 2.



Figur 4. Andel stora bostadsfastigheter jämfört med små jordbruksfastigheter i Skåne efter 1991.

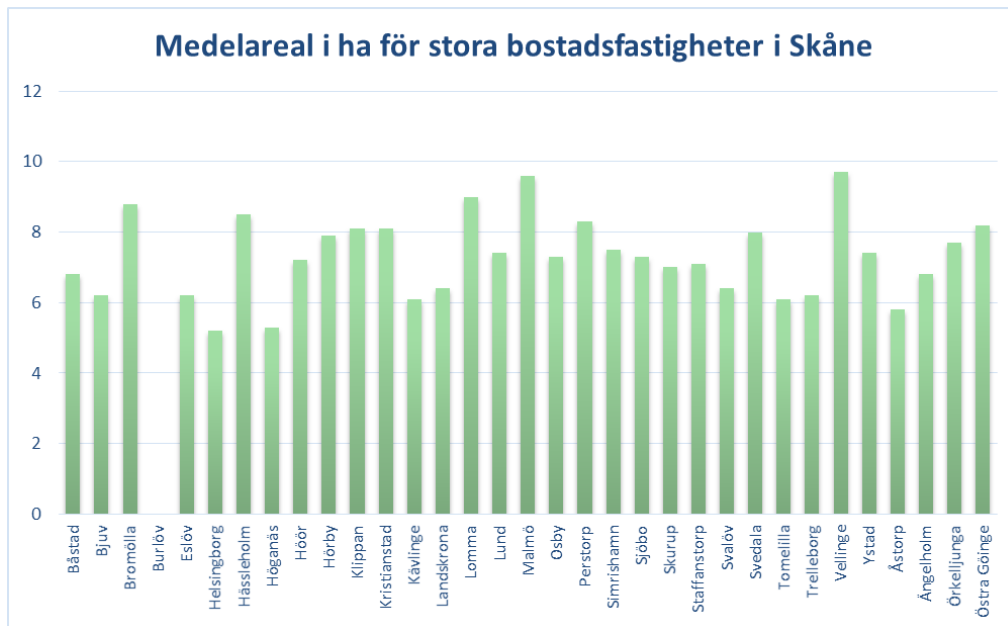
En jämförelse mellan de olika kommunernas bildande av stora bostadsfastigheter har även tagits fram, se figur 4. Båstad och Simrishamn är utmärkande då de har bildat betydligt färre stora bostadsfastigheter i jämförelse med jordbruksfastigheter än övriga kommuner. De kommuner som har en stor andel bildade stora bostadsfastigheter är Bjuv, Eslöv, Hässleholm, Höör, Klippan, Kristianstad, Åstorp och Östra Göinge.



Figur 5. Antal bildade stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter i Skåne efter 1991.

Ett diagram över antalet förrättningar som var av intresse för examensarbetet sammanställdes, fördelat över de olika kommunerna, se figur 5. Kristianstad och Hässleholm är de kommuner som har genomfört flest förrättningar som ligger inom urvalskriterierna.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus



Figur 6. Medelareal i ha för stora bostadsfastigheter i Skåne.

Medelarealen för de stora bostadsfastigheter som bildats efter 1991 ligger mellan 5,2 ha och 9,7 ha. Regionala skillnader har visat sig kommunerna emellan, se figur 6. Malmö och Vellinge som är de kommuner som har störst medelareal och Helsingborg och Höganäs är de med minst medelareal.



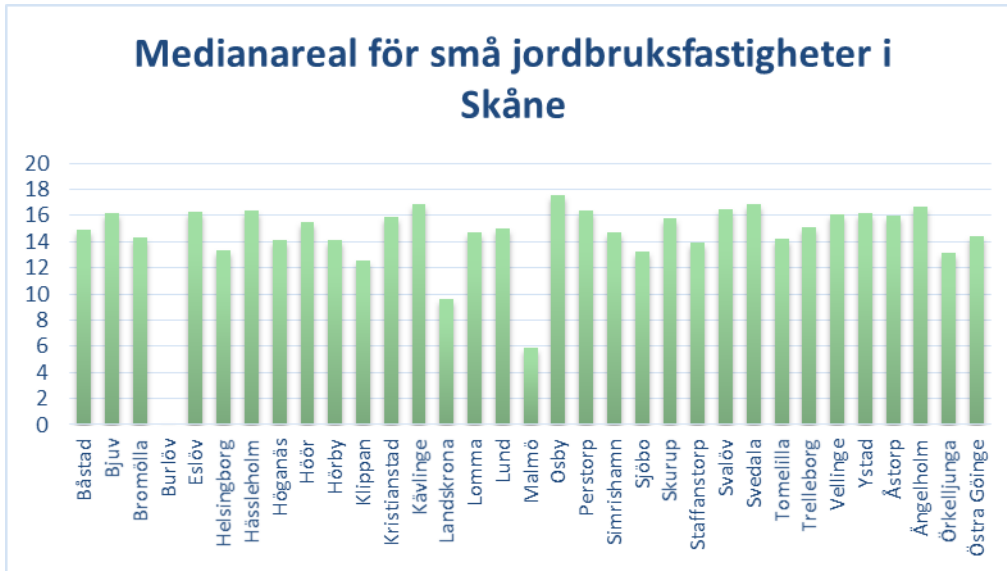
Figur 7. Medianareal i ha för stora bostadsfastigheter i Skåne.

Medianarealen för de stora bostadsfastigheter som bildats efter 1991 ligger mellan 4,7 ha och 8,9 ha. Lomma är den kommun som har störst medianareal och Helsingborg och Höganäs är de med minst medianareal, se figur 7.



Figur 8. Medelareal i ha för små jordbruksfastigheter i Skåne.

Medelarealerna för små jordbruksfastigheter som bildats efter 1991 ligger mellan 9,3 ha och 17,4 ha. I figur 8 kan man se att medelarealerna är relativt jämna mellan kommunerna, med undantag för Malmö som har en betydligt mindre medelareal.



Figur 9. Medianareal i ha för små jordbruksfastigheter i Skåne.

Medianarealen för de små jordbruksfastigheter som bildats efter 1991 ligger mellan 5,9 ha och 17,6 ha. Osby är den kommun som har störst medianareal och Malmö är den kommun med minst medianareal, se figur 9. Överlag är medianerna relativt jämna kommunerna emellan, men Malmö och Landskrona står ut med sina lägre medianer.

9 Analys och diskussion

9.1 Begreppen bostad och jordbruk i olika lagar

Genom en studie av begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet framgår det att det finns en skillnad i gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter lagarna emellan. Det har även visat sig att begreppen i ett par av de studerade lagarna grundar sig på definitioner i andra lagar. En anledning till skillnader lagarna emellan kan bland annat bero på ekonomiska orsaker, såsom skatter. Vi har valt att inte gå närmare in på denna fråga, men det hade varit ett intressant ämne till ett framtida examensarbete.

I FBL har tolkningen av begreppet bostadsfastighet förändrats mycket efter lagändringen 1991. Tidigare kunde en sådan fastighet endast inneha så mycket mark som en typisk bostadstomt kan anses ha, medan den nu även kan bestå av jordbruksmark för mindre djurhållning eller växtodling. Innan lagändringen ansågs en bostadsfastighet med mer mark än en normal tomtplats inte kunna utnyttjas stadigvarande. Detta har givits uttryck för i rättsfallet NJA 1976 s. 398 (se kap. 2.1), där en avstyckning av 2,1 ha för bostadsändamål inte godtogs på grund av att den var för stor för att kunna ses som ett tomtområde. Däremot i rättsfallet NJA 1976 s. 429 (se kap. 2.1) och NJA 1981 s. 1155 (se kap. 2.6.1) godtogs en avstyckning av 1,7 ha för bostadsändamål respektive en restfastighet om 2,9 ha. Omständigheterna för det första fallet var mycket speciella och åtgärden kunde därför genomföras trots att det vid tidpunkten egentligen inte borde vara möjligt. Det andra fallet kunde genomföras med en tillämpning av FBL 3 kap. 9 §. Genom att lämplighetsprövningen förändrades 1991 kan en stor bostadsfastighet idag bedömas som stadigvarande, till skillnad från tidigare. De personer som har intervjuats till detta examensarbete är överens om att lagändringarna har haft ett stort genomslag. Det är många gånger önskvärt att bilda stora bostadsfastigheter på landsbygden, både för fastighetsägare som vill bedriva mindre djurhållning eller odling samt för att gynna det öppna landskapet och tillgodose de regionalpolitiska målen.

Vid fastighetstaxering används, till skillnad från FBL, inte begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet. Man skiljer då istället på småhusenheter och lantbruksenheter för bebyggda fastigheter. Dessa enheter har en annan definition, vilken utgår strikt från fastighetens storlek. Gränsen mellan en småhusenhet och lantbruksenhet är tydlig och går vid 2 ha. Om en fastighet som bildas för bostadsändamål överstiger 2 ha ska den alltså taxeras som lantbruksenhet. Gränsdragningen vid taxering ger inte något tolkningsutrymme, då lagen tydligt reglerar detta. Efter att det blev möjligt att bilda stora bostadsfastigheter genom ändringen i FBL 1991 kan även bostadsfastigheter taxeras som lantbruksenheter. Detta borde inte ha varit möjligt tidigare, då bostadsfastigheter i princip inte kunde innehålla jordbruksmark. Lantmäterimyndigheten kan nu pröva fastighetsbildning för bostadsändamål, trots att fastigheten

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

taxeras som lantbruksenhet om den blir större än 2 ha. Detta innebär att fastighetens ändamål inte alltid stämmer överens med dess taxeringsenhetstyp.

Då lämplighetsbedömningen i FBL har blivit mindre restriktiv och då önskemålen om större bostadsfastigheter har ökat anser vi att tvåhektarsregeln är för lågt satt. Det är idag vanligt med bostadsfastigheter med kombinerat ändamål som är större än 2 ha, vilket leder till att den faktiska användningen av många fastigheter inte speglas på rätt sätt i taxeringen. Vi anser därför att det vore lämpligt att höja tvåhektarsregeln till exempel en femhektarsregel, som Bostadstaxeringsutredningen har lämnat förslag på.

Taxeringen spelar även in vid tillämpningen av JFL. Om ett fastighetsförvärv har sådana förutsättningar att förvärvstillstånd kan komma att krävas är det fastighetens taxering som avgör. Det är även här av betydelse att taxeringen bättre speglar fastighetens faktiska användning, så att förvärv av stora bostadsfastigheter inte kräver förvärvstillstånd. Denna typ av fastigheter konkurrerar oftast inte med jordbruksnäringen, och en förvärvstillståndsplikt kan anses vara onödig i dessa fall.

En tydlig skillnad finns mellan begreppen bostads- och jordbruksarrende. Bostadsarrende är en upplåtelse av jord som inte är avsedd att brukas, och vid jordbruksarrende är avsikten att bruka den mark som upplåts. Både vid bostadsarrende och gårdsarrende ingår ett bostadshus men vid bostadsarrende ska arrendatorn bo där, vilket inte är tvunget vid ett gårdsarrende. Gränsen mellan bostads- och jordbruksarrende är tydlig då det är syftet med upplåtelsen som avgör vilken arrendeform som föreligger. Vi anser snarare att det gränsdragningsproblem som kan uppkomma är mellan jordbruksarrende och hyra. Vid en upplåtelse av jordbruksmark och bostadshus som jordägaren har uppfört kan hyresbestämmelserna bli tillämpliga istället för bestämmelserna om jordbruksarrende. Gränsdragningen mellan bostadsarrende och hyra är mer självklar, då en bostadsarrendator själv äger sitt bostadshus och en hyresgäst nyttjar ett hus som ägs av fastighetsägaren. Diskussionen om gränsdragningen mellan jordbruksarrende och hyra kan utvecklas mycket, men vi har valt att inte gå djupare in på denna fråga då det inte är syftet med detta examensarbete. Det är dock ändå nämnvärt då vi behandlar arrendefrågan i viss mån.

Vid en bygglovsprövning används inte begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet då fastighetens ändamål inte inverkar på möjligheten att få bygglov. Det som är relevant i bygglovsfrågan är snarare förutsättningarna som finns för bostadsbebyggelse på fastigheten i fråga. Detta avgörs inte av fastighetens ändamål, utan istället av miljön runt omkring och dess förutsättningar. Begreppen stor bostadsfastighet och liten jordbruksfastighet används som sagt inte vid prövning av bygglov idag, och vi anser inte heller att detta är något som behövs då förutsättningarna för boende inte bygger på fastighetens ändamål. Förutsättningarna för att bo på fastigheten förändras alltså inte utefter om den prövas som stor bostadsfastighet eller liten jordbruksfastighet vid en fastighetsbildning. Däremot kan ett beviljat bygglov eller förhandsbesked till ett bostadshus ge starkare skäl för att genomföra en fastighetsbildning av en bostadsfastighet. Dock borde inte ett beviljat bygglov eller

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

förhandsbesked för ett bostadshus stärka skälen för att genomföra en fastighetsbildning av en jordbruksfastighet då det inte är nödvändigt för fastighetens lämplighet att ett bostadshus finns.

Begreppen bostads- och jordbruksfastighet används för fastighetsbildning inom strandskyddsområde. Det är inom strandskyddsområde möjligt att bilda stora bostadsfastigheter, även om man är mer restriktiv med detta än utanför strandskyddet.

Skillnaderna som finns mellan begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet i de olika lagarna är tydliga och orsakar i vissa fall större konsekvenser än i andra fall. De fall där vi inte kan se så stora konsekvenser är mellan FBL, arrende och bygglov. Då begreppen inte används vid en bygglovsprövning kan ingen misstolkning av fastigheternas ändamål heller uppstå. Vid utarrendering av mark beror inte arrendeformen på fastighetens ändamål och detta borde därför inte ge några tolkningssvårigheter mellan begreppen bostad och jordbruk i FBL och JB 8-10 kap.

Där vi tror att de stora problemen kan uppstå gällande skillnader i begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet är mellan FBL och FTL. Det är nära till hands att tolka det som att en bostadsfastighet utgör en småhusenhet och en jordbruksfastighet utgör en lantbruksenhet, trots att detta inte nödvändigtvis är fallet. Under vår studie av förrättningsakter har vi upptäckt att man många gånger använder fastighetens taxeringsenhet som ändamål, vilket i detta fall har varit lantbruksenhet då samtliga förrättningsakter har berört fastigheter som har varit större än 4 ha. Vi har då tolkat detta som att lämplighetsprövningen sker för jordbruksändamål. Detta kan skapa viss förvirring, då en lantbruksenhet inte nödvändigtvis behöver vara en fastighet för jord- eller skogsbruksändamål utan även kan utgöra en stor fastighet för bostadsändamål. FLM bör därför göra ett eget utlåtande om vilket ändamål fastigheten ska prövas för och inte enbart ange vad fastigheten är taxerad som.

En annan konsekvens som följer av att begreppen skiljer sig åt är att en stor bostadsfastighet taxerad som lantbruksenhet kan komma att kräva ett förvärvstillstånd om den ligger i ett glesbygdsområde. Detta kan ge upphov till onödiga administrativa kostnader.

9.2 Gränsdragningens påverkan av ändringarna i FBL 1991

Innan ändringen i FBL 1991 fanns inte samma gränsdragningsproblem mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus som idag. Orsaken till att gränsdragningsproblemen har uppstått är att bostadsfastigheter nu kan göras större än tidigare och jordbruksfastigheter kan göras mindre.

Genom lagändringen 1991 har det blivit en större klyfta mellan ändamålet för fastigheten och dess taxeringsenhetstyp, men själva bedömningen av vilken taxeringsenhet en fastighet tilldelas har inte påverkats. Vi anser att denna klyfta som har uppstått är en negativ konsekvens av lagändringen, då den leder till att fastigheter

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

får olika ändamål i olika lagar. Man borde alltså eftersträva att minska detta glapp, vilket kan åstadkommas genom att förnya taxeringsreglerna gällande den minsta storleken hos lantbruksenheter.

Ändringarna i JFL 1987 var de som låg till grund för ändringarna som genomfördes i FBL 1991. Vi kan därför inte se att lagändringen i FBL 1991 har påverkat JFL efter detta. Då JFL utgår från en fastighets taxeringsenhet har gränsdragningen alltså påverkats på samma sätt som i FTL.

Lagreglerna om arrende har i princip inte ändrats sedan FBL infördes år 1970. Ändringarna som gjordes 1991 i FBL har inte haft någon påverkan på gränsdragningen mellan jordbruks- och bostadsarrende, då arrendeformen inte bestäms av fastighetens ändamål utan vad upplåtelsen är avsedd för.

Som tidigare nämnts används inte begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet i bygglovssammanhang. Man gör ingen skillnad på om fastigheten är en normal eller stor bostadsfastighet, och därför har lagändringen i FBL 1991 inte haft någon direkt påverkan på bygglovsprövningen.

Efter lagändringen 1991 har det blivit möjligt att bilda bostadsfastigheter med mer mark än enbart tomtplats inom strandskyddsområde. Man är dock fortfarande restriktiv till att bilda stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde och tomtplatsavgränsningen får idag inte göras större jämfört med tidigare fastighetsbildning av bostadsfastigheter inom strandskyddsområden.

Både vi och några av de personer som intervjuades tyckte att det hade varit intressant att få Länsstyrelsens syn på bildandet av stora bostadsfastigheter och deras roll i processen, både före och efter lagändringen i FBL 1991. Länsstyrelsens roll innan lagändringen var större och de agerade mer styrande vid fastighetsbildning än vad de gör idag. De har idag inte givit några tydliga signaler till LM gällande jordbrukspolitiken. De frågor vi hade tänkt ställa till Länsstyrelsen handlade om hur de ser på sin roll vid fastighetsbildning, vad de anser om bildandet av stora bostadsfastigheter samt hur de utnyttjar sin överklaganderätt vid fastighetsbildning. Vi tycker att det är mycket synd att de inte ville ställa upp på en intervju, då vi tror att det hade bidragit på ett bra sätt till examensarbetet.

9.3 Storleksgräns mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter

Regleringen av fastigheters storlek var mer styrd före lagändringen 1991, och det fanns då inga tveksamheter gällande gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus. Bostadsfastigheter kunde då endast vara av mindre storleksordning, och jordbruksfastigheter endast av större. Genom lagändringar 1991 och 1994 i FBL kunde större bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter bildas, vilket har bidragit till att gränsdragningen mellan dessa

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

typer av fastigheter har blivit svårare. Detta beror på att bostadsfastigheternas övre storleksgräns och jordbruksfastigheternas undre gräns har närmat sig varandra och till och med i vissa avseenden flutit ihop. Överlappningen visade sig framförallt vid granskningen av förrättningsakterna, där bostadsfastigheter många gånger gjordes större än jordbruksfastigheter. En annan orsak till den överlappning som visade sig vid studierna av förrättningsakterna kan ha varit att flera fastigheter har prövats för fel ändamål.

De rättsfall som har studerats har visat på att en bostadsfastighet med kombinerat ändamål inte bör kunna vara lika stor om den är avsedd för fritidsboende som för permanentboende. Detta framkommer av en jämförelse mellan Ö 4687-08 och Ö 1624-03 (se kap. 2.6.1), där en fastighet för fritidsboende om 2,6 ha inte godtogs medan en bostadsfastighet för permanentboende om 5 ha godtogs. De flesta av de intervjuade personerna håller även med om att det borde vara en skillnad mellan fritids- och permanentboende.

Från våra studier av förrättningsakter har vi fått fram att medelarealen av bildade bostadsfastigheter i Skåne mellan 4 och 30 ha är 7,5 ha och medianarealen är 6,2 ha enligt tabell 2. För jordbruksfastigheter inom samma intervall är medelarealen 15,6 ha och medianarealen 15 ha enligt tabell 2. Detta resultat är förstås starkt beroende av de storleksgränser vi har satt för förrättningsakterna, men vi anser att vi fångade upp både de små jordbruksfastigheterna och de stora bostadsfastigheterna genom detta intervall. Vi anser alltså att dessa resultat är rimliga utifrån de förutsättningar som har satts upp. Vid fastighetsbildning är lämplighetsprövningen en bedömning från fall till fall, och inga generella storleksgränser för ett specifikt ändamål kan därför sättas upp. Det finns olika förutsättningar på olika platser, till exempel jordbruksmarkens klass, om skogsmark eller våtmarker ingår i fastigheten. Dessutom spelar även fastighetens tilltänkta användning in i bedömningen om den anses lämplig med avseende på sitt omfång. En jordbruksfastighet med specialodling, till exempel växthus eller äppelodling, kan vara avsevärt mindre än en jordbruksfastighet för normalt bruk och ändå vara lämplig.

När det gäller bostadsfastigheter med kombinerat ändamål spelar även fastighetens faktiska användning in i bedömningen av hur pass stor areal fastigheten bör ha för att anses lämplig. Av vissa av våra intervjuer har det framkommit att djurhållning generellt sett kräver mer mark än växtodling, vilket vi håller med om. En bostadsfastighet med jordbruksmark för djurhållning bör alltså kunna göras större än en bostadsfastighet med växtodling. Vid genomgången av förrättningsakterna kunde vi se att flertalet av de stora bostadsfastigheter som bildades hade ändamålet bostad kombinerat med mindre djurhållning. Det var även vanligt att FLM angav ändamålet bostad kombinerat med mindre djurhållning eller växtodling, men relativt ovanligt att enbart ange växtodling som ett kombinerat ändamål. Frågan är då om det kombinerade ändamålet är fastighetens faktiskt tilltänkta användning eller om FLM enbart konstaterar att fastigheten är lämplig att användas till detta, vilket ofta inte framgår av förrättningsakten.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

I våra intervjuer ställde vi frågan om hur stor en bostadsfastighet med kombinerat ändamål respektive hur liten en jordbruksfastighet borde kunna vara, men de flesta av de intervjuade personerna tyckte att det var svårt att ge några generella gränser. Bovin och Ekbäck nämner ändå en övre gräns för bostadsfastigheter. Enligt Bovin bör en sådan fastighet kunna vara 4-5 ha som störst och enligt Ekbäck 10-15 ha. I rättsfall Ö 1096-09 (se kap. 2.6.1) godtogs inte en avstyckning om 11 ha för bostadsändamål med kombinerat ändamål på grund av att den ansågs vara avsevärt större än vad som är normalt för en bostadsfastighet. För en liten jordbruksfastighet gav Bovin och af Klinteberg en undre storleksgräns. Bovin sätter den undre gränsen för ett fungerande deltidjordbruk på 10 ha och af Klinteberg sätter den vid 24 ha på de bästa jordbruksmarkerna för att få ett godtagbart ekonomiskt utbyte för ett deltidjordbruk. I rättsfallet Svea Hovrätt 1998-06-03 UÖ 17 (se kap. 2.6.1) godtogs inte en avstyckning av 8 ha för deltidjordbruk då den ansågs för liten för att uppfylla lönsamhetsvillkoret i FBL 3 kap. 5 §. Detta visar på att storleksfrågan uppenbarligen är svår, dels på grund av att några av de intervjuade väljer att inte ge ett klart svar på frågan men de som väljer att svara nämner storleksgränser som skiljer sig åt, dels på grund av vad som framkommit i rättsfallen.

I tabell 1 kan man utläsa att den största bostadsfastigheten med kombinerat ändamål som bildats sedan 1991 har en areal på 26,5 ha. I nio av de undersökta kommunerna har bostadsfastigheter på mer än 20 ha bildats. För dessa fastigheter kan visserligen särskilda omständigheter ha förelegat som gjorde att de lämpade sig som bostadsfastigheter, men vi anser ändå att en bostadsfastighet på över 20 ha är för stor. I princip all de stora bostadsfastigheter som bildats i Skåne sedan 1991 ansågs vara lämpliga för sitt ändamål enligt förrättningsakterna. Af Klinteberg menade i intervjun på att en bostadsfastighet för kombinerat ändamål ska vara brukbar för bostadsändamål, och att det inte ska behövas större jordbruksmaskiner för att bruka marken. Detta håller vi med om, har man en bostadsfastighet på över 20 ha är frågan om det verkligen är bostad som är det huvudsakliga ändamålet eller om det är den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Vi tänker oss att på en så pass stor fastighet krävs det mer professionella maskiner för att sköta fastigheten. En sådan fastighet hade kunnat tänkas ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte som jordbruksfastighet om den kombinerades med annan verksamhet på orten. Den hade därmed varit en lämplig jordbruksfastighet, och borde därmed prövas för jordbruksändamål snarare än bostadsändamål.

De minsta jordbruksfastigheter som har bildats har i alla kommuner förutom Bjuv haft en areal som understiger 5 ha, enligt tabell 1. Bjuvs minsta jordbruksfastighet hade en areal på 5,6 ha. De flesta av dessa fastigheter bedömdes inte lämpliga som jordbruksfastigheter, men fastighetsbildningen kunde ändå genomföras då fastighetsindelningen förbättrades. Det hade varit intressant att granska närmare hur många av de små jordbruksfastigheter som bildats som ansågs vara lämpliga respektive olämpliga, men tid för det fanns tyvärr inte inom ramen av detta examensarbete. Av våra intervjuer har det framkommit att det kan vara svårt att fastställa en generell gräns för hur liten en jordbruksfastighet behöver vara för att vara lämplig. En faktor som spelar in vid bedömningen om den areal en jordbruksfastighet

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

behöver för att vara lämplig är var den är belägen och vilken jordklass marken har. Ju högre jordklass, desto mindre areal kan krävas för att företaget som bedrivs på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. De minsta jordbruksfastigheter som har bildats kan inte tänkas ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte och är långt ifrån lämpliga med avseende på dess storlek. Vi tycker att dessa kanske snarare borde ha prövats som bostadsfastigheter med kombinerat ändamål, förutsatt att de har bostadshus, då de hade kunnat utgöra lämpliga fastigheter för detta ändamål.

Medelarealen för de stora bostadsfastigheter som har bildats ligger mellan 5,2 ha och 9,7 ha i de olika kommunerna. De kommunerna med störst medelareal är Malmö och Vellinge, och de med minst är Helsingborg och Höganäs. Medelarealen för de små jordbruksfastigheter som bildats ligger mellan 9,3 ha och 17,4 ha. Här var medelarealerna mer jämna än för bostadsfastigheter, och det var endast Malmö som utmärkte sig med en mindre medelareal.

Medianarealen för stora bostadsfastigheter i Skånes kommuner ligger mellan 4,7 ha och 8,9 ha. Den kommunen med störst medianareal är Lomma och de kommunerna med minst är Helsingborg och Höganäs. Medianarealen för små jordbruksfastigheter ligger mellan 5,9 ha och 17,6 ha. Även här är arealerna relativt jämna kommunerna emellan, men Malmö utmärker sig med en mycket lägre medianareal än övriga kommuner. En anledning till att både Malmö och Lomma utmärker sig beträffande medianarealer är troligtvis att det fanns väldigt få förrättningar av intresse i dessa kommuner. Risken är då att statistiken för dessa kommuner inte är tillräckligt representativ för att göra en enskild bedömning av.

Man får dock iakttä en viss försiktighet vid analys av medelarealen och medianarealen för olika kommuner emellan, då det skiljer sig ganska mycket mellan kommunerna i hur många förrättningar de har genomfört som uppfyllde våra kriterier och som vi kunde utläsa fastigheternas ändamål från, vilket man kan se i figur 5. Man kan utläsa i tabell 2 att det för alla kommuner förutom Malmö finns ett glapp mellan både medel- och medianarealerna för de stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter som har bildats. En anledning till att detta glapp finns tror vi kan vara att Skåne inte är glesbygdsområde. Jordbruksmarken anses därför värdefull för jordbruksnäringen, vilket är en anledning till att man inte gärna bildar för stora bostadsfastigheter av denna mark. Vi hade därför förväntat oss att ett glapp mellan stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter. Hade undersökningen gjorts i ett glesbygdsområde istället hade troligtvis inte detta glapp existerat, eftersom bosättningen på glesbygden väger tungt. Ekbäck menar på att man i glesbygdsområden kan bilda mindre jordbruksfastigheter än i områden som inte är glesbygd, då det gynnar regionalpolitiska intressen.

Utifrån figur 4 kan man utläsa att de kommuner där det har bildats flest stora bostadsfastigheter i förhållande till jordbruksfastigheter är Bjuv, Eslöv, Hässleholm, Höör, Klippan, Kristianstad, Åstorp och Östra Göinge. De kommuner där det har bildats minst bostadsfastigheter i förhållande till jordbruksfastigheter är Båstad och Simrishamn. Vi ser alltså en tendens på kommunala skillnader mellan hur många

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

stora bostadsfastigheter som har bildats. Detta kan bland annat bero på politiska beslut, där kommunerna kan ha kommit med olika riktlinjer för hur stora fastigheterna bör vara. Det kan även bero på hur goda jordbruksförhållandena är i de olika kommunerna. I södra Skåne finns de bästa åkermarkerna, och det kan innebära en större olägenhet för jordbruksnäringen att skapa bostadsfastigheter med åkermark där än i områden där jordklassen är lägre såsom i norra Skåne. Denna anledning till kommunala skillnader styrks av att de kommuner där det har bildats flest stora bostadsfastigheter i förhållande till jordbruksfastigheter ligger till största del i den norra halvan av Skåne, enligt vår undersökning. Det finns dessutom mer skogsmark i norra Skåne, vilket kan vara ytterligare en anledning till att fler stora bostadsfastigheter har bildats där.

Av de rättsfall vi har undersökt framgår det att en stark anledning till att avstyckning för bostadsändamål med kombinerat ändamål inte kan genomföras är att det kan komma att bli en olägenhet för jord- eller skogsbruksnäringen. Den jordbruksmark som var tänkt att ingå i bostadsfastigheten var då av betydelse för större bärkraftiga jord- och skogsbruksföretag, och den kunde därför inte läggas till en bostadsfastighet. Frågan är om möjligheten till att bilda stora bostadsfastigheter med jordbruksmark på landsbygden kan komma att motverka jordbruksnäringen, eller om det snarare gynnar bosättningen på landsbygden och bidrar till ett öppet landskap. Av våra intervjuer har det framkommit att stora bostadsfastigheter många gånger kan gynna landsbygdsutvecklingen, men att det ändå är viktigt att ta hänsyn till att jordbruksnäringen inte motverkas. Vi anser även att landsbygden kan gynnas av stora bostadsfastigheter då det ökar sysselsättningen, vilket bidrar till ett mer öppet och levande landskap. Dock håller vi med de intervjuade personerna om att hänsyn måste tas till den befintliga jordbruksnäringen, och att stora bostadsfastigheter inte bör bildas i för stor utsträckning så att jordbruksnäringen kan ta skada. Vi tycker att det är viktigt att försiktighet iakttas när det kommer till att lägga högproduktiv jordbruksmark till bostadsfastigheter, då nyttan av att använda marken till jordbruksnäringen troligtvis är större än nyttan av att ha den som hobbyjordbruk. Detta visas även i RH 2007:25 (se kap. 2.6.1), där en avstyckning inte kunde genomföras då den medförde betydelsefull olägenhet för jordbruksnäringen. En avvägning måste därför göras mellan nyttan av att använda marken till jordbruksnäringen kontra nyttan av att använda den till hobbyjordbruk.

När det kommer till taxering finns inte så mycket tolkningsutrymme för hur stor en bostadsfastighet och hur liten en jordbruksfastighet kan vara. Det finns tydliga regler för var gränsen går mellan en småhusenhet och en lantbruksenhet, vilket är 2 ha. Detta påverkar även gränsen för hur stor en fastighet ska vara för att förvärvstillstånd ska krävas, om förvärvets förutsättningar i övrigt är sådana att förvärvstillstånd kan komma att behövas.

Vid arrende är det upplåtelsens syfte som styr om det blir ett bostads- eller jordbruksarrende snarare än storleken på den mark som upplåts, vilket visar sig i de rättsfall som studerats i kap. 5.3. För att det ska kunna bli ett bostadsarrende ska syftet med den mark som upplåts vara att tillgodose bostad till arrendatorn. Ändamålet för

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

marken ska dessutom inte vara jordbruk. För att ett jordbruksarrende ska föreligga ska den upplåtna marken ha som syfte att brukas på ett sätt som kännetecknar näringsverksamhet. I vår intervju med Herlitz framgår det att en bostad med mindre areal än 4 ha kan vara svår att bedöma som ett jordbruksarrende, då det krävs minst 4 ha mark med stödrätter för att uppbära jordbruksstöd. Om det däremot inte finns någon byggnad menar han att ett jordbruksarrende inte har någon nedre storleksgräns, då det helt och hållet är ändamålet med upplåtelsen som styr. Med hänsyn till att det är syftet med markupplåtelsen som styr vilken upplåtelseform som föreligger anser vi att det kan vara svårt att sätta några storleksgränser för hur stort ett bostadsarrende respektive hur litet ett jordbruksarrende kan vara. Herlitz resonemang om jordbruksstöd är dock rimligt, och det kan därför vara önskvärt att ha ett jordbruksarrende på minst 4 ha.

Vid en bygglovsprövning gör inte fastighetens storlek någon skillnad i BN:s bedömning om det är lämpligt med bostadsbebyggelse eller inte. Thorén säger i intervjun också att man inte tar hänsyn till fastighetens storlek eller ändamål, då man gör en prövning av bygglov. Vi tycker inte heller att det finns några skäl till att ta med fastighetens storlek i bedömningen då det finns andra, viktigare faktorer att ta hänsyn till, till exempel störningar i omgivningen.

För en normalstor bostadsfastighet ska vanligtvis ingen mark utöver det som tas i anspråk som tomt läggas till fastigheten inom strandskyddsområde. Detta gäller inte riktigt för bostadsfastigheter med kombinerat ändamål, då man kan lägga till jordbruksmark till denna typ av fastighet. De intervjuade personerna anser att man ska iaktta försiktighet när man gör detta, då det finns en risk att jordbruksmarken kommer tas i anspråk som tomtplats. Rättsfallet Hovrätten för västra Sverige, Ö 2602-08 (se kap. 7.3) visade på att det går bra att föra över jordbruksmark till en bostadsfastighet med kombinerat ändamål, så länge naturvärden bevarades genom fastighetsbildningen. Så länge marken är jordbruksmark har allmänheten fortfarande tillträde till den, och den pågående markanvändningen ändras inte. Det är därför inga större problem att genomföra fastighetsbildning för jordbruksfastigheter inom strandskydd, då skyddet inte påverkas. Marken har samma användning, jordbruk, oavsett om den läggs till en jordbruksfastighet eller till en bostadsfastighet med kombinerat ändamål. Vi tror inte att en lämplig storlek på en bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskydd borde vara annorlunda än på samma typ av fastighet utom strandskydd, så länge värden av intressanta natur- och kulturmiljöer främjas genom fastighetsbildningen. Risken bedöms dock vara större att tomtplatsen utökas eller att marken hävdas på ett sådant sätt att allmänheten inte får tillgång till den om den tillhör en fastighet för bostadsändamål än för jordbruksändamål. Särskilda förhållanden inom strandskydd kan dock råda som kan ge skäl till att genomföra fastighetsbildning av stora bostadsfastigheter. Detta visar sig i rättsfallen Ö 7737-02 och NJA 1970 s. 200 (se kap. 7.3), där en bostadsfastighet har utgjorts av en hel ö.

Efter att ha studerat de olika lagarna och dess tillämpning gällande stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter med bostadshus verkar det svårt att sätta någon generell gräns mellan dessa typer av fastigheter. Utifrån våra

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

litteraturstudier, rättsfallsstudier och intervjuer tycker vi ändå att de medel- och medianarealer vi fick fram genom granskningen av förrättningsakterna verkar representera var en gräns skulle kunna dras. Vid en jämförelse av medel- och medianarealerna anser vi att större tyngd bör läggas på medianarealerna, då extremvärdena sällas bort och därför ger de troligtvis ett mer representativt resultat. Vi anser att gränsen i Skåne borde kunna dras någonstans mellan de medianarealer av stora bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter som vi fått fram. Medelarealen för bostadsfastigheter är högre än medianarealen, medan de för jordbruksfastigheter är relativt lika. Vi tycker att det indikerar på att gränsen för bostadsfastigheter bör sättas något högre än medianarealen, då det visar på att det är möjligt att bilda större bostadsfastigheter än medianen. Vi tror som sagt att det borde finnas ett glapp mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus. Hur stort detta glapp bör vara är svårt att säga, men med hänsyn till det material vi har fått fram anser vi att fastigheter för bostadsändamål med kombinerad verksamhet inte bör göras större än 10 ha och att jordbruksfastigheter med bostadshus inte bör göras mindre än 15 ha. Dessa arealgränser har stöd i de svar som har lämnats i intervjuerna, där det har nämnts största arealer för bostadsfastigheter kring 10-15 ha och minsta arealer för jordbruksfastigheter kring 10-24 ha. Detta är självklart inga generella gränser som alltid bör tillämpas, utan FLM måste göra en bedömning från fall till fall.

I prop. 1989/90:151 s. 37 framgår det att om det på en fastighet avses bedrivas någon typ av näringsverksamhet bör verksamheten klassas som jordbruk, och om avsikten är att bedriva verksamhet för husbehov eller är av hobby- eller fritidskaraktär så bör fastigheten klassas som bostad. Vi har svårt att se att en bostadsfastighet med kombinerat ändamål som överstiger 10 ha är lämplig för sitt ändamål, då den blir för omfattande för att brukas utan att bedriva en näringsverksamhet. Det kan dock självklart förekomma specialfall där en bostadsfastighet kan anses lämplig trots en större areal än 10 ha. En jordbruksfastighet med bostadshus med en areal som ligger under 15 ha kan troligtvis inte anses ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte, och är därför inte lämplig. Glappet mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus hamnar då mellan 10 och 15 ha. Detta gör att en gråzon uppstår för fastigheter med arealer däremellan. Vid en fastighetsbildning av sådana fastigheter får FLM se till de förutsättningar som finns på platsen vid en bedömning av fastighetens ändamål. Vi kan även tänka oss att fastigheter som ligger nära någon av de två gränserna bör prövas för det ändamål som ligger närmast rent storleksmässigt. Vi tror att en fastighet på en areal uppemot 15 ha är mer lämplig som jordbruksfastighet än bostadsfastighet med kombinerat ändamål, på grund av dess storlek och sättet den behöver brukas på. På samma sätt tror vi att en fastighet på nedemot 10 ha inte kan anses vara en lämplig jordbruksfastighet då den inte kan anses ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte, och den bör därför prövas som en bostadsfastighet snarare än jordbruksfastighet.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

10 Slutsatser

Examensarbetets syfte är att redogöra för var gränsen går mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus i olika lagar samt belysa hur ändringarna som genomfördes i FBL 1991 och 1994 har påverkat gränsdragningen. Tre stycken frågeställningar togs fram för att uppnå syftet, vilka besvaras i detta kapitel. Slutsatserna grundar sig på litteraturstudier, rättsfallsstudier, intervjuer, granskning av förrättningsakter samt vår analys.

10.1 Finns det en skillnad i gränsdragningen mellan olika lagar och vad får det i så fall för konsekvenser?

Det finns en skillnad mellan begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet i de studerade lagarna, men vissa av lagarna grundar sig på samma definition av begreppen. FTL och JFL använder definitionen i FTL. Vid fastighetsbildning gäller definitionen i FBL av begreppen oavsett om det är inom eller utom strandskyddsområde. Skillnaderna finns dock mellan FBL, FTL, arrende och bygglov.

Vid en bygglovsprövning används inte begreppen bostadsfastighet och jordbruksfastighet, utan man ser då snarare till fastighetens förutsättningar för bebyggelse. I FBL och arrendelagstiftning finns inga storleksgränser för hur stor eller liten en bostadsfastighet respektive jordbruksfastighet med bostadshus kan vara. Vid fastighetsbildning enligt FBL prövar FLM fastighetens ändamål och huruvida den är lämplig för detta, medan det vid arrende är syftet med upplåtelsen som avgör vilken arrendeform som föreligger. Däremot vid fastighetstaxering är det fastighetens storlek som avgör om den utgör en småhusenhet eller lantbruksenhet. Tvåhektarsregeln tillämpas då, vilket innebär att om fastigheten är mindre än 2 ha ska den utgöra en småhusenhet och om den är större än 2 ha ska den utgöra en lantbruksenhet.

Konsekvenser av skillnaderna mellan de olika lagarna kan uppstå då en fastighet om mer än 2 ha fastighetsbildas som en bostadsfastighet med kombinerat ändamål, men taxeras som en lantbruksenhet. Detta kan skapa förvirring mellan begreppen. Dessutom medför skillnaden att en stor bostadsfastighet kan komma att kräva förvärvstillstånd om det ligger i glesbygdsområde, vilket kan ge upphov till onödiga administrativa kostnader.

10.2 Var ändamålen i de olika lagarna synkroniserade före 1991 och borde de i så fall synkroniseras igen?

Före 1991 var det inte möjligt att bilda bostadsfastigheter med jordbruksmark för kombinerat ändamål. Genom att det blev möjligt att bilda större bostadsfastigheter och mindre jordbruksfastigheter har glappet mellan dessa typer av fastigheter försvunnit, vilket har lett till att skillnaderna av dessa ändamål lagarna emellan har

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

blivit större. Detta gäller framförallt mellan FBL och FTL, där en bostadsfastighet enligt FBL kan vara större än en småhusenhet enligt FTL. Detta berör även JFL, som utgår från en fastighets taxeringsenhet.

Då lagreglerna om arrende i princip inte har ändrats sedan FBL infördes år 1970 har inte ändringarna i FBL 1991 haft någon påverkan på gränsdragningen mellan jordbruks- och bostadsarrende. Ett bostadsarrende kan inte innehålla mark som syftar till att brukas, vilket en bostadsfastighet i princip inte heller kunde innan lagändringen. Genom att det blev möjligt att bilda bostadsfastigheter med kombinerat ändamål kan jordbruksmark ingå i en sådan fastighet, vilket har lett till att skillnaderna mellan ett bostadsarrende och en bostadsfastighet kan vara större än vad som tidigare var möjligt. Ett jordbruksarrende har inget företagsekonomiskt krav, utan det räcker att syftet med upplåtelsen är att marken ska brukas. Genom att det företagsekonomiska kravet i FBL 3 kap. 5 § sänktes 1994 blev storleksskillnaderna mellan ett jordbruksarrende och en jordbruksfastighet mindre och ändamålen blev därmed mer synkroniserade.

Vid en bygglovsprövning utgår man inte från fastighetens ändamål enligt FBL, och lagarna är därför inte synkroniserade gällande ändamål. Vid fastighetsbildning inom strandskydd gäller samma definition av en fastighets ändamål som i FBL.

Lagändringen i FBL 1991 har haft störst påverkan på synkroniseringen mellan FBL och FTL. Det är numera inte ovanligt med bostadsfastigheter som är större än 2 ha, och de taxeras då som lantbruksenheter. Vi anser att ändamålen i dessa lagar borde synkroniseras mer genom att förnya taxeringsreglerna gällande den minsta storleken av en lantbruksenhet. Bostadstaxeringsutredningens förslag på att höja den nu gällande tvåhektarsregeln till en femhektarsregel hade varit en bra lösning på detta.

Gällande synkroniseringen mellan bostads- och jordbruksändamål i FBL och arrendelagstiftning kan vi inte se någon direkt nytta av att göra ändamålen mer synkroniserade än vad de är idag. Fastighetens ändamål spelar ingen roll för vilken arrendeform som kan upplåtas på fastigheten, och det behöver därmed inte finnas någon synkronisering lagarna emellan.

10.3 Var bör storleksgränsen gå mellan en stor bostadsfastighet och en jordbruksfastighet med bostadshus?

Det kan vara svårt att sätta en gräns för hur stor en bostadsfastighet respektive hur liten en jordbruksfastighet med bostadshus kan vara, då varje fastighetsbildning innebär en lämplighetsbedömning från fall till fall. Detta framkom även i våra intervjuer där de flesta av de intervjuade inte kunde ge några storleksgränser för vad de tyckte var lämpligt, och de som svarade angav arealer som skiljde sig åt.

Efter en studie av förrättningsakter fick vi fram att medianarealen för de stora bostadsfastigheter som bildats i Skåne sedan 1991 är 6,2 ha och medianarealen för

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

små jordbruksfastigheter är 15 ha. Vi tror att det bör finnas ett glapp mellan den övre gränsen för bostadsfastigheter och den undre gränsen för jordbruksfastigheter med bostadshus i Skåne. Detta glapp uppstår eftersom jordbruksmarken är värdefull och man bör därför inte bilda allt för stora bostadsfastigheter då detta kan leda till att jordbruksnäringen motverkas. Med hänsyn till samtliga studerade områden i detta examensarbete och vad som framkommit under intervjuerna anser vi att en fastighet för bostadsändamål med mindre djurhållning eller växtodling inte bör göras större än 10 ha och att en jordbruksfastighet med bostadshus inte bör göras mindre än 15 ha. En enskild bedömning måste alltid göras gällande de rådande omständigheterna vid varje fastighetsbildning, och det kan därför finnas skäl till att för att avvika från dessa gränser.

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

11 Källförteckning

Offentliga tryck

Prop. 1969:128. *Förslag till fastighetsbildningslag*

Prop. 1986/87:122. *Om ändring i jordförvärvslagen m.m.*

Prop. 1989/90:151. *Om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.*

Prop. 1993/94:27. *Om ändringar i fastighetsbildningslagen*

SOU 2012:52. *Bostadstaxering - avveckling eller förenkling*

Litteratur

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B. *Fastighetsbildningslagen - en kommentar. Supplement 3.* Stockholm: Nordstedts juridik. 2013.

Ekbäck, P. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning - Om fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: Avd. för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan. 2009.

Flodin, J., Jordabalk (1970:994) 9 kap. 1 §, Lexino 2014-06-23.

Larsson, N. och Synnergren, S. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken.* 3 uppl. Stockholm: Nordstedts juridik. 2011.

Rapporter

Af Klinteberg, H., Persson, R. *Principer för samråd i förrättningar - Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län.* 2010.

Boverket, Naturvårdsverket. *Strandskydd - en skrift om det nya strandskyddet från Boverket och Naturvårdsverket.* 2010.

Boverket, Naturvårdsverket. *Strandskydd - en vägledning för planering och prövning.* Handbok 2009:4. Utgåva 2. 2012.

Björn, Å., Demjaha, M., Emanuelsson, K., Ericson, A., Kallioniemi, K., Lindberg-Eklund, M., Lindskog, M., Nerius, S., Persson, R., Rosqvist, L., Wagnström, J. *Allmänna intressen i förrättningsärenden - Ett underlag för lantmätare och*

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

länsstyrelsehandläggare i Skåne län att bedöma vikten och behovet av samråd i lantmäteriförrättningar. 2010.

Jordbruksverket. *Vem behöver jordförvärvstillstånd?* 2011.

Lantmäteriet. *Handbok FBL - Fastighetsbildningslagen, Kapitel 1-4.* 2013.

Skatteverket. *Handledning för fastighetstaxering 2013.* 2012.

Muntliga källor

Af Klinteberg, H. (2015) Förrättningslantmätare, Jur Kand, Lantmäteriet Malmö. Intervju via personligt möte. 2015-03-30.

Bonde, F. (2015). Advokat, Landahl Advokatbyrå AB. Intervju via telefonsamtal. 2015-03-13.

Bovin, L. (2015). Förrättningslantmätare och tidigare lantmäterichef på lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun. Intervju via personligt möte. 2015-02-24.

Ekbäck, P. (2015). Universitetslektor i fastighetsvetenskap och docent i fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan. Intervju via e-post. (peter.ekback@abe.kth.se). 2015-03-03.

Herlitz, F. (2015). Jur Kand, VD Argum. Intervju via e-post. (filip@argum.se). 2015-03-04.

Norell, L. (2015). Technologie Doktor, Lantmäteriet Gävle. Intervju via e-post. (leif.norell@lm.se). 2015-03-23.

Odell Zinn, C. (2015). Arrendespecialist, LRF Konsult. Intervju via e-post. (charlotte.odell.zinn@lrfkonsult.se). 2015-04-01.

Thorén, K. (2015). Bygglovsarkitekt, bygglovsavdelningen i Helsingborgs kommun. Intervju via personligt möte. 2015-04-14.

Elektroniska källor

Arrendenämnden (2014a). *Jordbruksarrende*. Hämtad 2015-02-10.
<http://www.arrendenamnden.se/Jordbruksarrende/>

Arrendenämnden (2014b). *Arrendetiden*. Hämtad 2015-02-10.
<http://www.arrendenamnden.se/Jordbruksarrende/Arrendetiden/>

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

Boverket (2014). *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*. Hämtad 2015-02-16.
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planering-av-mark-och-vatten/strandskydd/landsbyggsutveckling-i-strandnara-lagen/>

Jordbruksverket (2015a). *Gårdsstöd 2015*. Hämtad 2015-03-25.
<http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/stod/jordbrukarstod/gardsstod.4.4e067a5d14bb3c36170cbcaa.html>

Jordbruksverket (2015b). *Det här är stödrätter*. Hämtad 2015-03-25.
<http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/stod/jordbrukarstod/stodratter/detharar-stodratter.4.37b3087414bbbfc9dbec95c.html>

Skatteverket (2015). *Typkoder för fastigheter*. Hämtad 2015-03-24.
<http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>

Strandskyddsdelegationen (2014a). *2009 och 2010 års regeländringar*. Hämtad 2015-02-17.
<http://www.strandskyddsdelegationen.se/strandskydd-och-dispens/2009-och-2010-ars-regeländringar/>

Strandskyddsdelegationen (2014b). *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)*. Hämtad 2015-02-17.
<http://www.strandskyddsdelegationen.se/strandskydd-och-dispens/landsbyggsutveckling-i-strandnara-lagen-lis/>

Rättsfall

Göta Hovrätt, 2004, Ö 1624-03

Hovrätten för västra Sverige, Ö 1096-09

Hovrätten för västra Sverige, Ö 2602-08

Hovrätten för västra Sverige, Ö 4687-08

NJA 1970 s. 200

NJA 1976 s. 398

NJA 1976 s. 429

NJA 1981 s. 1155

Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus

NJA 1984 s. 122

RBD 1975:4

RBD 1982:39

RH 2007:25

Svea Hovrätt, 1998-06-03, UÖ 17

Svea Hovrätt, Ö 7737-02

SvJT 1919 ref. s. 53