

Har fastighetsbildningen hängt med i utvecklingen inom jordbruket?

Jordbruket i Sverige har genomgått stora förändringar. Frågan är om fastighetsbildningen har hängt med i utvecklingen inom jordbruket eller om förändringar är nödvändiga?

Författare: Victor Bernhardsson, civilingenjör i lantmäteri, LTH

I mitt examensarbete ”Det moderna jordbruket och fastighetsbildning” har jag undersökt ifall fastighetsbildningslagens bestämmelser är anpassade till det moderna jordbruket, om fastighetsstrukturen har någon betydelse idag och om en fastighet för jordbruksändamål verkligen behöver ha ett brukningscentrum och ekonomibyggnader.

Hur ser det moderna jordbruket ut?

Antalet jordbruksföretag som bedriver kombinationsverksamhet har ökat. Dessutom har kombinationsverksamheten fått en ökad ekonomisk betydelse. Lite förenklat kan man säga att utvecklingen har gått från ett mer renodlat jordbrukande till lantbruksföretagande.

Om jordbrukarna själva fick välja företrar de stora fastigheter när det gäller fastigheter som består till huvuddel av åkermark. Allra helst ska jordbruksmarken vara samlad i en fastighet med en totalareal som överstiger 100 hektar. I verkligheten är det dock sällan det finns någon möjlighet att fritt kunna välja. Faktorer som utbud på marknaden, ekonomi och möjlighet att arrendera mark blir ofta avgörande för vilken storlek på jordbruksfastigheten som är möjlig.

Fastighetsbildningslagen och det moderna jordbruket

I fastighetsbildningslagen finns det ett företagsekonomiskt krav som ska vara uppfyllt vid fastighetsbildning för jordbruksändamål. Kravet innebär i korthet att fastigheten ska kunna antas generera ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Lantmäterimyndigheten tar i prövningen hänsyn till eventuell kombinationsverksamhet som bedrivs i samband med jordbruket. Idag räcker det att den sökande påstår sig avse bedriva kombinationsverksamhet för att lantmäterimyndigheten ska ta med detta i bedömningen huruvida det företagsekonomiska

kravet är uppfyllt. Då kombinationsverksamhet blivit vanligare och fått en ökad ekonomisk betydelse har det också blivit viktigare att lantmäterimyndigheten får ett bra underlag att göra sin bedömning utifrån. Ett uttryckligt krav på att någon form av kalkyler och/eller bevis ska presenteras i samband med ansökan om fastighetsbildning för jordbruksändamål föreslås.

Stora jordbruksfastigheter är idag skyddade från uppsplittring i fastighetsbildningslagen. För att förbereda för den utveckling mot allt större fastigheter som pågår bör det bli aktuellt med en sänkning av kraven för att en jordbruksfastighet ska anses skyddsvärd i syfte att skydda fler jordbruksfastigheter från uppsplittring.

Vid fastighetsbildning för jordbruksfastigheter främst för hobbyjordbruk t.ex. hästgårdar eller stora bostadsfastigheter finns det redan idag möjlighet i fastighetsbildningslagen att bilda fastigheter för dessa ändamål.

Brukande över fastighetsgränser

I Helsingborgs kommun är det 35 % av jordbruksfastigheterna som innehåller ett åkerfält där brukningen sker över minst en fastighetsgräns. Inom jordbruket har skillnaden mellan brukande och ägande ökat. Det går att konstatera att fastighetsindelningen inte längre stämmer särskilt bra överens med brukningsenheterna.

Behövs byggnader på en jordbruksfastighet?

Fastighetsbildningslagen ställer vissa krav gällande b.l.a. lämplighet och ekonomi på en jordbruksfastighet. Frågan är om dessa krav går att uppnå utan några byggnader? Studien i examensarbetet visar att kraven går att uppfylla utan några byggnader. Det finns alltså inget i

fastighetsbildningslagen som skulle hindra
nybildning av en obebyggd jordbruksfastighet.

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