

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

- En studie av Helsingborg

Victor Bernhardsson

Copyright © Victor Bernhardsson 2018

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/18/5424 SE
Tryckort: Lund

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning The modern-day agriculture and property formation

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Victor Bernhardsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Emilia Karlsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsindelning, jordbruksfastighet, fastighetsbildningslagen, ekonomibyggnad, brukningscentrum

Keywords:

Property unit, agricultural unit, property division, Real Property Formation Act, agricultural building, agriculture

Abstract

The purpose of this master thesis is to examine how property formation for agricultural purposes can be accommodated to the modern-day agriculture.

Agricultural holdings in the size ranges 15-30 and 30-100 hectares are declining rapidly in Sweden. It was common that agriculturalists in Helsingborg municipality that had an agricultural holding in the size range of 30-100 hectares had a hard time to get enough financial benefits from their agricultural business. This could be one explanation to why the number of agricultural holdings in this size range are decreasing. In the long run this means that agricultural property units in this size range of 30-100 hectares will not be highly requested in the future.

In the thesis it was found that the agriculturists in Helsingborg municipality prefer larger agricultural property units, over 100 hectares. At least if the agricultural property consists mainly of arable land.

In Helsingborg municipality it's relatively common that the farming of arable fields cross property boundaries. In fact, 35 % of the agricultural property units have an arable field that is farmed over at least one property boundary.

The study shows that if an agricultural property unit is newly formed buildings are not required. There is nothing in the Swedish Real Property Formation Act, preparatory work or handbooks that agricultural property units need buildings to be considered suitable. One exception from that is if the agricultural property is well functioning and already has a well-developed headquarters of the holding and agricultural buildings.

Sammanfattning

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur fastighetsbildningen för jordbruksändamål kan anpassas till det moderna jordbruket.

Nedan följer bakgrunden till mina förslag på anpassning av fastighetsbildningen till det moderna jordbruket:

Jordbrukarna föredrar stora jordbruksfastigheter. Idag är det bara riktigt stora jordbruksfastigheter som anses skyddsvärda enligt 3 kap. 6 § FBL. Det är viktigt att förebygga en splittrad ägo- och fastighetsstruktur då en sådan kan sakta ned den storleksutveckling som pågår.

Kombinationsverksamheter har blivit allt vanligare och fått en ökad ekonomisk betydelse. I dagsläget räcker det med att en sökande påstår sig avse bedriva kombinationsverksamhet i samband med jordbruket för att lantmäterimyndigheten ska ta hänsyn till detta i lämplighetsprövningen.

Lämplighetskraven i FBL går att uppfylla på många fler sätt än tidigare. FBL ställer inget krav vare sig i de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL eller i det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § FBL att en jordbruksfastighet måste vara bebyggd för att anses lämplig för sitt ändamål.

I Helsingborgs kommun har 35 % av alla jordbruksfastigheterna ett åkerfält som korsar minst en fastighetsgräns. Då många åkerfält ändå brukas över fastighetsgränser tyder detta på att fastighetsstrukturen har fått en minskad betydelse.

Detta är mina förslag på anpassning av fastighetsbildningen till det moderna jordbruket:

- En sänkning av kraven i 3 kap. 6 § FBL för att en jordbruksfastighet ska anses skyddsvärd föreslås. Det är viktigt för att förbereda för den storleksutveckling som sker inom det moderna jordbruket.
- Ett uttryckligt krav i 3 kap. 5 § FBL på någon form utav kalkyler och/eller bevis från sökande part i syfte att ge lantmäterimyndigheten ett bättre beslutsunderlag.
- FBL innehåller inte något krav på att en jordbruksfastighet ska vara bebyggd. Det kan krävas en anpassning hos många lantmätare som måste ändra sitt synsätt avseende byggnader på en jordbruksfastighet.
- Vid fastighetsbildningen för jordbruksändamål går det att utforma en fastighet på ett friare sätt än tidigare.

Förord

Detta examensarbete har genomförts på avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola i samarbete med lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och utgör det sista utbildningsmomentet på civilingenjörsutbildningen inom lantmäteri.

Jag vill först och främst tacka min handledare Fredrik Warnquist på LTH för värdefulla synpunkter under arbetets gång. Ett stort tack riktas även till David Bernstrup och alla trevliga kollegor på lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun för att jag har fått lov att skriva mitt examensarbete hos er.

Till sist vill jag tacka min familj som tillhandahållit mig en sval plats att skriva på under den rekordvarma sommaren 2018. Tack även till min sambo Emelie som tålmodigt lyssnat på mina intressanta utläggningar om det moderna jordbruket och fastighetsbildning.

Lund, den 4:e oktober 2018

Victor Bernhardsson

Begrepp och definitioner

Brukningssentrum	Med brukningssentrum avses en bostadsbyggnad (småhus) som är inrättad för permanentboende och som har en godtagbar bostadsstandard.
Jordbruksföretag	Termen jordbruksföretag syftar på en inom jordbruk, husdjurskötsel eller frukt- och trädgårdsodling bedriven verksamhet under en och samma driftsledning.
Jordbruksblock	Ett sammanhängande odlingsområde som har en relativt beständig indelning från år till år. Jordbruksblock avgränsas av t.ex. vägar, skog och bebyggelse.
Jordbruksmark	Med jordbruksmark avses både betesmark och åkermark om inte något annat specificeras.
Lantbruksenhet	Med lantbruksenhet avses fastighet som innehåller ekonomibygnad, åkermark, betesmark eller produktiv skogsmark.
Lantmäterimyndighet	Med begreppet lantmäterimyndighet avses både statlig och kommunal lantmäteriverksamhet.
Restfastighet/stamfastighet	Den fastighet som blir kvar sedan en avstyckning gjorts från en fastighet.
Styckningslott	Styckningslott är det område som ska avstyckas.

Förkortningar och författningar

EU	Europeiska unionen
FBL	Fastighetsbildningslag (SFS: 1970:988)
FD	Fastighetsdomstolen
FLM	Förrättningslantmätare
FR	Fastighetsregistret
FTL	Fastighetstaxeringslag (SFS: 1979:1152)
GIS	Geografiskt informationssystem
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalk (SFS: 1970:994)
JFL	Jordförvärvslag (SFS: 1979:230)
LM	Lantmäteriet
LMV	Lantmäteriverket (äldre benämning på Lantmäteriet)
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
Lst	Länsstyrelsen
MMD	Mark- och miljödomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
PBL	Plan- och bygglag (SFS: 2010:900)
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
SamägarL	Lag om samäganderätt (SFS: 1904:48)
TR	Tingsrätten

Innehållsförteckning

1. Inledning	19
1.1 Bakgrund	19
1.2 Syfte	20
1.3 Frågeställningar.....	20
1.4 Metod.....	20
1.5 Avgränsningar.....	21
1.6 Disposition.....	22
1.7 Felkällor.....	23
2. Kort om fastighetsbildning	24
2.1 Avstyckning.....	25
2.2 Fastighetsreglering	26
3. Fastighetsbildningslagen.....	28
3.1 Allmänt om 3 kap. FBL.....	28
3.2 De allmänna lämplighetsvillkoren.....	28
3.3 Särskilda villkor för jord- och skogsbruksfastigheter.....	31
3.4 Skydd för jordbruksnäringen	33
3.5 Undantagsbestämmelser, 3 kap. 9 och 10 §§ FBL	34
3.6 FBL:s ökade möjligheter för hobbyjordbruk	35
3.7 FBL:s möjligheter till mindre jordbruksfastigheter.....	36
3.8 Jordbruk på olika typer av fastigheter och storleksgränser	37
3.9 Jordbrukets byggnader och FBL.....	39
4. Brukningscentrum och ekonomibygnader genom tiden	42
4.1 Äldre syn på brukningscentrum och ekonomibygnader	42
4.1.1 Brukningscentrum och ekonomibygnader vid skiftesperioden	42
4.1.2 NJA 1951 s. 197	43
4.1.3 NJA 1976 s. 69	43
4.2 Nuvarande syn på brukningscentrum och ekonomibygnader	44
4.2.1 RH 2007:25	44
4.2.2 Avgörande från MMD Umeå, målnummer F 2373–15	45

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

4.2.3 Avgörande från MMD Växjö, målnummer 5041–16	46
4.2.4 Förrättning i Uppsala län, aktbeteckning 0360–2017/35	46
4.3 Sammanfattande analys	47
5. Det moderna jordbruket	49
5.1 Strukturomvandlingen inom det svenska jordbruket	49
5.2 Heltidsjordbrukarna blir allt färre	51
5.3 Kombinationsverksamheter allt vanligare	51
5.4 Ekonomibygnader i det moderna jordbruket	52
5.5 Jordbrukspolitik	53
6. GIS undersökning av Helsingborgs kommun	55
7. Enkätundersökning	64
7.1 Inledning	64
7.2 Resultat	65
7.2.1 Svarsfrekvens	66
7.2.2 Fastighetsbildning för det moderna jordbruket	66
7.2.3 Ägande vs. Arrende	69
7.2.4 Det moderna jordbruket, boende	71
7.2.5 Det moderna jordbruket, ekonomibygnader	72
8. Analys	74
8.1 Hur välanpassade är fastighetsbildningslagens bestämmelser till det moderna jordbruket?	74
8.1.1 Hur ser det moderna jordbruket ut?	74
8.1.2 Har fastighetsbildningslagen hängt med?	76
8.2 Vilken betydelse har fastighetsstrukturen i det moderna jordbruket?	78
8.3 Behöver en fastighet avsedd för jordbruksändamål ett brukningscentrum och ekonomibygnader?	79
9. Slutsatser	83
Referenser	85
Bilaga 1. Följebrev till fastighetsägare	88
Bilaga 2. Enkät till fastighetsägare	89
Bilaga 3. Anledningar till jordbrukare arrenderar ut mark	94

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Bilaga 4. Anledningar till jordbrukare arrenderar in mark	95
Bilaga 5. Expertutlåtande av Teknologie doktor Leif Norell	96
Bilaga 6. Förrättning i Uppsala län, aktbeteckning 0360–2017/35	103

1. Inledning

I kapitlet beskrivs bakgrunden till studien, dess syfte och frågeställningar. Dessutom kommer hur examensarbetet genomförts och vilka metoder som använts att presenteras.

1.1 Bakgrund

Jordbruket i Sverige är under ständig förändring. Det som var modernt för några år sedan kan snabbt bli gårdagens nyheter. I takt med att jordbruket blir alltmer komplext ökar utmaningarna för en förrättningslantmätare som skall genomföra en fastighetsbildning för jordbruksändamål. Det är idag svårt för en FLM att ha tillräcklig kunskap inom jordbruksområdet för att kunna bedöma huruvida det bildas en varaktigt lämpad fastighet för jordbruksändamål. En FLM kan ställas inför svåra frågeställningar som t.ex. vilken syn man ska ha på brukningscentrum, ekonomibyggnader eller vilken utformning en lämplig jordbruksfastighet ska ha, för att nämna några.

Genom historien har staten genom flera skiftesreformer försökt att rationalisera det svenska jordbruket. Ägosplittringen sågs som ett stort hinder för det svenska jordbrukets utveckling. Tanken bakom skiftesreformerna var att de tidigare splittrade tegarna skulle läggas samman i så stora skiften som möjligt. Jordbruket i Sverige fick en fantastisk effektivitetsutveckling efter skiftesverksamheten.

För att Sverige ska få en långsiktigt säkrad livsmedelsförsörjning är det viktigt att jordbruket ges de förutsättningar som behövs för att kunna producera de livsmedel människor behöver. En av dessa förutsättningar är att det bildas varaktigt lämpliga fastigheter för jordbruksändamål, här är FBL ett viktigt verktyg. Då denna är en ramlag ska lagen beakta aktuell jordbrukspolitik. Många av bestämmelserna i FBL är elastiskt utformade. Tanken med de elastiskt utformade bestämmelserna är att dessa ska vara anpassningsbara till förhållandena i det dagsaktuella fallet. I det moderna jordbruket brukas marken inte längre på samma sätt som innan och jordbrukarnas önskemål och preferenser har förändrats. Frågan är om FBL är tillräckligt anpassningsbar för att kunna tillgodose den utveckling som har skett inom jordbruket.

Ägo- och fastighetsstrukturen har av tradition haft en viktig roll i jordbruket. En alltför splittrad ägo- och fastighetstruktur kan innebära problem för jordbrukarna med irrationella fält, långa transporter och problem vid eventuell storleksexpansion. Utvecklingen har gått mot allt större skillnader mellan brukande och ägande genom bl.a. att arrende har blivit allt vanligare. Det är därför intressant att undersöka vilken roll fastighetsstrukturen har i det moderna jordbruket.

Förr var det en nödvändighet att ha både brukningscentrum och ekonomibyggnader på en jordbruksfastighet. Är denna syn fortfarande aktuell?

Att undersöka hur det moderna jordbruket ser ut och hur det förhåller sig till den mer konventionella synen på jordbruk, som dominerar vid fastighetsbildning, utgör en bra utgångspunkt för en studie.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur fastighetsbildningen för jordbruksändamål kan anpassas till det moderna jordbruket.

1.3 Frågeställningar

- Hur välanpassade är fastighetsbildningslagens bestämmelser för jordbruk till det moderna jordbruket?
- Vilken betydelse har fastighetsstrukturen i det moderna jordbruket?
- Behöver en fastighet avsedd för jordbruksändamål ett brukningscentrum och ekonomibygnader?

1.4 Metod

Tre frågeställningar har ställts upp för att strukturera examensarbetet. Dessa frågeställningar kommer besvaras med hjälp av två delar; en teoretisk del och en empirisk del. Den teoretiska delen bygger på studier av relevant lagstiftning, propositioner, lagkommentarer, litteratur, rättspraxis och handböcker.

Den empiriska delen består bland annat av en enkätundersökning för att utreda hur det moderna jordbruket ser ut samt ta reda på jordbrukarnas åsikter. Statistik inom området kan vara användbart men i statistik får man aldrig höra jordbrukarnas åsikter, vilket verkligen är relevant för framtidens fastighetsbildning för jordbruksändamål. En enkätundersökning är också en lämplig metod för att vissa av frågeställningarna innehåller ett element av tolkning och det är därmed svårt att alltid hitta något rätt svar nedskrivet i text.

Den empiriska delen består också av en GIS-analys. GIS-analysen är ett försök att ta reda på hur brukandet förhåller sig till fastighetsgränser och om detta påverkar betydelsen av fastighetsstrukturen. Analysen har gjorts genom att kombinera datalager innehållande jordbruksblock och fastigheter. Statistik har sedan förts över hur vanligt det är att jordbruksblocken korsar fastighetsgränser och slutsatser har sedan dragits över eventuella konsekvenser för betydelsen av fastighetsstrukturen.

1.5 Avgränsningar

De lagrum som rapporten främst omfattar är de allmänna lämplighetsvillkoren som återfinns i 3 kap. 1 § FBL och de särskilda bestämmelserna för jord- och skogsbruksfastigheter i 3 kap. 5 § FBL. Även skyddet för jordbruksnäringen i 3 kap 6 § FBL kommer att behandlas. Då en studie av skogsbruksfastigheter ligger utanför examensarbetet kommer inte villkoren i 3 kap. 5 § FBL, för skogsbruksfastigheter, att behandlas närmare.

Enkätundersökningen har begränsats till Helsingborgs kommun. Anledningen till denna begränsning är att ett utskick till fastighetsägare av jordbruksfastigheter i hela Sverige hade blivit alltför omfattande och ligger därför inte inom den praktiska ramen för detta examensarbete. Ett underlag från fastighetsregistret var nödvändigt för att kunna genomföra enkätundersökningen. Underlaget togs fram utifrån vissa kriterier när det gäller exempelvis areal, taxering och senast genomförda fastighetsbildningsåtgärd. Syftet med att ta fram underlaget var att hitta fastighetsägare till jordbruksfastigheter i Helsingborgs kommun som haft viljan att förändra något angående fastigheten. Med de utvalda kriterierna skulle fastigheter som inte var intressanta för examensarbetet uteslutas.

GIS-analysen har också den begränsats till Helsingborgs kommun. Denna avgränsning gjordes för att det redan på förhand gick att se den stora arbetsinsats som undersökningen skulle kräva om ett större område skulle undersökas. Ett större område hade troligen utmynnat i ett säkrare resultat men en sådan undersökning hade varit av ohanterlig omfattning. Därför valdes Helsingborgs kommun ut och en noggrann analys gjordes av kommunen. Undersökningen har använt data från den öppna geodatabasen som finns tillgänglig för studenter och lärare vid Lunds universitet samt data från Jordbruksverket. Från databasen som är tillgänglig via Lunds universitet har ett datalager innehållande fastigheter, och dess gränser, hämtats. Datalagret över fastigheterna tillhandahålls av Lantmäteriet.

1.6 Disposition

Rapporten har delats in i nio kapitel:

- Kapitel 1* *Inledning* – I kapitlet beskrivs bakgrunden till studien, dess syfte och frågeställningar. Dessutom kommer hur examensarbetet genomförts och vilka metoder som använts att presenteras.
- Kapitel 2* *Introduktion till fastighetsbildning* – Kapitlet ger en schematisk genomgång av fastighetsbildning. Särskilt fokus läggs på åtgärderna avstyckning och fastighetsreglering då de är vanligast förekommande för jordbruksfastigheter.
- Kapitel 3* *Fastighetsbildningslagen* – Relevanta bestämmelser och ändringar i fastighetsbildningslagen behandlas i kapitlet. Dessutom redovisas storleksgränser för olika typer av fastigheter, där jordbruk kan bedrivas, samt hur 3:e kap. FBL förhåller sig till jordbrukets byggnader.
- Kapitel 4* *Brukningssentrum och ekonomibygnader genom tiden* – I kapitlet presenteras en historisk tillbakablick samt fem rättsfall i syfte att ge en bild av hur rollen för jordbrukets byggnader har förändrats genom tiden.
- Kapitel 5* *Det moderna jordbruket* – I kapitlet utreds och beskrivs hur det moderna jordbruket ser ut.
- Kapitel 6* *GIS undersökning av Helsingborg kommun* – En undersökning av fastighetsstrukturens betydelse har genomförts. I kapitlet presenteras undersökningen och dess slutsatser.
- Kapitel 7* *Enkätundersökning* – I kapitlet presenteras en sammanställning av enkätundersökningen och dess resultat.
- Kapitel 8* *Analys* – I kapitlet analyseras frågeställningarna utifrån vad som har framkommit i föregående kapitel.
- Kapitel 9* *Slutsatser* – Kapitlet innehåller slutsatser utifrån analysen.

1.7 Felkällor

I rapporten var ett underlag över fastigheter och dess ägare från fastighetsregistret nödvändigt för att hitta lämpliga fastighetsägare till enkätundersökningen. Underlaget användes skulle uppfylla vissa kriterier. Kriterierna kan sättas på många olika sätt och beroende på vilka kriterier som väljs kan resultatet av enkätundersökningen variera. I enkätundersökningen var hälften av respondenterna heltidsjordbrukare med stora jordbruksfastigheter. Då dessa dominerade urvalet har detta troligen gett utslag i resultatet.

Att genom en enkätundersökning samla in en större mängd åsikter från människor är inte lätt. En enkätundersökning är svår genomförd då frågorna kan tolkas olika beroende på vem som läser dem. Resultatet från en sådan undersökning är därför inte helt tillförlitligt.

I rapporten har många gånger ett stort fokus hamnat på olika former av statistik och litteratur. Då författaren är civilingenjör i lantmäteri och inte har någon större kunskap inom jordbruksfrågor finns det en risk för felkällor på grund av att egna tolkningar har gjorts av dessa.

Vid GIS-analysen har data över jordbruksblock och fastighetsgränser använts. Här finns utrymme för felkällor då materialet över jordbruksblocken avspeglar situationen någon gång under det aktuella året, i detta fall 2018. Det finns därför en risk att förändringar i brukandet har skett men inte kommit med i analysen. Kvalitén på datalagret med fastighetsgränser är svårbedömt, vilket gör att även där finns det utrymme för felkällor. Vid analysen har en gallring genomförts. Denna gallring har genomförts efter ett antal kriterier som har satts upp utefter en personlig bedömning. Den personliga bedömningen grundar sig på att åkerfält som med största sannolikhet inte brukas som en enhet skulle rensats bort. Först genomfördes gallringen utefter en arealgräns och sedan gjordes en noggrann genomgång av materialet. Områden som enligt författaren inte brukas som en enhet gallrades bort. Då dessa arbetssätt inte är perfekta finns det en risk att fastigheter som egentligen borde ha varit med i statistiken har rensats bort.

2. Kort om fastighetsbildning

Kapitlet ger en schematisk genomgång av fastighetsbildning. Särskilt fokus läggs på åtgärderna avstyckning och fastighetsreglering då de är vanligast förekommande för jordbruksfastigheter.

Fastighetsbildning innebär åtgärder enligt FBL där fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphävs. Totalt finns det fyra olika förrättningsåtgärder som ryms inom ramen för fastighetsbildning. Det går sedan att dela in de olika förrättningsåtgärderna i två olika kategorier, nämligen ny- och ombildning. Vid en nybildning bildas nya fastigheter genom åtgärderna avstyckning, klyvning eller sammanläggning. När det gäller ombildning är det fastighetsreglering som blir aktuellt.

Fastigheter som ägs med samäganderätt kan bli föremål för *klyvning*. Genom klyvningen omvandlas delägarnas andelar i den ursprungliga samägda fastigheten till nybildade separata fastigheter för de delägare som önskar utträde från samägandet. Ursprungsfastigheten brukar benämnas klyvningsfastighet och de nybildade fastigheterna brukas kallas klyvningslotter. Bestämmelserna om klyvning finns i 11 kap. FBL. Viktigt att notera är att klyvning innehåller tvångsmoment och därmed räcker det med att en delägare vill få till stånd en klyvning för att den skall kunna genomföras, även om det är mot de övriga delägarnas vilja.¹

Fastighetsbildningsåtgärden *sammanläggning*² innebär att två eller flera fastigheter som har samma ägare och innehas med lika rätt kan sammanläggas och bilda en ny fastighet, de fastigheter som ingår i sammanläggningen upphör att existera och avregistreras. Lagfart behöver inte sökas för den nybildade fastigheten. Det finns särskilda bestämmelser för sammanläggning i 12 kap. FBL. Skulle en fastighet ha flera ägare krävs det att varje delägare har en lika stor andel i samtliga fastigheter som ska sammanläggas.³

Avstyckning och *fastighetsreglering* är vanliga fastighetsbildningsåtgärder när det gäller jordbruksfastigheter. Därför kommer detta examensarbete fokusera på dessa. Mot denna bakgrund kommer det nedan att göras en närmare genomgång av avstyckning och fastighetsreglering.

¹ Ekbäck (2016), s. 183

² Sammanläggning var vanligt förr för jordbruksfastigheter. Enligt examensarbetet *sammanläggning*, av Madelene Gustavsson & Nina Johansson, har antalet sammanläggningar minskat sedan införandet av FBL 1972. Anledningarna är bl.a. att FLM föredrar fastighetsreglering och att stämpelskattfördelar går att erhålla vid fastighetsreglering.

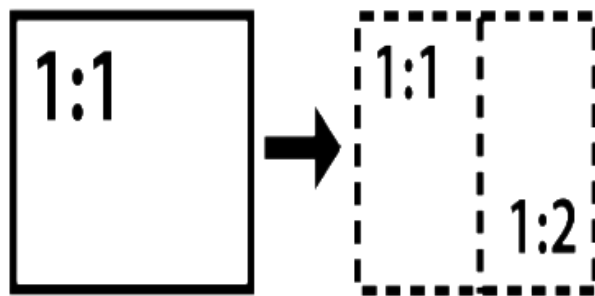
³ Ekbäck (2016), s. 197

2.1 Avstyckning

Avstyckning används när en fastighetsägare vill bilda en ny fastighet från en befintlig fastighet, det är den vanligaste metoden för delning av fastigheter. Utöver de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL och reglerna om förrättningsförfarandet i 4 kap. FBL så blir även 10 kap. FBL aktuellt vid en avstyckning.

Det finns ett antal legaldefinitioner som omnämns i 10 kap. 1–2 §§ FBL som är viktiga att känna till. Området som avstyckas kallas styckningslott medan den fastighet som blir kvar kallas stamfastighet eller restfastighet. Den allra vanligaste formen av avstyckning är att en viss ägovidd styckas av, alltså ett eller flera markområden. Tilläggas ska att det med avstyckning även är möjligt att avskilja en fastighets andel i en samfällighet.⁴

Det är fastighetens ägare som har initiativrätten till att ansöka om en avstyckning, enligt 10 kap. 6 § 1 st. FBL. Skulle fastigheten vara samägd måste alla delägare ansöka gemensamt, se SamägarL 2 §. Vid ett köp av del av fastighet så har enligt 10 kap. 6 § 2 st. FBL både köparen och säljaren rätt att ansöka om en avstyckning. Det är viktigt att både köpare och säljare kan ansöka om avstyckning vid köp av en del av en fastighet, eftersom överlåtelsen enligt JB 4 kap. 7 & 9 §§ annars blir ogiltig om ansökan om avstyckning inte har gjorts inom sex månader efter det att överlåtelsehandlingen upprättades. Att både köpare och säljare kan ansöka om avstyckning eliminerar problemet som annars hade kunnat uppstå att någon av parterna ångrar överlåtelsen och för att häva köpet inte ansöker om fastighetsbildning.⁵



Figur 1. Principiellt tillvägagångssätt för en avstyckning.

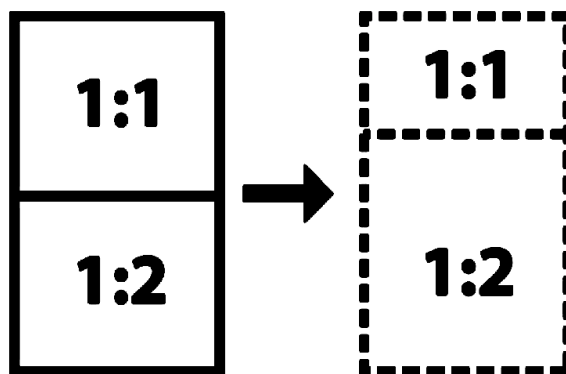
⁴ Ekbäck (2016), s. 173

⁵ Ekbäck (2016), ss. 177–178

2.2 Fastighetsreglering

Något som är utmärkande för fastighetsreglering är att det grundläggande syftet är att förbättra fastighetsbeståndet. Fastighetsreglering är ett samlingsbegrepp för flera olika möjligheter att ombilda fastigheter. Bestämmelserna om fastighetsreglering finns i FBL 5–9 kap. Genom fastighetsbildningsåtgärden fastighetsreglering kan mark överföras mellan fastigheter eller marksamfälligheter, servitut kan bildas, ändras eller upphävas och fastighetstillbehör kan överföras till en annan fastighet.

Initiativrätt till en fastighetsreglering har fastighetsägaren, samfällighetsföreningar, tvångsförvärvare, kommun eller länsstyrelse. En som alltid har rätt att ansöka om fastighetsreglering är en fastighetsägare som berörs av regleringen. Det gäller såväl mottagande som avstående fastighet. När det gäller en samfällighetsförening har en sådan rätt att påkalla fastighetsreglering om regleringen berör samfälld mark under föreningens förvaltning. Skulle en expropriation eller ett liknande tvångsförvärv föreligga så får förvärvaren begära fastighetsreglering för att undanröja eller förebygga olägenheter som förvärvet medfört. Ett exempel på en sådan olägenhet skulle kunna vara en vägrättsupplåtelse där fastigheter får sina ägor på båda sidor om den allmänna vägen. Vid en sådan situation kan väghållaren påkalla en fastighetsreglering för att minska skadorna.⁶



Figur 2. Principiellt tillvägagångssätt för en fastighetsreglering.

⁶ Ekbäck (2016), ss. 115–116

3. Fastighetsbildningslagen

Relevanta bestämmelser och ändringar i fastighetsbildningslagen behandlas i kapitlet. Dessutom redovisas storleksgränser för olika typer av fastigheter, där jordbruk kan bedrivas, samt hur 3:e kap. FBL förhåller sig till jordbrukets byggnader.

3.1 Allmänt om 3 kap. FBL

De minimikrav som fastigheter måste uppfylla för att anses lämpliga återfinns i 3 kap 1–4 §§ FBL. I FBL finns det även specialregler som är avsedda för olika fastighetsslag som till exempel jordbruk, skogsbruk och fiske. Dessa regler återfinns i 3 kap 5–8 §§. I 3 kap. 9–10 §§ FBL finns det undantagsregler vilka medger avsteg från de allmänna villkoren.

Bestämmelserna i 3 kap. FBL är annorlunda jämfört med de övriga delarna i lagen. De är av ramlagskaraktär vilket gör att det finns ett stort tolkningsutrymme för beslutsfattaren, ofta en FLM. Beslutsfattaren ska ta sina beslut mot bakgrund av samhällsutvecklingen i stort. Det som framför allt ska vägas in är de nationella markpolitiska målsättningarna t.ex. jord- och skogsbrukspolitiska mål, miljömål liksom regionalpolitiska mål. Tillämpningen av 3 kap. FBL kan därför uppvisa vissa geografiska skillnader och kan vara dynamisk utan att själva lagtexten ändras.⁷

3.2 De allmänna lämplighetsvillkoren

3 kap. 1 § FBL lyder enligt följande:

1 § Fastighetsbildning ska ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

⁷ Ekbäck (2016), s. 23

Det första och andra stycket i 3 kap. 1 § FBL behandlar de allmänna villkor som måste vara uppfyllda vid alla former av fastighetsbildning. Enligt 3 kap. 1 § 1 st. FBL skall varje fastighet som ny- eller ombildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Att en fastighet skall anses vara varaktigt lämpad skall ses i ett tidsperspektiv som är rimligt med hänsyn till föränderligheten i samhället. När det kommer till 3 kap. 1 § 2 st. FBL ställs det krav på en viss aktualitet då fastigheten skall kunna antas få varaktig användning för sitt nya ändamål inom en överskådlig tid. I 3 kap. 1 § 3 st. FBL tas villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter upp. Villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter ligger utanför detta examensarbete och behandlas inte närmare här.

Första kriteriet som ska bedömas enligt 3 kap. 1 § 1 st. FBL är fastighetens belägenhet. Villkoret har inte berörts närmare i förarbetena men bör innefatta att hänsyn ska tas till geografiska och topografiska förhållanden. Utöver detta bör det även ingå att övergripande miljöaspekter ska beaktas som till exempel olika former av föroreningar och buller. Lämplighetsprövningen kan ge olika utslag beroende på om ett område redan störs av t.ex. buller eller lukt från omgivningen eller om det rör sig om ny bebyggelse. När det handlar om fastighetsbildning för ny bebyggelse är lämplighetsprövningen strängare medan miljöaspekter endast kan utgöra ett hinder för befintlig bebyggelse om ansvarig myndighet planerar att ingripa.⁸

Det andra kriteriet i 3 kap. 1 § 1 st. FBL behandlar fastighetens omfång. Inom begreppet omfång ryms inte bara fastighetens storlek utan också andelar i samfälligheter.⁹ Det finns inga bestämda gränser för en fastighets omfång utan grundprincipen är att den måste vara stor nog för att kunna nyttjas för sitt ändamål.¹⁰

Att fastigheten ska ha en lämplig utformning är det tredje kriteriet som ställs upp i 3 kap. 1 § 1 st. FBL. En lämplig fastighet bör ha en lämplig arrondering, dvs. ägornas regelbundenhet och inbördes samband. Före FBL hade kravet på att en fastighets ägor skulle vara samlade i så få skiften som möjligt en betydligt mer framträdande roll. I den nuvarande versionen av FBL finns inget sådant krav men huvudregeln är att en fastighet bör bestå av så få områden som möjligt, särskilt när det gäller bostadsfastigheter. Vid en prövning av villkoren som berör omfång och utformning är det rimligt att ställa kravet att fastigheter ska ha en hanterlig omfattning. Att fastigheterna är av en hanterlig omfattning är viktigt för att t.ex. fastighetsmarknaden ska fungera effektivt. De olika aktörerna på marknaden måste enkelt kunna lokalisera vilka områden som hör till vilken fastighet, samt vilka rättigheter som gäller i dessa områden. Ett exempel är en fastighet som är ohanterlig är en fastighet med extremt många skiften. En extremt geografiskt splittrad fastighet riskerar att försvåra för inblandade aktörer och gör fastighetssystemet ineffektivt. En sådan fastighet har således inte en lämplig utformning.¹¹

⁸ Lantmäteriverket (2018), s. 81

⁹ Lindblom & Olofsson (2013), s. 30

¹⁰ Ekbäck (2016), s.29

¹¹ Ekbäck (2016), s. 30

Den andra och tredje meningen i 3 kap. 1 § FBL anger att en fastighet även måste kunna få tillgång till behövliga vägar utanför sitt område samt godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Tillgången till vägar utanför sitt område är en förutsättning för att en fastighet överhuvudtaget kan bedömas lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL. Ofta har fastigheter som är belägna i tätbebyggda områden tillgång till allmän väg. Finns det inte tillgång till allmän väg så säkerställs tillgång till väg i de flesta fall genom bildande av servitut eller, om det rör sig om flera fastigheter, så är det vanligt att det bildas någon form av samfällighet. I den tredje meningen ställs det krav på att en fastighet som ska användas för bebyggelse ska ha tillfredsställande anordningar för vatten och avlopp, tätbebyggda områden har ofta tillgång till kommunala anordningar för vatten och avlopp. Det är fastighetens användning som styr vilka krav som ska ställas på anordningarna. När frågan bedöms ska även hänsyn tas till de särskilda föreskrifter som gäller enligt miljölagstiftningen.¹²

Det finns även tre andra krav som ska vara undersökta vid fastighetsbildning för nytt ändamål. De två viktigaste är varaktighetskravet (3 kap. 1 § 1 st. FBL) och aktualitetskravet (3 kap. 1 § 2 st. FBL). Dessutom ska en FLM även undersöka om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Kravet på varaktighet utesluter fastighetsbildning för tillfälliga eller kortsiktiga behov. Vilket tidsperspektiv som ska ha när det bedöms vad som är tillfälligt eller kortsiktigt ska anpassas efter vad som kan anses rimligt med hänsyn till föränderligheten i samhället.¹³ Aktualitetskravet innebär att en fastighet som nybildas måste kunna bedömas komma till användning för sitt ändamål inom en överskådlig framtid. Det är inte lagstadgat hur lång tid "överskådlig framtid" är men i många fall har det tillåtits ganska långa dröjsmål för t.ex. detaljplanearbete eller olika former av dispenser om det kan antas att användningen så småningom kommer till stånd. Krav på bevisning att ändamålet verkligen kommer till stånd ska enligt förarbetena ställas ganska lågt.¹⁴

Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, får inte fastighetsbildningen äga rum. Detta ska tolkas som att fastighetsbildning inte ska ske när det finns lämpligare alternativa sätt att lösa behoven på, om det samtidigt är tveksamt om lämplighetsvillkoren i övrigt är uppfyllda. Det räcker alltså inte enbart med förekomsten av en alternativ lösning för att ändamålet regelmässigt ska tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning.¹⁵ Ett exempel där detta skulle kunna bli aktuellt är om en jordbrukare vill göra en storleksexpansion och det är tveksamt om lämplighetsvillkoren i övrigt är uppfyllda. Där skulle ett alternativt sätt att lösa behovet på vara att arrendera mark istället för fastighetsbildning.

¹² Bonde m.fl. (2017), kommentar till 3 kap. 1 § FBL

¹³ Lantmäteriverket (2018), s. 81

¹⁴ Bonde m.fl. (2017), kommentar till 3 kap. 1 § FBL

¹⁵ Ekbäck (2016), s. 34

Det är viktigt att ha i åtanke att de allmänna lämplighetskraven som ställs upp i 3 kap. 1 § FBL är minimikrav.¹⁶ En fastighet med ett givet ändamål kan således vara mer eller mindre lämpad för sitt ändamål. Det kan även vara så att fastigheten inte kommer upp till minimikravet för att vara lämpad. Fastigheten är då mer eller mindre olämplig för ändamålet. Det går alltså att placera alla fastigheter någonstans på en ”lämplighetsskala”. Viktigt är att fastigheten kommer upp över ”tröskeln” för lämplighet om fastigheten ska anses som lämplig för sitt ändamål enligt FBL.

3.3 Särskilda villkor för jord- och skogsbruksfastigheter

I 3 kap. 5 § FBL specificeras de särskilda lämplighetsvillkoren för jord- och skogsbruksfastigheter:

5 § För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet

Utöver de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL finns det även särskilda lämplighetsvillkor för jord- och skogsbruksfastigheter. 3 kap. 5 § FBL anger vilka ekonomiska krav som ska ställas på fastigheter avsedda för ändamålen jord- och skogsbruk. Enligt det så kallade företagsekonomiska villkoret ska en jord- eller skogsbruksfastighet som ny- eller ombildas ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vilka krav som ska ställas på det ekonomiska utbytet har ändrats över åren men i dagsläget så innebär det att företaget ska lämna ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning. Det är dock inte längre nödvändigt att den huvudsakliga inkomsten kommer från företaget utan en jord- eller skogsbruksverksamhet kan kombineras med annan varaktig verksamhet på orten.¹⁷ Begreppet ”på orten” bör ges en ganska vid innebörd. Hänsyn bör t.ex. kunna tas till verksamheter som äger rum på ett visst avstånd, t.ex. i en tätort i samma kommun, eller verksamheter i en intilliggande kommun inom rimligt pendlingsavstånd.¹⁸

En grundläggande förutsättning för att en eventuell kombinationsverksamhet ska beaktas är att det i ansökan står att hen avser bedriva en sådan. I normalfallet ska ett sådant påstående godtas av LM. Det är LM:s uppgift att självständigt bedöma om det finns realistiska möjligheter att kombinera verksamheten med annan verksamhet. Idag har denna bedömning ökat i svårighetsgrad då kombinationsverksamheter blivit allt

¹⁶ Lantmäteriverket (2018), s. 74

¹⁷ Ekbäck (2016), ss. 50–51

¹⁸ Lantmäteriverket (2018), s. 217

vanligare och fått ett ökat ekonomiskt inflytande. Det LM ska pröva är om det allmänt sett finns förutsättningar att bedriva kombinationsverksamhet. Det innebär att någon särskild prövning av den individuella sökandes lämplighet och förmåga inte ska göras utan prövningen ska vara utav mer generell karaktär.¹⁹

Kravet på ett godtagbart ekonomiskt utbyte kan sättas lägre i glesbygd än annars. Dock under villkoret att fastighetsbildningen främjar de regionalpolitiska intressena, dvs. sysselsättning och bosättning på landsbygden. Med hänsyn till de regionalpolitiska intressena kan också bildandet av små jord- eller skogsbruksfastigheter som är avsedda för bosättning och brukande under endast en del av året bildas. Ett krav är då att fastighetsbildningen främjar utveckling på orten.²⁰

Kommentar till 3 kap. 5 § FBL

Bestämmelsen innehåller ett företagsekonomiskt villkor. Från detta villkor finns det olika former av undantag och modifieringar. När det gäller att fastigheten ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att det företag som bedrivs på den kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte ger förarbetena ett stort tolkningsutrymme.

Det finns ingen klar rättspraxis när det gäller t.ex. vilken areal en jordbruksfastighet behöver för att uppfylla det företagsekonomiska villkoret. Det finns däremot flertalet rättsfall när det gäller skogsbruksfastigheter. I dessa rättsfall har domstolarna satt ribban relativt lågt när det gäller vilken areal som krävs för att det företagsekonomiska villkoret ska anses vara uppfyllt och det har räckt med att arealen har haft potentialen att ge ett "visst positivt bidrag".²¹

Utvecklingen går mot att allt fler jordbruksföretag bedriver kombinationsverksamhet i kombination med jordbruket. Kombinationsverksamheterna har också fått en ökad ekonomisk betydelse. Mer om kombinationsverksamheter i kapitel 6. I dagsläget räcker det att en sökande påstår sig ha en avsikt att bedriva kombinationsverksamhet för att hänsyn ska tas till verksamheten i lämplighetsprövningen. Det krävs inga kalkyler och/eller bevis från sökanden att kombinationsverksamheten faktiskt är genomförbar och rimlig utan bedömningen grundar sig till en stor del enbart på sökandens avsikter.

När det gäller det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § FBL så ska det inte ställas alltför höga krav. Förarbeten och praxis ger ett stort tolkningsutrymme när det gäller vad som kan anses vara ett godtagbart ekonomiskt utbyte.²² En inställning är att i områden där det inte råder alltför stor konkurrens om markresurserna så ska det ställas lägre krav på det ekonomiska utbytet än annars.²³ Vid bedömning av det företagsekonomiska villkoret när det kommer till jordbruksfastigheter finns det knappt någon praxis som t.ex. anger vilken nödvändig areal eller utformning som krävs för att

¹⁹ Lantmäteriverket (2018), s. 218

²⁰ Ekbäck (2016), s. 51

²¹ Expertutlåtande av Technologie doktor Leif Norell

²² Expertutlåtande av Technologie doktor Leif Norell

²³ Lantmäteriverket (2018), s. 219

uppnå ett godtagbart ekonomiskt utbyte.²⁴ Att det inte finns någon tydlig praxis när det gäller exempelvis storlek kan i vissa fall vara problematiskt då ett stort ansvar hamnar på ansvarig FLM som måste göra en svår bedömning. Svårigheter i bedömningen gör att utfallet kommer att variera mellan olika FLM, vilket riskerar att skapa en brist på förutsägbarhet för sökande part. På andra sidan av myntet finns den stora flexibilitet som uppkommer när praxis saknas. Vägs alla faktorer in så är paragrafen väl anpassad för att följa med i utvecklingen inom jordbrukssektorn.

3.4 Skydd för jordbruksnäringen

Det finns ett skydd uppställt för jordbruksnäringen, i 3 kap. 6 § FBL:

6 § Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § FBL innebär att det är möjligt att bilda relativt små jordbruksfastigheter. Detta kan i förlängningen komma i konflikt med det allmännas intresse av att skydda jordbruksnäringen. Skadliga effekter såsom delning av bärkraftiga jordbruk och ägosplittring riskerar att uppkomma om det inte finns någon spärr mot att dela stora jordbruksfastigheter.²⁵ 3 kap. 6 § FBL utgör en yttersta spärr mot fastighetsbildningsåtgärder som skulle betyda en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Bestämmelsen syftar främst till att säkerhetsställa landets behov av livsmedel i kriser och krig genom att förhindra att fastighetsbildningsåtgärder slår sönder bärkraftiga och utvecklade jordbruksfastigheter.²⁶ Vad som räknas som en bärkraftig och utvecklad jordbruksfastighet varierar mellan olika delar av landet.²⁷

Olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen går inte att bedöma generellt utan måste bedömas från fall till fall utifrån rådande jordbrukspolitiska riktlinjer. Det har dock uttalats några specifika situationer där en olägenhet av betydelse kan anses föreligga. En sådan situation är när en avstyckning eller klyvning skulle medföra att jordbruksföretagets investeringar inte kan utnyttjas rationellt. Detta skulle kunna vara fallet om avstyckningen eller klyvningen innebär att befintliga byggnader inte skulle kunna nyttjas fullt ut. En annan situation som skulle anses innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen är omfattande avstyckningar som försämrar arronderingen och därmed försämrar förutsättningarna för en rationell jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter. Även avstyckning av ett brukningscentrum på en bärkraftig jordbruksenhet kan anses innebära en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.²⁸ Till sist utgör 3 kap. 6 § FBL även ett skydd mot sådan fastighetsbildning som medför ägosplittring eller väsentligt försämrad arrondering.²⁹

²⁴ Expertutlåtande av Technologie doktor Leif Norell

²⁵ Lantmäteriverket (2018), s. 222

²⁶ Prop. 1993/94:27 s. 24

²⁷ Lantmäteriverket (2018), s. 222

²⁸ Bonde m.fl. (2017), kommentar till 3 kap. 6 § FBL

²⁹ Lantmäteriverket (2018), s. 224

Kommentar till 3 kap. 6 § FBL

Det är viktigt att det finns lagstöd dels för att bevara nuvarande bärkraftiga jordbruk men också för att säkerställa att det inte sker en ytterligare uppsplittring av ägo- och fastighetsstrukturen.

Intressant är att paragrafen är dynamisk då den ska bedömas efter nuvarande jordbrukspolitiska riktlinjer. En paragraf utformad på detta sätt gör att hänsyn kan tas till olika faktorer som jordbrukspolitiken för tillfället fokuserar på t.ex. sysselsättning och bosättning på landsbygden. En dynamiskt utformad bestämmelse gör det också lättare att ta hänsyn till olika samhällsintressen.

3.5 Undantagsbestämmelser, 3 kap. 9 och 10 §§ FBL

Om lagstiftningen alltid skulle sträva efter att strikt upprätthålla lämplighetskraven och skyddsvillkoren som har redovisats ovan skulle många önskvärda förbättringar som jordbrukarna vill genomföra aldrig bli av. För att kunna genomföra successiva förbättringar finns därför två möjligheter i FBL som möjliggör undantag från de allmänna kraven.

9 § Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

Tanken med 3 kap. 9 § FBL är att förrättningsresultatet ska bedömas i sin helhet. Det måste dock ske en förbättringseffekt som ett nettoresultat av fastighetsbildningen. En fastighetsbildningsåtgärd kan således innebära att en fastighet som inte uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren ny- eller ombildas om fastighetsindelningen totalt sett förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.³⁰ Exempel på fall då en positiv nettoeffekt uppkommer är när fastighetsindelningen stämmer bättre överens med en detaljplan än tidigare eller när en jordbruksfastighet kommer att medge ett större ekonomiskt utbyte än förut.³¹

3 kap. 9 § FBL innehåller också kravet att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas. Det är viktigt att beakta att åtgärden inte försvårar genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Särskilt bör uppkomsten av olämpliga restfastigheter uppmärksammas. Vilken vikt som ska läggas vid att det uppkommer en olämplig restfastighet går inte att ange generellt utan det får bedömas i det enskilda fallet. Viktigast i sammanhanget är att restfastigheten som uppstår kan antas få en ändamålsenlig användning i framtiden.³²

³⁰ Bonde m.fl. (2017), kommentar till 3 kap. 9–10 §§ FBL

³¹ Lantmäteriverket (2018), s. 240

³² Lantmäteriverket (2018), ss. 240–241

10 § Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Jord- och skogsbruk är inte de enda näringarna som är av samhällsintresse utan det finns flertalet andra näringar som är viktiga för samhället. Det kan ibland hända att dessa näringar kommer i konflikt med jord- och skogsbruket. Då ska en avvägning göras mot skyddsvillkoren i 3 kap. 6–7 §§. Undantagsregeln kan t.ex. bli tillämplig när konflikt uppstår med följande allmänna intressen: bostäder, industrianläggningar, kommunikationsleder, fritidsanläggningar eller naturreservat.³³ Det är viktigt att LM vid prövningen tar stor hänsyn till de lokala förhållandena. I trakter där jordbruket inte är särskilt viktigt ska det därför inte krävas mycket för att andra allmänna intressen ska väga över.³⁴ Det grundläggande syftet med bestämmelsen är att möjliggöra fastighetsbildning med utgångspunkt från översiktsplanens intentioner om markanvändningen.³⁵

Kommentar till 3 kap. 9 och 10 §§ FBL

Det är viktigt att kunna göra nödvändiga förbättringar i fastighetsindelningen. En fråga som är intressant är vilken roll 3 kap. 9 § FBL har haft i den utveckling som har skett inom jordbruket. Då fastighetsbildningen enligt paragrafen ska resultera i en förbättringseffekt som nettoresultat så borde paragrafen fått ett ökat inflytande vid fastighetsbildning för någon form av jordbruk då det numera tillåts s.k. hästfastigheter och andra typer av fastigheter med kombinerade ändamål. En tidigare olämplig jordbruksfastighet kan numera delas till t.ex. en lämplig hästfastighet och en fortsatt olämplig jordbruksfastighet, vilket resulterar i ett positivt nettoresultat. Någon studie av inflytandet av 3 kap. 9 § FBL har inte genomförts i denna rapport utan här förs endast ovanstående resonemang.

3.6 FBL:s ökade möjligheter för hobbyjordbruk

Det var tidigare inte möjligt att bilda fastigheter för hobbyjordbruk enligt FBL. Efter ändringar i jordbrukspolitiken på 1980-talet och ändringar i jordförvärvslagen år 1987 var det nödvändigt med en förändring även i FBL.³⁶ En utredning tillsattes och LMV föreslog att för att underlätta för en företagares möjligheter att få sysselsättning och inkomst på landsbygden skulle nu fastigheter kunna ny- eller ombildas för en kombination av olika ändamål.³⁷

Ändringarna trädde i kraft den första januari 1991. Den stora nyheten var att det blev tillåtet enligt 3 kap. 1 § FBL att bilda fastigheter för kombinerade ändamål som t.ex. en stor bostadsfastighet med möjlighet till mindre växtodling eller djurhållning. Efter

³³ Ekbäck (2016), s. 57

³⁴ Bonde m.fl. (2017), kommentar till 3 kap. 9–10 §§ FBL

³⁵ Lantmäteriverket (2018), s. 242

³⁶ Prop. 1989/90:151 s. 45

³⁷ Prop. 1989/90:151 s. 35

lagändringen blev det möjligt att en bostadsfastighet kunde innehålla kombinationer av tomtmark, betesmark, åkermark, hagmark och skogsmark. Den främsta tanken med lagändringen var att försöka få en levande landsbygd och anpassa sig mer efter hur dagens människor vill leva.³⁸

Det var inte bara i 3 kap. 1 § FBL som det skedde förändringar 1991 utan även det så kallade företagsekonomiska villkoret ändrades. Tidigare skulle en fastighet för jord- eller skogsbruk ha en "tillfredsställande lönsamhet". I och med ändringarna 1991 så sänktes detta krav till att företaget som ska bedrivas på fastigheten ska vara "ekonomiskt godtagbart". Det var alltså tidigare ett krav på att företaget som skulle bedrivas på fastigheten skulle ge fastighetsägaren full sysselsättning och inkomst.³⁹

3.7 FBL:s möjligheter till mindre jordbruksfastigheter

Bakgrunden till lagändringen var att de större jordbruken inte ensamma kunde ge den sysselsättning och levande landsbygd som eftersträvades. Det gick att urskilja en tydlig förändring av preferenser hos människor bosatta på landsbygden. Människor ville arbeta i tätort för att sedan bedriva hobby- eller deltidjordbruk på landsbygden. För att tillgodose detta behov blev det önskvärt att kunna bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter. En annan starkt bidragande faktor till lagändringen var att jordbruket hade genomgått en stark effektivisering inom markutnyttjande vilket i sin tur innebar att det blev lämpligt att bilda allt mindre jordbruksfastigheter.⁴⁰ Mot den bakgrunden genomfördes det år 1994 ytterligare förändringar i FBL. Det blev tillåtet att bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter än tidigare.

Ändringen innebar att det tidigare kravet i 3 kap. 5 § FBL, nämligen att företaget som bedrevs på jord- eller skogsbruksfastigheten skulle vara ekonomiskt godtagbart lättades upp ytterligare. Efter lagändringen 1994 räckte det att företaget ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Ett godtagbart ekonomiskt utbyte bestäms efter den rådande jordbrukspolitiken. Ett generellt minimikrav är dock att fastigheten har en möjlighet att ge ett inte obetydligt överskott till brukaren.⁴¹

En ytterligare nyhet vid lagändringen var att man vid lämplighetsprövningen för en jord- eller skogsbruksfastighet skulle ta hänsyn till om det går att kombinera verksamheten med någon annan varaktig verksamhet på orten. Om den huvudsakliga verksamheten går att kombinera med andra verksamheter på orten leder detta i förlängningen till att det går att bilda mindre fastigheter för jord- eller skogsbruk, även om brukaren då kanske inte får sin huvudsakliga inkomst från jord- eller skogsbruk. Exempel på sådana kompletterande verksamheter skulle kunna vara entreprenadrörelse, hantverk, hemslöjd, turistverksamhet eller liknande. För att den kompletterande verksamheten skall beaktas i lämplighetsprövningen krävs det att den

³⁸ Prop. 1989/90:151 s. 37

³⁹ Prop. 1989/90:151 ss. 23–24

⁴⁰ Prop. 1993/94:27 s. 14

⁴¹ Prop. 1993/94:27 ss. 17–19

bedrivs "på orten". I propositionen går det att urskilja att detta är ett ganska vidsträckt begrepp. Några exempel som tas upp som bör kunna godtas är en tätort inom samma kommun eller en tätort i en intilliggande kommun inom pendlingsavstånd. Det krävs vidare för att en kombinationsverksamhet skall beaktas vid lämplighetsprövningen att sökanden påstår att han eller hon ska bedriva en sådan verksamhet.⁴² En av tankarna med lagändringen var att främja intresset för bosättning och sysselsättning i glesbygdsområden. Detta innebär att ett jordbruksföretag i glesbygd som inte anses uppfylla de normala kraven på ekonomiskt utbyte eller om verksamheten inte går att kombinera på ett bra sätt ändå anses uppfylla kraven om fastighetsbildningen anses främja de regionalpolitiska intressena, bosättning och sysselsättning.⁴³

3.8 Jordbruk på olika typer av fastigheter och storleksgränser

Det finns inga definitiva storleksgränser uppsatta i FBL, propositioner eller lagkommentarer. Det går däremot ställa upp ungefärliga storleksgränser utifrån vilka arealer som behövs för att en fastighet, där det ska bedrivas en viss form av jordbruk, skall anses lämpad för sitt ändamål. Storleksgränserna i denna rapport har satts upp av författaren själv och baseras på lämplighetvillkoren i 3 kap. FBL. Gränserna är till för att underlätta för läsaren och ge hen en ungefärlig idé om inom vilket intervall arealen ligger. Storleksgränserna är inte på något sätt definitiva utan kan variera beroende på en mängd olika omständigheter i det enskilda fallet.

Vid fastighetsbildning för någon form av jordbruk brukar följande fastighetstyper baserade på 3 kap. FBL att användas:

- Stor bostadsfastighet
- Liten jordbruksfastighet
- Jordbruksfastighet
- Skyddsvärd jordbruksfastighet

I ett tidigare examensarbete gjordes ett försök att reda ut storleksgränserna i FBL för en stor bostadsfastighet och en liten jordbruksfastighet. Efter studier av förrättningsakter och intervjuer med FLM konstaterades att några exakta storleksgränser är svårt att dra. Ett försök gjordes dock och då konstaterades det att i Skåne bör en bostadsfastighet med mindre djurhållning eller växtodling inte göras större än 10 ha.⁴⁴ Den undre gränsen för en stor bostadsfastighet sattes på 4 ha.⁴⁵ I detta examensarbete kommer den undre gränsen att sättas något högre, nämligen på 5 ha. Den undre gränsen sattes något högre för att bättre anpassa indelningen till det datamaterial som fanns tillgängligt.

⁴² Prop. 1993/94:27 ss. 30–31

⁴³ Prop. 1993/94:27 s. 32

⁴⁴ Nilsson & Olofsson (2015), s. 81

⁴⁵ Nilsson & Olofsson (2015), s. 61

När det gäller en liten jordbruksfastighet bör dessa inte göras mindre än 15 ha. Det finns ett fem ha stort glapp mellan en stor bostadsfastighet och en liten jordbruksfastighet. Glappet förklaras av att jordbruksmarken i Skåne är så pass värdefull att det inte är lämpligt att bilda alltför stora bostadsfastigheter. En restriktivare hållning är därför nödvändig. Den övre gränsen för en liten jordbruksfastighet sattes efter intervjuer med tre verksamma FLM där samtliga angav arealer på under 30 ha.⁴⁶

Enligt en rapport från Jordbruksverket så brukar 88 % av alla heltidsjordbruk arealer som är större än 30 ha.⁴⁷ Faktumet att så många heltidsjordbruk brukar arealer över 30 ha indikerar att det är betydligt svårare att bedriva heltidsjordbruk på arealer som understiger 30 ha. Dessutom går det enligt det tidigare examensarbetet en gräns vid 30 ha för en lämplig storlek på jordbruksfastighet där det är möjligt att bedriva heltidsjordbruk.⁴⁸

Storleken på en skyddsvärd jordbruksfastighet beror precis som i de andra fallen mycket på omständigheterna. På den högproduktiva jordbruksmarken i Skåne är arealen för en skyddsvärd jordbruksfastighet lägre än vad den är i övriga delar av landet. I Skåne kan en jordbruksfastighet med en areal på ca 80 ha anses vara skyddsvärd.⁴⁹ Genomgående i examensarbetet kommer storleksgränsen att sättas något högre för att bättre anpassa storleksgränsen till det tillgängliga datamaterialet. I rapporten kommer en jordbruksfastighet som är större än 100 ha klassas som skyddsvärd.

För att underlätta för läsaren har det inom de olika storleksintervallen identifierats vilken form av jordbruk som troligen bedrivs på jordbruksfastigheten. Definitionerna löper från hobbyjordbruk till stora heltidsjordbruk. Att just den form av jordbruk som står angivet bedrivs på jordbruksfastigheten är inte definitivt utan kan bero på en mängd olika omständigheter i det enskilda fallet. Uppdelningen är enbart till för att ge läsaren en ungefärlig bild.

Sammantaget kommer följande definitioner att användas:

- Stor bostadsfastighet, 5–10 ha (hobbyjordbruk)
- Liten jordbruksfastighet, 15–30 ha (deltidsjordbruk)
- Jordbruksfastighet, 30–100 ha (heltidsjordbruk)
- Skyddsvärd jordbruksfastighet, över 100 ha (stora heltidsjordbruk)

Något som är värt att poängtera är att fastighetstaxeringen inte stämmer överens med de storleksindelningar som baseras på 3 kap. FBL. Fastighetstaxeringen, som regleras i FTL, lämnar inget tolkningsutrymme när det gäller hur stor en bostadsfastighet och hur liten en jordbruksfastighet kan vara. I 2 kap. 4 § FTL finns den så kallade

⁴⁶ Nilsson & Olofsson (2015), ss. 84–85

⁴⁷ Jordbruksverket (2016b), s. 8

⁴⁸ Nilsson & Olofsson (2015), ss. 84–85

⁴⁹ Nilsson & Olofsson (2015), s. 97

tvåhektarsregeln. Tvåhektarsregeln innebär att marken till en fastighet ska anses utgöra tomtmark om den ligger i ett och samma ägoskifte samt att fastighetens totala areal inte överstiger 2 ha. Vid de situationer där fastigheten är bebyggd med ekonomibyggnader och är mindre än 2 ha så delas ekonomibyggnaderna och marken upp i olika taxeringsenheter. Ekonomibyggnaderna utgör då en lantbruksenhet och resten av fastigheten utgör en småhusenhet. Skatteverkets definition av en lantbruksenhet är ”en fastighet som innehåller ekonomibyggnad, åkermark, betesmark eller produktiv skogsmark. Även småhus och tomtmark till småhus som ligger på jordbruksfastighet”⁵⁰. Skulle fastighetens totalareal överstiga 2 ha så taxeras hela fastigheten som en lantbruksenhet.⁵¹ Detta innebär att en fastighet som bildas för bostadsändamål kombinerat med mindre växtodling eller djurhållning, alltså en stor bostadsfastighet, kan taxeras som en lantbruksenhet om den överstiger 2 ha, vilket kan skapa förvirring.

3.9 Jordbrukets byggnader och FBL

Frågan om en jordbruksfastighet behöver byggnader enligt FBL blir främst aktuell i samband med prövningen huruvida varaktighetskravet och aktualitetskravet är uppfyllda. Även i frågan om en jordbruksfastighet behöver ett brukningscentrum kan bestämmelserna få en viss betydelse.⁵²

Enligt varaktighetskravet i 3 kap. 1 § 1 st. FBL så ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som ny- eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål.⁵³ Det står däremot inget i 3 kap. 1 § 1 st. FBL om att jordbruksfastigheter måste vara bebyggda vare sig med ekonomibyggnader eller ett brukningscentrum. Vid närmare undersökning ger inte heller förarbeten till FBL eller lantmäteriets handbok till FBL stöd för en sådan syn.

Aktualitetskravet som återfinns i 3 kap. 1 § 2 st. FBL ska se till att ändamålet med fastighetsbildningen uppfylls på ett varaktigt sätt inom en överskådlig tid.⁵⁴ När en jordbruksfastighet bildas utan byggnader, går det att argumentera för att jordbruksfastigheten kanske inte kommer att användas för jordbruk inom en överskådlig tid. I praktiken är det dock svårt att spekulera i hur länge en jordbruksfastighet kommer att användas för jordbruk och enligt förarbetena (prop. 1969:128 ss. B 104–105) bör inte alltför stränga krav ställas på bevisningen när det gäller utsikterna för att ändamålet med fastighetsbildningen kommer förverkligas.⁵⁵ Utanför detaljplanelagt område får ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring uppföras utan bygglov, se 9 kap. 3 § PBL. Skulle därmed ett

⁵⁰ Skatteverket (u.å.)

⁵¹ Nilsson & Olofsson (2015), ss. 36–37

⁵² Expertutlåtande av Teknologie doktor Leif Norell

⁵³ Lantmäteriverket (2018), s. 77

⁵⁴ Lantmäteriverket (2018), ss. 103–104

⁵⁵ Expertutlåtande av Teknologie doktor Leif Norell

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

behov av ekonomibygnader uppstå på en idag obebyggd jordbruksfastighet går dessa byggnader i normalfallet att uppföra utan krav på bygglov.

Att ekonomibygnader och ett brukningscentrum finns på en jordbruksfastighet har av tradition varit vanligt då brukande och boende tidigare hängde nära samman. Utvecklingen inom jordbruket med har gjort att dessa byggnader inte längre är lika nödvändiga på den egna jordbruksfastigheten. Nybildning för jordbruksändamål som innebär att fastigheten blir obebyggd bör inte möta några hinder vare sig av varaktighetskravet eller aktualitetskravet i 3 kap. 1 § FBL. Detta gäller under förutsättning att jordbruksfastigheten inte är skyddsvärd och omfattas av 3 kap. 6 § FBL. När det gäller jordbruksfastigheter som omfattas av 3 kap. 6 § FBL är det praxis att dessa inte får avskiljas från sina ekonomibygnader då det är en olägenhet för jordbruksnäringen att så pass stora investeringar går till spillo. Mer om detta i nästa kapitel.

4. Brukningscentrum och ekonomibyggnader genom tiden

I kapitlet presenteras en historisk tillbakablick samt fem rättsfall i syfte att ge en bild av hur rollen för jordbrukets byggnader har förändrats genom tiden.

De fem rättsfallen kommer från olika instanser och berör främst 3 kap. 5 och 6 §§ FBL. För att hitta lämpliga rättsfall har databaserna Zeteo och Karnov använts. Förrättningen erhöles via handledare Fredrik Warnquist.

4.1 Äldre syn på brukningscentrum och ekonomibyggnader

4.1.1 Brukningscentrum och ekonomibyggnader vid skiftesperioden

Bebyggelsen i början av 1700-talet kännetecknades av en bebyggelsestruktur där de enskilda husen brukningscentrumen var sammanbyggda i långsmala remsor utmed tomtgränserna. Ekonomibyggnaderna bestod av små hus byggda av timmer där varje hus hade en speciell funktion. På varje gård fanns därför en stor mängd byggnader. I slutet av 1700-talet genomfördes storskifte i de allra flesta byarna. Storskiftet hade generellt ingen större inverkan på bebyggelsen. Skiftesreformen som efterföljde storskifte var enskifte. Enskifte genomfördes under början av 1800-talet. Inte heller enskiftet hade någon större inverkan på bebyggelsen utan samma karaktärdrag som fanns redan i början av 1700-talet fanns kvar även efter enskiftesperioden.⁵⁶

Då storskiftet och enskiftet inte ansågs åstadkomma de förändringar som staten ville var det nödvändigt med en ny skiftesreform. Den nya metoden fick namnet laga skifte och ersatte år 1827 reglerna om både stor- och enskifte.⁵⁷ I laga skifte fanns utflyttningstvånget som införts i samband med enskiftet kvar. Utflyttningstvånget innebar att de sämst bebyggda gårdarna eller de som redan lagts ner genom sammanslagning fick flytta bort från bytomten. Detta innebar att de kvarvarande gårdarna var av hög kvalitet beträffande byggnadernas underhåll. Då byggnadskvaliteten på de kvarvarande gårdarna ofta var hög saknades skäl att bygga nytt. Gårdarna blev därför ofta oförändrade även efter laga skifte. På de utflyttade gårdarna byggdes byggnaderna i regel enligt gammal tradition. Det var t.ex. vanligt att gammalt timmer plockades ned vid utflyttningsstillfället för att användas till att återuppföra samma byggnad på den nya gården. Även om mycket av materialet återanvändes till att bygga liknande byggnader som på den gamla gården så var de utflyttade gårdarna generellt föregångare när det gäller nytänkande och att genomföra nya idéer.⁵⁸

⁵⁶ Lange (u.å.)

⁵⁷ Jonsson (1997), s. 103

⁵⁸ Lange (u.å.)

4.1.2 NJA 1951 s. 197

Fråga huruvida avstyckning från jordbruksfastighet skulle medföra men av någon betydelse för jordbruksnäringen.

Från en jordbruksfastighet på 61 ha skulle ett område på 0,4 ha avstyckas. LM bedömde att den tilltänkta avstyckningen inte var tillåten med skälet att den skulle omfatta stamfastighetens samtliga byggnader. Även om byggnaderna inte nyttjades fullt ut för jordbruket på fastigheten ansågs de så pass vitala för att en jordbruksfastighet ska anses lämplig för sitt ändamål. Vid ett avskiljande av byggnaderna skulle ett väsentligt men uppstå för jordbruksnäringen. Dessutom skulle byggnaderna innebära en ren belastning för bostadsfastigheten. Fallet överklagades till HovR.

I HovR konstaterades det att avstyckningen skulle omfatta hela stamfastighetens nuvarande brukningscentrum. En framtida rationalisering av jordbruket i området skulle försvåras och därför skulle en avstyckning innebära men för jordbruksnäringen. HovR tyckte inte att avstyckningen skulle kunna genomföras.

Fallet gick hela vägen upp till HD. I HD ansåg man att den tilltänkta avstyckningen skulle innebära att stamfastigheten blev en sämre jordbruksfastighet än tidigare. Under nuvarande brukningsförhållanden ansåg HD att olägenheten var ringa. Däremot så kunde framtida rationaliseringar i bygden bli lidande. Avstyckningen borde därför inte tillåtas.

4.1.3 NJA 1976 s. 69

Avstyckning för bostadsändamål av ett markområde med befintliga byggnader utgörande fastighetens brukningscentrum ansågs innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Den ursprungliga fastigheten var en fastighet på totalt ca 2037 ha, bestående av en stor del skogsmark men även en del åkermark. Fallet handlar om att ca 1 ha mark innehållande fastighetens brukningscentrum skulle avstyckas. LM ansåg att då brukningscentrum avskiljs från åkermarken, utan att åkermarken samtidigt genom fastighetsbildning knyts till en annan fastighet, måste bedömas som skadlig för jordbruket, därför borde en avstyckning inte vara tillåten. Fallet gick vidare upp i TR som ansåg att det faktum att fastigheten har en stor skogsareal inte ensamt gör att den går att betrakta som en ren skogsfastighet. TR tyckte att fastigheten istället ska betraktas som ett kombinerat jord- och skogsbruksföretag. För att säkerställa att det livaktiga jordbruket som försiggick på orten skulle fortsätta har den relativt stora åkerarealen en stor betydelse. Därför går reglerna om avstyckning från jordbruksfastighet att tillämpa. TR fann att avstyckningen medförde en sådan olägenhet som avses i 3 kap. 6 § 2 st. FBL och därför ej var tillåten. Frågan gick upp i HD och där fastställde HD det tidigare utslaget.

4.2 Nuvarande syn på brukningscentrum och ekonomibyggnader

4.2.1 RH 2007:25

Avstyckning för bostadsändamål av ett markområde med fastighetens brukningscentrum och ekonomibyggnader ansågs innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen

Fallet gällde en avstyckning av en stor bostadsfastighet från en jordbruksfastighet. Styckningslotten skulle utgöra en s.k. hästgård. Stamfastigheten bestod av 95 ha jordbruksmark och 75 ha skogsmark. Ett område som innehöll främst brukningscentrum, ekonomibyggnader samt 8 ha öppen mark skulle avstyckas. LM såg inget hinder för avstyckningen när det gällde styckningslotten utan tyckte att lotten uppfyllde lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Stamfastigheten skulle efter avstyckningen helt sakna brukningscentrum och ekonomibyggnader. Den svåra frågan som LM fick ta ställning till var stamfastighetens brukning, som en obebyggd jordbruksfastighet, skulle innebära en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. LM fick av den sökande veta att det planeras byggnation av ersättningsbyggnader på stamfastigheten för att ersätta de förlorade byggnaderna. LM ansåg därför inte att det fanns något hinder i 3 kap. 6 § FBL för den sökta avstyckningen.

Lst ansåg att LM inte hade fattat rätt beslut och överklagade till FD. Enligt FD skulle en bedömning av tillåtligheten grunda sig främst på två grunder. Dels rådande jordbrukspolitiska riktlinjer, och dels det enskilda fallets omständigheter. När det kom till de jordbrukspolitiska riktlinjerna fann FD att dessa hade förändrats väsentligt sedan Sveriges inträde i EU. FD lyfte främst fram nya bidragsformer och teknisk utveckling som de största förändringarna. Det nya bidragssystemet har gjort det mer intressant med en mer effektiv och mindre arbetskrävande produktion. I detta fall så fann FD att byggnaderna inte behövdes för att sköta den brukning som skedde på fastigheten. Därför borde avstyckningen tillåtas.

Lst överklagade domen till HovR. I HovR ansåg man att vid bedömningen måste bortse från vem som äger och brukar fastigheten idag. Fastigheten var även en av de största fastigheterna i området och gick naturligt komplettera med ytterligare jordbruksmark. Skulle brukningscentrum och ekonomibyggnader avstyckas från stamfastigheten skulle nedlagda investeringar gå förlorade. HovR ansåg att detta skulle innebära en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen och därmed kunde inte avstyckningen tillåtas.

4.2.2 Avgörande från MMD Umeå, målnummer F 2373–15

Avstyckning av ett markområde med byggnader utgörande fastighetens brukningscentrum och ekonomibygnader ansågs innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Fallet är från 2016 och berör en bebyggd jordbruksfastighet, bestående av både jordbruksmark och skog. Fastigheten hade en areal på 184,5 hektar. Avstyckningen skulle innebära att ett område på cirka nio hektar skiljdes från stamfastigheten. Styckningslotten skulle efter förrättningen innehålla samtliga byggnader som tidigare fanns på stamfastigheten.

LM fann inget hinder för avstyckningen och tyckte att både stamfastighet och styckningslott skulle kunna utgöra lämpliga fastigheter för respektive ändamål efter förrättningen. Lst ansåg inte detta och överklagade saken till MMD. I sina skäl för överklagandet anförde Lst framförallt att brukningscentrat och ekonomibygnaderna utgör en viktig del för den stora åkerareal som skulle stanna kvar på stamfastigheten och att stamfastigheten därmed inte längre kan antas kunna producera ett sådant godtagbart ekonomiskt utbyte som 3 kap. 5 § FBL avser. Lst ansåg vidare att en delning av ett välutvecklat och bärkraftigt jord- och skogsbruksföretag skulle innebära en sådan otillåtlig åtgärd enligt 3 kap. 6 § FBL. Sökande för avstyckningen anförde att jord- och skogsbruksföretaget visst skulle kunna bedrivas med ett tillräckligt ekonomiskt utbyte. Det stämmer inte att ett stort antal byggnader skulle behöva uppföras och befintliga byggnader rustas upp för att kunna bedriva odling. Jordbruket har genomgått en snabb utveckling som möjliggjort att rundbalar kan lagras ute, korn levereras direkt till kund och maskiner hyrs in.

MMD angav som domskäl: styckningslotten är alltför liten för att bedriva ett sådant företag som skulle ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Lämplighetsprövningen kan inte göras med beaktande av den för tidpunkten lagfarna ägarens övriga fastighetsinnehav utan den nybildade fastigheten måste ensamt utgöra en lämplig fastighet. Vidare ansåg MMD att stamfastigheten utgjorde en fastighet med goda produktionsmöjligheter. En avstyckning av fastighetens brukningscentrum och ekonomibygnader skulle försämra stamfastighetens möjligheter till ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Avstyckningen strider därmed mot 3 kap. 5 § FBL. MMD ansåg också att en delning av en så pass bärkraftigt och utvecklad jordbruksfastighet skulle innebära en sådan skadlig delning som finns i 3 kap. 6 § FBL och därför inte borde tillåtas.

4.2.3 Avgörande från MMD Växjö, målnummer 5041–16

Avstyckning av ett markområde med befintliga byggnader utgörande fastighetens brukningscentrum ansågs innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

I ett fall från 2017 skulle en avstyckning genomföras. Avstyckningen innebar att ett område innehållande fastighetens byggnadsbestånd och två hektar äng skulle avskiljas. Den ursprungliga fastigheten var en jordbruksfastighet bestående av bostadstomt, två hektar äng och cirka tio hektar åkermark.

LM fann inte avstyckningen som lämplig då stamfastigheten skulle bli en jordbruksfastighet utan vare sig ekonomibygnader eller brukningscentrum. Det skulle därför bli svårt för stamfastigheten att ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Sökande höll inte med LM och överklagade fallet till MMD. I MMD gjorde man en liknande bedömning som LM då de ansåg att styckningslotten i och för sig blir lämpad för sitt ändamål men det blir inte stamfastigheten då den inte kommer att uppfylla villkoren uppställda i 3 kap. 5 § FBL.

4.2.4 Förrättning i Uppsala län, aktbeteckning 0360–2017/35

Förrättning där det ansågs tillåtligt att ca 42 ha obebyggd jordbruksmark avstyckas från en skogsfastighet.

Förrättningen, som avslutades 2018, är ett exempel på att avstyckning som innebär nybildning av obebyggda jordbruksfastigheter genomförs i praktiken. I samband med förrättningen så anlätades teknologie doktor Leif Norell för att göra ett expertutlåtande, för expertutlåtande och förrättning se bilaga 5 och 6. Förrättningen och utlåtandet från Leif Norell har analyserats. Leif Norell konstaterar att något krav på att byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet för att lämplighetsvillkoren ska vara uppfyllda inte finns uttalat i lagtexten, vare sig när det gäller 3 kap. 1 § eller 5 § FBL. Av tradition är det dock vanligt att det på en jordbruksfastighet finns ett brukningscentrum och ekonomibygnader. När det gäller det företagsekonomiska villkoret som finns uttalat i 3 kap. 5 § FBL så bör inte alltför stora krav ställas, då förarbeten och praxis lämnas ett stort tolkningsutrymme vad som menas med ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt Leif Norell finns det alltså inget i FBL som hindrar nybildning av obebyggda jordbruksfastigheter.

4.3 Sammanfattande analys

Fallet från MMD i Umeå (målnummer F 2373–15) där sökande till avstyckningen faktiskt hävdar att inte alla byggnader behövs för att uppnå ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Det går att hyra in maskiner, rundbalar lagras ute, korn levereras direkt till kund. Den sökande pekar på den utveckling som har skett inom jordbruket och att detta också borde ha en inverkan vid fastighetsbildning för jordbruksändamål. När det gäller det ekonomiska utbytet som krävs enligt 3 kap. 5 § FBL så bör det tas en stor hänsyn till utvecklingen inom jordbruket. Utvecklingen inom jordbruket har inneburit att det med ett större antal brukningsmetoder går att erhålla ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I Umeå-fallet var en stor anledning till att åtgärden inte gick att genomföra 3 kap. 6 § FBL, skyddet för jordbruksnäringen.

Vid all fastighetsbildning får det inte uppkomma någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Det innebär att hänsyn måste tas till byggnadernas betydelse för jordbruksverksamheten. Utifrån de presenterade rättsfallen går det att utläsa att det är särskilt viktigt att inte nedlagda resurser går till spillo. Om det finns en risk att resurser går till spillo så kan det uppstå en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen och fastighetsbildningen hindras då av 3 kap. 6 § FBL. Enligt domskälen från domstolarna i rättsfallen ovan får en avstyckning av samtliga byggnader inte heller försämra stamfastighetens möjligheter till ett godtagbart ekonomiskt utbyte enligt 3 kap. 5 § FBL.

5. Det moderna jordbruket

I kapitlet utreds och beskrivs hur det moderna jordbruket ser ut.

Jordbrukets utveckling går att skildra och beskriva på många olika sätt. Ett vanligt sätt är att använda den officiella jordbruksstatistiken. Den ger en bild av en kraftig förändring, särskilt under tidigt 2000-tal. Många gårdar har lagts ner och de kvarvarande är större och mer specialiserade. Det moderna jordbruket är betydligt effektivare än det tidigare. Tekniska hjälpmedel som t.ex. traktorer, skördetröskor, nya plogar, harvar och maskiner har i en stadig takt utvecklats. Dessutom har växtförädling, markarbeten och kemiska bekämpningsmedel i allt högre grad blivit mer avancerade. Detta har sammantaget gjort att det svenska jordbruket är mer högteknologiskt idag.

År 2018 uppgick den totala jordbruksmarken till ca 3 000 000 ha. Ungefär 85 % är åkermark och resten är betesmark. Jämfört med 2017 har arealerna för åker- och betesmark minskat något.⁵⁹

5.1 Strukturomvandlingen inom det svenska jordbruket

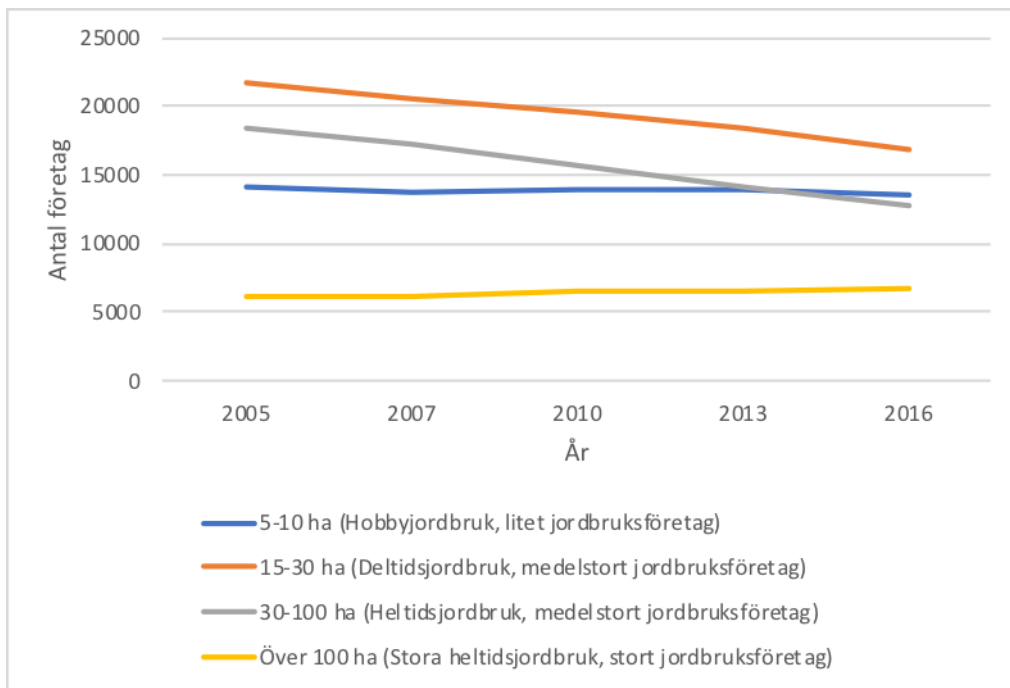
Det har sedan skiftesreformernas tid pågått en strukturomvandling inom det svenska jordbruket. Omvandlingen karaktäriseras dels av det ökade antalet gårdar med stora arealer men också av ett ökat intresse av att bedriva ett hobbyjordbruk på en mindre fastighet.

Inom ramen för rapporten var det nödvändigt att klassificera jordbruksföretagen som antingen små, medel eller stora företag. Storleksintervallen är desamma som presenterades i kapitel 3. Observera att det nu är frågan om totalarealen på jordbruksföretaget och inte fastigheter.

Följande indelningar kommer genomgående att gälla:

- 5–10 ha = hobbyjordbruk (litet jordbruksföretag)
- 15–30 = deltidjordbruk (medelstort jordbruksföretag)
- 30–100 = heltidjordbruk (medelstort jordbruksföretag)
- Över 100 = stora jordbruksföretag (stort jordbruksföretag)

⁵⁹ Jordbruksverket (2018), s. 1



Figur 3. Antal jordbruksföretag i riket efter storlek. (Källa: Data från Jordbruksverket)

Figur 3. visar utvecklingen när det gäller storleken på jordbruksföretagen. Alla utom ett storleksintervall uppvisar en negativ trend. Intressant är det snabbt sjunkande antalet medelstora jordbruksföretag. Antalet medelstora jordbruksföretag har minskat i snabb takt mellan år 2005–2016.

Det finns flera möjliga förklaringar till den snabba minskningen av de medelstora jordbruksföretagen. En är att jordbrukare som äger stora rationella jordbruksföretag konstant måste jaga arealer för att hänga med i utvecklingen. Samtidigt blir det allt svårare för de jordbrukare som inte har dessa stora innehav att hänga med så de avyttrar, arrenderar ut eller hänger själva med i utvecklingen och utökar sitt innehav. En annan möjlig förklaring som framkom i samband med enkätundersökningen är att medelstora jordbruksföretag är de företag som har störst problem med att få lönsamhet i sitt jordbruk. Mer om detta senare i arbetet.

En storleksklass som har sett en stadig ökning i antal är företagen över 100 ha. Att en ökning har skett i denna storlekskategori är inte överraskande. Det avspeglar nämligen den utveckling mot allt större brukningsenheter och en ökad rationalisering som har beskrivits i flera rapporter från Jordbruksverket. Mindre jordbruksföretag som troligen bedriver hobbyodling, alltså jordbruksföretag inom storleksintervallet 5–10 ha, har minskat något mellan 2005–2016. Dock är den negativa trenden inte i närheten lika påtaglig som för jordbruksföretag i storleksintervallen 15–30 ha och 30–100 ha.

5.2 Heltidsjordbrukarna blir allt färre

Vid en jämförelse mellan 2007 och 2016 så har det skett en minskning av antalet heltidsjordbruk med hela 17 %.⁶⁰ En levande landsbygd skapas av företag med olika storlek och inriktningar som bidrar med olika kvalitéer. Samtidigt visar statistiken att allt färre företag skapar allt större del av jordbrukets värden.⁶¹

Heltidsjordbruken har blivit allt större när det kommer till antal djur/företag och areal/företag, en stor effektivisering har skett. Numera så skapas 85 % av jordbrukets värden av heltidsjordbruken. Som ett exempel så genererade heltidsjordbruken hela 42 miljarder kronor i intäkter 2013 och när det gäller varor som mjölk och ägg så är samhället helt beroende av att heltidsjordbruken fortsätter producera detta då produktionen av dessa varor nästan uteslutande sker på heltidsjordbruken.⁶²

Trenden är tydlig att antalet heltidsjordbruk minskar vilket ställer nya krav på verksamheterna. Det har därför blivit vanligt att jordbruksföretag bedriver annan inkomstgenererande verksamhet vid sidan av sitt jordbruk.

5.3 Kombinationsverksamheter allt vanligare

Andelen jordbruksföretag som bedriver någon form av kombinationsverksamhet har stadigt ökat de senaste åren. År 2016 så ägnade sig 43 % av alla jordbruksföretag sig åt någon form av kombinationsverksamhet, vilket är en fördubbling av andelen företag jämfört med 1999. Kombinationsverksamheterna har också fått en ökad ekonomisk betydelse. Mellan 2010 och 2016 har kombinationsverksamhetens andel av jordbruksföretagens totala omsättning ökat från 11 % till 16 %. Dessutom fick år 2016 14 % av alla jordbruksföretag i Sverige dess huvudsakliga inkomst från kombinationsverksamhet.⁶³

Intressant är att andelen jordbruksföretag som bedriver kombinationsverksamhet uppvisar en tydlig korrelation med storleken på jordbruksföretaget. Det går att konstatera att ju större areal som företaget brukar desto större andel bedriver kombinationsverksamhet. Den tydliga korrelationen beror på att andelen företag som bedriver entreprenadverksamhet, framför allt jordbruksrelaterad sådan, ökar i takt med storleken på företaget.⁶⁴ Att det är på detta viset är inte överraskande utan i takt med att jordbruksföretaget växer så förvärvar jordbrukaren allt fler maskiner och bättre utrustning. Samma typer av maskiner och utrustning som krävs för jordbruk lämpar sig ofta bra för olika typer av entreprenadarbete.

⁶⁰ Jordbruksverket (2016b), s. 5

⁶¹ Karlsson (2015)

⁶² Karlsson (2015)

⁶³ Jordbruksverket (2016a), s. 3

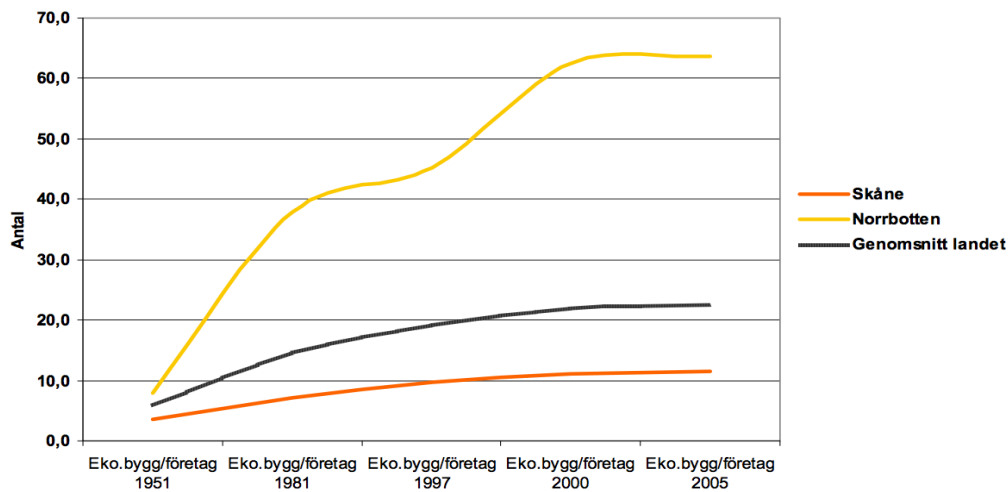
⁶⁴ Jordbruksverket (2016a), s. 5

Det är viktigt för en FLM att förstå hur vanligt det är med kombinationsverksamheter och hur stort ekonomiskt inflytande dessa har i det moderna jordbruket. Tanken att jordbruket alltid ska ge brukaren en sådan inkomst att hen kan leva på jordbruket är förlegad och en mer öppen prövning måste göras vid fastighetsbildningen där möjligheten till kombinationsverksamhet måste ges en ännu större vikt.

5.4 Ekonomibyggnader i det moderna jordbruket

Byggnadernas roll i jordbruket har förändrats i takt med att jordbruket har utvecklats. Utvecklingen har påverkat användandet av byggnaderna, landskapsbilden och vilken typ av bebyggelse som kan ses ute på gårdarna idag. Gårdarna går mot allt större enheter och ett mer storskaligt jordbruk. Förändringar som t.ex. ändrad spannmålshantering gör lador onödiga då spannmålet kan lagras i silo eller hämtas direkt av en köpare.⁶⁵

Riksantikvarieämbetet har genomfört en analys av antalet ekonomibyggnader i Sverige. Resultatet visar att det idag finns cirka 1,7 miljoner ekonomibyggnader. Det är brukningscentrumen som uppnår den högsta åldern. Ett åldrande byggnadsbestånd har många konsekvenser. En av dem är en ökad underhållskostnad.⁶⁶



Figur 4. Antal ekonomibyggnader per jordbruksföretag i Skåne, Norrbotten och ett genomsnitt för landet. (Källa: Jordbruksverket, 2007)

Figur 4. ger en intressant bild av hur förvaltningsförutsättningarna har förändrats under årens lopp. År 1950 hade varje jordbruksföretag i genomsnitt sex ekonomibyggnader, 2005 var genomsnittet 22 st. Byggnadsbeståndet under 2000-talet är inte helt identiskt med det på mitten av 1900-talet men det är ändå intressant att studera utvecklingen. De två extremerna åt respektive håll är Skåne och Norrbottens län. Det går att konstatera att ett genomsnittligt jordbruksföretag i Norrbotten har 64 stycken ekonomibyggnader

⁶⁵ Borg & Olsson (2004), ss. 25–26

⁶⁶ Jordbruksverket (2007), s. 86

per företag. I den andra delen av spektrumet hittar vi Skåne. Ett genomsnittligt jordbruksföretag i Skåne har endast 12 stycken ekonomibyggnader per jordbruksföretag.⁶⁷

De flesta ekonomibyggnader på landsbygden har tillkommit inom ramen för ett aktivt jordbruk. Samtidigt har ekonomibyggnader som uppförts för att funktionellt ingå i jordbruksdriften, och som fortfarande används för detta ändamål, minskat kraftigt. Då det pågår en utveckling mot allt större jordbruksföretag kommer ekonomibyggnader, önskade eller oönskade, följa med vid ett eventuellt köp. Sammantaget gör detta att antalet ekonomibyggnader ökar för varje företag. Då skicket och ändamålet med ekonomibyggnaden ofta är avgörande för byggnadens användbarhet kan en ekonomibyggnad i dåligt skick och för fel ändamål snabbt bli en belastning. Inte bara för jordbrukarens ekonomi utan också för kulturlandskapet.

5.5 Jordbrukspolitik

Efter 1991 gjorde den svenska livsmedelspolitiken en kursändring. Tidigare hade jordbrukarna blivit kompenserade för sina kostnadsstegringar vid återkommande prispförhandlingar. Detta gav en trygghet för jordbrukarna då det fanns en viss förutsägbarhet kring ekonomin. Problemet uppstod dock när efterfrågan inte steg i samma takt som jordbruket effektiviserades och produktionen ökade. Stödet till svenska jordbruk ökade dramatiskt och en förändring var nödvändig. De tidigare framförhandlade priserna ersattes nu av marknadspriser, konsumenternas efterfrågan skulle nu bli styrande. En ny myndighet, Statens jordbruksverk, fick uppdraget att underlätta jordbruksnäringens anpassning till den nya avreglerade marknaden. Uppdraget blev dock mycket kortvarigt då väljarna röstade ja till en EU-anslutning i november 1994.⁶⁸ År 1995 var ett viktigt år när det gäller svensk jordbrukspolitik. Sverige anslöts då till EU och således började även Sveriges jordbrukspolitik omfattas av den gemensamma politik som fördes av EU.⁶⁹ Påverkan av EU ansågs av många jordbrukare som både positivt och negativt. Inom EU var handeln med jordbruksprodukter fri, vilket i sig var en spännande utmaning för jordbrukarna. Det många lyfte upp som ett potentiellt problem var att andra länders jordbrukare med mer gynnsamma villkor skulle konkurrera ut de svenska jordbrukarna. Många hävdade dock att det "rena" svenska jordbruket skulle hävda sig väl i konkurrensen med de andra medlemsländernas jordbruk. En undersökning gjord 2001 visade att 75 % av de 1000 intervjuade jordbrukarna ville att Sverige skulle vara kvar i EU.⁷⁰

⁶⁷ Jordbruksverket (2007), s. 87

⁶⁸ Flygare & Isacson (2003), ss. 254–255

⁶⁹ SOU 2001:38 s. 37

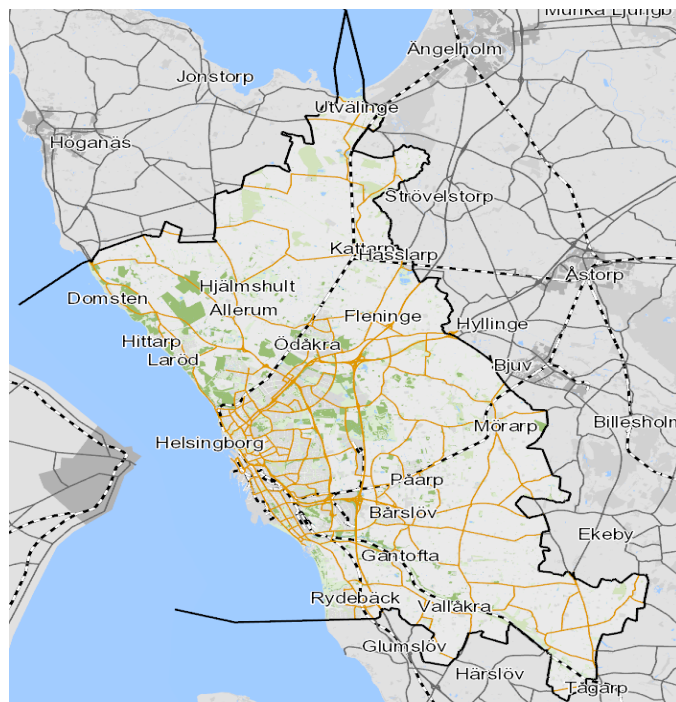
⁷⁰ Flygare & Isacson (2003), s. 257

6. GIS undersökning av Helsingborgs kommun

En undersökning av fastighetsstrukturens betydelse har genomförts. I kapitlet presenteras undersökningen och dess slutsatser.

Idén till undersökningen tillkom vid en diskussion om hur viktig fastighetsstrukturen faktiskt är i det moderna jordbruket. I undersökningen har jag studerat hur vanligt det är att brukningsgränserna korsar fastighetsgränser. Är det vanligt att man brukar över fastighetsgränserna, genom till exempel arrende? Om detta skulle vara fallet så skulle det tyda på att fastighetsstrukturen har fått en minskad betydelse.

Undersökningen har begränsats till jordbruksfastigheter belägna i Helsingborgs kommun. En liknande undersökning som denna kan appliceras varsomhelst i Sverige där det nödvändiga materialet, det vill säga fastigheter och dess gränser samt jordbruksblock finns tillgängligt.



Figur 5. Karta över Helsingborgs kommun. (Källa Helsingborg kommun)

Den ursprungliga idén med undersökningen var att undersöka hur vanligt det är att jordbrukare arrenderar mark i förhållande till att äga den. Det visade sig dock snabbt att en sådan undersökning skulle vara alltför omfattande och svår att genomföra då det blir många osäkra faktorer. Ett försök till att undersöka förhållandet mellan arrenderad mark och ägd mark har gjorts i den enkät som skickades ut i samband med examensarbetet. Frågorna som behandlar ämnet i enkäten är dock generellt ställda och

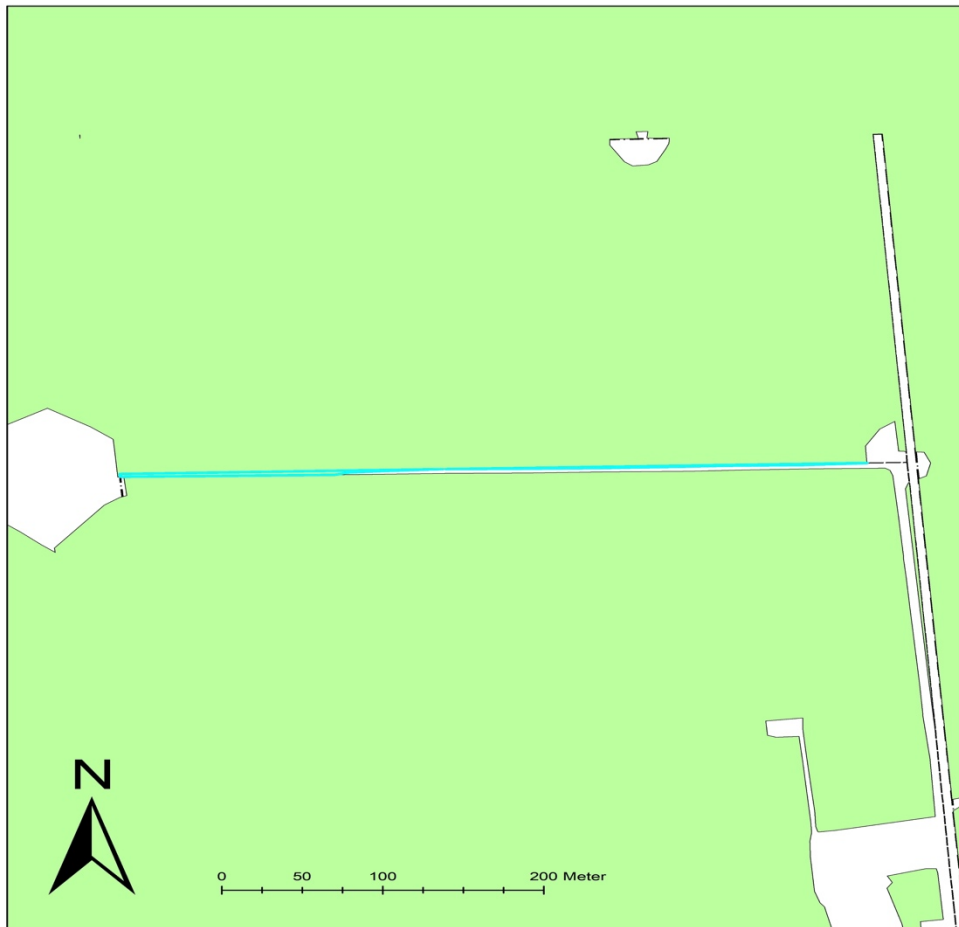
går därför inte att relatera till något speciellt område i Helsingborgs kommun. Resultatet i enkätundersökningen ger däremot en grundläggande idé om hur förhållandet ser ut.

För att genomföra undersökningen har ett geografiskt informationssystem använts (GIS). Ett GIS system är ett datorbaserat system för att samla in, lagra, analysera och presentera geografiska data. I samband med denna undersökning har programmet ArcGis använts. Undersökningen har använt data från den öppna geodatabasen som finns tillgänglig för studenter och lärare vid Lunds universitet samt data från Jordbruksverket. Från databasen som är tillgänglig via Lunds universitet har ett datalager innehållande fastigheter, och dess gränser, hämtats. Datalagret över fastigheterna tillhandahålls av LM. Från Jordbruksverket har data över så kallade jordbruksblock hämtats.⁷¹ Något som kan utgöra ett problem i undersökningen är att även gränser mellan ersättningsnivåer för stödrätter⁷² utgör gränser för jordbruksblocken. Detta gör att resultatet inte blir helt korrekt utan vissa områden som i verkligheten brukas sammanhängande kommer att tolkas som att de brukas separat i undersökningen.

Det var nödvändigt att göra en gallring av den data som erhöles från den geografiska databasen för att minimera risken för eventuella felaktigheter och gallra bort fastigheter som inte var intressanta för undersökningen. I Helsingborgs kommun finns det, enligt den data som erhållits, totalt ca. 25 500 fastigheter. Av dessa 25 500 fastigheterna är inte alla jordbruksfastigheter utan en metod för att hitta dessa var nödvändig. Detta gjordes genom att hitta överlappningar, kommandot "intersect" i ArcGis, mellan jordbruksblock och fastigheter. När detta görs så får man ut de fastigheter där det bedrivs jordbruk och där jordbrukaren har ansökt om stödrätter, vilket är vanligt att man gör. Det finns jordbruksfastigheter där fastighetsägaren inte har ansökt om stödrätter och således inte finns med bland materialet över jordbruksblocken. Dessa försvinner i detta steg men de bedöms vara så pass få då nästan alla jordbrukare ansöker om stödrätter för sin jordbruksmark. Därför bör inte detta ha någon nämnvärd påverkan på resultatet i undersökningen.

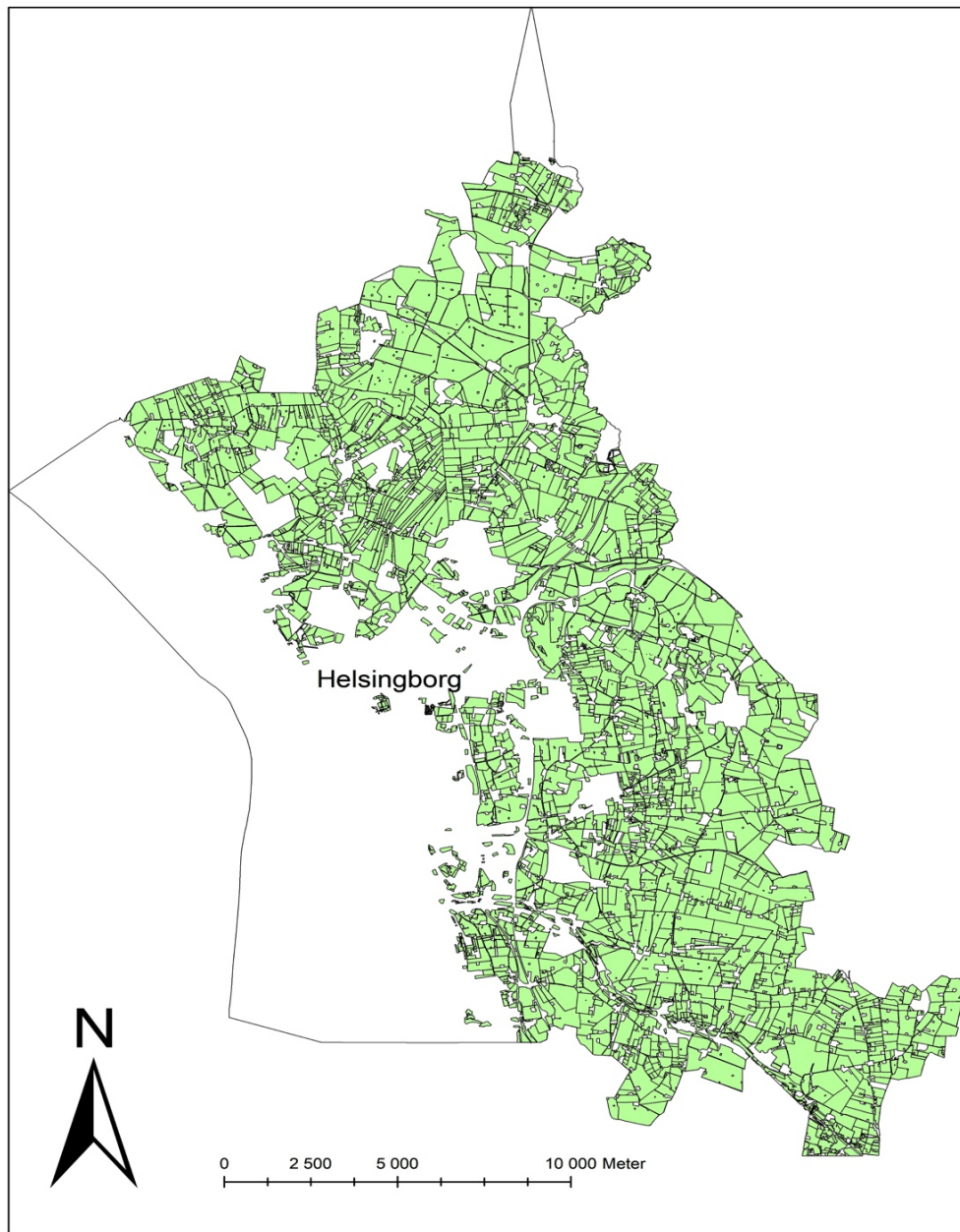
⁷¹ Jordbruksverket (2018)

⁷² Stödrätt, definition från Jordbruksverket 2018-10-28: "En stödrätt är en slags värdehandling som ger dig rätt att få gårdsstöd (inkomststöd)."



Figur 6. Det ljusblåa området är ett exempel på ett område som inte brukas som ett åkerfält och togs därför bort under gallringen.

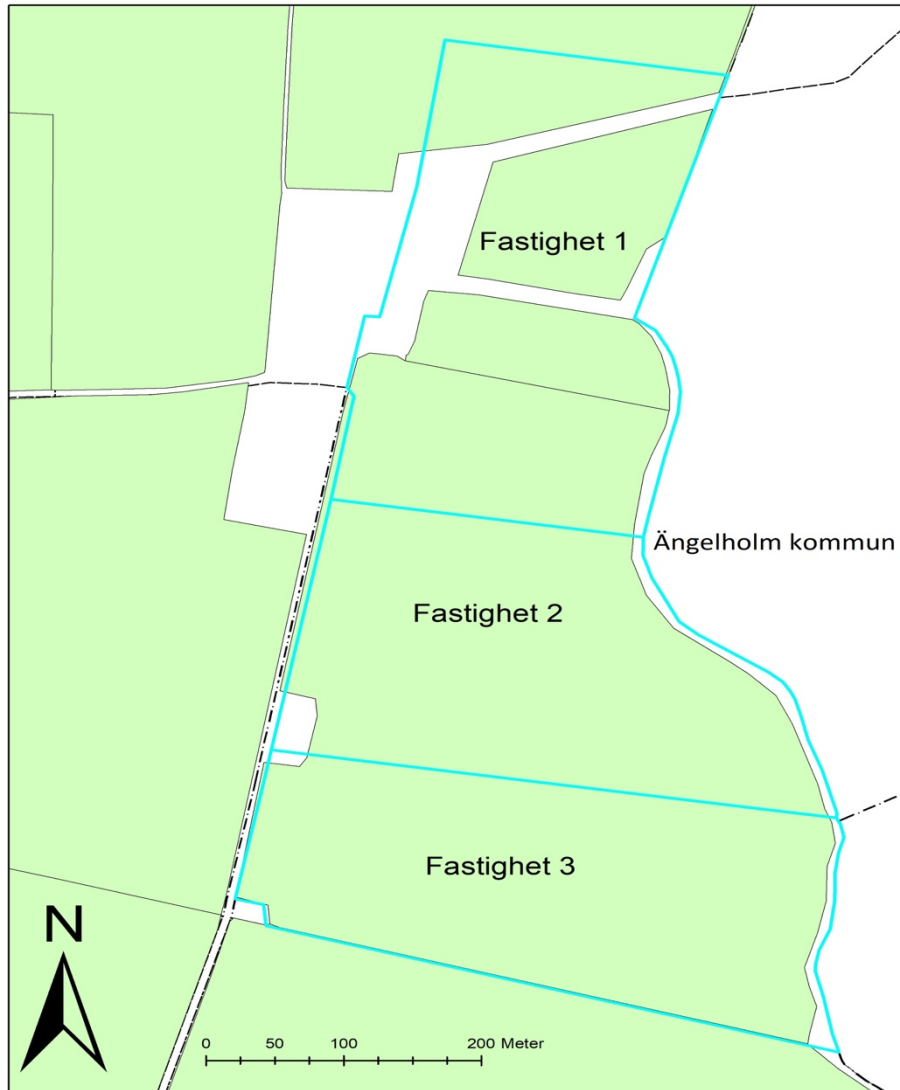
Då de båda datalagren med fastigheterna och jordbruksblocken inte är perfekta utan relativt grovt inritade blev det efter operationen "intersect" utförts problem med att det skapades områden med väldigt små arealer. Det var tydligt att dessa områden inte brukades som ett åkerfält av någon jordbrukare och behövdes därför tas bort från undersökningen. Efter en närmare analys av problemet drogs en gräns att områden med en areal på under 1000 m² gallrades bort då det bedömdes att dessa områden har uppkommit på grund av bristande kvalitét i materialet. Ett annat problem var att det förekom långsmala remsor med en areal över 1000 m². Dessa försvann således inte i den första gallringen. Efter undersökning kom jag fram till att dessa två typer av "felaktiga" områden hade uppkommit på grund av att ett sammanhängande jordbruksblock på något ställe har korsat en fastighetsgräns i analysen på grund av bristande kvalitét i datamaterialet. För att eliminera dessa områden från undersökningen analyserades datamaterialet ännu en gång och ytterligare en gallring genomfördes.



Figur 7. Översiktlig bild över jordbruksblockens placering i Helsingborgs kommun.

En översiktlig bild över var jordbruksblocken är belägna i Helsingborgs kommun presenteras i figur 7. Kommunen består till en stor del av jordbruksmark och att så fort man kommer ut från de centrala delarna av Helsingborg stad så förändras landskapet till ett jordbrukslandskap.

Nedan kommer tillvägagångssättet för undersökningen att förklaras mer ingående genom ett exempel. Området utgör ett bra och tydligt exempel på hur ArcGis kan få fram ett bra resultat.



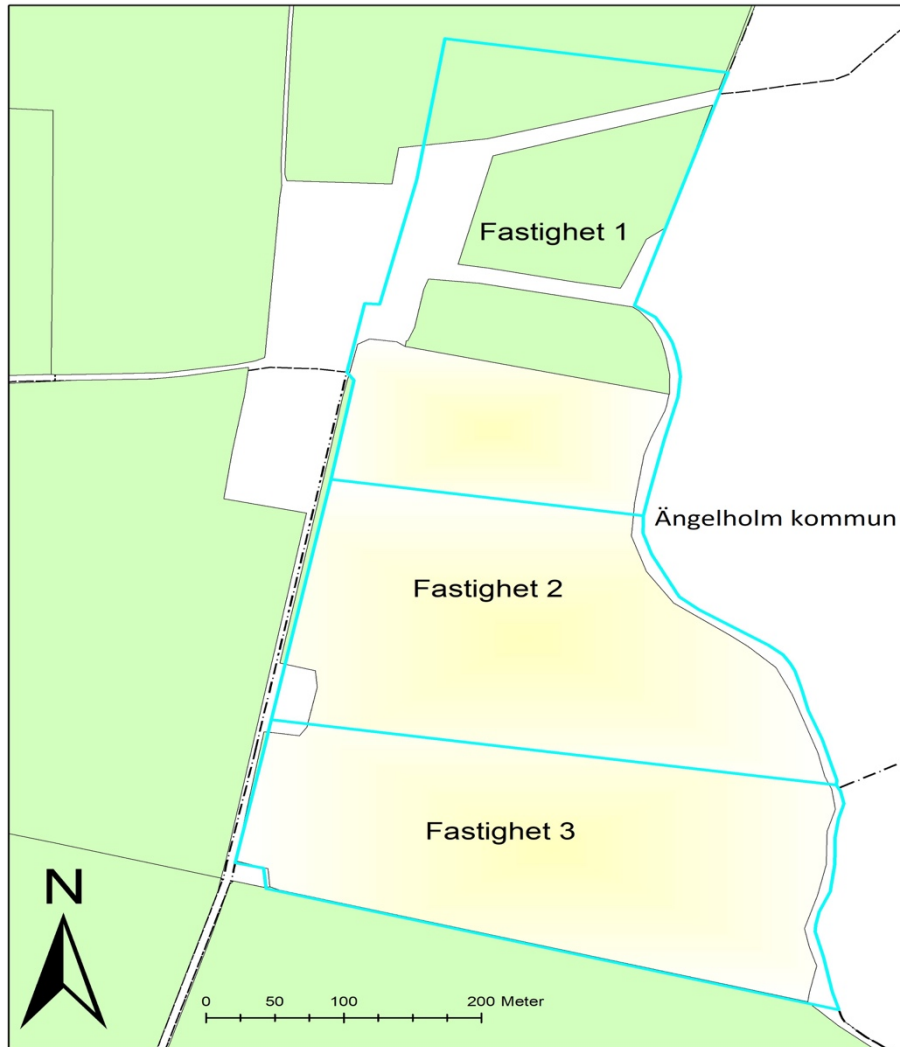
Figur 8. Tre fastigheter som har valts ut för att exemplifiera undersökningen

På kartan ovan är gränserna till tre olika fastigheter markerade i ljusblått. Det gröna i kartan är jordbruksblock. Faktumet att det finns jordbruksblock på fastigheten innebär att fastighetsägaren har ansökt om stödrätter. Inom fastigheten belägen längst till norr går det att urskilja att det finns flertalet olika jordbruksblock. Det intressanta jordbruksblocket för denna analys och för detta exempel är dock det som är beläget längst i söder.



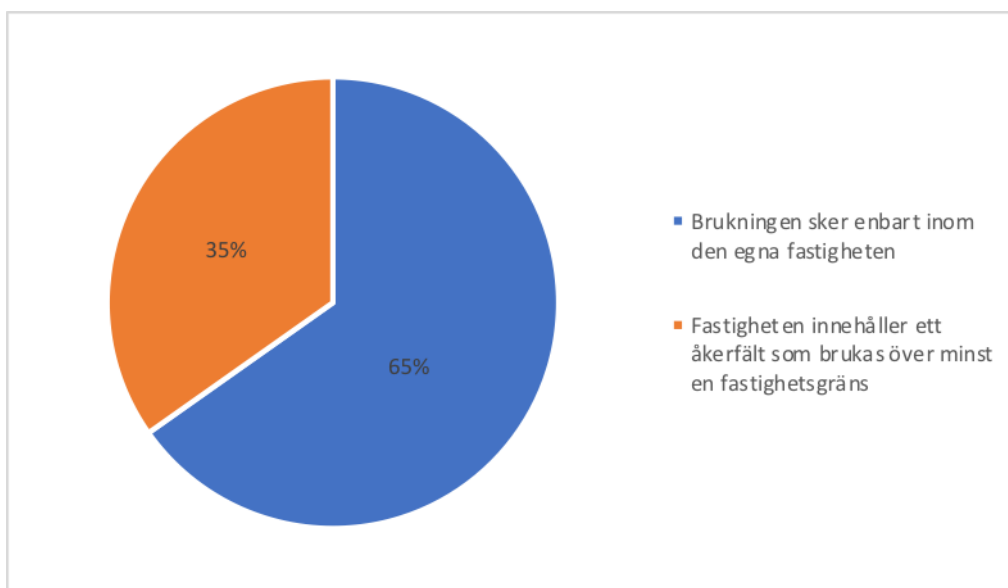
Figur 9. Sammanhängande jordbruksblock beläget i tre fastigheter.

Markerat i figur 9. är brukningsgränserna för åkerfältet som också utgör gränserna för jordbruksblocket. Det sammanhängande blocket sträcker sig över tre olika fastigheter. Att åkerfältet är sammanhängande tyder på att brukandet på dessa tre fastigheter sker över fastighetsgränserna. Om detta sker för att det är samma fastighetsägare eller för att marken är arrenderad har inte undersökts närmare utan fokus har legat på huruvida brukandet sker över fastighetsgränserna eller ej.



Figur 10. Markerat jordbruksblock efter kommandot intersect.

När kommandot intersect verkställes så hittar ArcGis ställen där jordbruksblock och fastighetsgränser omfattar olika områden. ArcGis skapar sedan ett nytt datalager med jordbruksblock där åkerfältet sträcker sig över minst en fastighetsgräns. Dessa jordbruksblock sammankopplades sedan till en fastighetsbeteckning. Efter en gallring av områden med korsande jordbruksblock som hade uppkommit på grund av dålig kvalitet i datamaterialet så återstod 895 fastigheter som innehöll ett jordbruksblock som brukas över minst en fastighetsgräns. En noggrann inventering av materialet genomfördes och fastigheterna kategoriserades i två huvudkategorier: Brukningen sker enbart inom den egna fastigheten och fastigheten innehåller ett åkerfält som brukas över minst en fastighetsgräns.



Figur 11. Brukningen av jordbruksfastigheter i Helsingborgs kommun.

Resultatet av undersökningen presenteras ovan. Resultatet går att tolka som att på 35 % av jordbruksfastigheterna i Helsingborgs kommun finns ett åkerfält som brukas över minst en fastighetsgräns. En ytterligare uppdelning på fastighetsnivå var möjlig men en sådan operation skulle kräva en stor arbetsinsats och var inte möjlig inom tidsramen för examensarbetet.

Inom kategorin “brukningen sker över fastighetsgränser” så finns det även fastighetsägare som har flera mindre fastigheter belägna gräns i gräns och som brukar ett sammanhängande åkerfält som bara korsar de “egna fastighetsgränserna”. Att bruka över de “egna fastighetsgränserna” är något som är mer naturligt och innebär att fastighetsstrukturen redan från början inte har så stor betydelse, då man ändå äger intilliggande fastighet. Det som är viktigt att belysa är att anledningen till att brukningen av ett åkerfält sker över fastighetsgränser kan variera och det är något som måste tas i åtanke.

7. Enkätundersökning

I kapitlet presenteras en sammanställning av enkätundersökningen och dess resultat.

7.1 Inledning

För att undersöka hur det moderna jordbruket ser ut har en enkätundersökning genomförts. Syftet var att undersöka om den konventionella synen på jordbruk t.ex. att en fastighet måste ha ett brukningscentrum och ekonomibygnader, jordbrukaren bor alltid där denne brukar och att fastighetsstrukturen spelar en stor roll fortfarande är aktuell eller om utvecklingen inom jordbruket har gjort att en annan syn är nödvändig. Genom frågor som b.l.a. behandlar vilka åsikter jordbrukarna har kring fastighetsbildning, vilken omfattning jordbruksmark arrenderas och synen på olika byggnader inom jordbruket ska sedan slutsatser dras om hur det moderna jordbruket ser ut idag.

Frågorna som ställdes till fastighetsägarna var främst generella frågor som handlar om jordbruk i största allmänhet men i enkäten fanns också en del frågor som behandlade de specifika förhållandena i Helsingborgs kommun. Enkäten gick att besvara både analogt och digitalt. Hur följbrev och enkät utformades, se bilaga 1 och 2.

För att få fram lämpliga fastighetsägare till enkätundersökningen gjordes en sökning i fastighetsregistret med hjälp av GIS-enheten på Helsingborgs kommun. Hur kriterierna såg ut presenteras nedan. Då undersökningen främst syftar till att undersöka jordbruksfastigheter så drogs en gräns för minsta areal på 30 ha. Detta är tänkt att sortera ut alla stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål, samt mindre jordbruksfastigheter på under 30 ha. Anledningen till att stora bostadsfastigheter samt mindre jordbruksfastigheter rensades ut var för att fånga upp ett så stort antal personer som bedriver heltidsjordbruk som möjligt. I teorin bör dessa personer vara mer lämpade att svara på hur jordbruket ser ut idag än en person som bara bedriver hobby- eller deltidsjordbruk.

Det ställdes även krav på att fastigheterna skulle ha genomgått någon av fastighetsbildningsåtgärderna fastighetsreglering eller avstyckning någon gång sedan 1991. Årtalet 1991 valdes för att då skedde den första stora förändringen i FBL då det blev möjligt att bedriva hobbyjordbruk. Förändringen anses vara så stor att den utgör en lämplig tidpunkt att utgå ifrån.

Följande sökkriterier användes:

- Areal > 30 ha
- Typkod: 100 (lantbruksenhet, preliminär typkod), 110 (lantbruksenhet, obebyggd) och 120 (lantbruksenhet, bebyggd)
- Åtgärd: Fastighetsreglering eller avstyckning
- Helsingborgs kommun
- Från 1991 och framåt

I de fall fastigheten var samägd utgick varsitt exemplar av enkäten till fastighetsägarna, om respektive ägare varit med vid fastighetsbildningstillfället. Enkäten skickades bara ut till fysiska personer. Detta innebär att fastighetsägare som t.ex. Helsingborgs kommun, Svenska kyrkan och Naturvårdsverket inte har erhållit några enkäter.

Enkäterna skickades till fastighetsägare där fastigheten uppfyllde sökkriterierna. Enkäten är utformad av författaren, värdefulla synpunkter har dock inkommit från handledare Fredrik Warnquist och lantmäterichef på Helsingborgs kommun, David Bernstrup. När frågorna till enkäten formulerades har fokus hela tiden varit att fastighetsägarna lätt och snabbt ska kunna svara på frågorna. Vill man lämna motivering till sina svar finns utrymme för det. Många av frågorna utformades med kryssalternativ, i kombination med utrymme för motivering. På detta sätt så säkerställs att viss information kan utvinnas även om respondenten inte lämnar någon motivering till sitt svar. Adresserna till fastighetsägarna erhöles genom sökning på fastighetsbeteckning i fastighetsregistret. Då de flesta frågorna var av generell karaktär så behövdes inget som sammankopplade respondenten till en specifik fastighet. Enkäten har således varit möjlig att besvara helt anonymt.

Felkällor till enkäten kan vara fastighetsägare som har bedrivit jordbruk under en kortare tid och därmed inte har lika stor kunskap och erfarenhet som andra fastighetsägare men ändå har svarat utifrån de förutsättningar som dessa har. Detta kan ha påverkat resultatet i viss utsträckning. Det kan också förekommit att flera fastighetsägare fyllt i enkäten gemensamt om fastigheten var samägd. Detta innebär att svarsfrekvensen kan verka lägre än den egentligen är. I vilken utsträckning detta har påverkat resultatet i enkätundersökningen är oklart.

7.2 Resultat

För att ge en bild av den genomsnittlige respondenten kommer här presenteras lite generella fakta. Materialet har hämtats från de fyra första frågorna i enkäten. Av de som svarade på enkäten var majoriteten män nämligen 90 %.

Medelåldern på respondenterna var relativt hög. Respondenterna hade en medelålder på 65 år där den yngsta som svarade var 35 år och den äldsta 80. En hög medelålder kan vara positivt då många har varit aktiva inom jordbruksbranschen under en längre tid och därmed sett utvecklingen och samlat på sig värdefull kunskap. Den genomsnittlige respondenten hade bedrivit jordbruk i 31 år. Bland respondenterna var

det vanligt att man bedrev heltidsjordbruk; 50 % av respondenterna var aktiva heltidsjordbrukare. Utöver det så var 31 % deltidjordbrukare och 19 % av de respondenterna bedrev inget jordbruk för närvarande.

7.2.1 Svarsfrekvens

Enkäter skickades ut till fastighetsägare som uppfyllde sökkriterierna och hade en användbar adress. Efter ett första utskick så var svarsfrekvensen inte så bra. Därför gjordes det ett andra utskick med påminnelser, detta höjde svarsfrekvensen något. Totalt var det 115 fastigheter och till dessa skickades det ut 133 enkäter. Av dessa inkom 53 svar, vilket ger en svarsfrekvens på 40 %. Av svaren så var det 48 stycken som svarade analogt och fem stycken som valde den digitala versionen.

Anledningarna till att vissa inte svarat på enkäten kan vara många. Jordbrukarna har under vår/sommar mycket att göra vilket kan leda till att svara på en enkät inte är högsta prioritet.

7.2.2 Fastighetsbildning för det moderna jordbruket

Om du skulle köpa totalt 100 hektar åkermark, hade du då valt att köpa en enda stor fastighet eller flera mindre fastigheter?

När svaren till frågan analyserades så väcktes en misstanke om att frågan kan ha blivit misstolkad av många respondenter. Troligen har denna misstolkning uppkommit p.g.a. att frågan och svarsalternativen inte är optimalt formulerade. Det lämnas ett alltför stort tolkningsutrymme i dessa vilket gör att det är svårt att veta hur den enskilde personen har resonerat. Då det finns en mängd olika svarsvarianter inom svarsalternativen ”en sammanhållen enhet” och ”flera mindre fastigheter” blir det svårt att dra några stora slutsatser utifrån de inkomna svaren.

Trots att frågan och svarsalternativen inte var optimalt utformade så gjordes ett försök att utvinna några intressanta faktorer och synpunkter, nedan presenteras dessa.

*Det handlar snarare om vilka objekt som kommer ut på försäljning. Oftast har man inget annat val än att buda på det som kommer ut på marknaden.
– Deltidsjordbrukare, 34 år.*

Det går att köpa flera mindre fastigheter också om de ligger bra i förhållande till befintligt ägd fastighet. – Deltidjordbrukare, 43 år.

Flera av fastighetsägarna som har svarat på enkäten har uppgivit att det är till stor del marknaden som styr huruvida det går att förvärva en sammanhållen enhet eller ej. Att kunna välja och vraka mellan fastigheter av olika storlek är en lyx som ofta inte finns. Några respondenter uppgav att man som jordbrukare bara får ett fåtal chanser under en livstid att förvärva jordbruksmark som faktiskt förbättrar den fastighet och brukningsenhet som de redan har, när en sådan chans dyker upp måste man ta den.

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

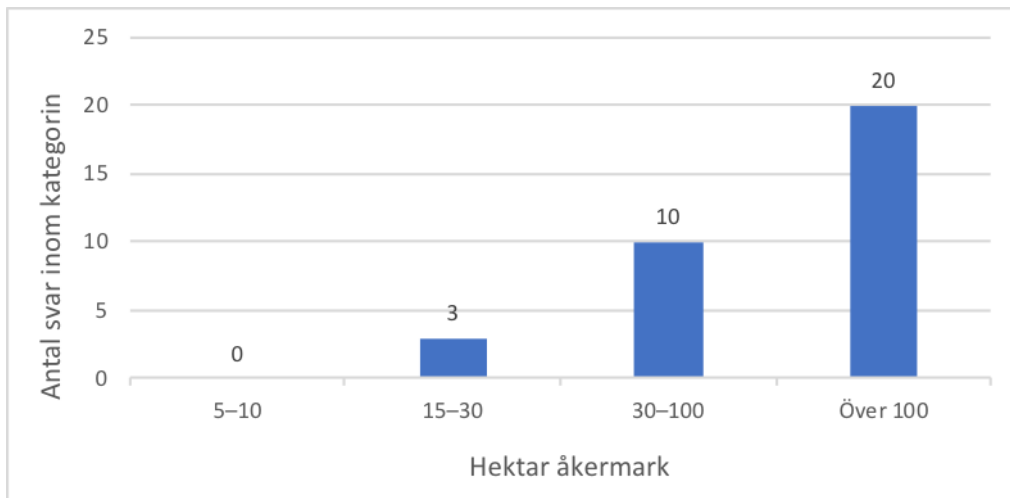
En majoritet av de respondenterna uppgav att man som jordbrukare vill ha en större fastighet i en sammanhållen enhet. Intressant är att 27 % inte har någon åsikt i frågan. Den troligaste förklaringen är att dessa har svarat så p.g.a. den otydliga formuleringen av frågan och svarsalternativen. En ytterligare förklaring är att det är många fler faktorer som spelar in när en jordbrukare ska genomföra en storleksexpansion. Faktorer som pris, belägenhet och möjlighet till framtida utveckling är också viktiga.

*En sammanhållen enhet ger möjlighet till en mer rationell drift.
– Heltidsjordbrukare, 72 år.*

En annan vanlig motivering var att man som jordbrukare erhåller en mer rationell drift eller stordriftsfördelar vid större mer sammanhållna enheter. Det var också vanligt att respondenterna uppgav minskade transporter som ett viktigt skäl till att ha större sammanhållna enheter.

Hur stor är den optimala obebyggda jordbruksfastigheten bestående av huvuddelen åkermark enligt din mening?

Något som är värt att belysa är att enkäten endast skickades ut till fastighetsägare som hade en jordbruksfastighet större än 30 ha. Det är troligt att respondenterna svarar att de föredrar jordbruksfastigheter som liknar den/dem de redan har. Därför ska resultatet tolkas med en viss försiktighet.



Figur 12. Optimala storleken på en obebyggd jordbruksfastighet bestående av huvudsakligen åkermark.

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Med modern teknik och kunskap är en jordbruksfastighet för åker mycket stor. Troligtvis flera 1000 hektar. – Heltidsjordbrukare, 69 år.

Resultaten är intressanta då jordbrukarna verkar vilja ha fastigheter som är utav de större storlekskategorierna vilket avspeglar viljan som finns att gå mot allt större och mer rationella jordbruk. Likt motiveringen ovan så verkar det som att vissa jordbrukare till och med tycker att det inte finns någon övre storleksgräns på hur stor en fastighet som till huvuddel består av åkermark kan vara. Det verkar finnas en tydlig vilja att gå mot allt större jordbruksfastigheter, enligt vissa hur stora som helst. Vad detta får för konsekvenser för fastighetsbildningen kommer att diskuteras närmare senare i analysdelen av arbetet.

Upplever du att fastighetsstrukturen för jordbruksfastigheter i Helsingborgs kommun är alltför splittrad och är det ett problem?

En alltför splittrad fastighetsstruktur skulle kunna innebära problem för jordbrukarna. Mindre fält är ofta orationella att odla och det kan innebära längre transporter. Att undersöka om jordbrukarna känner att fastighetsstrukturen för jordbruksfastigheter har blivit alltför splittrad är därför en mycket intressant och relevant fråga.

Frågan uppvisade en mycket god svarsfrekvens bland respondenterna då alla har svarat på den, vilket tyder på att frågan är relevant. De flesta av respondenterna, nämligen 51 %, tyckte inte att de upplever något problem med fastighetsstrukturen för jordbruksfastigheter i Helsingborgs kommun idag. Därutöver var det 25 % som inte hade någon åsikt i frågan och 24 % av respondenterna tycker att en omarrondering behövs i dagens läge.⁷³

*Små fastigheter blir ofta små oregelbundna fält som är dyra att sköta.
– Heltidsjordbrukare, 56 år.*

*Lättare att bruka en samlad enhet. Ger bättre överblick och mindre transporter.
– Deltidsjordbrukare, 61 år.*

*Behövs stora sammanhängande fält för att fullt utnyttja moderna maskiner.
– Heltidsjordbrukare, 62 år.*

I frågan som följde uppmanades de 13 personer som svarat att en omarrondering behövs i Helsingborgs kommun att motivera sina svar. Där var den absolut vanligaste motiveringen att mindre fastigheter blir orationella att odla på, transportkostnader ökar vid en alltför splittrad fastighetsstruktur och att det behövs stora fastigheter för att fullt utnyttja dagens moderna maskiner.

⁷³ Omarrondering, definition från Lantmäteriverket 2018-08-16: “Omarrondering innebär att hela fastighetsindelningen ändras i större sammanhängande områden.”

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Är fastighetsbildningen för jordbruksfastigheter alltför restriktiv?

Bakomliggande tanken med frågan var att undersöka hur pass bra jordbrukarna anser att FBL uppfyller deras preferenser och önskemål angående utformning, areal o.s.v. Det var en stor andel av respondenterna som inte tycker att fastighetsbildningen är för restriktiv, nämligen 48 %. Det var 38 % av respondenterna som inte hade någon åsikt i frågan och endast 14 % tyckte att fastighetsbildningen var alltför restriktiv när det gäller jordbruksfastigheter.

Skandalöst lång handläggningstid. – Heltidsjordbrukare, 69 år.

Långa köer hos lantmäterimyndigheten. – Heltidsjordbrukare, 62 år.

*Hur fastighetsbildningen ska gå till borde vara upp till den som ansöker.
– Heltidsjordbrukare, 56 år.*

Ovan är några av motiveringarna till svaren som inkom i frågan. Vid en tolkning av de motiveringar som finns till svaren tycker jag det verkar som att frågan inte har fallit helt väl ut. Många skriver i sina motiveringar att handläggningstiden hos LM är lång. Visst kan faktumet att FBL innehåller en del elastiskt utformade bestämmelser förlänga handläggningstiden något men tanken med frågan var mer att undersöka om det finns några brister i själva utformningen av lagtexten i FBL som jordbrukarna upplever som ett problem, respondenterna verkar inte ha tolkat frågan på detta sätt.

7.2.3 Ägande vs. Arrende

Att undersöka hur ägandet av jordbruksmark förhåller sig till att arrendera är mycket intressant. Om det är vanligt att jordbruksmark arrenderas i en stor utsträckning är en möjlig konsekvens att fastighetsstrukturen har en minskad betydelse.

I enkäten behandlade en fråga hur stor areal som jordbruksföretaget äger. Ett jordbruksföretag som bedrev heltidsjordbruk ägde i genomsnitt totalt 255 ha. Nämnas ska att av de 33 st. som svarade att de bedrev heltidsjordbruk hade 20 st. ett totalinnehav större än 100 ha, alltså stora heltidsjordbruk. Den genomsnittlige deltidjordbrukaren hade ett totalinnehav som uppgick till 86 ha. Inom denna kategori var det några jordbrukare som stack ut då de uppgav att de brukade arealer på över 100 ha men ändå bedrev deltidjordbruk. Exakt vad detta beror på är svårt att säga men en förklaring kan vara att jordbruksföretaget äger en stor areal men inte brukar hela utan bara bedriver deltidjordbruk.

Arrenderar jordbrukarna ut sin mark?

Vid frågan om jordbruksföretaget arrenderade ut någon mark så svarade 64 % att så var fallet. I enkäten så efterfrågades sedan hur stor areal jordbruksföretaget arrenderade ut. En jämförelse gjordes sedan med hur stor totalareal som jordbruksföretaget ägde. Om företaget arrenderar ut mark är det intressant att veta varför, en fråga i enkäten behandlade därför detta.

Bland de som angav en motivering till varför de arrenderar ut jordbruksmark gick det att urskilja vissa anledningar som vanligare än andra. En vanlig anledning var dålig lönsamhet i jordbruket. Angav man dålig lönsamhet som anledning till varför man arrenderar ut sin mark var det också vanligt att arrendera ut hela sitt markinnehav eller en väldigt stor del av det. En del av respondenterna angav att lönsamheten var för låg i förhållande till arbetsinsatsen. Intressant är att av de som angav dålig lönsamhet som motivering till att arrendera ut marken så dominerar jordbruksföretag i storleksintervallet 30–100 ha. Tilltagande ålder var också en vanlig anledning till att utarrendera marken vilket inte är förvånande då det var en hög medelålder på de som svarade på enkäten. För samtliga anledningar till varför jordbrukarna arrenderar ut mark, se bilaga 3.

Arrendera in jordbruksmark, hur mycket och varför?

Ett antal frågor i enkäten handlade om huruvida jordbrukarna arrenderar in mark. I den första frågan, enkel ja eller nej fråga, så svarade 41 % av respondenterna att de arrenderar in mark till sitt jordbruksföretag. Om respondenten svarade att denne arrenderar in mark fick hen sedan svara på vilket ändamål som marken arrenderades in för och motivera varför man valt att arrendera in mark, se bilaga 4.

Av de ändamål som angavs var det vanligast att marken arrenderades in för att det skulle bedrivas någon form av odling på den. När det kommer till anledningarna att arrendera in mark är det ett antal anledningar som dominerar. Den vanligaste anledningen var att marken inte varit till salu eller helt enkelt en brist på marknaden av tillgänglig jordbruksmark som passar väl in med det övriga innehavet. En av förklaringarna till bristen på jordbruksmark och jordbruksfastigheter ute till försäljning är reavinstskatten. Svenskt jordbruk har under en längre tid kämpat med sjunkande lönsamhet, samtidigt har värdet på jordbruksfastigheter stigit och gett ett ökat låneutrymme, i förlängningen har detta inneburit att belåningsgraden har ökat. Har amorteringstakten inte hängit med, alltså att jordbrukaren inte amorterat ner lånen i rätt takt, kan konsekvenserna bli förödande vid en eventuell försäljning.

Ett exempel för att belysa problematiken: Om en gård köps för 1 miljon kronor och efter ett antal år säljs för 10 miljoner kommer en reavinstskatt på 2,7 miljoner uppstå (10 miljoner–1 miljoner = 9 miljoner vinst, på vinsten utgår cirka 30 % reavinstskatt alltså $9 \text{ miljoner} \cdot 0,30 = 2,7 \text{ miljoner}$). Tilläggas ska att inlåsningsproblematiken verkar åt båda håll då problemet även påverkar beslutet huruvida en jordbrukare väljer att arrendera ut mark istället för att sälja den. Denna inlåsningsseffekt drabbar alltså både en eventuell köpare och säljare. Som det är nu så vill säljaren inte sälja p.g.a. den höga reavinstskatten och en köpare har inget att köpa.⁷⁴

⁷⁴ Gård (2018)

7.2.4 Det moderna jordbruket, boende

Hur ser jordbrukarna på boende i samband med jordbruket?

Ett antal frågor ställdes i enkäten som behandlade hur jordbrukarna ser på att ha ett brukningscentrum i samband med jordbruket. En stor andel av respondenterna tyckte att ett brukningscentrum i gott skick skulle vara ett positivt inslag på en fastighet med jordbruksändamål, 65 % av respondenterna tyckte detta. Ett intressant samband som gick att urskilja var att 67 % av dem som bodde på den fastighet de brukar idag också var generellt positivt inställda till att ha ett brukningscentrum på en jordbruksfastighet. Väldigt få jordbrukare tyckte att ett brukningscentrum enbart skulle vara en belastning, endast 6 % tyckte detta. Till sist tyckte 30 % av dem som svarade på frågan att ett brukningscentrum inte skulle ha någon påverkan hur attraktiv en jordbruksfastighet är.

Tomma bostäder på landsbygden är alltid ett minus. – Deltidsjordbrukare, 75 år.

Ett brukningscentrum skulle vara ett positivt inslag, därmed inte sagt att alla jordbruksfastigheter måste ha ett brukningscentrum. – Heltidsjordbrukare, 56 år.

Är det en stor rationell gård är det positivt att kunna bo där, annars kvittar det. – Deltidsjordbrukare, 43 år.

Av motiveringarna att döma ses det fortfarande som ett positivt inslag att ha ett brukningscentrum på sin jordbruksfastighet. Det verkar som de flesta jordbrukare tycker att ett brukningscentrum skulle vara något positivt men inte en nödvändighet. Snarare är det där som förändringen har skett. Tidigare var det en nödvändighet att ha ett brukningscentrum på sin jordbruksfastighet medan det numera "bara" ses som ett positivt inslag.

En specifik fråga ställdes till dem som inte bor på den fastighet som de aktivt brukar idag. Frågan gällde vilka anledningar som låg bakom beslutet att inte bo där man bedriver jordbruk

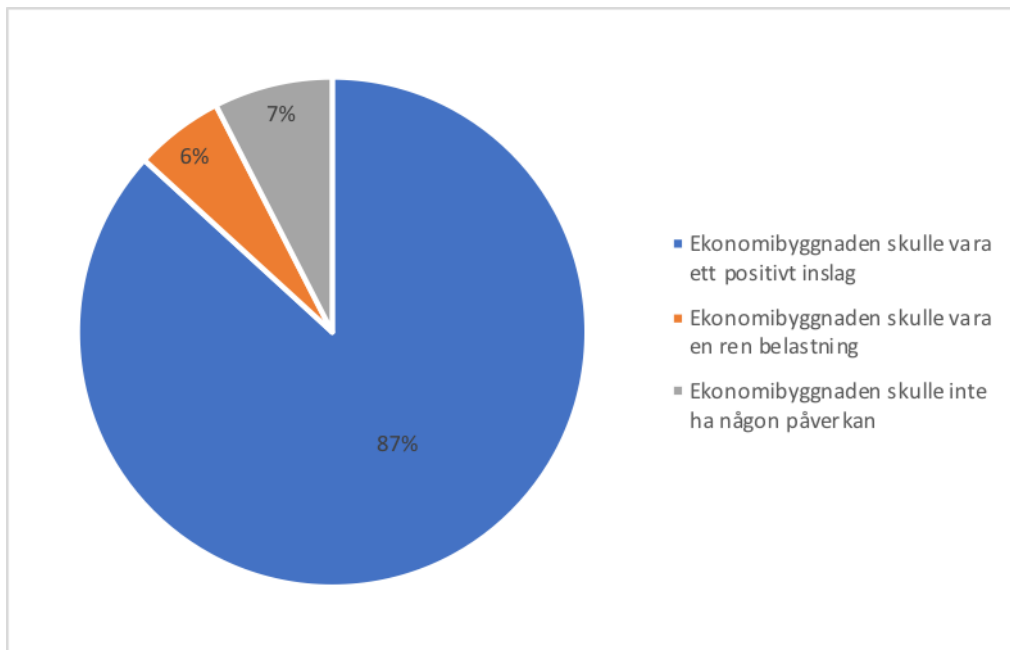
Vi arrenderar ut marken, men bor på gården. – F.d. jordbrukare, 64 år.

Motiveringen ovan var en av de absolut vanligaste motiveringarna till frågan. Det var mycket vanligt att en jordbrukare som tidigare bedrivit jordbruk men p.g.a. olika anledningar inte gör det längre och därför arrenderat ut jordbruksmarken men samtidigt bor kvar på gården. Jordbrukaren bor ju då inte på den fastighet som hen brukar aktivt idag.

7.2.5 Det moderna jordbruket, ekonomibyggnader

Hur ser jordbrukarna på ekonomibyggnader på deras jordbruksfastighet?

Den sista frågan i enkäten behandlade jordbrukarnas syn på ekonomibyggnader. Ser man fortfarande det faktum att det finns ekonomibyggnader på en jordbruksfastighet som något positivt och nödvändigt för jordbruksdriften eller har jordbruket utvecklats så mycket att ekonomibyggnaderna inte har någon påverkan, eller till och med ses som en belastning?



Figur 13. Syn på ekonomibyggnader (i gott skick) på en fastighet avsedd för jordbruksändamål.

Det verkar som det faktum att det finns ekonomibyggnader på en fastighet för jordbruksändamål ses som något positivt i de allra flesta fall. Det ska tilläggas att betydelsen av olika ekonomibyggnader varierar såklart beroende på vilken driftsinriktning jordbruksföretaget har men att ekonomibyggnader generellt sett ses som något positivt av jordbrukarna går det inte att tveka kring.

Är ekonomibyggnaden inte ändamålsenlig är det en belastning. – Heltidsjordbrukare, 67 år.

Positivt inslag om den är tillräckligt stor, gott skick räcker ej. Finns mängder med för små ekonomibyggnader. – Deltidsjordbrukare, 43 år.

Ekonomibyggnader behövs för att utveckla fastigheter. – Heltidsjordbrukare, 62 år.

8. Analys

I kapitlet analyseras frågeställningarna utifrån vad som har framkommit i föregående kapitel.

8.1 Hur välanpassade är fastighetsbildningslagens bestämmelser till det moderna jordbruket?

Det svenska jordbruket är under förändring. Därför är det viktigt att det finns fastigheter som både är välanpassade för nuvarande behov men också fungerar för de behov som kan uppstå i framtiden. Att det finns utrymme i FBL att bilda jordbruksfastigheter som är lämpliga för det moderna jordbruket är av yttersta vikt.

8.1.1 Hur ser det moderna jordbruket ut?

Vid analysen av hur det moderna jordbruket ser ut har det framkommit flertalet intressanta faktorer som en FLM bör ta hänsyn till vid fastighetsbildning för jordbruksändamål. Det första som är intressant är att det pågår en tydlig strukturomvandling inom det svenska jordbruket. Den strukturomvandling som sker idag innebär att jordbruket utvecklas mot större, mer rationella, jordbruksföretag som brukar allt större arealer. Detta innebär att avstånden mellan gårdarna blir allt längre. Något som bör uppmärksammas är att en strukturomvandling likt den som beskrivits ovan påverkar möjligheterna till en levande landsbygd. Att det ska finnas möjlighet till sysselsättning och bosättning på landsbygden är ett regionalpolitiskt intresse. Regionalpolitiska intressen är något som ska tas med i bedömningen vid fastighetsbildning.

När det gäller antalet jordbruksföretag inom vissa storleksintervall går det att urskilja flera intressanta tendenser. De små jordbruksföretagen på 5–10 ha har sett en liten nedgång men överlag var utvecklingen stabil, vilket tyder på att en efterfrågan för mindre fastigheter anpassade för hobbyjordbruk finns. Antalet medelstora jordbruksföretag, 15–30 ha och 30–100 ha, minskar i snabb takt. Utifrån enkätundersökningen går det att konstatera att främst företag i storleksintervallet 30–100 ha har problem med att få lönsamhet i sitt jordbruk. Då det numera krävs väldigt stora arealer och investeringar i utrustning för att få lönsamhet i sitt jordbruk så är det många jordbrukare som antingen säljer sin jordbruksmark eller arrenderar ut den. Till sist går det att konstatera att antalet stora jordbruksföretag på över 100 ha ökar stadigt.

Utvecklingen mot ökad storskalighet avspeglade sig även i enkätsvaren när jordbrukarna fick önska en storlek på en obebyggd jordbruksfastighet, för användningen åker. När det gäller en fastighet som till huvuddel består av åkermark, var antingen en fastighet i storleksintervallet 30–100 ha eller en på över 100 ha det som jordbrukarna föredrog. En möjlig förklaring till att så många valde de större storleksintervallen kan vara att en stor del av respondenterna var aktiva heltidsjordbrukare.

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Antalet heltidsjordbrukare minskar. Minskningen sker i en snabb takt och vid en jämförelse mellan år 2016 och 2007 hade antalet heltidsjordbruk minskat med 17 %. De kvarvarande heltidsföretagen brukar allt större arealer och har blivit betydligt effektivare. Om en jordbrukare ska hänga med i utvecklingen krävs stora investeringar i både jordbruksmark och maskiner.

Jordbruksföretag som bedriver kombinationsverksamhet har blivit vanligare och kombinationsverksamheten har fått en ökad ekonomisk betydelse. En observation som går att göra är att andelen företag som bedriver sådan verksamhet har ett tydligt samband med storleken på företaget. Desto större totalinnehav desto större andel av företagen bedriver kombinationsverksamhet. Det går att konstatera att utvecklingen går mot att kombinationsverksamhet kommer få en allt viktigare roll inom det moderna jordbruket. Tanken att jordbruket alltid ska ge brukaren en sådan inkomst att hen kan leva på jordbruket är förlegad.

Jordbrukare vill allra helst äga sin jordbruksmark då de anser att investering i fastigheter är en lämplig metod att minska jordbruksföretagets riskexponering. Att äga marken skapar en större säkerhet och långsiktighet, vilket många jordbrukare föredrar. Dock så finns inte de objekt som jordbrukarna vill ha ute på marknaden. I enkätundersökningen så uttryckte många av respondenterna att det dels är få objekt som är ute till försäljning och att det blir stor konkurrens om de objekt som finns men också att det många gånger är svårt att hitta en jordbruksfastighet som passar väl in med det övriga innehavet.

Enligt enkätsvaren så är det 64 % av jordbrukarna som arrenderar ut mark och 41 % som arrenderar in mark till sitt jordbruksföretag. Priserna på jordbruksmark i kombination med att det finns så pass få objekt ute på marknaden har gjort att arrendera jordbruksmark inte bara har blivit ett viktigt expensionsverktyg utan också ett viktigt avyttringsverktyg vilket går att se då en så pass stor del av jordbrukarna arrenderar ut mark. Vill jordbrukaren av någon anledning inte bruka en del eller hela sitt innehav är det vanligt att hen, istället för en försäljning, arrenderar ut jordbruksmarken. Arrende har en viktig roll i det moderna jordbruket och är helt essentiellt för många jordbrukare.

8.1.2 Har fastighetsbildningslagen hängt med?

FBL är en ramlag som ska beakta aktuell jordbrukspolitik. Det är viktigt att komma ihåg att ett övergripande syfte med reglerna i 3 kap. FBL är att fastighetsstrukturen ska ge en möjlighet till rationell markanvändning. Vad som inryms i begreppet rationell markanvändning kan variera mellan olika tidpunkter och beror på en mängd olika omständigheter. Då reglerna i FBL är elastiskt utformade och varje fastighetsbildning inrymmer en olika mängd faktorer, som ofta är svårbedömda, är det inte önskvärt att ha en alltför strikt och stelbent reglering i FBL.

Ändringarna i FBL som gjordes 1991 och 1994 (möjlighet till hobbyjordbruk samt möjlighet att bilda mindre jordbruksfastigheter) visar att lagstiftarna har sett vilket håll utvecklingen är på väg åt och valt att agera, vilket indikerar på ett visst mått av medvetenhet och flexibilitet. För även om FBL i grund och botten ska vara en ramlag så är det viktigt att möjligheter ges inom ramen för att uppfylla de preferenser och önskemål som jordbrukarna har. Frågan är dock om jordbrukarna har kvar samma preferenser och önskemål som de hade i början på 90-talet. Efter vad som framkommit i samband med undersökningarna i detta arbete verkar det som lagändringarna inte kommer ha särskilt stor påverkan i framtiden. Utvecklingen går mot att jordbrukarna vill ha allt större jordbruksfastigheter, när det gäller fastigheter som främst består av åkermark. Som nämnt ovan föredrar jordbrukare i Helsingborgs kommun stora jordbruksfastigheter då de två absolut populäraste storleksintervallen på jordbruksfastigheter var 30–100 ha och över 100 ha.

Den relevanta frågan att ställa sig med tanke på vilket håll utvecklingen är på väg mot är enligt mig: är det lämpligt att bilda så pass små jordbruksfastigheter som det tillåts idag? I framtiden tycker jag det kan bli aktuellt att sänka kraven för att en jordbruksfastighet ska anses skyddsvärd enligt 3 kap. 6 § FBL, främst när det gäller jordbruksfastigheter som till huvuddel består av åkermark. Anledningen är att en alltför splittrad ägo- och fastighetsstruktur kan innebära potentiella problem för den utveckling mot allt större jordbruksfastigheter som går att se inom det moderna jordbruket. Om ett jordbruksföretag vill göra en storleksexpansion kommer en sådan avsevärt försvåras vid en alltför splittrad ägo- och fastighetsstruktur. Sänks kravet för att en jordbruksfastighet ska anses som skyddsvärd så kommer fler jordbruksfastigheter vara skyddade och färre jordbruksfastigheter kommer kunna delas. I förlängningen innebär detta att det kommer finnas ett större antal jordbruksfastigheter som är lämpade för den utveckling, när det gäller storlek på fastigheter, som pågår inom jordbruket. Flera jordbrukare angav att de inte tycker det finns någon gräns hur stor en jordbruksfastighet kan vara med tanke på de stora moderna maskiner och effektiva brukningsmetoder som finns idag.

Att sänka kraven för att en jordbruksfastighet ska anses skyddsvärd är inte enbart gynnsamt. Då fler jordbruksfastigheter skulle anses skyddsvärda kan det bli problem för jordbrukare som vill förändra fastighetsindelningen. Ett exempel på detta är när en jordbrukare vill avstycka och sälja en bit jordbruksmark. Detta skulle inte vara möjligt om jordbruksfastigheten var skyddsvärd enligt 3 kap. 6 § FBL. Fastighetsindelningen blir således betydligt mer stel och svårföränderlig om fler jordbruksfastigheter är

skyddade. En annan potentiell negativ konsekvens är att möjligheten till en levande landsbygd riskerar att bli lidande. Utvecklingen pekar på att jordbruksfastigheterna blir allt större. Om man då samtidigt skyddar alltför jordbruksfastigheter från delning kommer det att försvåra fastighetsbildning av t.ex. mindre jordbruksfastigheter eller stora bostadsfastigheter. I förlängningen innebär detta att avstånden mellan brukningscentrumen ökar och möjligheten till en levande landsbygd riskerar att gå förlorad. Ur ett rent produktionsperspektiv är det positivt att sänka kravet för att en jordbruksfastighet ska anses skyddsvärd men vill man uppnå en levande landsbygd är det inte säkert att sänka kraven i 3 kap. 6 § FBL är rätt väg att gå. Till sist är det relevant att lyfta faktumet att så många åkerfält på jordbruksfastigheter brukas över fastighetsgränserna, något som blev tydligt i samband med GIS-analysen. Mycket talar för att fastighetsstrukturen har fått en minskad betydelse i det moderna jordbruket så en sänkning av kraven i 3 kap. 6 § FBL kanske inte hade fått samma genomslag i verkligheten som i teorin.

Vid enkätundersökningen tyckte 48 % av respondenterna att fastighetsbildningen inte kan anses som alltför restriktiv när det kommer till jordbruksfastigheter. Hade fastighetsbildningen, och i förlängningen FBL, varit alltför restriktivt utformad hade en betydligt större del av respondenterna haft en negativ inställning. Återigen gör FBL:s ramlagskaraktär med elastiskt utformade regler att fastighetsbildningen går att anpassa efter den aktuella situationen. Ett problem som kan uppstå p.g.a. de elastiska reglerna i FBL är att det kan bli långa handläggningstider hos LM.

Idag räcker det att den sökande påstår sig avse att bedriva kombinationsverksamhet för att hänsyn ska tas till detta i lämplighetsprövningen. I normalfallet ska LM godta ett sådant påstående såvida inte speciella omständigheter föreligger. Det behövs inga ytterligare kalkyler och/eller bevis från sökanden att kombinationsverksamheten faktiskt är genomförbar och rimlig. Grunden till att LM alltid ska godta en sökande med avsikt att bedriva kombinationsverksamhet är lagändringen i FBL 1994. Efter lagändringen har den enskildes önskemål och avsikter fått ett betydligt större inflytande än tidigare, frågan är om den enskildes önskemål inte har fått ett alltför stort inflytande. Att LM ska grunda bedömningen angående eventuell kombinationsverksamhet på att sökande part avser sig bedriva sådan är något som kan bli ett problem i takt med att jordbruket blir alltmer komplext. Enligt mig bör man införa ett krav i 3 kap. 5 § FBL på att någon form utav kalkyler och/eller bevis ska framföras när den sökande avser bedriva kombinationsverksamhet. Detta skulle underlätta för ansvarig FLM då hen skulle få ett bra material att grunda sin bedömning på. Då kombinationsverksamheter har blivit allt vanligare och fått en större ekonomisk betydelse är det viktigt att bedömningen kring dessa vid fastighetsbildning blir korrekt. Skulle ansvarig FLM, trots kalkyler och/eller bevis från den sökande, inte känna sig helt säker i sin bedömning finns ju möjligheten till att ta in en sakkunnig, enligt 4 kap. 34 § FBL, som kan titta närmare på det material som har presenterats.

Att införa krav på någon form utav kalkyler och/eller bevis vid bedömning av kombinationsverksamhet är inte enbart positivt. En nackdel med ett sådant förslag är att det troligen skulle förlänga de redan långa handläggningstiderna ytterligare. Fastighetsbildningen behöver bli betydligt snabbare och att lägga till ännu ett moment i fastighetsbildningen för jordbruksändamål är inte vad jordbrukarna vill ha, något som syns tydligt i enkätsvaren. En annan aspekt är att fastighetsbildning inte ska ta hänsyn till vem som är den aktuella ägaren för fastigheten. Prövningen av möjligheten till kombinationsverksamhet är idag generell och tar inte hänsyn till vem som idag råkar vara ägare till fastigheten. Ett krav på kalkyler och/eller bevis tar betydligt större hänsyn till vem som är fastighetsägare vid tidpunkten för ansökan. Fastigheten ska vara lämplig för sitt ändamål oavsett vem som är ägare och det skulle tala för att en mer generell hållning på bedömningen av möjligheten till kombinationsverksamhet är att föredra.

8.2 Vilken betydelse har fastighetsstrukturen i det moderna jordbruket?

Genom Sveriges historia har det genomförts flera omarronderingar för att anpassa fastighetsstrukturen till den aktuella tidens syn på ett rationellt jordbruk. Vilken roll fastighetsstrukturen har i det moderna jordbruket har undersökts genom en GIS-analys samt studie av faktorer som har en inverkan på fastighetsstrukturens betydelse.

De flesta av de tillfrågade jordbrukarna i Helsingborgs kommun tyckte inte att fastighetsstrukturen i kommunen är alltför splittrad och de såg inte något behov av någon form av omarrondering. Det är dock viktigt att notera att det var 24 % som tyckte att en omarrondering var nödvändig. Att nästan en fjärdedel tycker att fastighetsstrukturen är för splittrad tyder på att vissa problem ändå finns.

Jordbrukarna har alltid strävat efter sammanhängande fält som är rationella att bruka. Tidigare så var det vanligt att fastighetsgränserna utgjorde naturliga gränser för brukningen. Enligt GIS-analysen så innehåller 35 % av alla jordbruksfastigheter i Helsingborgs kommun ett åkerfält som brukas över minst en fastighetsgräns.

Att så många åkerfält brukas över fastighetsgränserna beror på flera olika anledningar. Utvecklingen inom jordbruket har gått mot att skillnaden mellan brukad och ägd mark har blivit större. En anledning till detta är att arrende har blivit ett allt vanligare expensionsverktyg i det moderna jordbruket. Vid enkätundersökningen framkom det att 64 % arrenderade ut mark och 41 % av respondenterna arrenderade in mark. En starkt bidragande faktor till att 64 % av jordbruksföretagen arrenderade ut jordbruksmark, är reavinstkatten. Skatten som uppkommer när en jordbrukare ska sälja sin fastighet gör att många helt enkelt inte har råd att sälja sin jordbruksfastighet utan väljer att utarrendera en stor del eller hela sitt innehav. Detta påverkar inte bara jordbruksföretag som vill avyttra sitt innehav utan det påverkar också företag som vill utöka sitt innehav. Inlåsningseffekten gör att det inte kommer ut några jordbruksfastigheter på marknaden och jordbrukare som vill göra en storleksexpansion

blir ”tvingade” att göra detta genom arrende. Detta har inneburit att skillnaden mellan brukad och ägd mark har ökat.

I det moderna jordbruket har fastighetsstrukturen fått en minskad betydelse, främst p.g.a. att skillnaden mellan brukande och ägande har ökat. Att sträcka ut hakan och säga att fastighetsstrukturen helt har spelat ut sin roll är att gå för långt men det finns definitivt tydliga tecken på att den har minskat i betydelse för jordbrukarna. För jordbrukarna är bruknings- och odlingsgränser viktigare än fastighetsgränser då deras högsta prioritet är fält som är rationella att bruka.

8.3 Behöver en fastighet avsedd för jordbruksändamål ett brukningscentrum och ekonomibyggnader?

Under examensarbetet har det framkommit att synen på ett brukningscentrum och ekonomibyggnader är aningen spretig och det är svårt att få något entydigt svar i frågan. Det finns i dagsläget flera olika syner: jordbrukarna har en åsikt, i praxis finns en syn och till sist står det ingenting i FBL.

Jordbrukarnas åsikter angående brukningscentrum och ekonomibyggnader

I enkätundersökningen ställdes det frågor som behandlade både ekonomibyggnader och brukningscentrum. När det gäller ett brukningscentrum på en jordbruksfastighet så tyckte 65 % att en sådan skulle vara ett positivt inslag. Väldigt få tyckte att ett brukningscentrum skulle vara en ren belastning. Detta tyder på att jordbrukarna har en positiv inställning till möjligheten att bo på den fastighet som de brukar. Faktum är att det också var vanligt att de gjorde det, 70 % bodde idag på den fastighet där de bedriver aktivt jordbruk. En del jordbrukare var av åsikten att storleken på jordbruksfastigheten spelade en stor roll huruvida ett brukningscentrum är ett positivt inslag eller ej. Är det en stor rationell jordbruksfastighet är det positivt att kunna bo på den, annars spelar det ingen roll. I det moderna jordbruket verkar det alltså som brukningscentrat fått en liten annan roll. Tidigare var det absolut nödvändigt att ha ett brukningscentrum på en jordbruksfastighet medan jordbrukarna numera tycker att fler faktorer måste tas med i ekvationen. De flesta jordbrukarna tycker idag att ett brukningscentrum kan vara ett positivt inslag men inte längre en absolut nödvändighet.

När det gäller ekonomibyggnader var svaret tydligt. Hela 87 % tyckte att ekonomibyggnader generellt är ett positivt inslag på en jordbruksfastighet. Många jordbrukare pekade på att det är viktigt att ekonomibyggnaderna är ändamålsenliga, då många driftsinriktningar kräver väldigt specifika ekonomibyggnader.

Praxis gällande brukningscentrum och ekonomibyggnader

Rättsfallen som har lett till den praxis som finns idag har en syn på frågan om brukningscentrum och ekonomibyggnader. Så fort tillgängligheten minskas till byggnader som har betydelse för jordbruksverksamheten så är åtgärden otillåtlig. Brukningscentrat och ekonomibyggnaderna har stor betydelse för den bärkraftighet som jordbruket kan uppnå på den aktuella fastigheten är en slutsats som går att dra utifrån rättsfallen. I rättsfallet från MMD i Umeå (målnummer F 2373–15) yrkade den sökande på att det finns nya brukningsmetoder och att betydelsen av att ha ett brukningscentrum och ekonomibyggnader på den egna fastigheten har minskat i takt med att jordbruket har utvecklats. MMD köpte dock inte detta argument utan tyckte att en avstyckning av främst fastighetens ekonomibyggnader skulle försämra stamfastighetens möjligheter till ett godtagbart ekonomiskt utbyte så pass mycket att den inte längre kunde uppfylla det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § FBL.

Enligt den praxis som har utvecklats, b.l.a. genom rättsfallen som har presenterats i detta arbete, går det att konstatera att det verkar vara flertalet faktorer som spelar roll huruvida det är lämpligt att avstycka ett brukningscentrum och ekonomibyggnader från en jordbruksfastighet. Något som kan inverka är om byggnaderna används för jordbruksdriften. Är byggnaderna ej i drift så borde det vara lättare att göra en avstyckning av dessa. Dock går det av rättsfallen utläsa att byggnaderna kan ha betydelse för jordbruket även om de inte används aktivt i dagens läge. Viktiga faktorer som ska tas med i bedömningen är bl.a. att jordbruksnäringens utveckling på orten inte hämnas och att möjligheten till att ekonomibyggnaderna kan användas på ett bättre sätt av en annan jordbruksfastighet inte försvinner.

Hur mycket mark som lämnas kvar på stamfastigheten och hur stor styckningslotten blir, har också en påverkan, bl.a. påverkar det förutsättningarna att uppfylla 3 kap. 5 § FBL. Det allra viktigaste är dock om stora investeringar i byggnaderna går förlorade när brukningscentrum och ekonomibyggnaderna skiljs från stamfastigheten. Uppkommer det en högre kostnad för uppförande av ett nytt brukningscentrum och ekonomibyggnader är det inte rationellt att genomföra en avstyckning.

Brukningscentrum och ekonomibyggnader i FBL

Enligt 3 kap. 1 § 1 st. ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som ny- eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål (varaktighetskravet). Det står dock inget i 3 kap. 1 § 1 st. om att en jordbruksfastighet måste vara bebyggd med varken ett brukningscentrum eller ekonomibyggnader för att vara lämplig för sitt ändamål.

Fastighetsbildning får inte ske om en fastighet nybildas för ett nytt ändamål inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid, enligt aktualitetskravet i 3 kap. 1 § 2 st. FBL. Ett problem som kan uppstå nybildning av en obebyggd jordbruksfastighet är att avsaknaden av byggnader kan vara ett tecken på att fastigheten inte kommer att användas för jordbruksändamål inom en överskådlig tid, och därmed inte uppfylla aktualitetskravet. Det har dock i förarbeten uttalats att det inte

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

ska ställas alltför stränga krav på bevisningen i fråga om ändamålet med fastighetsbildningen kommer att förvekligas och därför hindras sällan en fastighetsbildning av en obebyggd jordbruksfastighet av aktualitetskravet.

I samband med examensarbetet har även handboken till FBL studerats. Inte heller i handboken uppställs det något krav att jordbruksfastigheter måste vara bebyggda. Utöver detta finns det inte något i förarbetena till FBL om att en jordbruksfastighet måste vara bebyggd för att anses vara lämpad för sitt ändamål.

Domstolarna lägger ofta stor vikt vid att det blir svårt att på en obebyggd jordbruksfastighet uppfylla 3 kap. 5 § FBL, det företagsekonomiska villkoret. Det företagsekonomiska villkoret innebär att fastighetens ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att det företag som ska bedrivas på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I uttalandena i samband med förarbetena ges ett stort tolkningsutrymme när det kommer till 3 kap. 5 § FBL. Det finns ingen klar praxis som kan ge vägledning i frågan när det kommer till t.ex. nödvändig areal för att uppnå det företagsekonomiska villkoret. Viktigt är att i den nya lydelsen av 3 kap. 5 § FBL så ska eventuell kombinationsverksamhet vägas in i bedömningen.

Kombinationsverksamhet har som beskrivits tidigare blivit allt vanligare och viktigare i det moderna jordbruket. I 3 kap. 5 § FBL finns det som nämnts en mängd krav som tillsammans ska säkerställa att det jordbruksföretag som ska bedrivas på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Dock går det att konstatera att det inte uttryckligen ställs några krav på att en jordbruksfastighet måste vara bebyggd för att uppfylla det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § FBL.

9. Slutsatser

Kapitlet innehåller slutsatser utifrån analysen.

- Idag är det bara riktigt stora jordbruksfastigheter som anses skyddsvärda enligt 3 kap. 6 § FBL. Genom en sänkning av kraven i 3 kap. 6 § FBL för att en jordbruksfastighet ska anses skyddsvärd går det att förbereda för den storleksutveckling som sker inom det moderna jordbruket.
- I samband med att kombinationsverksamhet har blivit allt vanligare och fått en ökad ekonomisk betydelse har också behovet av ett uttryckligt krav i 3 kap. 5 § FBL på någon form utav kalkyler och/eller bevis från sökande part uppstått. Syftet med ett sådant krav är att ge lantmäterimyndigheten ett bättre beslutsunderlag vid bedömning av bl.a. det företagsekonomiska villkoret.
- Då FBL inte innehåller något krav på byggnader bör fastighetsbildning för nytt ändamål t.ex. vid en avstyckning av obebyggd jordbruksmark från en skogsbruksfastighet, inte möta några hinder i FBL. Då själva lagtexten inte behöver anpassas ligger anpassningen snarare hos många lantmätare som måste anpassa sitt synsätt till att en lämplig jordbruksfastighet inte behöver vara bebyggd.
- Fastighetsstrukturen har fått en minskad betydelse. Att fastighetsstrukturen har fått en minskad betydelse gör att lämplighetskravet att en fastighet ska ha en lämplig utformning i 3 kap. 1 § FBL också fått en minskad betydelse. I förlängningen innebär detta att vid fastighetsbildning för jordbruksändamål går det att utforma en fastighet på ett friare sätt än tidigare.

Referenser

Offentligt tryck

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

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

SOU 2001:38, *Ägande och struktur inom jord och skog.*

Lagkommentarer

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B., *Fastighetsbildningslagen* (24:e November 2017, Zeteo), Norstedts Juridik AB. Hämtad från Zeteo 2018-08-09

Myndighetspublikationer

Jordbruksverket. (2007). *Ett rikt odlingslandskap - underlag för fördjupad utvärdering 2008* (Jordbruksverkets rapportserie 2007:15).
https://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_rapporter/ra07_15.pdf

Jordbruksverket. (2016a). *Jordbruksföretagens kombinationsverksamheter 2016* (Jordbruksverket rapportserie JO 47 SM 1701).
<http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Foretag%20och%20foretagare/JO47/JO47SM1701/JO47SM1701.pdf>

Jordbruksverket. (2016b). *Heltidsjordbruket i Sverige 2016* (Jordbruksverkets rapportserie JO 65 SM 1701).
<http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Foretag%20och%20foretagare/JO65/JO65SM1701/JO65SM1701.pdf>

Jordbruksverket. (2018). *Jordbruksmarkens användning 2018* (Jordbruksverkets rapportserie JO 10 SM 1801).
<http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Arealer/JO10/JO10SM1801/JO10SM1801.pdf>

Lantmäteriverket. (2018), *Handbok FBL*

Skatteverket. (u.å.), *Typkoder för fastigheter*
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html?q=lantbruksenhet>

Litteratur

Ekbäck, P. (2016). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 3:e uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

Flygare, I. & Isacson, M. (2003). *Jordbruket i välfärdssamhället 1945–2000.* Stockholm: Natur och Kultur/LT:s förlag.

Lindblom, N & Olofsson, E. (2013). *Lämpliga jordbruksfastigheter.* Masteruppsats. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Nilsson, L & Olofsson, I. (2015). *Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus.* Masteruppsats. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Jonsson, Ö. (1997). *Skiftesreformer i Sverige. Stor-, en- och laga skifte.* Umeå: Institutionen för skogskötsel, Institutionen för skoglig vegetationsekologi

Elektroniska källor

Borg, H & Olsson, C. (2004). *Jordbrukets industrialisering.*
http://media.skanesmoderna.se/2016/02/R2004-055_Jordbrukets-industrialisering_web.pdf
(Hämtad 2018-07-12)

Gård, S. (2018). *När man inte längre har råd att sälja.*
<http://www.atl.nu/kronika/nar-man-inte-langre-har-rad-att-salja/>
(Hämtad 2018-09-11)

Karlsson, A.M. (2015). *Heltidsjordbrukarna ryms i Globen*
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2015/07/17/heltidsjordbrukarna-ryms-i-globen/>
(Hämtad 2018-08-03)

Lange, U. (u.å.). *Jordbrukets byggnader.*
<https://byggnadsvard.se/kunskapsbanken/artiklar/bebyggelsehistoria/jordbrukets-byggnader>
(Hämtad 2018-10-28)

Rättsfall

Mark- och miljödomstolen Umeå Dom 2016-11-10. Målnummer: F 2373–15

Mark- och miljödomstolen Växjö. Dom 2017-01-17. Målnummer: F 5041–16

Hovrätten för Västra Sverige. Målnummer: ÖÄ 4764–04

NJA: 1951:30

NJA 1976:11

Övriga källor

Expertutlåtande av Teknologie doktor Leif Norell från 2016–11–20, se bilaga 5

Jordbruksverket. (2018). *Ladda ner karskikt*.

<http://www.jordbruksverket.se/etjanster/etjanster/etjansterforstod/kartorochgis/inspire/tjanster/laddanerkartskikt.4.2c4b2c401409a334931bf0e.html>

(Hämtad 2018-06-25)

Bilaga 1. Följebrev till fastighetsägare

Enkät examensarbete

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Författare: Victor Bernhardsson



Följebrev till fastighetsägare

Hej fastighetsägare!

Jag heter Victor Bernhardsson och studerar mitt sista år på civilingenjörsprogrammet i lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola (LTH). Anledningen till att jag kontaktar dig är att jag gör ett examensarbete tillsammans med Helsingborg kommun.

Examensarbetet är den sista delen i min femåriga utbildning och handlar om det moderna jordbruket och hur det förhåller sig till fastighetsbildning. Detta examensarbete syftar till att undersöka om den konventionella synen på jordbruk med brukningscentrum, ekonomibyggnader etc. fortfarande är aktuell. Har fastighetsbildningen hängt med i utvecklingen som har skett inom jordbruket?

Detta frågeformulär har skickats ut till ägare av jordbruksfastigheter inom Helsingborg kommun som har gjort fastighetsbildningsåtgärderna¹ avstyckning eller fastighetsreglering de senaste 27 åren.

Resultatet av enkäten kommer att fungera som underlag för mitt examensarbete och som stöd för lantmätare vid lantmåteriförrättningar.

Jag vore väldigt tacksam om du kan ta några minuter och svara på de **21 frågor** som finns på enkäten. Behöver du extra utrymme för att utveckla dina svar så finns det på sista sidan!

Jag är tacksam för svar så snart som möjligt, dock **senast 2018-08-10**

Posta dina svar i det frankerade svarskuvertet som medföljer!

Enkäten går även att besvara på nätet, använd följande länk eller scanna QR-koden till höger:

<https://tinyurl.com/modernajordbruket>

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar Victor Bernhardsson

Vid frågor eller funderingar kontakta:
Victor Bernhardsson
Student,
Civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri,
Lunds Tekniska Högskola
Telefon: 070-6122850
E-post: lan13vbe@student.lu.se



¹ Fastighetsbildning är det gemensamma namnet på de åtgärder som nybildar eller ombildar fastigheter.

Bilaga 2. Enkät till fastighetsägare

Enkät examensarbete

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Författare: Victor Bernhardsson




1. **Kön:**
Kvinna
Man
2. **Ålder:** _____ år.
3. **Har bedrivit jordbruk i cirka _____ år (har du aldrig bedrivit jordbruk skriv en 0:a).**
4. **Under vilka former bedriver du jordbruk?**
Heltidsjordbruk
Deltidsjordbruk
Bedriver inget jordbruk
Annan form: _____

Frågor om fastighetsbildning:

5. **Om du skulle köpa totalt 100 hektar åkermark, hade du då valt att köpa en enda stor fastighet eller flera mindre fastigheter?**
En sammanhållen enhet
Flera mindre fastigheter
Ingen åsikt
Motivera gärna ditt svar: _____
6. **Hur stor är den optimala obebyggda jordbruksfastigheten för nedanstående två användningar enligt din mening?**
 - a. Bete cirka: _____ hektar Vet ej/ingen åsikt
 - b. Åker cirka: _____ hektar Vet ej/ingen åsikt
7. **Upplever du att fastighetsstrukturen för jordbruksfastigheter i Helsingborg kommun är alltför splittrad och är det ett problem?**
Ja, en omarrondering² behövs
Nej, upplever inget problem (gå direkt till fråga 9)
Ingen åsikt (gå direkt till fråga 9)

² Omarrondering i denna enkät syftar till en successiv övergång från mindre och splittrade fastigheter till större och mer samlade fastigheter.

Var god vänd 

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Enkät examensarbete

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Författare: Victor Bernhardsson



8. Om du svarade att en omarrondering behövs, varför upplever du den splittrade fastighetsstrukturen som ett problem?

9. Tycker du generellt att fastighetsbildningen för jordbruksfastigheter är alltför restriktiv?

Ja

Nej

Ingen åsikt

Motivera gärna ditt svar: _____

Frågor om ägande vs. arrende:

10. Ungefär hur stor areal **äger** ditt/ert jordbruksföretag?

Cirka: _____ hektar

11. Arrenderar du/ni **ut** någon del eller hela den areal som ditt/ert jordbruksföretag äger?

Ja.

Nej (fortsätt till fråga 14).

12. Den utarrenderade marken uppgår till cirka: _____ hektar.

13. Vilken var den främsta anledningen till att du/ni valde att arrendera **ut** marken i fråga 11-12?

Den främsta anledningen var: _____

Var god vänd 

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Enkät examensarbete

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Författare: Victor Bernhardsson



14. Arrenderar du/ni in någon mark till ditt/ert jordbruksföretag?

Ja

Nej (fortsätt till fråga 17)

15. Den (in)arrenderade marken uppgår till cirka _____ hektar och används främst för detta ändamål _____.

16. Vilken är den främsta anledningen till att du/ni väljer att arrendera in mark istället för att äga den?

Den främsta anledningen var: _____

17. Påverkar eventuella planer om planläggning (t.ex. en detaljplan³) ditt val huruvida du äger marken eller arrenderar den?

Ja

Nej

Ingen åsikt

Om du svarade ja eller nej, motivera gärna ditt svar: _____

Frågor om det moderna jordbruket, boende:

18. Hur ser du generellt på de fall där det finns minst en bostadsbyggnad (i gott skick) på en fastighet som är avsedd för jordbruksändamål?

Bostadshuset skulle vara ett positivt inslag

Bostadshuset skulle vara en ren belastning

Bostadshuset skulle inte ha någon påverkan

Motivera gärna ditt svar: _____

³ En detaljplan är ett bindande dokument som bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. I en detaljplan kan man bland annat styra hur marken får användas och storlek/höjd på hus. När ett område detaljplanläggs eller det finns planer på en framtida planläggning kan markvärdena i det området öka väsentligt.

Var god vänd 

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Enkät examensarbete

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Författare: Victor Bernhardsson



19. Bor du på någon fastighet som du bedriver aktivt jordbruk på idag?

Ja (bortse från fråga 20)

Nej

20. Finns det någon anledning till att du/ni valt att inte bo på en fastighet som du/ni aktivt brukar?

Frågor om det moderna jordbruket, ekonomibyggnader:

21. Hur ser du generellt på de fall där det finns minst en ekonomibyggnad (i gott skick) på en fastighet som är avsedd för jordbruksändamål?

Ekonomibyggnaden skulle vara ett positivt inslag

Ekonomibyggnaden skulle vara en ren belastning

Ekonomibyggnaden skulle inte ha någon påverkan

Motivera gärna ditt svar: _____

Extra skrivutrymme: _____

Var god vänd 

Enkät examensarbete

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Författare: Victor Bernhardsson



**Posta enkäten i det frankerade svarskuvertet senast
2018-08-10**

Ditt deltagande är **mycket viktigt** för mitt arbete!

Stort tack för din medverkan!

Med vänliga hälsningar, Victor Bernhardsson

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Bilaga 3. Anledningar till jordbrukare arrenderar ut mark

Utarrenderad mark (ha)	Totalt innehav (ha)	Procent av totalt innehav	Varför arrendera ut marken?
70	70	100%	Vi är två som arrenderade ut vår areal till vårt gemensama driftsbolag.
75	76	99%	Pensionär
28	32	88%	Har annat arbete och det är för litet jordbruk att leva av.
150	150	100%	Tilltagande ålder
85	85	100%	Lönsamhet
0,3	420	0,1%	Förfrågan att arrendera
30	30	100%	Pensionär
40	40	100%	För dålig lönsamhet och för mycket byråkrati.
44	44,6	99%	Dåliga maskiner. Ålder
30	42	71%	Dålig lönsamhet.
50	50	100%	Dålig lönsamhet.
80	85	94%	Generationsskifte
40	40	100%	Ekonomiska anledningar
35	60	58%	Dålig lönsamhet. För lite mark
40	40	100%	Ålder
7,17	48	15%	Ingen angiven anledning
28	32	88%	För liten areal för att bruka på.
44	44,6	99%	Dåliga maskiner. Ålder
80	85	94%	Generationsskifte
32	32	100%	För litet att bruka själv.
460	1500	31%	Ålder
140	140	100%	Född 1938 (ålder)
119	125	95%	Ålder
2	150	1%	Orationellt litet fält
5	200	3%	Bete är inte vår grej
850	1500	57%	Tiden var mogen för det
100	120	83%	Stordriftsfördelar
99	194	77%	Ingen angiven anledning
32	32	100%	Dålig lönsamhet
30	30	100%	Pensionär
31	31	100%	Annat heltidsjordbruk
30	30	100%	Personlig anledning
300	600	50%	Dålig lönsamhet
87	87	100%	Ålder
3	65	5%	Fältet passade inte in i övrigt innehav
10	65	15%	Långt avstånd till andra fastigheter

Bilaga 4. Anledningar till jordbrukare arrenderar in mark

Areal arrenderad (ha)	Ändamål	Anledning att arrendera in mark			
400	Spannmål/växtodling	Kan inte köpa något som inte är till salu			
40	Ej specificerat ändamål	Kommunen äger marken och säljer den inte			
300	Växtodling	Har inte varit till salu.			
70	Växtodling	Finns inte att köpa till rätt pris			
25	Spannmål, raps och betor	Marken ej till salu			
13	Spannmål, raps och betor	Min bror äger dessa 13 ha			
10	Vallproduktion	Skötsel av övriga grönytor			
25	Spannmål och sockerbetor	Tillfälle erbjöds			
17,7	Bete	Fick ej köpa den av Naturvårdsverket			
5	Bete	Betesmark från kommunen			
10	Vallproduktion	Skötsel av övriga grönytor			
45	Växtodling	Mark att köpa fanns ej			
35	Bete	Närliggande mark			
120	Växtodling	Marken är ej till salu			
80	Växtodling	Stordriftsfördelar			
30	Spannmål	Marken var tillgänglig att arrendera			
80	Växtodling	Inte mycket mark till salu nära min fastighet och för höga priser.			
130	Spannmålsodling	För att ägaren inte erbjudit mig att köpa			
5	Odling	Brist på andra alternativ			
31	Växtodling	(In)arrenderad sedan lång tid tillbaka			
65	Inget angivet ändamål	Tillfälle erbjöds			

Bilaga 5. Expertutlåtande av Teknologie doktor Leif Norell

UTLÅTANDE 2016-11-20

Teknologie doktor Leif Norell
Norells Värderingstjänster

Angående avstyckning från fastigheten Tierp Hillebola 1:3

Jag har fått i uppdrag av Bergvik Skog AB att utreda om det kan anses tillåtet att stycka av ca 42 hektar, huvudsakligen jordbruksmark med inslag av några mindre skogsdungar, från fastigheten Tierp Hillebola 1:3 (se bifogad karta). Ändamålet med avstyckningen är jordbruksfastighet. Enligt uppdragsgivaren ska jag speciellt belysa frågan om avstyckningen är tillåten utan att det behövs förhandsbesked om bygglov för bostadsbyggnad och/eller om det krävs ekonomibygnader.

Jag har inte gjort syn på plats utan hämtat in nödvändiga uppgifter via kartmaterial och andra handlingar samt uppgifter från Bergvik Skog (Mikael Perérs och Maria Stenqvist).

Tillämpliga lagrum och allmänna utgångspunkter

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3:1 FBL

Enligt det så kallade *varaktighetskravet* i 3:1 första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det uttalas vidare i samma stycke att det särskilt ska beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar samt att fastigheter för bebyggelse ska kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Det sägs däremot i lagtexten i 3:1 första stycket ingenting om att jordbruksfastigheter måste vara bebyggda, vare sig med bostadshus eller ekonomibygnader. Inte heller i förarbetena sägs något om krav på bebyggelse för att jordbruksfastigheter ska anses vara lämpade för sitt ändamål. Det framgår inte heller av Lantmäteriets Handbok FBL eller i NGB:s kommentar till FBL (Bonde, Dahlsjö och Julstad) att så skulle vara fallet.

I 3:1 andra stycket FBL finns ett *aktualitetskrav*, som säger att fastighetsbildning inte får ske, om den fastighet som om- eller nybildas, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Det kan i och för sig tänkas att avstyckning av en jordbruksfastighet utan byggnader i vissa fall inte uppfyller detta krav. Det vill säga att avsaknaden av t.ex. ekonomibygnader kan vara ett indicium på att fastigheten inte kommer att användas för jordbruksändamål inom överskådlig tid. I förarbetena (prop. 1969:128 s. B 104–105) uttalas dock att inte alltför stränga krav bör ställas på bevisningen i fråga om utsikterna för att ändamålet med fastighetsbildningen kommer att förverkligas.

Sammanfattningsvis finns det alltså inget lagstöd för att det är nödvändigt med byggnader på en jordbruksfastighet för att denna ska uppfylla det allmänna lämplighetskravet i 3:1 FBL. Inte heller förarbeten, rättspraxis eller doktrin ger stöd för ett sådant synsätt. Det centrala i sammanhanget bör i stället vara vilken typ av jordbruksverksamhet som avses bedrivas på fastigheten. Det är givetvis en väsentlig skillnad på t.ex. mjölkproduktion och extensiv betesdrift vad gäller behov av ekonomibygnader. När det gäller sådana byggnader kan dessutom erinras om att det utanför detaljplan inte krävs bygglov för ekonomibygnader för jordbruksnäringens behov (se 9:3 PBL), såvida inte utomplansbestämmelser anger annat. Vid t.ex. avstyckning av en fastighet för jordbruksändamål är det därför normalt lätt att åtgärda ett behov av ekonomibygnader när det uppkommer.

Det företagsekonomiska villkoret i 3:5 FBL

Det företagsekonomiska villkoret i 3:5 FBL är ett komplement till de allmänna lämplighetsvillkoren i 3:1 FBL för jordbruks- och skogsbruksfastigheter. I korthet ställer bestämmelsen upp ett krav på att fastigheten ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att det företag som ska bedrivas på fastigheten ska ge ett *godtagbart ekonomiskt utbyte* (1). Vid den bedömningen ska också tas hänsyn till *kombinationsverksamhet* på orten (2). Vidare ska särskild hänsyn tas till intresset av att *sysselsättning och bosättning i glesbygd* främjas (3). Dessutom ska hänsyn också tas till betydelsen av att vården av *natur- och kulturmiljön* främjas (4).

Denna utformning av det företagsekonomiska villkoret infördes i FBL år 1994. Av de förarbetsuttalanden som gjordes framgår bl.a., som allmänna utgångspunkter, att det är angeläget att FBL är utformad så att man vid tillämpningen kan beakta gällande jord- och regionalpolitik (prop. 1993/94:27 s. 13). Vidare framhölls att det är en tendens att människor i högre grad än tidigare väljer någon form av bosättning där boende i tätort kombineras med fritidsjordbruk eller annan form av markutnyttjande. Där det inte råder stor

konkurrens om markresurserna kan därför fritidslantbruk bidra till att hålla landsbygden levande, framhåller departementschefen (a. prop. s. 14).

Det uttalades vidare under de allmänna utgångspunkterna, att landsbygdsutveckling kan åstadkommas genom att den enskilde ges större möjligheter än tidigare att självständigt äga och bruka mark och genom att han får större frihet att anpassa sin fastighet till egna särskilda önskemål. Den enskildes önskemål bör alltså ges större spelrum vid fastighetsbildning jämfört med tidigare (a. prop. s. 14).

Innebörden i begreppet *godtagbart ekonomiskt utbyte* (punkt 1) måste enligt motiven (a. prop. s. 19 och 30) bestämmas med hänsyn till den vid varje tidpunkt gällande jordpolitiken. Det sägs vidare i motiven att det företag som ska bedrivas på fastigheten alltid måste lämna ett ”visst positivt bidrag” till brukarens försörjning (s. 30). På ett annat ställe i propositionen talas om ett ”inte obetydligt bidrag” till brukarens försörjning. Dessa olika uttalanden visar på att det finns ett tämligen stort tolkningsutrymme när det gäller att bedöma om kriteriet godtagbart ekonomiskt utbyte kan anses uppfyllt eller inte.

Någon rättspraxis som ger klar ledning för tolkningen av det företagsekonomiska kravet för jordbruksfastigheter efter 1994 års lagändring finns inte, vilket jag kan konstatera efter att gått igenom Lantmäteriets rättsfallsregister samt kommentaren till FBL. Däremot finns det ett antal rättsfall rörande skogsbruksfastigheter där domstolarna har bedömt kravet tämligen lågt, dvs. snarare utgått från ett ”visst positivt bidrag” än ett ”inte obetydligt bidrag” till brukarens försörjning. I Lantmäteriets rekommendationer *Fastighetsbildning som rör skogsmark* (2005-11-08, dnr 401-2005/1284) nämns t.ex. följande tre fall där domstolen vid bedömningen ansett att det var tillräckligt med ett visst positivt bidrag: Hovrätten för övre Norrland, 1994-09-29, UÖ 1190 (94:19); Hovrätten för övre Norrland, 1994-09-29, UÖ 1190 (94:19); FD Kalmar, 2000-01-31, F 882-99. Det är att märka att det företagsekonomiska kravet har i lagtexten samma utformning för jordbruks- och skogsbruksfastigheter.

Möjligheterna till *kombinationsverksamhet*, dvs. den andra punkten som ska vägas in i bedömningen, kan enligt förarbetena (a. prop. s. 31) avse t.ex. entreprenadrörelse, hantverk, hemslöjd, stuguthyrning etc. Även inkomst av tjänst ska räknas hit. Normalt bör sökandens påståenden om att han/hon avser att bedriva sådan verksamhet godtas (a. prop. s. 27 och 31).

I *glesbygd* bör av regionalpolitiska skäl särskild hänsyn tas till intresset av att sysselsättning och bosättning främjas (punkt 3). Det sägs i motiven (a. prop. s. 23 och 32) att detta kan ge utrymme för bildande av fritidsjordbruk, under förutsättning att det råder god tillgång på mark. De allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3:1 FBL ska dock vara uppfyllda även i sådana fall, vilket innebär att varaktighets- och aktualitetskraven ska vara uppfyllda.

Slutligen ska hänsyn också tas till betydelsen av att vården av *natur- och kulturmiljön* främjas (punkt 4). Denna bestämmelse var ingen nyhet i 1994 års lagändring utan detta avsteg från det företagsekonomiska villkoret infördes genom den lagändring som trädde i kraft 1991. I motiven (prop. 1989/90:151 s. 25) sägs att en förutsättning för att denna bestämmelse ska bli tillämplig är att brukaren avser att fortsätta att hävda marken och att hans avsikter framstår som realistiska. Det uttalas vidare att av betydelse för den bedömningen kan bli t.ex. att den fortsatta hävden stöds genom bidrag från Naturvårdsverket eller något annat organ som vill värna den aktuella miljön. Något absolut krav på ett sådant stöd ställs dock inte upp.

Tillämpning av reglerna i det aktuella fallet

Den tänkta avstyckningen gäller alltså drygt 40 hektar, huvudsakligen jordbruksmark, utan byggnader. Fram till för en tid sedan har jordbruksmarken arrenderats av ägaren till Hillebola gård, vilken tidigare bedrivit jordbruk i byn. Numera är jordbruket nedlagt. Bergvik Skog AB har planer på att plantera skog på den mark som tidigare arrenderades ut. I dagsläget finns det en presumtiv köpare, med anknytning till byn, som har planer på att i framtiden ta över släktgården Hillebola gård. Om styckningslotten planteras med skog kommer arealunderlaget och därmed möjligheterna att i framtiden bedriva ett bärkraftigt jordbruk i byn att minskas avsevärt.

Uppfyller styckningslotten de allmänna lämplighetsvillkoren i 3:1 FBL?

Bestämmelsen i 3:1 FBL torde i detta fall ha betydelse främst för bedömning om det behövs ekonomibyggnader eller inte för att varaktighets- och aktualitetskraven ska vara uppfyllda. Även i fråga om bostadsbyggnad kan bestämmelsen ha betydelse generellt sett. Frågan om krav på bostadsbyggnad kommer också in vid bedömning av den tredje punkten i 3:5 FBL, vilket kommenteras nedan.

Som framgått av genomgången ovan finns det inte något lagstadgat krav om att det behövs vare sig bostads- eller ekonomibyggnader på en jordbruksfastighet. Självklart är det i praktiken vanligt att det finns den typen av byggnader på jordbruksfastigheter, eftersom brukande och boende av tradition har hängt nära samman. Men utvecklingen inom jordbruket har under de senaste decennierna gått i riktningen att brukande och boende alltmer gått isär.

I detta fall bör därför bestämmelsen i 3:1 FBL inte utgöra något hinder mot avstyckningen, trots att styckningslotten är obebyggd idag. När det gäller ekonomibyggnader kan utifrån Tierp kommuns hemsida konstateras att det inte råder några utomplansbestämmelser inom området. Det krävs därför inte bygglov för att uppföra ekonomibyggnader för jordbruksnäringens behov. Lämpliga ekonomibyggnader för t.ex. betesdrift kan alltså uppföras när behovet uppkommer.

När det gäller kravet på bostadsbyggnad kan på sätt och vis en parallell dras mellan extensiv jordbruksdrift, t.ex. fårskötsel eller köttproduktion, och skogsbruksproduktion på skogsbruksfastigheter. Det brukar ju aldrig ställas krav på en bostadsbyggnad för att en skogsbruksfastighet ska anses som varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den här aktuella marken är, så vitt kan utläsas av handlingarna, lämplig som betesmarker. Den presumtive köparen har också uttryckt att han har planer på köttproduktion.

Sammantaget bedömer jag mot denna bakgrund att den tänkta avstyckningen inte strider mot bestämmelsen i 3:1 FBL.

Uppfyller styckningslotten det företagsekonomiska villkoret i 3:5 FBL?

Bestämmelsen i 3:5 FBL innehåller alltså ett företagsekonomiskt villkor, från vilket det finns olika former av undantag eller modifieringar. När det först gäller ”grundregeln”, dvs. att fastigheten ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att det företag som bedrivs ska ge ett *godtagbart ekonomiskt utbyte*, ger som vi sett förarbetsuttalandena ett ganska stort tolkningsutrymme. Det talas om såväl ett ”visst positivt bidrag” som ett ”inte obetydligt bidrag” till brukarens försörjning. Någon klar rättspraxis finns inte vad gäller t.ex. krav på arealstorlek för jordbruksfastigheter. Däremot finns det flera rättsfall avseende skogsbruksfastigheter där domstolarna har satt ribban lågt och ansett det tillräckligt med enbart ett ”visst positivt bidrag” för att storlekskravet skulle vara uppfyllt.

Om man utgår från den lägre gränsen i detta fall, dvs. att det räcker med ett visst ekonomiskt överskott, så bör 40 ha åker- och

betesmark vara tillräckligt för att villkoret om ett godtagbart ekonomiskt utbyte ska vara uppfyllt. Om man å andra sidan utgår från kriteriet inte obetydligt bidrag är det tveksamt om villkoret är uppfyllt. Man kommer i så fall in på att beakta de övriga kriterierna i bestämmelsen.

Möjligheterna till *kombinationsverksamhet* ska alltså vägas in vid bedömningen. Det kan vara allt från olika typer av andra slag av rörelseverksamhet, vilket exemplifieras i förarbetena, till inkomst av tjänst.

Vidare ska man i glesbygd ta särskild hänsyn till intresset av att *sysselsättning och bosättning* i glesbygd främjas. Med hänvisning till denna punkt har Lantmäteriet i detta fall ställt krav på att det behövs ett förhandsbesked om bygglov. Lantmäteriet hänvisar dock till enbart bosättningsintresset. Även en obebyggd jordbruksfastighet kan givetvis skapa sysselsättning på orten, så i en vidare mening bör man inte se denna punkt som ett absolut krav på bosättning. Av förarbetena (prop. 1993/94:27 s. 32) framgår också att såväl sysselsättning som bosättning är regionalpolitiska intressen som denna framhållas punkt är avsedd att främja.

Detta leder till slutsatsen att det i det aktuella fallet inte bör vara nödvändigt med ett förhandsbesked om bygglov. Sysselsättningsaspekten kan ändå uppfyllas t.ex. om avsikten är att bedriva köttproduktion på styckningslotten. Alternativet till avstyckning är ju att Bergvik Skog planterar skog på marken. I ett långsiktigt perspektiv genererar detta mindre sysselsättning och är på så vis ett sämre alternativ för bygden.

Slutligen ska hänsyn också tas till *natur- och kulturmiljön*. Alternativet här i detta fall är som sagt skogsplantering. Med tanke på dels naturmiljön i sig, dels att den aktuella marken på sikt kan utgöra underlag för ett jordbruksföretag i byn, bör önskan om att hålla landskapet öppet väga tämligen tungt vid bedömningen av om avstyckningen är tillåten eller inte.

Sammanfattande bedömning

FBL är en ramlag som ska beakta aktuell jordpolitik (se prop. 1993/94:27 s. 16). Idag är landsbygdspolitik och en levande landsbygd centrala begrepp inom bl.a. den politiska debatten. Ett övergripande syfte med lämplighetsreglerna i 3 kap. FBL är att fastighetsstrukturen ger möjlighet till en rationell markanvändning (a. prop. s. 15). Dessa aspekter bör hållas i minnet vid bedömningen av vad som kan anses som en lämplig jordbruksfastighet i FBL:s mening.

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

I detta fall är det ett viktigt syfte med avstyckningen att förhindra skogsplantering, så att den aktuella jordbruksmarken kan bidra till att hålla landskapet öppet och därmed ge sysselsättning inom jordbruket. Avstyckningen ligger därför helt i linje med intentionerna bakom de nu gällande lämplighetsreglerna. Alternativet med skogsplantering, som annars är nära förestående, är klart sämre för bygden.

Något krav på byggnader för att lämplighetsvillkoren ska vara uppfyllda finns inte uttalat i lagtexten, vare sig i 3:1 eller 3:5 FBL. Exempelvis köttjursproduktion torde mycket väl kunna bedrivas av någon som är bosatt på en annan fastighet i närheten. Ekonomibygnader kräver inte bygglov i detta fall.

När det gäller det företagsekonomiska villkoret i 3:5 FBL bör ett inte alltför högt krav ställas i detta fall. Förarbeten och praxis ger ett stort tolkningsutrymme vad som menas med ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I områden där det inte råder konkurrens om markresurserna, en situation som gäller här, kan det enligt motivuttalandena vara tillåtet med fritidslantbruk. Det sägs också att den enskildes önskemål bör ges ett större spelrum än tidigare (före 1994). Dessutom bör alltså naturvårdshänsynen vägas in i bedömningen.

Sammantaget bör den sökta avstyckningen mot denna bakgrund tillåtas. Den strider varken mot de allmänna lämplighetsvillkoren i 3:1 FBL eller det företagsekonomiska villkoret i 3:5 FBL.

Gävle 2016-11-20

Leif Norell

Bilaga 6. Förrättning i Uppsala län, aktbeteckning 0360–2017/35



Sida 1

**Underrättelse
om avslutad förrättning**

2018-02-26

Ärendenummer
C16654

Förrättningslantmätare
Kajsa Testoni

Förrättningshandläggare
Dominique Ostrowski

Bergvik Skog Väst AB
Trotzgatan 25
791 71 FALUN

Tierp Hillebola 1:3

Ärende Avstyckning från Hillebola 1:3

Kommun: Tierp

Län: Uppsala

Förrättningsbeslut Förrättningen har avslutats den 26 februari 2018 utan sammanträde.

Förrättnings-
handlingar Kopior av förrättningskarta, beskrivning och protokoll bifogas. De fullständiga förrättningshandlingarna finns på myndighetens kontor.

Tidpunkt för
registrering Under förutsättning att inget förrättningsbeslut överklagas kommer resultatet av förrättningen att registreras i fastighetsregistret. Detta sker tidigast den 3 april 2018.

Aktmottagare Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) kommer att skickas till Bergvik Skog Väst AB och Tomas Kregert när ärendet är infört i fastighetsregistret.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:
Lantmäteriet
802 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 26 mars 2018. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättnings ärendenummer C16654 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Information på
Internet Information om ditt ärende publiceras löpande på lantmäteriets e-tjänst "Mina fastighetsärenden"
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Mina-fastighetsarenden/>. Där kan ni skapa/beställa era inloggningsuppgifter och logga in.

K:2132 A:10704 S:18215 (2/13)



Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

LANTMÄTERIET

Aktbilaga PR1
Sida 1
Akt 0360-2017/35

Protokoll

2018-02-26

Ärendenummer

C16654

Förrättningslantmätare Förrättningshandläggare
Kajsa Testoni Dominique Ostrowski

Ärende Avstyckning från Hillebola 1:3

Kommun: Tierp

Län: Uppsala

Handläggning

Utan sammanträde.

Sökande och sakägare

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anmärkning
Hillebola 1:3, lagfaren ägare	Bergvik Skog Väst AB	Sökande
Blivande Hillebola 1:19, andel 1/3, ägare enligt köp	Linda Karlsson	Sakägare
Blivande Hillebola 1:19, andel 1/3, ägare enligt köp	Sven Erik Karlsson	Sakägare
Blivande Hillebola 1:19, andel 1/3, ägare enligt köp	Tomas Kregert	Sakägare

Yrkande

Se ansökan aktbilaga A1, komplettering, aktbilaga 2 och köpehandling, aktbilaga FÅ1.

Redogörelse

Genom avstyckning från skogsbruksfastigheten Hillebola 1:3 bildas en fastighet varaktigt lämpad för jordbruksändamål. Fastigheten är ej bebyggd. Den åkermark som avstyckas har god produktionsförmåga. Åkermark som efter förrättningen finns kvar på stamfastigheten är dels åkermark som redan brukas av en annan jordbruksfastighet och dels åkermark utan större intresse för jordbruksnäringen. Det innebär att avstyckningen medför en mer lämplig fastighetsindelning än tidigare. Då ägaren till stamfastigheten enbart bedriver skogsbruk möjliggör fastighetsbildningen en öppen och levande landsbygd genom att styckningslotten aktivt kommer att brukas till jordbruk. Efter avstyckningen fortsätter Hillebola 1:3 att vara en varaktigt lämpad skogsbruksfastighet. Förvärvstillstånd finns för styckningslotten, aktbilaga MM1.

K2182 A:10705 S:18217 (4/13)



Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Lantmäteriet
C16654

2018-02-26

Aktbilaga PR1
Sida 2
Akt 0360-2017/35

K2132 A:10705 S:18218 (5/13)

Utfart från styckningslotten bedöms kunna ske på allmän väg genom befintliga utfarter. Fastigheten har inget förhandsbesked för byggnation varför frågan om vatten och avlopp ej är aktuell.

Samråd har sökts med Länsstyrelsen då förrättningen kommer att resultera i att styckningslotten blir en jordbruksfastighet utan brukningscentrum. Länsstyrelsen har inget att erinra mot fastighetsbildningen, aktbilaga SD1.

Vid bedömningen av om jordbruket kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte tas hänsyn till rådande jordbrukspolitik och särskild hänsyn visas för glesbygden. Frånvaron av ett traditionellt brukningscenter bör inte vara ett hinder vid prövningen av lämpligheten då ett modernt jordbruk inte kräver att ekonomibyggnader finns på samtliga brukade fastigheter. Dessutom finns det generellt inte krav på bygglov för att uppföra ekonomibyggnader för jordbruksnäringens behov. Lantmäteriet gör därför bedömningen att fastighetsbildningen, sammantaget de förhållanden som föreligger är lämplig och förbättrar fastighetsindelningen i området.

Till grund för avstyckningen läggs köpeavtal och avstyckningen sker i enighet med köpeavtalet, se aktbilaga FÅ1.

Avstyckningen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

Fastighets-
bildningsbeslut

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE1.

Nybildad fastighet ska inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten. Nybildad fastighet ska inte belastas av in-teckningarna i stamfastigheten.

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Förrättningskostnaden ska betalas av Tomas Kegert, Sven-Erik Karlsson och Linda Karlsson med 1/3 vardera.

Aktmottagare

Bergvik Skog, Tomas Kegert.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäteriet
802 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **26 mars 2018**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Lantmäteriet
C16654

2018-02-26

Aktbilaga PR1
Sida 3
Akt 0360-2017/35

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer C16654 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

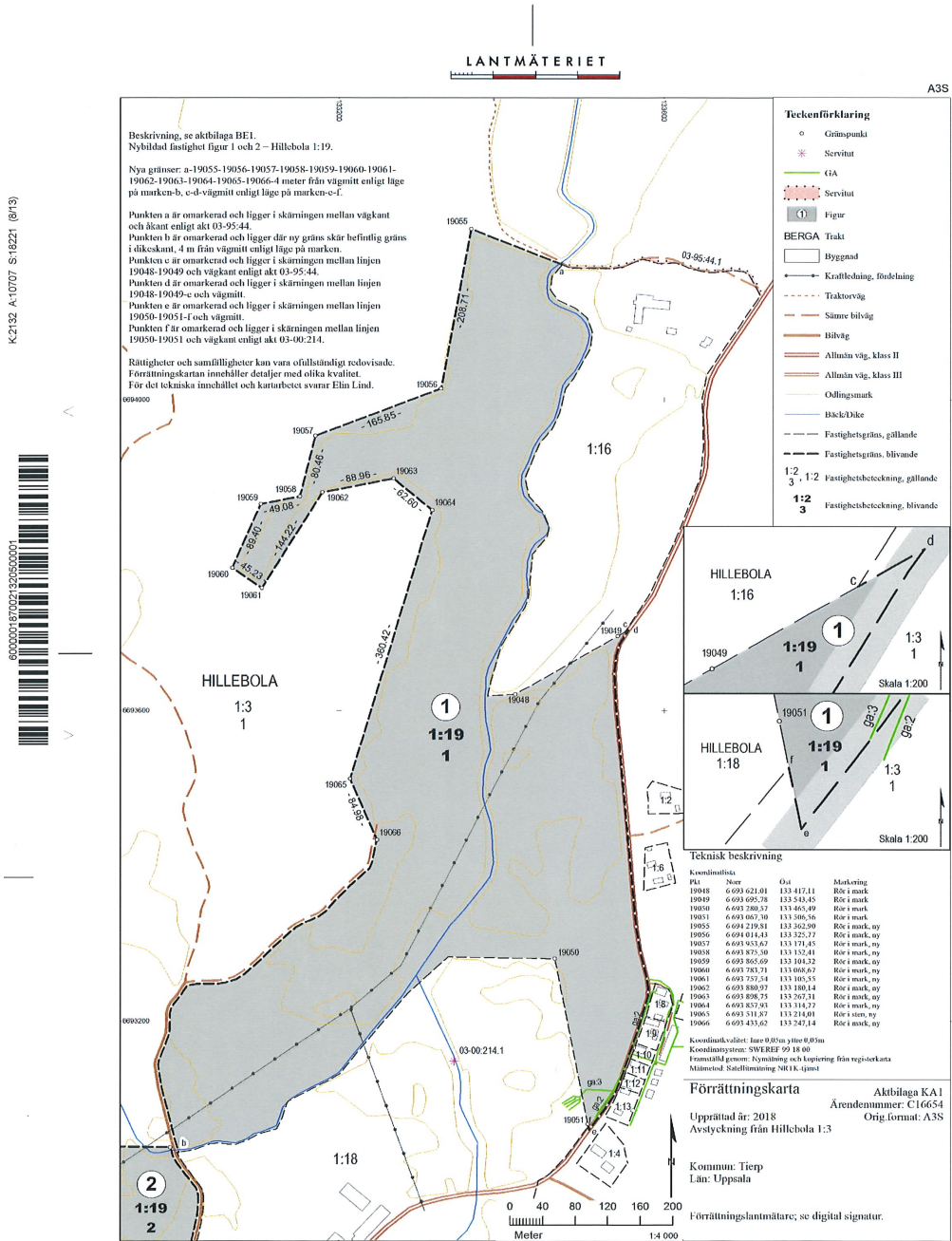
Kajsa Testoni



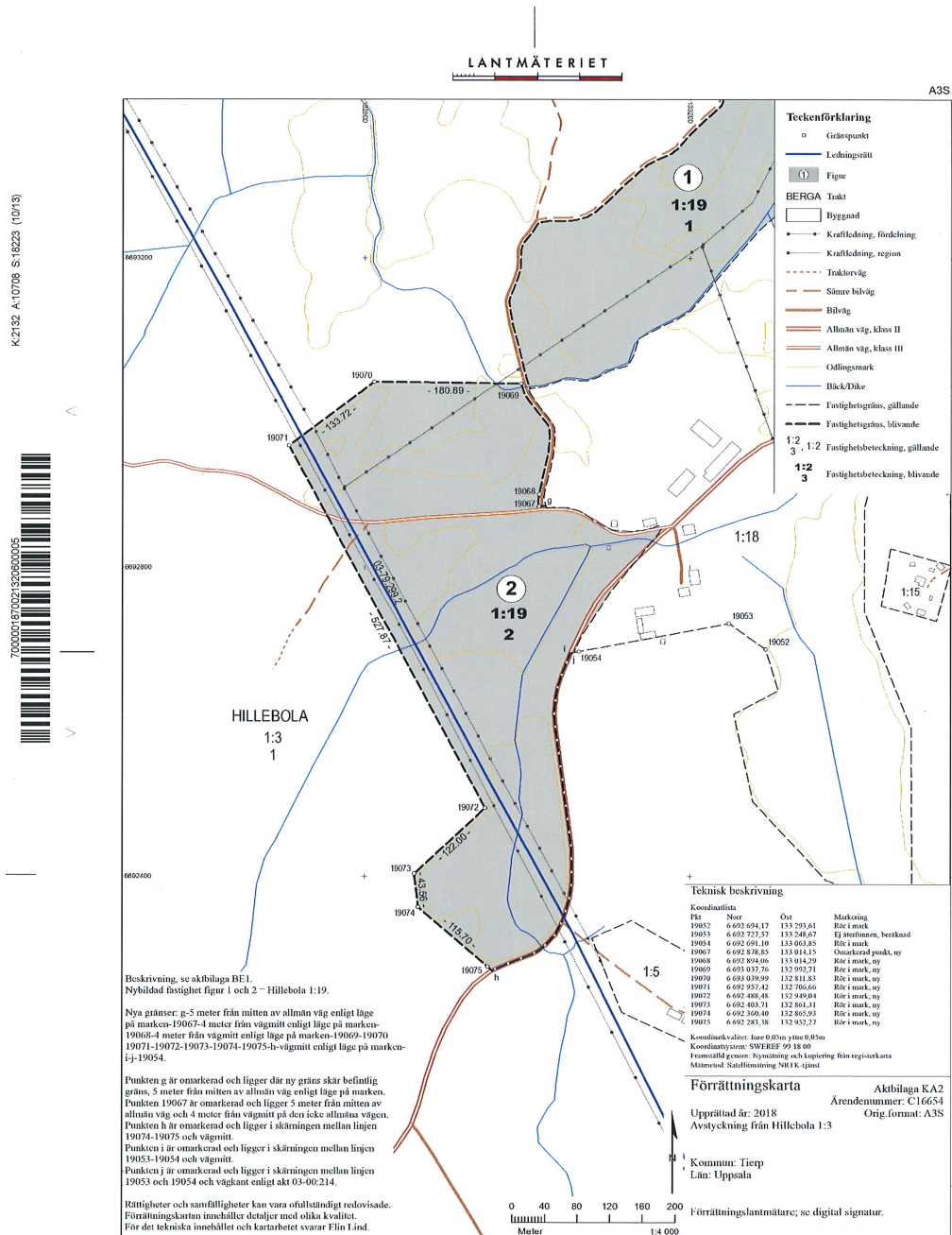
K:2132 A:10706 S:18218 (6/13)



Det moderna jordbruket och fastighetsbildning



Det moderna jordbruket och fastighetsbildning



Akt 0360-2017/35

Den här handling har undertecknats elektroniskt av *Kapla Teckent* Sid: 1/1

Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

LANTMÄTERIET

Aktbilaga BE1
Sida 1
Akt 0360-2017/35

Beskrivning

2018-02-26

Ärendenummer

C16654

Förrättningslantmätare

Kajsa Testoni

Förrättningshandläggare

Dominique Ostrowski

Ärende Avstyckning från Hillebola 1:3

Kommun: Tierp

Län: Uppsala

Beteckning för nybildad fastighet är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.

HILLEBOLA 1:3

Bergvik Skog Väst AB, lagfaren ägare

Avstyckning

Avstår till Hillebola 1:19

fig 1

289800 m²

Avstår till Hillebola 1:19

fig 2

159900 m²

Verkan på servitut: 03-IM1-72/1162.1

Ändamål: Kraftledning

Till förmån för: Älvkarleby Västanån 6:19

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på servitut: 03-IM1-94/23441.1

Ändamål: Starkströmsledning

Till förmån för: Tierp Vallskoga 1:121

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på servitut: 03-91:24.1

Ändamål: Utrymme

Till förmån för: Hillebola GA:1-GA:4

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på servitut: 0360IM-07/8750.1

Ändamål: Starkströmsledning mm

Till förmån för: Tierp Vallskoga 1:121

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på ledningsrätt: 03-79:299.2

Ändamål: Starkström

Till förmån för: STATENS

VATTENFALLSVERK

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

HILLEBOLA 1:19, ny fastighet

K2132 A:10708 S:16225 (1213)



Det moderna jordbruket och fastighetsbildning

Lantmäteriet
C16654

2018-02-26

Aktbilaga BE1
Sida 2
Akt 0360-2017/35

K:2132 A:10709 S:14828 (13/13)

Sven Erik Karlsson, andel 1/3, ägare enligt köp
Erik Axel Tomas Kregert, andel 1/3, ägare enligt köp
Linda Maria Linnea Karlsson, andel 1/3, ägare enligt köp

Avstyckning

Erhåller från Hillebola 1:3
Erhåller från Hillebola 1:3

fig 1 289800 m²
fig 2 159900 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen

449700 m²

Verkan på servitut: 03-IM1-72/1162.1

Ändamål: Kraftledning

Till förmån för: Älvkarleby Västanån 6:19

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på servitut: 03-IM1-94/23441.1

Ändamål: Starkströmsledning

Till förmån för: Tierp Vallskoga 1:121

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på servitut: 03-91:24.1

Ändamål: Utrymme

Till förmån för: Hillebola GA:1-GA:4

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på servitut: 0360IM-07/8750.1

Ändamål: Starkströmsledning mm

Till förmån för: Tierp Vallskoga 1:121

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Verkan på ledningsrätt: 03-79:299.2

Ändamål: Starkström

Till förmån för: STATENS

VATTENFALLSVERK

Belastar: Hillebola 1:3, Hillebola 1:19

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Kajsa Testoni

