

## **Bedöma bondebruk är ingen barnalek**

- Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

Elis Ekholm

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Copyright © Elis Ekholm, 2023

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

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5546SE  
Tryckort: Lund

Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## **Bedöma bondebruk är ingen barnalek**

**Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)**

**Property formation - Regarding the protection rule for agriculture**

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Elis Ekholm, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Malin Sjöstrand, Lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Linnea Fredriksson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nelly Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Jonathan Jernberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Fastighetsbildning, jordbruksfastighet, jordbruk, bärkraftigt och utvecklat jordbruk, standardtimmar, arbetstimmar

**Keywords:**

Property formation, agricultural property, protection rule, agricultural industry

Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## **Abstract**

Master of Science thesis addressing the protection rule for agriculture in the property formation law, 3 kap. 6 § Fastighetsbildningslag (1970:988).

The report aims to investigate and clarify when inconvenience arises for the agricultural industry and to determine whether a calculation tool developed by the Swedish Board of Agriculture is a suitable method to base the definition of when an agricultural property is considered to house a full-time business.

The report concludes that the calculation tool is an appropriate method for assessing the work requirements of an agricultural business in terms of hours, and it can be a tool in the evaluation of whether inconvenience to the agricultural industry arises. However, what constitutes an inconvenience to the agricultural industry is not straightforward to determine and varies from case to case.

Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## Sammanfattning

Examensarbetet behandlar skyddet för jordbruket i 3 kap. 6 § FBL där fastighetsbildning inte får medföra någon olägenhet för jordbruksnäringen. Vad olägenhet för jordbruksnäringen innebär är dock inte direkt definierat utan ska styras av rådande livsmedelspolitiska inriktning och omständigheterna i det särskilda fallet. Det finns dock några särskilda situationer angivna som återfinns i prop. 1993/94:27 som oftast kan innebära olägenhet av betydelse för näringen.

En av situationerna som finns omnämnt i förarbetet är att rationella heltidsföretag är skyddsvärda, och då särskilt i vissa utpekade produktionsområden där det nästan undantagslös bör innefatta olägenhet för jordbruksnäringen att dela sådana fastigheter som hyser heltidsföretag.

Examensarbetets syfte är att utreda vad som innebär olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen utifrån rättsdogmatisk metod. Vidare har rapporten som syfte att definiera hur mycket areal som en jordbruksfastighet behöver för att kräva ett arbetsbehov motsvarande en heltidstjänst. För att beräkna arbetsbehovet nyttjas ett beräkningsverktyg som Jordbruksverket har tagit fram för att beräkna standardtimmar i jordbruksnäringen som underlag till ansökan om startstöd.

Jordbruksverkets och Lantmäteriets definition av vad en heltidstjänst innebär i ett jordbruksföretag skiljer sig åt något där Jordbruksverket definierar en heltidstjänst som 1 600 standardtimmar och Lantmäteriet i handbok FBL som 1 600 arbetstimmar. Då 1 standardtimme är större än 1 arbetstimme innebär det att ett jordbruk som omfattar 1 600 standardtimmar klassificeras som ett heltidsjordbruk enligt både Lantmäteriets och Jordbruksverkets definition.

Teoriavsnitt och rättsfallsanalys mynnar ut i att det finns problem med begrepp som ej är definierade i prövning av 3 kap. 6 § FBL. Begreppen utgörs av bärkraftigt och utvecklat jordbruksföretag. Begrepp behöver definieras eller ändras för att skapa möjlighet för en mer enhetlig prövning av paragrafen. Vidare har valet av produktionsmetod stor påverkan på utfallet av prövningen vilket återspeglas i några av de rättsfall som återges i examensarbetet.



Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Vad beträffar Jordbruksverkets beräkningsverktyg för standardtimmar bör det gå att använda för att bedöma jordbruksfastighetens arbetsbehov och utröna om företagets som ryms i fastighetens jordbruksdel klassificeras som ett heltidsföretag.

Beräkningsverktyget genererar att ett arbetsbehov om 1 600 standardtimmar nås vid ca 180 hektar åkermark då växtodling bedrivs utan specialodling såsom potatis och betor. Ett heltidsjordbruk mätt i standardtimmar för animalieproduktion är betydligt mindre sett till ytenheter och beror mer av antal djurenheter än hektar. En mjölkgård kan exempelvis utgöra ett heltidsjordbruk med råge redan vid 25 hektar åkermark och 20 mjölkande kor.

Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## **Förord**

Med detta arbete avslutar jag mina studier till Civilingenjör i Lantmäteri. Arbetet har genomförts vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola.

Stort tack till Fredrik Warnquist för värdefulla kommentarer under arbetsgång samt förrättningslantmätare Brent Key för orientering i ämnet vid arbetets start.

Elis Ekholm

Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## FÖRFATTNINGAR OCH FÖRKORTNINGAR

### Författningar

JB	Jordabalken (1970:994)
MB	Miljöbalken (1998:808)
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

### Förkortningar

Ds	Departementsserien
FD	Fastighetsdomstolen
KLM	Kommunala lantmäteriet
KTH	Kungliga tekniska högskolan
LTH	Lunds tekniska högskola
LMM	Lantmäterimyndigheten
LM	Lantmäteriet
LST	Länsstyrelsen
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1 Introduktion .....</b>	<b>17</b>
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte och frågeställningar .....	17
1.3 Tidigare forskning samt arbeten .....	18
1.4 Avgränsningar.....	20
1.5 Begrepp.....	20
1.6 Metod.....	23
1.7 Disposition .....	24
1.8 Felkällor .....	24
<b>2 Jordbruk och fastighetsbildning.....</b>	<b>25</b>
2.1 Allmänt om fastighetsbildning och det tredje kapitlet FBL.....	25
2.2 Kort historisk tillbakablick - FBL .....	26
2.2.3 Historisk jordbrukspolitisk inriktning .....	30
2.4 3 kap. 5 § FBL - Det företagsekonomiska kravet .....	31
2.5.1 3 kap. 6 § FBL - Skyddet för jordbruksnäringen .....	32
2.5.2 3 kap. 6 § FBL - Begrepp.....	35
2.5.3 Skillnader gentemot 3 kap. 5 § FBL .....	37
2.5.4 Rådande Jordbrukspolitisk inriktning .....	37
2.6 3 kap. 9–10 §§ - Undantagsbestämmelser.....	38
2.7 3 kap. 11 § - Fastighetsbildning över kommungräns .....	39
2.8 Lantmäteriets handläggning av förrättning .....	39
3 Relevanta rättsfall - 3 kap. 6 § FBL .....	42
3.1 NJA 1999 s 339 - Sinclairsholm .....	42
3.2 RH 2007:25 - Stenåsen 1:40 .....	48
3.3 MÖD 2020:16 - Västerbotten, Vännäs kommun .....	52
3.4 MÖD 2022:14 - Svensbyn 4:23 .....	55

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

3.5 Hovrätten för västra Sverige, Ö 4515-00 - Rudsgården 1:120.....	58
3.6 Vänersborgs tingsrätt, MMD F 4891-18 - Lidköping Björlycke 3:2 .....	62
3.7 Växjö tingsrätt, MMD F 2140-19 - Borgholm Högsrum 20:1 m.fl.....	64
3.8 Nacka tingsrätt, MMD F 3283-19 - Enköping Stora Bortomta.....	70
3.9 Nacka tingsrätt, MMD F 5058-19 - Enköping Boglösa 2:8 .....	73
3.10 Växjö tingsrätt, MMD F 694-21 Mjölby Appuna 17:1 .....	77
3.11 Vänersborgs tingsrätt, MMD F 4972-21 - Lidköping Friel 1:25 .....	79
3.12 – Sammanfattande kommentarer.....	82
<b>4 Jordbruket och arbetstimmar.....</b>	<b>83</b>
4.1 Metod .....	83
4.2 Jordbruk i allmänhet.....	85
4.2.1 Produktionsområde .....	85
4.2.2 Jordbruket och arrende.....	87
<b>5 Simulering av skyddsvärda jordbruk .....</b>	<b>87</b>
5.1 Produktionsinriktning.....	87
5.1.1 Animalieproduktion/Djurhållning.....	89
5.1.2 Växtodling.....	89
5.2 Begränsande faktorer - animalieproduktion.....	89
5.2.1 Spridningsareal.....	89
5.2.2 Foderareal.....	90
5.3 Jordbruket och stordriftsfördelar.....	90
5.4 Exempelgård - Ett heltidsjordbruk.....	91
5.5 Simulering av jordbruksfastigheterna i rättsfallen .....	93
<b>6 Analys.....</b>	<b>95</b>
6.1 Bedömning av den mest rationella produktionsinriktningen .....	96
6.2 Byggnadsbestånd till jordbruksfastigheten .....	97
6.3 Räcker ett heltidsjordbruk för lönsamhet.....	99
6.4 Animalieproduktion är tidskrävande.....	100

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

6.5 Kommungränsproblemet.....	101
6.6 Arrendeförhållande .....	102
6.7 Klyvning .....	102
6.8 Begreppen .....	103
<b>7 Diskussion och slutsats.....</b>	<b>104</b>
7.1 En friare diskussion.....	103
<b>Referenser .....</b>	<b>110</b>
Offentligt tryck.....	110
Litteratur .....	110
Lagkommentar .....	110
Elektroniska källor .....	110
Examensarbeten .....	114
Övrigt .....	114

Bedöma bondebruk är ingen barnlek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---



## 1 Introduktion

### 1.1 Bakgrund

Historiskt sett har fastighetsbildning och jordbruket varit nära sammankopplat. Jordreformer såsom storskifte, enskifte, laga skifte samt koncentrerad rationalisering/särskild rationalisering har utgjort statlig styrning av hur jorden ska indelas och gett förutsättningar för att bruka den.<sup>1</sup> Den nuvarande fastighetsbildningslagstiftningen lämnar ej heller jordbruket vind för våg utan där finns regler för hur jordbruksfastigheter ska hanteras i 3 kapitlet fastighetsbildningslag.<sup>2</sup>

Det är i huvudsak två paragrafer i det tredje kapitlet i fastighetsbildningslagen som behandlar jordbruk där den första är den 5 §<sup>3</sup> som ställer upp ett företagsekonomiskt krav och den andra är 6 § som riktar sig i huvudsak mot att skydda bärkraftiga och utvecklade jordbruk.<sup>4</sup>

Den förstnämnda av dessa två paragrafer som tar syfte på ett företagsekonomiskt krav är relativt utredd och får anses lättare att hantera<sup>5</sup> än den paragraf som behandlar skydd för de företag som klassificeras som bärkraftiga och utvecklade. Det som kan göra det svårt att bedöma om olägenhet uppstår för jordbruksnäringen är för att jordbruket varierar, beroende på naturliga förutsättningar i exempelvis jordmån och vilken produktionsinriktning som lantbrukaren väljer för att bruka fastigheten.<sup>6</sup>

### 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet är att utreda då olägenhet uppstår för jordbruksnäringen inom ramen för fastighetsbildningslagen (1970:988) utifrån rättsdogmatisk metod.

De frågeställningar som ska besvaras är följande:

---

<sup>1</sup> Sabel, Linda. Samhällets styrning av fastighetsindelningen: Dätid, nutid och framtid. Diss., KTH.

<sup>2</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 175–188.

<sup>3</sup> Ibid., s.175–185.

<sup>4</sup> Ibid., s.185–188.

<sup>5</sup> Ibid., s.175–185.

<sup>6</sup> Ibid., s.185–188.

- Att via rättsfallsanalys definiera vad som innebär olägenhet för jordbruksnäringen.
- Att via ett beräkningsverktyg för standardtimmar inom jordbrukssektorn simulera antal nedlagda timmar i ett jordbruksföretag för att skapa riktlinjer gällande när en jordbruksfastighet och dess företag har ett arbetsbehov som omfattar en heltidstjänst.

### 1.3 Tidigare forskning samt arbeten

Det finns en avhandling som delvis behandlar skyddsregeln för jordbruk samt flera examensarbeten skrivna om skyddsregeln för jordbruksnäringen.

Avhandlingen samt de examensarbeten som är närmast min frågeställning samt bidragit till examensarbetets framväxt anges nedan.

#### **Samhällets styrning av fastighetsindelningen, Dåtid, nutid och framtid, Linda Sabel (2019)**

Doktorsavhandling som behandlar fastighetsbildningslagens 3 kapitel i tre delar med fokus på dåtid, nutid och framtid. Framtidsdelen syftar till att undersöka möjligheten till liberalisering av regelverket genom lättnader mot gällande rätt.<sup>7</sup>

Avhandlingen har varit en stor källa till kunskap i arbetets delar om dåtid, samt nutid i de delar av 3 kap. FBL som rör jordbruk.

#### **Lämpliga jordbruksfastigheter, Nickie Lindblom, Emy Olofsson (2013)**

Examensarbetet utreder vad som är en lämplig jordbruksfastighet, och tillåtlig jordbruksfastighet enligt 3 kap. 1, 5–6 §§ FBL. Arbetet grundar sig i rättsdogmatisk metod och intervjustudier med förrättningslantmätare samt andra verksamma inom ämnet.<sup>8</sup>

De delar av arbetet som berör 3 kap. 6 § FBL sammanfattas väl av till paragrafen berörd frågeställning, *“Hur tillämpas skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL i fråga om avstyckning av brukningscentrum från bärkraftiga jordbruk?”*.

---

<sup>7</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen: Dåtid, nutid och framtid.

<sup>8</sup> Nicke Lindblom och Emy Olofsson, Lämpliga jordbruksfastigheter, 2013

## Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Författarna lyfter fram att svaret på frågeställningen beror på en rad variabler såsom byggnadsbeståndets storlek, och kvalitet, dess förhållande till övriga byggnader på orten, vad för fastighets som tar emot byggnadsbestånden, samt vad avträdande fastighet har för behov av byggnaderna. Författarna lyfte fram att skyddsregeln har blivit mildare sedan lagändringen 1994 där fastighetsbildningsåtgärder nu kan genomföras utan att vara till övervägande nytta för jordbruksnäringen.

Vidare menar Lindblom och Olofsson att det inte är lämpligt att införa konkreta storleksgränser för att pröva 6 § då det skulle vara svårt att bygga en modell för bedömning som är gångbar i hela Sverige och som fungerar över en längre tid.

### **Det moderna jordbruket och fastighetsbildning - En studie i Helsingborg, Victor Bernhardsson (2018)<sup>9</sup>**

Examensarbetet utreder hur fastighetsbildning för jordbruksändamål kan anpassas till det moderna jordbruket. Författaren har i arbetet presenterat lagrum, rättsfall mm, genomfört en enkätundersökning bland fysiska personer som äger fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter med vissa specifika egenskaper.

Författaren menar att det endast är de riktigt stora jordbruksfastigheterna som kan anses skyddsvärda enligt 3 kap. 6 § FBL. Förslag finns framställt i arbetet att strama upp regelverket något så att mindre fastigheter omfattas av skyddsregeln för att successivt kunna möjliggöra att öka jordbruksfastigheternas areal successivt.

I rapporten behandlas även frågan om byggnaders vara eller inte vara till en jordbruksfastighet där Bernhardsson menar att enligt FBL behöver inte en jordbruksfastighet vara bebyggd. Författaren framställer att det verkar finnas en skillnad mellan hur FBL, praxis och hur förrättningslantmätare prövar byggnadsbeståndet i fastighetsbildningsärenden.

### **Skyddet för jordbruksmark vid fastighetsbildning, Martin Wallin (2023)<sup>10</sup>**

Examensarbete som utreder skyddet för jordbruksmark vid fastighetsbildning samt belyser de svårigheter som finns vid hantering av jordbruksmark i fastighetsbildning. Arbetet utreder frågeställningen utifrån rättsdogmatisk metod samt intervjuer med handläggare på länsstyrelsen.

---

<sup>9</sup> Victor Bernhardsson, Det moderna jordbruket och fastighetsbildning, 2018

<sup>10</sup> Martin Wallin, Skyddet för jordbruksmark, 2023

## Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Författaren kommer fram till att fastighetsbildning inte påverkar markanvändningen och att skyddet för jordbruksnäringen i FBL kräver att fastigheten som bedöms ska klassificeras som jordbruksfastighet och sedan att företaget som kan bedrivas utefter fastighetens beskaffenhet är bärkraftigt och utvecklat.

Wallin föreslår som slutsats bland annat att skyddet för jordbruksnäringen kanske bör syfta till att skydda jordbruksmarken i stället för jordbruksnäringen för att uppnå effekt.

### 1.4 Avgränsningar

Examensarbetet målsättning är inte att förklara jordbruket, den areella näringen eller dess företag fullständigt utan syftar endast till att övergripande försöka förklara och applicera jordbrukskunskaper till den grad att de går att använda beräkningsverktyget för startstöd på ett någorlunda realistiskt sätt för att simulera arbetstimmar och identifiera nyckelfaktorer i vad som utgör ett utvecklat och bärkraftigt jordbruk enligt 3 kap. 6 § FBL.

Arbetet utreder inte heller annan skyddslagstiftning för jordbruksmark såsom exempelvis 3 kap. 4 § MB.<sup>11</sup>

### 1.5 Begrepp

#### Åkermark

Åkermark är jordbruksmark som går att bearbeta med normala jordbruksmaskiner och jordbruksmetoder, exempelvis plöjning.<sup>12 13</sup>

#### Arrende

Upplåtelseform för jord som regleras i jordabalken. Arrendeförhållande i allmänhet regleras i 8 kap. JB. Upplåtare kallas jordägare, och den som har ett arrende kallas arrendator.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Se exempelvis Dahlsjö, Kalbro, Lindgren och Norell, Intresseavvägningar inom fastighetsrätten s.147.

<sup>12</sup> Hushållningssällskapet Västra. 2019. Invertering och värdering av jordbruksmarken i Uddevalla kommun

<sup>13</sup> Även NJA 2015 s. 323.

<sup>14</sup> NE, Arrende. u.å.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

### **Arrondering**

Term som inom jordbruket anger fältens form, storlek och läge i förhållande till varandra och till byggnaderna vid ett jordbruksföretag<sup>15</sup>.

### **Betesmark**

Jordbruksmark som inte går att plöja klassificeras som betesmark.<sup>16</sup>

### **Brukningenshet**

inom jordbruk, skogsbruk, husdjursskötsel samt frukt- och trädgårdsodling bedriven verksamhet under samma driftsledning.<sup>17</sup>

### **Djurenhet**

Mått på djurhållning. Med en djurenhet avses exempelvis 1 mjölkko eller 6 kalvar från en månaders ålder upp till sex månaders ålder.<sup>18</sup>

### **Ekonomibyggnad**

Byggnad för jord- och skogsbruk m.fl. näringar. Kan avse till exempel maskinhall eller djurstallar. Bygglövsbefriade i normalfallet, utanför plan.<sup>19</sup>

### **Jord- och skogsbruksfastighet**

Inom fastighetsbildning felaktigt begrepp för att definiera fastigheter som innehåller både jord- och skog. Om en fastighet har båda ägoslagen, ska fastigheten i första hand bedömas utifrån det dominerande ägoslaget.

Är fastighetens jordbruksdel av sådan omfattning att jordbruket som kan bedrivas utifrån fastigheten klassificeras som bärkraftigt och utvecklat ska fastigheten bedömas som en jordbruksfastighet, oavsett mängd skog.<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup> NE, Arrondering. u.å.

<sup>16</sup> NJA 2015 s. 323

<sup>17</sup> NE, Brukningenshet. u.å.

<sup>18</sup> 2 kap. Miljöprövningsförordning (2013:251).

<sup>19</sup> 9 kap. 3 § PBL.

<sup>20</sup> Prop. 1969:128 s. B 152.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

### **Jordbruksarrende**

Jordbruksarrende är den specifika formen för arrendeupplåtelse för jordbruksmark. Förhållande som rör jordbruksarrende regleras av 9 kap. JB.

### **Jordbruksfastighet**

Inom fastighetsbildning en fastighet som har en dominerande andel jordbruksmark, eller har en jordbruksdel som klassificeras som bärkraftigt eller utvecklat.<sup>21</sup>

### **Jordbruksföretag**

Se brukningsenhet.

### **Kombinationsverksamhet**

Exempelvis ett jordbruksföretag som bedriver annan inkomstbringande verksamhet än inom ramen för brukningsenheten. Den andra verksamheten kan bestå av entreprenadarbete -- både inom och utom jordbruk, turism mm<sup>22</sup> där jordbruksföretagets resurser såsom maskiner, mark och byggnader används.<sup>23</sup>

### **Kombinerad jord- och skogsbruksfastighet**

Se Jord- och skogsbruksfastighet.

### **Lantbruksenhet**

Lantbruksenhet är ett samlingsnamn för jord- och skogsbruksfastigheter i taxerings-sammanhang.<sup>24</sup>

### **Lantbruksfastighet**

Se jord- och skogsbruksfastighet.

### **Standardtimmar**

Mått på arbetstid för att utföra arbete inom den areella näringen. Jordbruksverket definierar ett heltidsjordbruk som minst 1 600 standardtimmar.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Ibid., s. B 152.

<sup>22</sup> Jordbruksverket. 2021. Jordbruksföretagens kombinationsverksamheter 2020.

<sup>23</sup> Jordbruksverket. 2021. Heltidsjordbruket i Sverige 2020.

<sup>24</sup> Skatteverket. u.å. Vad är en jord- eller skogsbruksfastighet?

<sup>25</sup> Jordbruksverket. 2021. Heltidsjordbruket i Sverige 2020.

## 1.6 Metod

För att angripa frågeställningarna används rättsdogmatisk metod. Med hjälp av rättskällor, rättskällelära samt rättsliga principer utreds skyddet för jordbruk i fastighetsbildningslagens 3 kapitel.<sup>26</sup> Informationsinhämtningen som gäller den rättsdogmatiska delen har till stor del skett utifrån sökmotorn i den digitala juridiska rättsdatabasen JUNO där lagtext, förarbeten, och rättsfall hämtat. Även JUNO:s expertkommentarer har studerats.

Information och inspiration har även hämtats ur Linda Sabels avhandling.<sup>27</sup> Uttolkning av 3 kap. 6 § FBL beror även av de jordbrukspolitiska riktlinjerna varav förarbeten till nuvarande samt tidigare riktlinjer har studerats i arbetet. Mer om urval gällande rättsfall följer i arbetets 3 kapitel.

Vidare kommer ett beräkningsverktyg användas som Jordbruksverket har framställt för att beräkna ett jordbruksföretags standardtimmar.<sup>28</sup> Beräkningen av standardtimmar i verktyget används för att skapa underlag till ansökan om startstöd för exempelvis en person som vill starta företag inom den areella näringen. Beräkningsverktyget omfattar endast beräkning för de näringsgrenar som går att knyta till primärproduktion som är ett begrepp som används för att beskriva verksamheter på gård eller liknande nivå. Exempel på primärproduktion är grönsaksodling, växtodling, uppfödning av slaktdjur, ägg- och mjölkproduktion samt att jaga och fiska.<sup>29</sup>

En standardtimme är en beräknad enhet för arbetstid som baseras på inrapporterad tid för olika moment, av olika företag inom den areella näringen till Jordbruksverket. En standardtimme är därmed en empiriskt fastställd tidsåtgång för ett givet arbetsmoment.<sup>30</sup> I arbetets 4 kapitel förklaras metod och modell ytterligare.

För att få vettiga och realistiska variabler att använda i beräkningsverktyget för beräkning av standardtimmar har bidragskalkyler/produktionsgrenskalkyler, litteratur, rapporter, uppsatser av agrar typ studerats.

---

<sup>26</sup> NE, Rättsdogmatik. u.å.

<sup>27</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen: Dåtid, nutid och framtid.

<sup>28</sup> Jordbruksverket. 2022. Beräkningsmall för standardtimmar startstöd

<sup>29</sup> Livsmedelsverket. 2022. Primärproduktion.

<sup>30</sup> Jordbruksverket. 2020. Statistikens framställning, Jordbruksföretagens driftinriktning 2020. Svensk typologi. s. 8.

## **1.7 Disposition**

### **1. Introduktion**

I avsnittet beskrivs bakgrunden, frågeställning, syfte samt metod för examensarbetet. Kort redogörelse om tidigare arbeten, begrepp, avgränsningar.

### **2. Jordbruket och fastighetsbildning**

Avsnittet behandlar övergripande jordbruk och fastighetsbildning historiskt och i nutid.

### **3. Relevanta rättsfall – 3 kap. 6 § FBL**

Genomgång av rättsfall som prövar 3 kap. 6 § FBL och skyddet för jordbruksnäringen.

### **4. Jordbruket och arbetstimmar**

Avsnittet behandlar jordbruket och den areella näringen översiktligt med fokus på arbetstidbehov i jordbruket.

### **5. Simulering skyddsvärda jordbruk**

Simulering av arbetsbehov i jordbruket med hjälp av Jordbruksverkets beräkningsverktyg för standardtimmar.

### **6. Analys**

I avsnittet analyseras examensarbetet utifrån frågeställningar, resultat och teori.

### **7. Diskussion och slutsats**

Det avslutande avsnittet presenteras slutsatser och förslag på framtida studier.

## **1.8 Felkällor**

Då lantmäteriprogrammet vid Lunds tekniska högskola ej innehåller någon "formell" jordbruksutbildning utan endast övergripande behandlar hur jorden brukas och de företag som hör brukandet till har en viss del inläsning av agrar litteratur krävts. Viss grundinformation har även antagits givet den erfarenhet jag har samlat på mig utifrån perspektivet att jag är född, uppvuxen samt arbetat inom ett mindre familj jordbruk med inriktning nötslakt djur.



Informationssökandet har i vissa delar varit prövande och det har varit svårt att få en övergripande teoretisk bild över jordbruket vilket kan ha lett till missuppfattningar som eventuellt har genererat felkällor. Det huvudsakliga syftet med uppsatsen är dock inte att förklara jordbruket utan att ta fram ett ungefärligt riktvärde mätt i hektar samt identifiera eventuella nyckelfaktorer i vad som utgör ett utvecklat och bärkraftigt jordbruksföretag som enligt 3 kap. 6 § FBL är skyddsvärt.

Framförallt är fokuspunkten att skapa underlag för att identifiera de eventuellt skyddsvärda jordbruken så att berörd expertmyndighet får möjlighet via samråd att ge yttrande om jordbrukets klassificering.

## 2 Jordbruk och fastighetsbildning

### 2.1 Allmänt om fastighetsbildning och det tredje kapitlet FBL

Vad som ryms inom fastighetsbildning framgår av 1 kap. 1 § i FBL. Åtgärderna kan exempelvis vara förändring i fastighetsindelningen, att ett servitut bildas, mm.<sup>31</sup> Fastighetsbildning är en myndighetangelägenhet<sup>32</sup> i Sverige och denna kan utföras av både det statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna.<sup>33</sup>

I det tredje kapitlet i FBL finns bestämmelser om de allmänna villkoren för fastighetsbildning. Dessa villkor har ställts upp för att ny- eller ombildade fastigheter ska vara lämpade för sitt ändamål utifrån allmänna intressen och därmed leda till en för samhället effektiv fastighetsindelning.<sup>34</sup>

Exempel på villkor kan vara att bostadsfastighet måste ha tillgång till godtagbar anordning för vatten och avlopp<sup>35</sup> eller att skogsfastighet inte får delas så att denna blir orationell ur skogsbrukssynpunkt och därmed skadar skogsnäringen.<sup>36</sup> De tredje kapitlets villkor är statens styrning gällande fastighetens beskaffenhet och omfång med syfte att skapa en rationell och ändamålsenlig fastighetsindelning i Sverige.

---

<sup>31</sup> Lantmäteriet, handbok FBL s. 26–27.

<sup>32</sup> 2 kap. 2 § FBL.

<sup>33</sup> Lantmäteriets, handbok FBL s.226.

<sup>34</sup> Prop. 1993/94:27. sida 5

<sup>35</sup> 3 kap. 1 § FBL.

<sup>36</sup> 3 kap. 7 § FBL.

## 2.2 Kort historisk tillbakablick - FBL

De allmänna villkoren i tredje kapitlet har stark anknytning till jordbruket och rationalisering av näringen. Staten har sedan mycket lång tid tillbaka haft ett intresse av att reglera utformning och arrondering av fastigheter. Det huvudsakliga syftet med fastighetsbildning på landsbygden<sup>37</sup> har de senaste århundradena varit att komma till rätta med uppsplittring av jord i små och olönsamma enheter som har åstadkommit genom att tillåta s.k. fri jorddelning<sup>38</sup> där fastighetsägaren själv fått bestämma hur fastighetsbildning ska ske. Detta har till en början skett av skatteskal där staten hade möjlighet att driva in skatt på olika vis av fastighetsägare men senare kommit att övergå till att syfta på nytta ur nationalekonomisk synvinkel samt av mer social natur.<sup>39, 40</sup>

Tegskifte är en övergripande benämning på en jorddelningsprincip som härstammar från landskapslagarna kring 1200–1300-talen. Solskifte är den benämningen som används i Östra Mellansverige och laga läge gällde som namn enligt Östgötalagen. Huvuddragen i tegskiftesprincipen var att inägor d.v.s. åker och äng var indelade i smala remsor som brukades enskilt under odlingssäsongen och i övrig mark nyttjades gemensamt som bete inom byn. Utägor såsom skog och vatten var samfälliga för byn och brukades gemensamt. Ägande och brukandet av jorden bedrevs till stor del av kollektivet och samordning krävdes för att effektivitet skulle uppnås. Samordningen reglerades i byggningsbalkarna samt i av byarna upprättade byordningar där beslutsorganet var bystämman. Tegskiftet kom att bestå fram till och med 1734 års lag vilket innebär att jorddelningsprincipen rådde under ca 500 år.<sup>41</sup>

Under 1700- och 1800-talen skedde stora förändringar i jordindelningen, cirka år 1750 kom den första förordningen om storskifte. Syftet med storskiftet var att mode-

---

<sup>37</sup> Det rådde relativt olika principer för fastighetsbildning på landsbygd och i stad fram tills FBL antogs 1972, se Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen. s 23–133. Även Peter Ekbäck, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – om fastighetsbildningslagen m.m., s 224., s 231–234.

<sup>38</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen. s.24–25

<sup>39</sup> Med social natur åsyftas exempelvis utflytt av byar i enskiftesstadgan för att skapa rationella brukningsenheter.

<sup>40</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen., s 4, 24.

<sup>41</sup> Peter Ekbäck, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning., s 224.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

rera byns ägor i så få skiften som möjligt för att ge varje ägare möjlighet till ett effektivt brukande av jorden. Indelningen år 1762 begränsade exempelvis antalet skiften i åker och betesmark till fyra vardera samt 1 skifte i utmark. Skog lämnades normalt sett oskiftad och fortsatte vara en samfällad egendom för byn. Storskiftesreformen var dock dispositiv vilket möjliggjorde högst varierande utfall i fastighetsindelningen. Vid slutet på 1700-talet hade storskifte genomförts i större delen av landet.<sup>42</sup>

År 1803 utgavs den första förordningen om enskifte i Skåne. Förordningen kom att gälla några år senare även i andra landsdelar, dock ej i Norrland. Övergripande gällde att varje delägare skulle ges ett sammanhängande skifte där det var möjligt. Om det inte gick att lägga all mark i ett skifte utfördes uppdelningen av jorden i ett skifte för uppodling (odlingsbar mark) och ett skifte för avrösningsjord (annan mark). Vidare hade enskiftesförfattningarna krav på utflyttning, det så kallade utflyttningstvånget. Detta innebar att de delägare som fick sina skiften utanför byn var tvungna att flytta och bosätta sig invid den jord de tilldelats.<sup>43</sup>

År 1827 ersatte laga skifte-stadgan de tidigare storskifte- och enskiftesstadgorna.<sup>44</sup> Syftet med laga skifte var att ordna fastigheternas utformning så att de ska kunna skötas och brukas optimalt sett till avkastning. Laga skifte gällde hela landet med undantag för Dalarna och kompletterades år 1866 med motiveringen att ordna tydliga ägarstrukturer. Detta skulle återigen åstadkommas genom att samla ägorna sett till läge, beskaffenhet och ägoblandning vilket syftade till att ge jordägaren förutsättningar för att skapa högsta möjliga avkastningen ur jorden. Till stor del lades grunden för den fastighetsstruktur som finns idag på landsbygden i laga skifte.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Ibid., s 224–225.

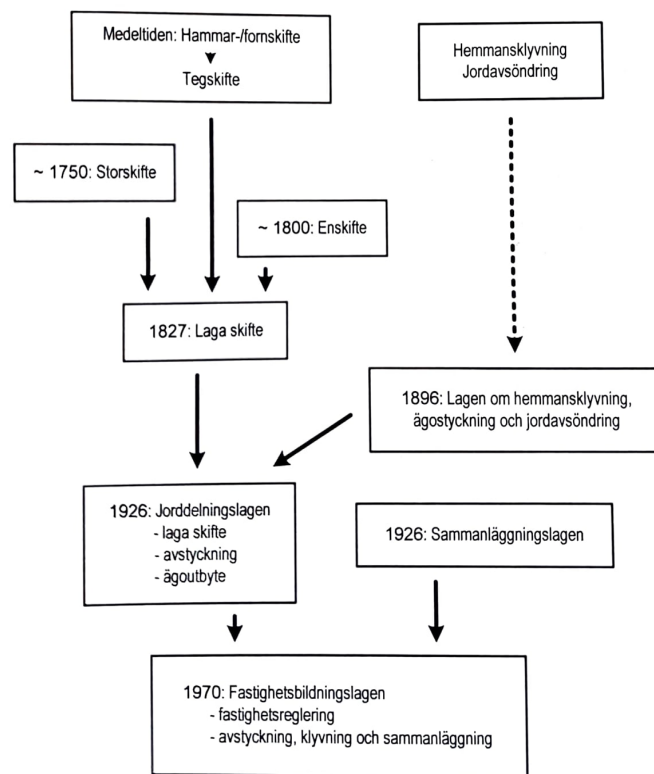
<sup>43</sup> Ibid, s 225.

<sup>44</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen., s 25.

<sup>45</sup> Ekbäck, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning., s 225.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---



Figur 1. Översiktlig historisk utveckling av lagstiftning om fastighetsbildning på landsbygden.<sup>46</sup>

Jorddelningslagen ersatte lagaskiftesstugdan 1926. Den nya lagstiftningen förändrade inte jorddelningen nämnvärt utan laga skiftes-institutet behölls i stort oförändrat. En nyhet var dock avstyckningsinstitutet som ersatte ägostyckning och avsöndring i tidigare lagstiftning. Institutet finns i huvuddrag kvar i nuvarande FBL. Även Ägoutbyte tillkom som i enkel mening kan likställas med dagens fastighetsreglering i FBL.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Ibid., s 229.

<sup>47</sup> Ibid., s 227–228.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Parallellt med jorddelningslag stiftades även lag om sammanläggning år 1926 vilket gav möjlighet att sammanfoga befintliga fastigheter. Sammanläggningen var dock friställd lantmäterimyndigheten och sköttes av en ägodelningsdomare.<sup>48</sup>

Efter jorddelningslagens upphörande togs nu gällande Fastighetsbildningslag (1970:988) i bruk. Lagen har förändrats en del sedan antagandet, inte minst kopplat till skyddet för jordbruksnäringen i 3 kap. 6 §. Till en början hade lagstiftningen en betydligt strängare tillämpning som liberaliserades i prop. 1993/94:27.

Dåvarande lydelse

**3 kap. 6 § FBL** *Fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet får äga rum endast om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen.*

*Åsytas med fastighetsbildningen att nybilda eller förbättra fastighet som är avsedd för annat ändamål än jordbruk, får åtgärden dock ske om den icke medför olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen.”*

Paragrafen skiljer sig mot dagens lydelse där fastighetsbildning tillåts att äga rum om det ej uppstår olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen till skillnad mot tidigare lydelse där åtgärden endast var tillåtlig om övervägande nytta uppstod för jordbruksnäringen.

Nuvarande lydelse

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

Vid genomförandet av lagändringen förutspådde lagstiftaren att 3 kap. 6 § FBL skulle få större praktisk betydelse vid prövning. Någon sådan trend kan dock inte styrkas sett enbart till antal mål som finns redovisade i LM:s rättsfallssamling efter 1994 där den största andel mål som rör 6 § i samlingen kommer från 80-talet.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Ibid., s 228.

<sup>49</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen., s 224.

### 2.2.3 Historisk jordbrukspolitisk inriktning

Den tidigare presenterade lagstiftning är precis som all annan lagstiftning ett utfall av politisk vilja. Fastighetsbildning och de jordbrukspolitiska målen har format lagstiftning då som nu. Som beskrivet tidigare har de olika skiftesstadgorna haft varierande målsättning men ett grundläggande jordbrukspolitiskt mål har sedan länge varit att bilda fastigheter som möjliggjorde att göra jorden brukningsbar för lantbrukaren.

Då fastighetsbildningslagen antogs den 1 januari 1972 utgör lagens tredje kapitlet styrning för hur det allmänna ska förhålla sig till fastighetsbildning och ibland agera motpol mot sökandes målsättning i lantmäteriförrättningen. Till stor del utgör det tredje kapitlet i FBL en ramlag och i synnerhet i frågor som rör jordbruk där lagstiftningen stipulerar att jordbruket ska behandlas efter rådande jordbrukspolitiska inriktning.<sup>50</sup>

Den tidigare jordbrukspolitiken har precis som nuvarande strävat efter att skapa bärkraftiga och utvecklingsbara enheter. Metoden för att uppnå resultatet samt vad som bedöms utgöra ett utvecklingsbart jordbruk har varierat genom åren men övergripande har de jordbrukspolitiska riktlinjerna kunnat kategoriseras i tre delmål<sup>51 52</sup>,

1. Inkomstmålet som tog sikte på att de som arbetade inom den areella näringen skulle ha en viss inkomstnivå och levnadsstandard.
2. Produktionsmålet ställde krav på storleken av den totala svenska jordbruksproduktionen för exempelvis beredskapskäl.
3. Effektivitetsmålet, att rationalisera jordbruksproduktionen för att bl.a. hålla livsmedelspriserna i landet låga.

De genom åren förändrade riktlinjerna har prioriterat delmålen olika och exempelvis kunde de tidigare målen ta sikte på gårdar, som oavsett storlek uppvisade lönsamhet och klassificera dessa gårdar som utvecklingsbara.

---

<sup>50</sup> 1993/94:27 s. 16 och 18).

<sup>51</sup> Från föredraget ”Fastighetsbildning Jordbruksfastigheter”, Lantmäteridagarna i Göteborg 2023 den 10–11 maj. Även Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen., s 87.

<sup>52</sup> Även Ds 2004:9., s 47.

## Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

För att de lönsamma gårdarna skulle ges utrymme att utvecklas kunde åtgärder såsom förmånliga lån erbjudas till ägaren för att köpa upp närliggande jordfastigheter. För att få omkringliggande fastighetsägare att sälja jordbruksmarken erbjöds de att via statligt stöd flyttbidrag samt att omskola sig i en annan näring.<sup>53</sup> Åtgärderna får anses vara relativt långtgående och omfattande för att skapa ordning och möjliggöra för moderniserad jordbruksföretagen och produktionsmetoderna.

Den nuvarande jordbrukspolitiska inriktningen tar i huvudsak sikte på att de företag som är verksamma i den areella näringen ska vara verksamma på en fri marknad men där finns vissa begränsningar för att gynna och fortsätta utveckla jordbruket.

Exempelvis återfinns i fastighetsbildningslagen skyddet bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag i 3 kap. 6 § FBL där staten fortsatt har bestämt att vissa typer av fastighetsbildningsåtgärder inte ska vara tillåtliga om det uppstår olägenhet för jordbruksnäringen. Vad som innebär olägenhet är inte direkt specificerat men ska tolkas mot rådande jordbrukspolitiska inriktning.<sup>54</sup>

### 2.4 3 kap. 5 § FBL - Det företagsekonomiska kravet

Den femte paragrafen i tredje kapitlet i fastighetsbildningslagen syftar till att endast jord- och skogsbruksfastigheter får tillskapas som är lämpliga för sitt ändamål vilket kort och gott syftar till att dessa fastigheter är näringsfastigheter och därmed ska generera ett överskott till fastighetsägaren.

*3 kap. 5 § FBL 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.  
Lag (1993:1340).*

---

<sup>53</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen., s 87.

<sup>54</sup> Lantmäteriet, handbok FBL., s 186.

Överskottet formuleras i lagtexten som “godtagbart ekonomiskt utbyte” och är beroende av fastighetens storlek, sammansättning och utformning. Vidare ska även hänsyn tas till möjligheten att kombinera fastighetens jord, och/eller skogsbruksdel med en annan varaktig verksamhet på orten. Detta för att främja sysselsättning lokalt, och då främst i glesbygd. Lagtexten innehåller även ett avsnitt om att främja betydelsen av vård av natur- och kulturmiljö. Detta är oftast knutet till aktivt brukande av jord och särskilt småskaligt brukande.<sup>55</sup>

### 2.5.1 3 kap. 6 § FBL - Skyddet för jordbruksnäringen

Det huvudsakliga syftet med paragrafen är att fastighetsbildning inte får äga rum om olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen uppstår. Detta med målsättning att trygga landets livsmedelsförsörjning, motverka för jordbruket dålig skiftesindelning samt ställa krav på redighet i fastighetsindelningen.

**3 kap. 6 § FBL** *Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Lag (1993:1340).*

Vad som innebär olägenhet av betydelse utgår i stort utifrån de rådande livsmedelspolitiska målen samt omständigheter i det enskilda fallet.<sup>56</sup>

I prop. 1993/94:27 beskrivs dock några särskilda situationer som bör uppmärksammas särskilt då de ofta bör medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Ett sådan typfall som kan bedöms medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen är att dela bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter där i företaget nedlagda resurser riskerar att stå outnyttjade.<sup>57</sup> Detta gäller särskild då åtgärder såsom klyvning och avstyckning tillämpas på jord- eller skogsbruksföretag där exempelvis befintligt byggnadsbestånd kan stå outnyttjat, eller inte nyttjas fullt ut.

Lantmäteriet anger detta typfall som “Skydd för bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter”.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Ibid., s 175–185.

<sup>56</sup> Prop. 1994/94:27 s. 34

<sup>57</sup> Andersson, Fastighetsbildningslagen, kommentar 3 kap. 6 §.

<sup>58</sup> Lantmäteriet, handbok FBL s.186–187.



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Lantmäteriet förklarar i handboken att begreppet bärkraftigt och utvecklat jordbruk bör knytas till graden av sysselsättning och utkomst samt till fastighetens beskaffenhet. För att bedöma om jordbruket är utvecklat bör hänsyn tas till omfattning av den ägda arealen i förhållande till brukad areal och om det är en rimlig balans mellan den egna, ägda arealen och brukningscentrumet standard och kapacitet.

Lantmäteriet gör bedömning att ett utvecklat och bärkraftigt jordbruksföretag ska med befintliga resurser samt effektiv drift ge full sysselsättning åt minst en person inom företagets jordbruksdel. I slättbygd menar lantmäteriet att utgångspunkten vara att endast den egna ägda arealen ska beaktas vid utvecklingsbedömning av ett jordbruksföretag.<sup>59</sup>

I Norrland måste dock bedömningen utföras annorlunda då det saknas förutsättningar för jordbruksföretag att med egen areal klassificeras som bärkraftiga och utvecklade trots att de kan ha omfattande verksamhet. Detta på grund av företagsstruktur och jordbruksmarkens lokalisering. Samma faktum gäller för södra och mellersta Sveriges skogsbygder. Här finns anledning att förutom den egna ägda arealen pröva fastighetsbildning på andel arrenderad jord och den påverkan fastighetsbildningen kan få på nedlagda resurser.<sup>60</sup>

Lantmäteriet kommenterar även avskiljandet av skogsmark i handboken där det anger att i normalfallet bör det inte anses medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen att skilja jord- och skog åt. Men att skilja ägoslagen åt i Norrland kan innebära olägenhet för jordbruksnäringen i det fall det sker från utvecklade och utvecklingsbara jordbruksfastigheter. Detta då landsdelen utpekas särskilt då risken finns att jordbruksdriften avvecklas på platsen vilket får påverkan på livsmedelsförsörjningen i Norra Sverige enligt rådande livsmedelspolitiska riktlinjer.<sup>61</sup>

En annan åtgärd som riskerar att innebära olägenhet är klyvning och liknande fastighetsåtgärder som berör rationella heltidsföretag som byggts upp i Götalands och Svealands slättbygder och i delar av Norrland som är av betydelse för landets eller landsdels livsmedelsförsörjning.<sup>62</sup> Lantmäteriet kategoriserar denna typ av olägenhet för jordbruksnäringen i Handbok FBL som "Skydd för rationella heltidsföretag".<sup>63</sup>

---

<sup>59</sup> Ibid., s 186–187.

<sup>60</sup> Ibid, s.186–187

<sup>61</sup> Ibid., s 187.

<sup>62</sup> Prop. 1993/94:27 s. 34

<sup>63</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 187.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Lantmäteriet beskriver vidare i handboken att arealunderlag och arrondering samt ekonomibyggnaders beskaffenhet bör vara nyckelfaktorer om jordbruksföretag ska bedömas som rationellt. En tumregel bör vara att ett rationellt heltidsföretag som endast bedriver spannmålsodling bör omfatta flera gånger större areal än vad ett motsvarande, rationellt heltidsföretag med produktionsinriktning mjölk. Ekonomibyggnader bör vara av sådan beskaffenhet att de i befintligt skick eller efter en företagsekonomiskt försvarbar investering kan användas för att utgöra underlag för driften för att klassificeras som rationella.<sup>64</sup>

Ett heltidsföretag utgörs av ett jordbruksföretag som åtminstone kräver en årsarbetsinsats om 1 600 timmar.<sup>65</sup>

I prop. 1993/94:27 anges även att sådana mer ingripande åtgärder som försämrar förutsättningar för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter bör som regel anses ägnade att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Ett exempel i propositionen ges om att skilja bostadsbyggnad från sådana jordbruksenheter, där det kan medföra olägenhet. Mindre avstyckningar utan betydelse för jordbruksdriften ska dock inte anses strida mot bestämmelsen.<sup>66</sup>

Lantmäteriet benämner delmålet som "Ytterligare skydd för bärkraftiga jordbruksenheter" i handboken. LM påtalar att när det gäller icke bärkraftiga jordbruksfastigheter får skiljande jordbruksdelen och bostadshuset prövas från fall till fall. Myndigheten problematiserar även begreppet "ingripande" och "mindre avstyckning" och påtalar att det är svårt att konkretisera de båda begreppen generellt. I bedömningen bör exempelvis beaktas vart den avstyckande arealen är belägen i förhållande till brukningscentrum samt om balansen rubbas mellan antalet djur och areal på den avträdande fastigheten.<sup>67</sup>

Sist i propositionen nämns att åtgärder som medför ägosplittring eller väsentligt försämrar arrondering oftast kan anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Klyvning där varje delägare får små och smala skiften bör inte förekomma utan fastighetsbildningen bör syfta till att eftersträva goda behandlingsytor och tydligt

---

<sup>64</sup> Ibid., s 187.

<sup>65</sup> Ibid., s 187.

<sup>66</sup> Prop. 1993/94:27 s. 34.

<sup>67</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 187–188

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

redovisade fastighetsgränser i de fall jordbruksfastigheter delas.<sup>68</sup> Lantmäteriet rubricerar ovannämnda delmål i "Skydd mot försämrad arrondering" i handbok FBL<sup>69</sup>.

### 2.5.2 3 kap. 6 § FBL - Begrepp

Under inläsning av 3 kap. 6 § FBL har en del begrepp stötts på som inte verkar finnas direkt definierade. Detta avsnitt är ett försök att definiera begreppen.

Information och inspiration har hämtats från en powerpointpresentation som föredrogs på Lantmäteridagarna 2023 i Göteborg den 10–11 maj. Presentationen har tagits fram av det statliga och kommunala lantmäteriet i samverkan med Länsstyrelserna för att öka kunskapen kring fastighetsbildning som berör jordbruksfastigheter.<sup>70</sup>

#### Bärkraftigt

Begreppet härstammar från 1967 års jordbrukspolitiska riktlinjer<sup>71</sup>. Begreppet syftade till att bärkraftiga jordbruksföretag skulle byggas upp som på lång sikt skulle bedömas bestå som självständiga enheter och generera samma arbetsinkomst som jämförbara näringar. Begreppet försvann i 1977 års jordbrukspolitiska beslut<sup>72</sup> och återkom i fastighetsbildningslagen 1994<sup>73</sup>.

I SOU 2001:38 kommenteras begreppet och det framgår att den tekniska utvecklingen har gått så pass långt sedan begreppet användes sist har gjort att det är ytterst få företag i landet som kan klassificeras som bärkraftiga och utvecklingsbara.<sup>74</sup>

#### Utvecklat

Utvecklat respektive utvecklingsbart jordbruksföretag är terminologi som är hämtad från 1977 års jordbrukspolitiska beslut.<sup>75</sup> Med ett utvecklat jordbruksföretag menades ett jordbruksföretag som har förutsättningar för effektiv drift på både lång och kort

---

<sup>68</sup> Prop. 1993/94:27 s. 34–35.

<sup>69</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 188.

<sup>70</sup> "Fastighetsbildning Jordbruksfastigheter", Lantmäteridagarna i Göteborg 2023 den 10–11 maj.

<sup>71</sup> Prop. 1967:95.

<sup>72</sup> Prop. 1977/78:19

<sup>73</sup> Prop. 1993/94:27 s. 34.

<sup>74</sup> SOU 2001:38., s 105.

<sup>75</sup> Prop. 1977/78:19

## Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

sikt. Ett utvecklingsbart jordbruksföretag innebar att företaget i stället beräknades få förutsättningar för en effektiv drift på både lång och kort sikt.<sup>76</sup>

Begreppet försvann i och med den nya jordbrukspolitiska tillämpningen år 1991<sup>77</sup> men återkom till FBL i likhet med bärkraftigt i förarbetena till 1994 års ändring<sup>78</sup> av fastighetsbildningslag.<sup>79</sup>

### **Rationellt heltidsföretag**

Rationellt heltidsföretag uppkom som nytt begrepp i förarbetena till 1994 års ändring av FBL. Begreppet definieras som ett företag om minst 1 600 timmar i Lantmäteriets handbok FBL. Arbetstimmarna ska vara befogade sett till rationell och modern produktionsmetod.<sup>80</sup>

### **Behovet av ny terminologi eller förtydligande av befintliga?**

I slutet av betänkande *Ägande och struktur inom jord* avslutar författaren med att antingen bör begreppen bärkraftiga, utvecklade och utvecklingsbara jordbruksföretag definieras och förtydligas gemensamt för att göra dem användbara i prövning av skyddsregeln för jordbruksnäringen alternativt ersättas helt och hållet med nya begrepp med större relevans till dagens lagstiftning och jordbruksnäring.<sup>81</sup>

Betänkandet ledde inte vidare till så begreppen är fortsatt odefinierade. I presentationen nämnd i avsnittets början går det att utläsa viss kritik mot att domstolar och lantmäterimyndigheter använder termerna för att definiera och/eller klassificera fastigheter/fastighetsdelar.<sup>82</sup>

---

<sup>76</sup> ”Fastighetsbildning Jordbruksfastigheter”, Lantmäteridagarna i Göteborg 2023 den 10–11 maj.

<sup>77</sup> Prop. 1991/92:96.

<sup>78</sup> Prop. 1993/94:27 s. 34.

<sup>79</sup> SOU 2001:38., s 106–107.

<sup>80</sup> Lantmäteriet, handbok FBL., s 187–188.

<sup>81</sup> SOU 2001:38., s 107.

<sup>82</sup> ”Fastighetsbildning Jordbruksfastigheter”, Lantmäteridagarna i Göteborg 2023 den 10–11 maj.

### 2.5.3 Skillnader gentemot 3 kap. 5 § FBL

Skillnaden mellan 3 kap. 5 § och 6 § FBL är i stort att det direkt saknas ett företagsekonomiskt krav i 6 §. Att en fastighet är lämplig enligt 5 § innebär inte att fastighetsbildningen är tillätlig enligt 6 §.<sup>83</sup>

Indirekt går det att härleda att det finns ett ekonomiskt krav i 6 § där fastigheten för att bedömas som ett skyddsvärt jordbruk i många fall behöver utgöra åtminstone ett heltidsjordbruk, vilket får förutsätta generera fastighetens brukare en ersättning<sup>84</sup>.

3 kap. 5 § tillåter även att kombinationsverksamheter kan utgöra underlag i bedömning om fastigheten är lämplig, vilket endast i undantagsfall tillåts då 6 § prövas. Den enda kombinationsverksamheten som är angiven som komplement är skogsbruk. I Lantmäteriets handbok bedöms att detta endast är lämpligt att beakta i Norrland och då lantbruksenheter delas där jordbruksmarken riskerar att bli obrukad, vilket kan påverka landsdelen livsmedelsförsörjning negativt.<sup>85</sup>

Vidare finns det avsteg i den 5 § som lättar på kraven om fastigheten som är föremål för fastighetsbildning är belägen i glesbygd, samt om åtgärden kan främja vården av natur- och kulturmiljö. Något liknande återfinns ej i 3 kap. 6 § FBL där det tvärt om, kanske till och med blir en strängare tillämpning av skyddsregeln om fastighetsbildningsåtgärden sker i glesbygd som är belägen i skogsbygd eller annat produktionsområde som utpekats som särskilt skyddsvärt.

### 2.5.4 Rådande Jordbrukspolitisk inriktning

Vid fastighetsbildning som rör jordbruksfastigheter har de rådande jordbrukspolitiska målen stor påverkan på utfallet. De jordbrukspolitiska målen är som nämnt tidigare statens styrning av hur de areella resurserna ska utnyttjas på ett effektivt och uthålligt sätt.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> Lantmäteriet, handbok FBL., s 186.

<sup>84</sup> Ibid., s 186–187.

<sup>85</sup> Ibid., s 187.

<sup>86</sup> SOU 2001:38., s 27.

## Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Vad nuvarande jordbrukspolitiska inriktning omfattar är inte helt enkelt att tolka och placera in i fastighetsbildningssammanhang. Ingen av de utpekade målen<sup>87</sup> som historiskt sett har varit viktiga anges i nuvarande livsmedelsstrategi.<sup>88</sup>

Det huvudsakliga målet för livsmedelspolitiken angavs till att trygga Sveriges livsmedelsförsörjning under kris och krig. Jordbrukspolitiken har ej ändrat inriktning på ett märkbart sätt ur fastighetsbildningssynvinkel sedan 1 januari 1994 då liberalisering av 3 kap. 5 § FBL skedde.<sup>89</sup> Detta trots Sveriges inträde i EU där unionen bedriver gemensam jordbrukspolitik i CAP, Common Agricultural Policy<sup>90</sup>

Den senaste antagna livsmedelsstrategin *En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder – för ett Sverige som håller ihop* har som nämnts tidigare ingen känd påverkan gällande fastighetsbildningslagens tillämpning av skyddet för jordbruksnäringen<sup>91</sup> även om en av målsättningarna är att andelen inhemsk livsmedelsproduktion ska öka.<sup>92</sup>

En ny livsmedelsstrategi verkar dock vara på gång, och framtiden får utvisa om någon förändring av fastighetsbildningslagen sker som påverkar jordbruket.<sup>93</sup>

### 2.6 3 kap. 9–10 §§ - Undantagsbestämmelser

I FBL finns även två undantagsbestämmelser. 3 kap. 9 § FBL syftar till att möjliggöra successiv fastighetsbildning trots att lämplighetsvillkoret inte är uppfyllt om förbättring sker från ursprungsläget.

**3 kap. 9 § FBL** *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*

---

<sup>87</sup> Se avsnitt 2.2.3, exempelvis inkomstmålet.

<sup>88</sup> Prop. 2017/18:179., s 84

<sup>89</sup> Sabel, Samhällets styrning av fastighetsindelningen., s 224.

<sup>90</sup> Ibid., s. 139.

<sup>91</sup> Lantmäteriets, handbok., s 176.

<sup>92</sup> Prop. 2017/18:179., s 84.

<sup>93</sup> Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. 2023. Det är dags för en ny livsmedelsstrategi 2.0. Även ”Fastighetsbildning Jordbruksfastigheter”, Lantmäteridagarna i Göteborg 2023 den 10–11 maj.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Det finns även möjlighet att genomföra fastighetsbildning som inte är tillåten enligt 3 kap. 6–7 §§ FBL om det är för övervägande nytta ur allmän synpunkt enligt 3 kap. 10 § FBL.

**3 kap. 10 § FBL** *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.*

## **2.7 3 kap. 11 § - Fastighetsbildning över kommungräns**

Fastighetsbildning får endast i undantagsfall ske över kommungräns enligt 3 kap 11 § FBL.

**3 kap. 11 § FBL** *Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.*

*Till fastighetsbildning som avses i första stycket ska regeringens eller länsstyrelsens medgivande inhämtas, om lantmäterimyndigheten finner att gränsändringen kan medföra en olämplig indelning i förvaltningsområden. Medgivande ska alltid inhämtas, om en kommun begär det eller åtgärden innebär att en hel fastighet överförs till en annan domkrets för en allmän underrätt.*

*Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, ska lantmäterimyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:378).*

## **2.8 Lantmäteriets handläggning av förrättning**

Lantmäterimyndigheten har vid handläggning av lantmäteriförrättningar ett långtgående utredningsansvar vilket stadgas i 4 kap. 25 § FBL.

**4 kap. 25 § FBL** *Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.*

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

*Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Lag (2014:205).*

Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för att genomföra fastighetsbildningen och detta sker på lantmäteriets initiativ i enligt med officialprincipen. Lantmätaren som har hand om förrättningen ska identifiera de eventuella hinder som finns för att genomföra fastighetsbildningen enligt ansökan. Utredningen ska behandla de hinder som är av materiellt slag d.v.s. de rättsliga förhållandena.<sup>94</sup> Exempel på ett materiellt hinder är att en bostadsfastighet behöver godtagbar vatten- och avloppsanordning<sup>95</sup> för att vara lämplig eller att en skogsfastighet bör avkasta ett visst antal kubik per år för att generera ett överskott till dess ägare och därmed uppfylla kraven i 3 kap. 5 och 7 § FBL<sup>96</sup>. Saknas en av nämnda egenskaper inträder ett materiellt fel.

Lantmäteriet har även en skyldighet vid behov att samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden enligt 4 kap. 25 § 1 st FBL. Då exempelvis jordbruksmark berörs kan lantmäteriet samråda med Länsstyrelsen och kommun i berört län<sup>97</sup> som ska beakta det allmännas intresse i sådana frågor.

I frågor om jordbruk och skyddsregeln för jordbruksnäringen är samrådsmyndighet länsstyrelse i berört län. Enligt lantmäteriets är det lämpligt att lantmäteriet har träffat överenskommelse om principer och rutiner för samråd med berörd myndighet. I fallet då samråd med länsstyrelsen ska genomföras har en nationell överenskommelse träffats för att förenkla och få större enlighet i samrådsförfarandet.<sup>98</sup>

En viktig detalj att poängtera är att oavsett utfallet av samrådet har lantmäteriet självständigt beslutsfattande och samrådsskyldigheten innebär inte några inskränkningar i lantmäterimyndighetens beslut i förrättningen.<sup>99</sup>

---

<sup>94</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 307.

<sup>95</sup> 3 kap. 1 § FBL.

<sup>96</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 180.

<sup>97</sup> Ibid., s 310.

<sup>98</sup> Ibid., s 312.

<sup>99</sup> Ekbäck, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning., s 90.



## 2.8 Gode män

Lantmäterimyndigheten kan bistås av gode män då förrättningslantmätaren finner det lämpligt eller då sakägare begär det enligt 4 kap. 1 § FBL. De goda männen tillsammans med förrättningslantmätaren utgör då lantmäterimyndigheten. Maximalt två gode män kan delta i en förrättning samtidigt och då utgörs lantmäterimyndigheten av totalt 3 representanter.

De goda männen ska vara kunniga i jordbruks- eller skogsbruksfrågor enligt 4 kap. 2 § FBL. Vidare anger 3 § i samma kapitel att förrättningslantmätaren företrädesvis ska kalla gode män med behövlig ortkännedom och sakkunskap. Kommunen utser god man och länsstyrelsen kontrollerar att denna har tillräckliga sakkunskaper enligt 5 § FBK.

Godemän kan användas i bland annat förrättning som berör jord- och skogsbruk då de specifikt ska väljas utifrån att de innehar god ortskännedom samt sakkunskap i ämnet som prövningen berör.<sup>100</sup>

## 2.9 Förordnande av sakkunnig

Om lantmäterimyndigheten behöver särskild fackkunskap för att utreda en fråga kan förrättningslantmätaren förordna lämplig person som sakkunnig enligt 4 kap. 34 § FBL.

**4 Kap. 34 § FBL** *För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får lantmäterimyndigheten förordna lämplig person som sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller någon sakägare att det är ägnat att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet får inte anlitas. Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.*

Sakkunnig ska fungera som opartisk medhjälpare till myndigheten. Enligt lantmäteriets handbok är exempel då särskilt sakkunskap kan krävas i frågor såsom. fastighetsvärdering, fiskefrågor eller anläggningsfrågor.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> Prop. 1969:128 s. B 209.

<sup>101</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 364.

### **3 Relevanta rättsfall - 3 kap. 6 § FBL**

Nedan redogörs kort om rättsfall som är intressanta sett ur tolkning av 3 kap. 6 § FBL. Rättsfallen har hittats genom juridiktjänsten JUNO, dels genom kommentarer till lagtext, dels genom de hänvisningar till rättsfall som juridiktjänsten har samt genom att använda databasens sökmotor med sökord såsom "3 kap. 6 §", "3 kap. 6 § FBL", "6 § FBL", "olägenhet jordbruksnäring". Gallring har sedan utförts där endast rättsfall som har en prövning av 3 kap. 6 § FBL omfattas.

Rättsfall äldre än 1994 har även gallrats bort då 3 kap. 6 § FBL ändrades.

Det som är relevant, och som är applicerbart i nuvarande lydelse av 3 kap. 6 § FBL från rättsfall före lagändring är prövningen gällande att avskiljning mark från jordbruksfastighet till bostadsändamål.

Sammanfattningen av rättsfallen har till syfte att belysa prövning av 3 kap. 6 § FBL utförd av de olika instanserna. Avsnitt i domar som avhandlar prövning av andra lagavsnitt har medvetet förkortats eller slopats i de fall de inte bedömts som relevanta till prövning av 6 §.

#### **3.1 NJA 1999 s 339 - Sinclairsholm**

Egendomen Sinclairsholm består av fyra fastigheter som sökande vill sammanlägga och klyva.

Totalt sett utgör egendomen ca 900 hektar där Fastighetsbildningsmyndigheten, FBM utreder totalt sett 3 alternativ till klyvning B, W samt K. Alternativ B eller W önskas av sökande som ej är överens om hur de vill dela egendomen. Lantmäteriet föreslår ett kompromissalternativ, K.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

Ägoslag	Areal i hektar
Åker	295
Bete	8
Skog	600,5
Övrig mark	6
Totalt areal:	909,5

Tabell 1. Sinclairsholms omfång innan förrättningen.<sup>102</sup>

De olika alternativen presenteras nedan.

Alternativ B (alt 2 i LM protokoll)

Ägoslag	Areal i hektar
Åker	29,1
Bete	4,6
Skog	130,9
Totalt areal:	164,6

Tabell 2. Klyvningsalternativ B, den mindre av lotterna.<sup>103</sup> Fördelar ut ca 28 hektar<sup>104</sup> god åkermark som ej knyts till något bestående eller utvecklingsbart brukningscentrum vilket menas utgör en nackdel ur lantbrukets synpunkt.<sup>105</sup>

<sup>102</sup> Lantmäteriakt 1183–1222., s. 46

<sup>103</sup> Ibid., s 47.

<sup>104</sup> Ibid., s 84.

<sup>105</sup> Ibid., s 214.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

Alternativ W (alt 1 i LM protokoll)

Ägoslag	Areal i hektar
Åker	23,3
Bete	7,3
Skog	168,4
Totalt areal:	199

Tabell 3. Klyvningsalternativ W.<sup>106</sup> Enligt FBM, kartmässigt sämre arrondering jämte alternativ B.<sup>107</sup>

Alternativ K (alt 3 i LM protokoll)

Ägoslag	Areal i hektar
Åker	39,1
Bete	7,3
Skog	154,3
Totalt areal:	200,7

Tabell 4. Klyvningsalternativ K.<sup>108</sup>

FBM har samrått med länsstyrelsens lantbruksenhet som bedömer att samtliga alternativ kan generera lantbruksföretag som kan drivas med ekonomiskt godtagbara villkor. Alternativ K är klart det bästa förslaget enligt lantbruksenheten men övriga alternativ är ej oacceptabla.<sup>109</sup>

Då sökande inte kan enas kring ett alternativ beslutar FBM att genomföra klyvning enligt alternativ K. I beslutet nämner LM att då sökande är oenig om hur fastigheten

<sup>106</sup> Ibid., s 82.

<sup>107</sup> Ibid., s 214.

<sup>108</sup> Ibid., s 86.

<sup>109</sup> Ibid., s 213.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

ska klyvas, samt att det är ingen som yrkat på alternativ K bör fastighetsdomstolen endast ta ställning till alternativ B och W om frågan överprövas.<sup>110</sup>

Båda sökande överklagar till fastighetsdomstolen och yrkade på att alternativ B respektive alternativ W ska fastställas.

#### **Kristianstads TR, Fastighetsdomstolen**

Fastighetsdomstolen beslutar att undanröja Lantmäteriets beslut och ställa in förrättningen. Till grund för beslutet anför domstolen att samtliga alternativ strider gentemot 3 kap. 1 samt 5 §§ FBL då samtliga lottalternativ kommer sakna brukningscentrum.

Parterna överklagar fastighetsdomstolens beslut.

#### **HovR:n över Skåne och Blekinge**

Hovrätten bedömer att endast 2 alternativ kvarstår för prövning i likhet med FBM uttalande i protokollet gällande att alternativ K bör utgå vid överprövning.

Klyvning enligt B omfattar ca 170 hektar, där 33 hektar utgör inägomark, varav närmare 30 hektar utgör åker. Brukningscentrum ingår i alternativet som med hänsyn till storlek, standard och belägenhet inte kan godtas enligt hovrätten som brukningscentrum för jord- och skogsbruksdriften på gården. Klyvning enligt B kan därmed inte komma till stånd då åtgärden strider mot 3 kap. 1 samt 5 §§ FBL.

Domstolen bedömer att klyvning enligt W kan tillåtas.

Klyvningen innebär i huvudsak att endast skogsmark avskiljs från en av lotterna medan återstoden av skogen jämte övriga ägoslag i dess helhet tillförs den andra lotten. Alternativet berör inte den odlingsbara marken och är således inte ägnad att medföra olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen. Jordbruket belastas ej av några längre transportsträckor av åtgärden. Något hinder gentemot 3 kap. 1, 5–6 eller 7 §§ FBL föreligger därmed inte. Klyvning enligt alternativet försämrar inte möjlighet till att ekonomiskt nyttja skogen.

---

<sup>110</sup> Ibid., s 214.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

### **Domslut**

Hovrätten upphäver fastighetsdomstolens avgörande om att ställa in förrättningen och fastställer FBM beslut i den del som rör sammanläggningen men att ärendet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för att förrättningen ska prövas med utgångspunkt i att alternativ W övervinner prövning av kraven enligt 3 kap. 1 § och 5–7 §§ eller 11 kap 7 § FBL.

Sökande som yrkar för alternativ B överklagar hovrättens utfall till Högsta domstolen.

### **Högsta domstolen**

Lantmäteriverket yttrar sig i målet.

I yttrandet framför verket som slutsats att i såväl fastighetsdomstolen som i hovrätten har 3 kap. FBL tillämpas på de olika lottläggningsalternativen så att alternativ W med utgångspunkt har tagit i beaktande sökandes övriga fastighetsinnehav och därmed tolkat reglerna i 3 kap. FBL såsom att det utgör skydd för enskilda företag.

Lantmäteriverket menar dock att skyddsreglerna i 6 och 7 §§ i 3 kap. FBL inte har till syfte att skydda enskilda företag utan ska skydda näringen som helhet.

Lantmäteriverket bedömer att den större lotten är fortfarande ett rationellt heltidsföretag. Reglerna i 3 kap. 6 § FBL är inte tillämpliga i det avseende som rör styckningslotterna och inget krav på brukningscentrum kan ställas i något av lottläggningsalternativen.

### **Domskäl**

Enligt de båda alternativen innebär det att jordbruksmark kommer att skiljas från det nuvarande företaget på godset och föras till en fastighet där det saknas underlag för arealen att utgöra ett bärkraftigt jordbruksföretag. Högsta domstolen sammanfattar lantmäteriverkets motivuttalande beträffande frihet för den enskilde att anpassa sin fastighet efter egna önskemål och om minskad anledning att av hänsyn till jordbruksnäringen begränsa möjligheten att bilda mindre fastigheter. Lantmäteriverket har utfäst att den stora lotten fortsatt kommer bära ett rationellt heltidsföretag och att den jordbruksmark som förs till den mindre lotten blir då av underordnad betydelse. Förutsättningar för jordbruksdriften i dess helhet förändras alltså inte i sådan mån att det kan sägas medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Vid klyvningsförfarande finns dock som lantmäteriverket yttrat större möjlighet att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål, efter fastighetsbildningen inte syftar till att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning utan till att upplösa ett samägande-förhållande.

De båda förslagen till fastighetsindelning är godtagbara men det större inslaget av jordbruksmark i alternativ B gör att alternativ W blir lämpligare då jordbruket ställer andra krav på förvaltning än skogsbruk.

HD bedömer därmed att sammanfattningsvis talar övervägande skäl för att klyvningsfastigheten ska ske i enlighet med alternativ W.

Domstolen fastställer hovrättens avgörande och återförvisade förrättningen till lantmäteriet för handläggning.

**Kommentar**

*Högsta domstolen understryker att prövning ska ske fastighet för fastighet då fastighetsbildningslagen tillämpas. I det aktuella fallet har den ena av sökandes övriga fastighetsinnehav, som ej ingår i förrättningen, varit del i bedömningen om åtgärden är tillåtlig vilket inte är korrekt.*

*Rättsfallet påvisar även att det är möjligt att skilja jord från en fastighet som är av sådan storlek att den kan sysselsätta minst 1 person på heltid om lotten efter förrättningen fortsatt kan erbjuda arealunderlag för att sysselsätta en person på heltid.*

*Förrättningen är dock ett klyvningsfall vilket medger vissa förmildrande omständigheter i fastighetsbildningsprocessen där syftet är att upplösa samägande. Det som fick utslag i vilken av lotterna som skulle väljas var dock det alternativ som förde minst jordbruksmark till den mindre lotten. Utfallet motiverades emellertid inte med att det skulle innebära större olägenhet för jordbruket att skilja en större andel jordbruksmark från stamfastigheten utan för att det ur förvaltningshänseende är enklare att bedriva skogsbruk än jordbruk sett till krav på brukningscentrum mm, vilket minskade kraven på den mindre lottens behov av brukningscentrum.*

*Även värt att nämna är att gode män samt sakkunnig deltog i skogsfrågor i förrättningen.<sup>111</sup>*

---

<sup>111</sup> Lantmäteriakt 1183–1222., s 12.

### **3.2 RH 2007:25 - Stenåsen 1:40**

Stenåsen 1:40 är belägen i Älvsbacka socken, Karlstads kommun. Fastigheten omfattar 173 hektar mark, varav cirka 95 hektar åker, 74 hektar skog, 3 hektar impediment, 1 hektar övrig mark och är ett resultat av rationaliseringsåtgärder på 60 och 70-talet. På fastigheten finns ett boningshus, en ladugård inredd för mjölkproduktion samt några mindre ekonomibyggnader. Ingen av byggnaderna används för mjölkproduktion vid tidpunkten. Fastigheten ägs och brukas av N.B, som är bosatt på gården Älgånäs i Väse församling cirka tre mil från Stenåsen. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att skilja brukningscentrum, med bostadshus samt ca 8 hektar öppen mark, företrädesvis betesmark. Den tilltänkta styckningslotten, med boningshus, ekonomibyggnader samt tillägget av den öppna marken bedöms uppfylla kraven enligt 3 kap. 1, 3 §§ FBL.

Frågan för lantmäterimyndigheten är om möjligheten att bruka jordbruksfastighet utan byggnader påverkas så negativt av avstyckningen att åtgärden skulle innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen och därmed strida mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL.

Stamfastigheten har efter sökt förrättningen en areal om ca 74 hektar skog och övrig mark samt ca 87 hektar åkermark. Fastigheten kommer att sakna både bostads- och ekonomibyggnader men ingå i en större brukningsenhet om ca 380 hektar åker samt 600 hektar skogsmark.

Ägaren är bosatt ca 3 mil från stamfastigheten på en större gård med ett fullgott brukningscentrum. Denne har som mening att sätta upp en ny ekonomibyggnad om ca 200 kvm för att ersätta de byggnader som avstås vid avstyckningen. De byggnader samt den mark som hör till styckningslotten har sedan tidigare varit utarrenderade och står outnyttjade vid förrättningstillfället. Stamfastigheten har därmed helt brukats från ägarens boställe med tillhörande brukningscentrum.

LM finner att jordbruksnäringen inte påverkas nämnvärt av att avstyckningen utförs och att inget hinder mot 3 kap. 6 § FBL föreligger.

#### **Karlstad tingsrätt, Fastighetsdomstolen**

Länsstyrelsen i Värmlands län överklagar beslutet och yrkar att fastighetsbildningsbeslutet ska upphävas på grund av att olägenhet av betydelse uppstår för jordbruksnäringen och därmed står fastighetsbildningen i strid mot 3 kap. 6 § FBL.



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Till sin argumentation för länsstyrelsen att de 3 mil som utgör avstånd mellan ägarens huvudsakliga brukningscentrum och fastigheten som är föremål för avstyckningen inte utgör ett naturligt sambrukande. Fastigheten som avstyckas utgör ett utvecklat jordbruksföretag med 70 hektar skog och 95 hektar åker samt tillhörande ekonomi-byggnader för mjölkproduktion.

Länsstyrelsen argumenterar vidare att stamfastigheten bildats tillsammans med lantbruksnämndens hjälp för att motverka ägosplittring vilket är ett stort problem på ortsnivå och överlag är andelen bärkraftiga lantbruksföretag få i dessa delar av länet. Fastigheten utgjorde en av tretton slutförda projekt i länet inom särskild rationalisering som fick bland annat investeringsstöd för byggnader samt markavvattningsåtgärder.

Länsstyrelsen Värmland bedömer att byggnaderna visserligen inte har den senaste tekniska utrustningen men att de är rymliga och funktionsdugliga samt att fastighetsåkerunderlag är betydligt större än genomsnitts gården i Värmland.

Länsstyrelsen menar att området lämpar sig mindre väl för spannmålsodling, men är däremot lämplig för vall samt kött- och mjölkproduktion. Enligt länsstyrelsen finns det underlag för att uppnå lönsamhet inom mjölkproduktionen genom EU-stöd samt produktionsintäkter. Fastigheten kan därför betraktas som en utvecklad/utvecklingsbar jordbruksverksamhet och utgör det naturliga brukningscentrumet för området, där intilliggande fastigheter på grund av avsaknad av byggnader och åkerunderlag saknar förutsättningar för rationell jordbruksdrift.

Länsstyrelsen Värmland konstatera att syftet med den tidigare utförda särskilda rationaliseringen var att säkra möjligheten att bedriva jordbruk på orten. Att då försämra den för orten enda utvecklingsbara fastigheten och bortföra brukningscentrum med tillhörande stallbyggnader och bostadshus skulle undanrycka möjligheten för all framtid att få ett för platsen fungerande brukningscentrum.

Fastighetsägaren N.B svarar i stort länsstyrelsen yrkande med att han har god lönsamhet i spannmålsodlingen på fastigheten samt att den går utmärkt att samverka driften av Stenåsen 1:40 med hans övriga fastighetsinnehav.

**Fastighetsdomstolens bedömning**

Fastighetsdomstolen bifaller LM:s bedömning och avslår länsstyrelsen Värmlands yrkande

### **Hovrätten för västra Sverige**

Länsstyrelsen Värmland överklagar domen och yrkar återigen att LM beslut ska upphävas.

Länsstyrelsen framför att Stenåsen 1:40 utgör en av de största sammanhållna enheterna i Värmland. Fastighetens åkerareal är dubbelt så stor som länets medelföretag och fastighetens ekonomibyggnader rymmer 50 uppbundna kor vilket är mer än länets medelbesättning om 40 koplats. Den övervägande delen av länets mjölkproduktion sker i byggnader som har liknande standard som Stenåsen 1:40. Ekonomibyggnaden på fastigheten har sådan rymd och funktionalitet att det går att anpassa byggnaderna till en lägre kostnad och erhålla modern standard än att anpassa länets övriga traditionella mjölkföretag. Lönsamheten i mjölkproduktion eller annan djurhållning är bättre än lönsamheten i spannmålsproduktion.

Länsstyrelsen gör även tillägget att fastighetsbildning inte ska pröva vem som för närvarande äger fastigheten utan förutsättningar för att bedriva jordbruk ska prövas allmänt, och bör därmed prövas gentemot förutsättningarna för att på fastigheten driva ett fungerande och ekonomiskt bärkraftigt jordbruk.

Fastighetens ägare N.B yrkar fortsatta att beslut ska bestå. N.B framför ungefär samma argument som i fastighetsdomstolen med att de kalkyler som länsstyrelsen tagit fram för mjölkproduktion är orealistiska och att det är svårt att få lönsamhet inom mjölkproduktion.

Jordbruksverket ges även möjlighet att yttra sig i ärendet.

Jordbruksverket anser att delning av fastigheten är till olägenhet för jordbruksnäringen och understöder i allt väsentligt den argumentation som länsstyrelsen framfört i ärendet.

Verket vill understryka att fastighetsbildning är en bestående åtgärd som bör se till fastighetens allmänna lämplighet för sitt ändamål och inte grundas på speciella förhållanden som gäller för den som för tillfället är ägare av fastigheten. Jordbruksverket anser att det är ganska uppenbart att fastigheten vid en övergripande bedömning är bättre lämpad för mjölkproduktion än spannmålsproduktion. Bland annat för att spannmålsavkastningen i området är lågt i jämfört med förhållandena i mer utpräglade spannmålsdistrikt.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Om fastigheten skulle säljas på en öppen marknad är det troligt att fastigheten är mer attraktiv för en presumtiv köpare som vill bedriva mjölkproduktion än spannmålsodling. Att det även är den största gården i området har även betydelse för bedömningen. Fastigheten utgör en naturlig kärna som kan kompletteras med eventuell annan bruksningsledig mark i området och bör därför inte styckas sönder.

### Hovrättens bedömning

Hovrätten gör bedömningen att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 6§ FBL och därmed medför olägenhet för jordbruksnäringen. Till grund för beslutet framför domstolen,

- Vid bedömning av förutsättningar för fastighetsbildning och den olägenhet den kan medföra för jordbruksnäringen ska bedömningen ske utifrån fastighetens allmänna lämplighet och ej vad nuvarande fastighetsägare har för produktionsinriktning.
- Att Stenåsen 1:40 utgör en av de största enheterna i området samt att det utgör en naturlig kärna för brukande av övrig jord talar emot att tillåta avstyckning.
- Den mest rationella produktionsinriktningen för orten och därmed fastigheten ska väljas vid bedömning av åtgärden. Detta trots att det krävs relativt omfattande investeringar för att realisera produktionsinriktningen. Expertmyndigheterna bedömer att Stenåsen 1:40 är lämpligare för mjölkproduktion än för spannmålsodling.
- Den avträdande arealen är inte särskilt stor relativt hela fastigheten men den skada fastighetsbildningen vållar jordbruksnäringen då bruksningscentrum avskiljs skulle leda till att nedlagda investeringar i byggnader går om intet vilket i sin tur skulle leda till att omfattande investeringar skulle krävas i form av bostadshus samt ekonomibygnader för att återigen kunna bruka Stenåsen 1:40 självständigt.
- Sammanfattningsvis skulle avstyckningen medföra en sådan ekonomisk belastning för fastigheten att framtida möjligheter till att bedriva jordbruksföretag riskerar att gå om intet då behov av investeringar riskerar att omöjliggöra

ett framtida godtagbart resultat.

#### **Kommentar**

*Rättsfallet är mycket intressant då det i mitt tycke inträder en skyldighet för LM att bedöma vilken produktionsinriktning som är mest rationell att bedriva utifrån fastigheten vid bedömning av 3 kap. 6 § FBL.*

*Hovrätten belyser även att bostadsbyggnaden har betydelse för mjölkproduktionen på fastigheten, och att det skulle krävas att ny bostadsbebyggelse uppförs tillsammans med brukningscentrum för att kunna bruka Stenåsen 1:40 självständigt.*

*Återigen förtydligas att bedömning ska ske utifrån fastighetens förutsättningar och ej utifrån ägarens förutsättningar att bruka fastigheten. Paralleller går att dra till NJA 1999 s 339 - Sinclairsholm där fastighetsbildningsmyndigheten bedömde att fastigheten kunde sambrukas med sökandes övriga fastighetsinnehav vilket inte är en faktor som ska ha påverkan på tillämpningen av 3 kap.*

### **3.3 MÖD 2020:16 - Västerbotten, Vännäs kommun**

LM beviljar avstyckning från en fastighet i Vännäs kommun från en fastighet som omfattar ca 25 hektar skogsbruksmark och ca 5 hektar jordbruksmark. Avstyckningen omfattar en ny bostadsfastighet med en tomt om ca 3 000 kvadratmeter samt 1,5 hektar åkermark för kompletterande ändamål. LM bedömde styckningslotten som lämplig som bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling samt djurhållning och att stamfastigheten lämplighet förblev opåverkad efter avstyckningen.

Länsstyrelsen i Västerbotten överklagar fastighetsbildningsbeslutet till mark- och miljödomstolen.

#### **Umeå tingsrätt, Mark- och miljödomstolen**

Länsstyrelsen yrkar att mark- och miljödomstolen undanröjer lantmäteriets beslut samt återförvisar målet till LM för fortsatt handläggning.

Till grund för sin talan anser länsstyrelsen att fastighetsbildningsbeslutet strider mot 3 kap. 6 § FBL då avstyckningen försämrar arronderingen av jordbruksmarken samt ytterligare medför ägosplittring. Länsstyrelsen presenterar ett alternativ, som i deras tycke leder till att ingen skada uppstår för jordbruksnäringen då ett skifte om ca 4.5

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

hektar jordbruksmark ej delas utan överförs i sin helhet till fastigheten i stället för att, såsom förätningsbeslutet medger, att en åker delas i två fastigheter där 3 hektar återstår i stamfastigheten. Länsstyrelsen menar att detta alternativ till avstyckning hade kunnat avvägas i förrättningen om lantmäteriet hade samrått enligt 4 kap. 25 § FBL och gett länsstyrelsen möjlighet att yttra sig i förrättningsprocessen.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig i domstolen men har inte inkommit med något yrkande.

**Mark- och miljödomstolen beslut**

Domstolen bedömer att i likhet med länsstyrelsens invändning att dela åkermarken som ingår i ett större sammanhållet samt tillika brukat åkerområde medför olägenhet för jordbruksnäringen. Att genomföra avstyckningen där 1.5 hektar åkermark skiljs från resterande del riskerar att även återstoden av åkermarken tas ur produktion då marken totalt sett blir svårare att bruka. Åtgärden leder till ägosplittring och sämre arrendering.

Domstolen anser även att LM borde uppmärksammat att den sökta åtgärden skulle kunna strida mot 3 kap. 6 FBL och därmed borde myndigheten samrått med länsstyrelsen.

Mark- och miljödomstolen återförvisar ärendet till LM i enlighet med länsstyrelsen yrkande.

Sökande överklagar mark- och miljödomstolens domslut och yrkar att överinstansen ska fastställa Lantmäteriets beslut.

**Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen**

Sökande framför att fastigheten består av ca 25 hektar skogsmark samt cirka 5 hektar jordbruksmark fördelat i tre skiften. Det jordbruks som kan bedrivas på fastigheten kan ej räknas som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Arealmässigt är skogsdelen klart dominerande och fastigheten ska därmed ses som en skogsbruksfastighet. Sökande delar Lantmäteriets bedömning att fastigheten utgör en skogsbruksfastighet vilket medför att skyddsregeln för jordbruksnäringen i 3 kap. 6 § FBL ej är tillämplig.

Länsstyrelsen framhåller i huvudsak samma argument som i tidigare instans med tillägget att Lantmäteriets beslut medför väsentligt försämrade möjligheter för rationellt

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

brukande av jordbruksmark på aktuell bruksenhet. Då fastigheten är beläget i ett område med aktivt jordbruk anser länsstyrelsen att åtgärden föranleder olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

**Mark- och miljööverdomstolen beslut**

Domstolen framför att för att klassificera en fastighet där det bedrivs kombinerat jordbruk- och skogsbruk ska bedömning utföras utifrån om fastighetens jordbruksdel har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet ska fastigheten klassificeras som en skogsbruksfastighet.

Vidare framför domstolen att enligt Lantmäteriets handbok FBL krävs att fastighetens jordbruksdel måste vara av sådan omfattning att minst en person ska ge full sysselsättning i företagets jordbruksdel med befintliga resurser samt effektiv drift. (Se bl.a. MÖD 2015:50)

Det finns dock andra fall då arealen jordbruksmark inte behöver vara den avgörande faktorn om ett jordbruks ska anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart på en fastighet. Lokala förhållanden kan vara sådana att det är omöjligt att bilda bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag enbart utifrån en fastighets jordbruksmark, men att det är möjligt vid ett gemensamt brukande mellan flera fastigheter att bilda ett bärkraftigt jordbruksföretag. Dessa företag som sambrukar flera fastigheter bör kunna bedömas som bärkraftiga och utvecklade enligt Lantmäteriets handbok FBL.

I det aktuella fallet bedömer domstolen att åkerarealen om ca 5 hektar på stamfastigheten inte är tillräckligt stor för att jordbruket ska ha sådan omfattning och effektivitet att det kan ses som bärkraftigt eller utvecklingsbart.

Det har inte heller kommit fram att den aktuella åkerarealen brukas gemensamt med omkringliggande jordbruksmark på närliggande fastigheter. Länsstyrelsen har inte framfört några andra omständigheter som medför att fastigheten ska ses som en jordbruksfastighet. Mot denna bakgrund bedömer domstolen fastigheten som en skogsbruksfastighet, och bestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL är därmed inte tillämpliga. Lantmäteriet kan därmed inte anses ha åsidosatt sin samrådsskyldighet enligt 4 kap. 25 § FBL.

Underinstansens beslut ska därför upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.

### **Kommentar**

*Rättsfallet tyder på att det finns en skyldighet att samråda med Länsstyrelsen enligt 4 kap. 25 § FBL om fastighetsbildningen inkluderar att en jordbruksfastighet avstår mark och det finns risk att olägenhet uppstår för jordbruksnäringen. Samrådskravet kräver dock att det bör vara troligt att fastigheten kan klassificeras som en jordbruksfastighet, vilket fastigheten som omfattas av prövningen inte gör varav samrådsskyldigheten till länsstyrelsen ej uppstår.*

*Domstolen framför samma argument som Lantmäteriets handbok gällande sambrukande av fastigheter i en jordbruksenhet, och att sådana företag kan vara skyddsvärda trots att fastigheten som är föremål för fastighetsbildningen inte kan anses vara skyddsvärd, eller till och med klassas som jordbruksfastighet. I detta fall är fastigheten belägen i ett område som är utpekad som glesbygd samt tillhör produktionsområdet övre Norrland som är särskilt utpekad i de jordbrukspolitiska riktlinjerna. Länsstyrelsen kan, eller har inte påvisat i det aktuella fallet att jordbruksmarken ingår i en brukningsenhet som kan vara skyddsvärd varav omständigheter bortom den egna fastigheten inte kan tas i beaktande inom ramen för FBL.*

### **3.4 MÖD 2022:14 - Svensbyn 4:23**

Ärendet berör en fastighetsreglering i Piteå kommun där cirka fyra hektar mark, som i huvudsak består av åkermark, överförs från en jord- och skogsbruksfastighet, Svensbyn 4:23 till en bostadsfastighet, Svensbyn 4:24. Avträdande fastigheten består av ca 10 hektar åkermark, 57 hektar skog, 6 hektar skogsimpediment samt 0,2 hektar småhusmark. Den jordbruksmark som är föremål för regleringen är utarrenderad till en lantbrukare som även brukar intilliggande åkermark på orten.

Mottagande fastighet är en bostadsfastighet där ägaren vill komplettera fastigheten med en bit mark för småskalig odling samt för att hålla höns.

Lantmäteriet beviljar fastighetsregleringen och länsstyrelsen överklagar fastighetsbildningsbeslutet med anledning att åtgärden bedöms skada jordbruksnäringen. I överklagan lägger länsstyrelsen stor vikt vid att beslutet innebär att god, brukningsvärd jordbruksmark som torde vara ämnad för livsmedels- och foderproduktion överförs till en fastighet ämnad för bostadsändamål samt mindre odling. Länsstyrelsen framför att den successiva effekten av sådan fastighetsbildning kan helt undanröja underlaget för att bedriva jordbruk kommersiellt på orten om LMM fortsättningsvis tillåter denna typ av avstyckning som tar jordbruksmark ur produktion och därmed för alltid gör den förlorad för livsmedelsproduktion.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Den totala arealen jordbruksmark som omfattas av förrättningen är ca 3 hektar som ingår i ett större jordbruksblock i närområdet om ca 10 hektar. Vidare kommenterar länsstyrelsen att sedan 1990 har andelen jordbruksmark minskat i Norrbotten med 23 procent där de huvudsakliga skälen till förändringen är exploatering och igenväxning.

Sakägarna i lantmäteriförrättningen yrkar att lantmäteriets beslut ska bestå. Sakägarna framför i huvudsak att marken ej är duglig i ett rationellt jordbruk på grund av markförhållande som kräver investering i dränering mm. Marken riskerar även att skogsplanteras eller låtas växa igen om regleringen inte genomförs då användandet av jorden idag bygger på att nuvarande arrendator vill bruka åkermarken samt att fastighetsägaren fortsatt vill upplåta åkermarken.

#### **Umeå Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen beslut**

Domstolen inleder genom att förklara att 3 kap. 6 § FBL utgör en yttersta spärr mot åtgärder som på ett menligt sätt inverkar på jordbruksnäringens intressen. Som exempel på åtgärder som inverkar menligt på jordbruksnäringen brukar som regel avstyckningar som försämrar förutsättningar för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Vidare anses åtgärder som medför ägosplittring eller väsentligt försämrad arrondering ofta medföra sådan olägenhet.

Domstolen prövar sedan om stamfastigheten, Svensbyn 4:23 är att betrakta som en sådan fastighet som ska skyddas enligt 3 kap. 6 § FBL. Vad som framgår av utredning har Svensbyn 4:23 en åkerareal om ca 10 hektar, som är utspridda på olika skiften som brukas av en arrendator. Domstolen gör bedömningen att åkermarken har betydelse för jordbruksnäringen och därmed ska omfattas av skyddet i 6 §. Om fastighetsregleringen tillåts finns där en ökad risk, och möjlighet att ta jordbruksmarken ur produktion då den läggs till en bostadsfastighet. Fastighetsbildningen försämrar arronderingen och minskar underlaget för att bedriva jordbruk på orten vilket riskerar att leda till att markområdet i princip oåterkalleligen tas ur jordbruksproduktionen.

Sakägarna i lantmäteriförrättningen överklagar mark- och miljödomstolens utfall till överdomstolen.

#### **Svea hovrätt, Mark-och miljööverdomstolen**

Sakägarna framför i huvudsak att stamfastigheten ej är att betrakta som jordbruksfastighet utan som skogsbruksfastighet då andel skogsmark dominerar jordbruksmarken



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

samt att där krävs väsentligt större åkerareal än 10 hektar för att bestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL ska aktiveras.

Vidare innebär inte regleringen att ny ägare av jordbruksmarken kommer förändra markanvändning då odling och djurhållning ska fortgå. Sökt fastighetsbildningen syftar inte till att ta jordbruksmarken ur produktion för evigt utan åkermarken ska göra underlag till en s.k. kombinerad bostadsfastighet, där de 3 hektaren åkermark som tillförs får anses vara väl lämpad för att tillgodose ändamålet. Sökande framförde även att det inte råder brist på jordbruksmark i Sverige och att det finns en missvisande bild att påstå att bildandet av stora bostadsfastigheter utgör ett hot mot landets och regionens livsmedelsförsörjning.

Länsstyrelsen framför samma argument som i tidigare domslut med ett tillägg som i huvudsak behandlar att det jordbrukspolitiska läget har förändrats sedan 1993 då flera av de tillämpliga förarbetsuttalandena skedde.

Aspekter såsom klimatförändringar, befolkningstillväxt och den nationella livsmedelsstrategin som syftar till att öka självförsörjningen av livsmedel i landet bör medföra ett starkt skydd för all jordbruksmark. Vidare kan det inte vara lagstiftarens intention att jordbruksmark i professionell jordbruksproduktion ska vara undantagen från skyddsbestämmelser i FBL i de fall jordbruksmarken i fråga hör till en fastighet med dominerande areal skogsmark.

Länsstyrelsen menar även att Svensbyn, där fastigheten är belägen, utgör Norrbottens främsta funktionella jordbrukslandskap med många av länets mest utvecklade och rationella jordbruksföretag. Den aktuella åkermarken som är föremål för fastighetsbildningen är del av ett stort rationellt jordbruksblock. Att jordbruk i dagsläget kan uppnå lönsamhet i att bedriva spannmålsproduktion talar för att marken är värdefull. Att överföra denna typ av mark till villaägare riskerar att medföra en oöverskådlig kumulativ effekt och en betydande olägenhet för jordbruksnäringen.

Länsstyrelsen anser även att fastighetsbildningsmyndigheten inte prövat regleringens förenlighet med bestämmelserna i 3 kap. 3 § FBL där åtgärden bör strida mot markhushållningskraven. Kritik riktas även mot att inte Lantmäteriet har samrått med länsstyrelsen enligt 4 kap. 25 § FBL.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

### **Mark- och miljööverdomstolens beslut**

Överdomstolen bedömer att stamfastighet ej är att bedöma som jordbruksfastighet i motsats till underinstansen domslut. Detta beror på att ändamålet som dominerar kombinationsfastigheten är skogsbruk, och det knappast kan anses att de 10 hektar åkermark som utgör underlag för eventuell jordbruksdrift går att hänföra till ett jordbruk som kan klassificeras bärkraftigt eller utvecklingsbart.

Det har heller inte kommit fram uppgifter att jordbruket som bedrivs på fastigheten har sådan omfattning att det kan anses vara fastighetens dominerande ändamål. Därav kan inte stamfastigheten räknas som jordbruksfastighet. Bestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL är därmed inte tillämpliga.

Domstolen avslår även att något materiellt, eller formellt fel, har uppstått vid prövning av 3 kap. 3 § samt 4 kap. 25 § FBL.

Fastighetsbildningen tillåts därmed enligt lantmäteriets beslut.

### **Kommentar**

*Precis som i föregående rättsfall krävs ingen prövning av 3 kap. 6 § FBL då fastigheten ej når upp till kraven att klassificeras som jordbruksfastighet utan bedöms vara en skogsbruksfastighet. Länsstyrelsen försöker även argumentera emot att jordbrukspolitiska riktlinjerna från 1993 är oaktuella och ej anpassade till dagens behov av skydd för jordbruksmarken vilket inte biter på domstolen. Länsstyrelsens argumentation för att fastigheten skulle vara skyddsvärd för även tankarna till skyddet för jordbruksmark i 3 kap. 4 § MB vilket kan tyda på att lagrummen blandas ihop vilket inte bör vara en framgångsrik strategi i överprövning av fastighetsbildningslagen som syftar till fastighetsindelning och inte markanvändning.*

*En annan detalj som inte hör direkt till prövning av 3 kap. 6 § FBL i fallet är att länsstyrelsen lyfter fram spannmålsproduktion som en produktionsinriktning i Norrland. De framför att marken bör betraktas som värdefull då det går att få lönsamhet i spannmålsproduktion. Domstolen kommenterar dock inte produktionsinriktningen i fallet, och de saknar anledning att göra det då skyddsregeln för jordbruksnäringen aldrig blir aktuell att pröva på grund av fastighetens klassifikation.*

### **3.5 Hovrätten för Västra Sverige, Ö 4515–00 - Rudsgården 1:120**

Lantmäteriet beviljar avstyckning på Rudsgården 1:120 för att bilda 2 nya fastigheter av Rudsgården 1:120 två bostadsenheter.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Rudsgården består innan avstyckningen av 183 hektar mark som fördelas på ca 64 ha åkermark, 4 ha betesmark, 10 ha impediment, 104 ha produktiv skogsmark, brukningscentrum med ekonomibyggnader för mjölkproduktion samt 2 bostadshus.

Jordbruksföretag med aktiv mjölkproduktion bedrivs på fastigheten av ägaren och den omfattar ca 55 mjölkdjur och 25 ungnöt. Den brukade arealen, inklusive arrenden, är ca 29 hektar spannmål och drygt 60 hektar vallodling. Avstyckningen berör inte ekonomibyggnaderna, utan brukningscentrum består fortsatt på stamfastigheten och skiljs därmed inte från jordbruksmarken.

Ägaren vill stycka av bostadshusen för att förbereda för generationsväxling. Jordbruksdriften ska fortsatt skötas av ägaren, i 15–20 år till och den sökta åtgärden syftar till att förbereda för generationsväxling där avstyckningen av bostadshusen inleder inväxlingen av barnen successivt i jordbruksverksamheten.

Länsstyrelsen i Värmland överklagar lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut till fastighetsdomstolen.

#### **Karlstad tingsrätt, Fastighetsdomstolen**

Länsstyrelsen yrkar att fastighetsbildningsbeslutet ska upphävas i sin helhet då åtgärden strider mot 3 kap. 1, 5 och 6 §§ FBL.

Länsstyrelsen bedömer att Rudsgården 1:120 har en sådan storlek att den ska betraktas som en jordbruksfastighet och att jordbruket som bedrivs på fastigheten är så utvecklat att det omfattas av skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL. Länsstyrelsen menar att en jordbruksfastighet som är lämplig för mjölkproduktion kräver en bostadsbyggnad. Att avskilja bostadsbyggnaderna med tillhörande tomter från fastigheten förutsätter enligt länsstyrelsen att en ny mangårdsbyggnad tillförs fastigheten för att den fortsatt ska vara varaktig lämpad för sitt ändamål.

Länsstyrelsen framför vidare att investera i en helt ny mangårdsbyggnad till brukningscentrum kan antas innebära en så stor belastning ekonomiskt att lantbruksföretaget som finns på fastigheten inte kan ge ett godtagbart ekonomiskt resultat. Inte heller är det förenligt med 3 kap. 6 § FBL att avskilja bostadshuset från en fastighet med ett jordbruksföretag som klassificeras som utvecklat eller utvecklingsbart.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Länsstyrelsen menar att sökandes situation inte är speciell och att förbereda för generationsväxling inte utgör ett undantag från bestämmelsen då FBL ska ta sikte på vad som är en lämplig fastighet ur allmän synpunkt. Länsstyrelsen framför att det finns andra sätt att lösa eventuella problem vid generationsväxling såsom avtal, vilket stöds av FBL där fastighetsbildning inte får äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Länsstyrelsen avslutar yrkandet med att jämka sin talan till att tillåta att ett av bostadshusen tillåts att avstyckas och bilda egen fastighet.

Sökande bestrider länsstyrelsen yrkande. Sökande framför att fastighetsbildningen är ett successivt led i ett generationsskifte. Han bedömer också att jordbruksföretaget som bedrivs på fastigheten är utvecklat men att åtgärden inte medför olägenhet för jordbruksnäringen utan tvärtom, bidrar till övervägande nytta för jordbruksnäringen. Detta för att förbereda för generationsväxling i gles- och avfolkningsbygd, där det största hotet mot jordbruket är brist på människor som vill sysselsätta sig med jordbruk.

Sökande menar även att vilken produktion som kommer att finnas på fastigheten inte går att bedöma om 15–20 år när han ämnar att pensionera sig. Val av produktionsriktning är avhängigt av många faktorer såsom lönsamhet, nya regler och lagar, kostnader för att modernisera djurstallar till framtidens krav, antal mjölkproducenter i närområdet, alternativkostnad gentemot köttproduktion samt en väl genomförd generationsväxling.

Att länsstyrelsen argumenterar för att en investering i en mangårdsbyggnad skulle innebära en olägenhet för jordbruksnäringen då det medför ekonomiska konsekvenser för jordbruksföretaget anser sökande är oriktigt. Skattemässigt har inte jordbruksfastigheternas privatbostäder inte hört till jordbruksfastigheter på ca 10 år. Att då privatbostaden skulle räknas som en ekonomisk belastning för jordbruksföretaget bör därmed inte utgöra grund för att hindra en avstyckning.

### **Domskäl**

Fastighetsdomstolen börjar med att konstatera att parterna är överens om att Lotten A kan tillåtas och det ena bostadshuset kan skiljas från Rudsgården 1:120.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Domstolen påtalar att fastighetsbildning och lämplighetsprövning ska utföras utifrån normala förhållanden och att inte speciella förhållanden som är knutna till nuvarande ägare eller till de som i framtiden eventuellt ska förvärva fastigheten även äger andra fastigheter.

Med hänsyn till Rudsgården 1:120 ägarsammansättning och byggnadsbestånd bör lämplighetsprövningen utföras med beaktande av fastighetens lämplighet för jordbruk med mjölkproduktion, vilket också är nuvarande produktionsinriktning.

Fastighetsdomstolen finner i likhet med Länsstyrelsen att bostadsbyggnaden är av sådan betydelse för fastighetens användning att avstyckning av lotten B skulle innebära att stamfastigheten inte skulle uppfylla kraven i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL.

Parterna är ense om att det jordbruksföretag som bedrivs på fastigheten är utvecklat. Att då avskilja bostadshus från stamfastigheten, där ett utvecklat jordbruksföretag med inriktning mjölkproduktion finns skulle innebära en stor nackdel för jordbruksföretaget och fastigheten varav det får anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Åtgärden, att tillåta avstyckning av bostadshus enligt lott B kan inte tillåtas enligt 3 kap. 6 § FBL.

Domstolen prövar även 3 kap. 9–10 §§ FBL och bedömer att åtgärden fortsatt är otillåtlig då de skäl som sökande har framfört med förenkling vid generationsväxling inte innebär förbättring av fastighetsindelningen eller att fastighetsbildningen ur allmän synpunkt är till övervägande nytta.

Sökande överklagar beslutet till Hovrätten för västra Sverige och yrkat att Lantmäterimyndighetens beslut ska fastställas i sin helhet.

#### **Hovrättens avgörande**

Hovrätten avslår överklagandet och delar fastighetsdomstolens bedömning att den berörda avstyckningen av lott B strider gentemot 3 kap. 1, 5 och 6 §§ FBL samt att undantagsbestämmelserna i 9 och 10 §§ i samma kapitel inte är tillgripliga.

#### ***Kommentar***

*En viktig detalj i rättsfallet är att domstolen gör en prövning av den mest lämpliga produktionsinriktningen, vilket blir bedöms vara mjölkproduktion. De konstaterar sedan att den produktion som bedrivs är mjölkproduktion. Detta bör stärka tesen om att lantmätare vid denna typ av förrättningar ska göra en prövning av den mest lämpliga*

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

*produktionsmetoden ur allmän synpunkt och sedan bedöma om företaget är utvecklat, eller utvecklingsbart.*

*Domstolen gör även bedömning att bostadshus behövs för att bedriva mjölkproduktion, åtminstone kring år 2000. Ungefär samma resonemang förs senare i RH 2007:25 - Stenåsen, där en jordbruksfastighet som är mest lämpad för mjölkproduktion kräver ett brukningscentrum, inklusive bostadshus.*

### **3.6 Vänersborgs tingsrätt, MMD F 4891–18 - Lidköping Björlycke 3:2**

Domen behandlar avstyckning av Lidköping Björlycke 3:2 som innan förrättningen utgjorde en jordbruksfastighet med en areal om ca 81 hektar som enligt fastighetstaxeringen fördelades på 66 hektar åker, 9 hektar bete samt 2 hektar skog.

Syftet med förrättningen var ursprungligen att föra över ca 53 hektar jordbruksmark till den närliggande fastigheten Götene Öredal 1:3. Lantmäteriet bedömde att fastighetsregleringen där mark fördes över från Lidköping Björlycke 3:2 till Götene Öredal 1:3 inte var möjlig att genomföra på grund av att fastigheterna var belägna i olika kommuner. Även fast fastigheterna låg nära varandra och i vissa delar gränsade till varandra. Sökande ändrade sedan yrkande för fastighetsbildning, och ville i stället utföra avstyckning där de ca 53 hektaren jordbruksmark skulle föras till den nybildade fastigheten Björlycke 3:6

Stamfastighetens resterande areal om ca 29 hektar fördelades på 15 hektar åker och bete samt övrig areal såsom brukscentrum och skog.

Lantmäteriet beviljar avstyckningen och nybildar jordbruksfastighet om ca 53 hektar samt bedömer stamfastigheten som lämplig som bostadsfastighet med kompletterande ändamål.

Länsstyrelsen i Västra Götaland överklagar fastighetsbildningsbeslutet.

#### **Mark- och miljödomstolen**

Länsstyrelsen menar att fastighetsbildning och avstyckningen vållar bland annat olägenhet för jordbruksnäringen enligt 3 kap. 6 § FBL.

Avstyckningen syftar till att dela ett större åkerskifte, utan att ny gräns följer några fasta hinder såsom dike väg och därmed försämrar arronderingen och minskar de rationella behandlingsytorna. En fastighetsbildningsåtgärd som delar upp utvecklade

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

lantbruksenheter är en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen, där Björlycke 2:3 innan förrättning med en areal om 80 hektar belägen i länets bästa jordbruksområde får anses vara en rationell brukningsenhet.

Länsstyrelsen framför att i dessa jordbruksbygder är det extra känsligt att tillåta fastighetsbildning som leder till ägosplittring eller uppdelning av bärkraftiga jordbruk.

Att sökt avstyckning är tillåtlig enligt 3 kap. 5 § innebär inte att den är tillåtlig enligt 3 kap. 6 § där allmänintresset av att säkerställa landets livsmedelsförsörjning väger tyngre än det enskilda önskemålet om sökt fastighetsbildningsåtgärd.

Länsstyrelsen bedömer att det är viktigare att brukningsvärd jordbruksmark i slättbygderna fortsatt tillhör bärkraftiga jordbruksenheter och inte splittras upp på andra typer av fastigheter.

Sökande yttrar sig och framför bland annat att den verksamhet de ämnar bedriva på stamfastigheten inte är att betrakta som hobbyverksamhet då det utifrån fastigheten i dagsläget bedriver avelsverksamhet med försäljning av föl och unghästar. Vidare har de betestjänst inlejd på den del av arealen som ska bestå efter fastighetsbildning och odlar eget grovfoder för eget bruk samt försäljning.

#### **Mark- och miljödomstolen beslut**

Domstolen anser att fastighetsbildning och avstyckningen vållar bland annat olägenhet för jordbruksnäringen enligt 3 kap. 6 § FBL.

Domstolen framför att klyvning eller liknande fastighetsbildningsåtgärder som medför att rationella heltidsföretag som skapats i Götalands slättbygder och som är av betydelse för landets eller landsdels livsmedelsförsörjning nästan undantagslöst torde infatta betydande olägenhet för jordbruksnäringen.

Även sådana åtgärder som försämrar förutsättningar för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter bör som regel anses ägnade att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Detsamma gäller även avstyckningar av bostadshusbyggnader på sådana jordbruksenheter.

Domstolen poängterar att det inte är fastighetens användning idag som är relevant vid prövning enligt FBL utan att fastigheten ska vara lämplig för sitt ändamål över tid.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Trots att fastigheten är lämplig enligt 3 kap. 5 § FBL medför inte det tillåtlighet för fastighetsbildningen enligt 3 kap. 6 § FBL.

Förrättningsbeslutet ska därmed upphävas och förrättningen ställas in.

#### **Kommentar**

*Rättsfallet visar på att det kan finnas ett problem med att fastighetsbildning begränsas över kommungränser och att rekvisiten i 3 kap. 11 § FBL är begränsande för jordbruket.*

*Fastighetsägaren till Götene Öredal 1:3, en jordbruksfastighet med en areal en bra bit över 200 hektar, har förvärvat åkermark som visserligen är belägen i grannkommunen Lidköping men som delar gräns med Öredal 1:3. Fastighetsbildningen som ursprungligen avsåg reglering av åkermarken till Öredal 1:3 hindras av att den administrativa kommungränsen, men hade förmodligen i övrigt tillåtits enligt 3 kap. 6 § FBL som nu fällde sökandes yrkande då förrättningen i stället fick pröva om avstyckning av åkermarken var tillåtlig.*

*Värt att nämna är även att Länsstyrelsen i överklagan använder begreppet brukningsvärd jordbruksmark som är starkt kopplat till 3 kap. 4 § MB. Att begreppet skulle vara användbart för att klassificera om en åtgärd är tillåtlig eller ej enligt 3 kap. 6 § FBL är dock inte troligt utan fastighetsbildningslagen tar endast hänsyn till jordbruksnäringen och om olägenhet uppstår, då ingen förändring av markanvändningen sker utan endast förändring i fastighetsindelningen.*

### **3.7 Växjö tingsrätt, MMD F 2140–19 - Borgholm Högsrum 20:1 m.fl.**

Lantmäteriet ställer in förrättning som avser klyvning av fastigheterna Högsrum 20:1, Högsrum 4:15 och Mossberga 2:1 då åtgärden inte kan medges enligt 3 kap. 6 § FBL. Fastigheterna är samtaxerade och omfattar ca 100 hektar åkermark. Det är sökande samt dödsbo som är taxerad ägare till fastigheten.

Lantmäteriet samråder med Länsstyrelsen i Kalmar län om förslaget till klyvningen strider mot skydd för jordbruksnäringen i 3 kap. 6 § FBL. LST avstyrker ansökan om klyvning. Lantmäteriet finner inget alternativ till klyvningsförslag som är godtagbart sett till skyddet för jordbruksnäringen och ställer in förrättningen.

Sökande överklagar inställelsebeslutet.



### **Mark- och miljödomstolen**

Sökande tillika klagande yrkar att klyvning ska genomföras. I huvudsak framförs argument att fastigheten idag är utarrenderad, och ingår i ett bärkraftigt och utvecklat lantbruk. Någon förändring av jordbruket som bedrivs på åkerarealen kommer inte att ske. Den skog som fastigheten även inkluderar sköts inte på ett godtagbart sätt i nuvarande ägarkonstellation.

Sökandes förslag till klyvning kommer innebära att den norra klyvningslotten kommer att innefatta brukningscentrum med bostad, ekonomibygnader, plansilo, svämbrunnar, bevattningsdamm, åkermark, betesmark och skogsmark. Denna del menar sökande är lämplig att använda för djurproduktion och skiftena kommer att vara samlade. Åkerarealen efter klyvningen blir ca 60 hektar och klyvningslotten kommer ge goda förutsättningar för att sysselsätta en person.

På den södra klyvningslotten kommer det finnas åkermark, skogsmark, svämbrunn och bevattningsdamm. Sökande menar att man kan ha en kreaturslös produktion med exempelvis inriktning på specialgrödor och gärna ekologiska produktion. Den södra lotten blir ca 78 hektar.

Sökande har även förvärvat en fastighet till, Rönnerum 4:1 där det bl.a. finns bostadshus, stall med flera hästboxar mm. Utifrån denna fastighet, kan den södra klyvningslotten ingå i verksamhet såsom stuguthyrning, kräftfiske och gårdsbutik. Lotten blir ca 78 hektar efter klyvning.

Vidare framför sökande att antal jordbruksföretag i Borgholms kommun år 2016 var 365 stycken, varav 73 stycken av företagen är mellan 50 till 100 ha, och att klyvningslotterna passar in i detta intervall arealmässigt. Via sitt förvärvsarbete, där sökande bland annat hjälper lantbrukare med deklaration förekommer det flera gårdar och lantbruk som försörjer sig utan problem på likvärdiga fastigheter sett till areal.

Den andre delägare, dödsboet, yrkar via ombud att Lantmäteriets beslut ska bestå och motsätter sig klyvningsåtgärden.

Dödsboet framför synpunkter på fördelning av klyvningslotter, värdering mm. De anser att länsstyrelsens bedömning av åtgärden ska vara vägledande om klyvningen kan tillåtas eller ej.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Länsstyrelsen i Kalmar län motsätter sig fortsatt klyvningen och yrkat att lantmäteriets beslut ska bestå.

Länsstyrelsen framför återigen att klyvningen innebär olägenhet för jordbruksnäringen. Att klyvningslotterna var för sig är lämpliga som jordbruksfastigheter enligt 3 kap. 5 § FBL innebär inte att åtgärden kan tillåtas enligt 3 kap. 6 § FBL.

Den norra lotten, som kommer omfatta 37 hektar åker och knappt 5 hektar betesmark med brukningscentrum bedömer länsstyrelsen ej kunna ge förutsättningar för ett rationellt heltidsföretagande inom jordbruksdelen, d.v.s. ett företag som kräver en årsarbetsinsats om minst 1 600 timmar.

Högsrum 20:1 är i odelat skick att bedöma som bärkraftig och utvecklad och kan ge full sysselsättning till åtminstone en person inom fastighetens jordbruksdel. Fastigheten är belägen i Götalands slättbygd och har en betydelse för livsmedelsförsörjningen. Länsstyrelsen anser att åtgärden, oavsett utformning av klyvningslotterna innebär att fastighetsbildningen strider gentemot skyddet för jordbruksnäringen i 3 kap. 6 § FBL.

Länsstyrelsen menar även att oavsett vilken driftsinriktning som väljs behöver klyvningslotten inte endast generera arbetstimmar som omfattar en heltidssysselsättning utan även ge underlag till intäkter så att räntor och avskrivningar på maskiner, byggnader och markkostnader täcks. Vidare räcker inte areal till för att hålla 70 kor i lösdrift, enligt sökande hänvisade bidragskalkyler för att sprida gödsel korna producerar.

Av ovan nämnda skäl bedömer länsstyrelsen att klyvningen avsevärt försämrar förutsättningarna för att bedriva jordbruk på fastigheten och klyvningen strider därmed mot skyddet av rationella heltidsföretag och bärkraftiga lantbruksenheter.

#### **Mark- och miljödomstolen**

Domstolen redogör först för vilket produktionsområde Öland kategoriseras som. Länsstyrelsen menar som ovan nämnt att Öland tillhör Götalands slättbygder men domstolen konstaterar att Öland är beläget i produktionsområdet Götalands mellanbygd.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Därmed berör inte sökt fastighetsbildning ett sådant särskilt utpekade område<sup>112</sup> som avses i prop. 1993/94 s. 34 där åtgärder som delar bärkraftiga jordbruksföretag i sådana områden i stort sett alltid innebär olägenhet för jordbruksnäringen. Efter placeringen i produktionsområden behöver domstolen ta ställning till om uppdelningen på något annat sätt är av olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Domstolen redogör enligt följande om de jordbrukspolitiska riktlinjerna i förhållande till nuläget som jag väljer att infoga i sin helhet.

*Tredje kapitlet fastighetsbildningslagen är en ramlag och domstolen har att förhålla sig till den rådande jordbrukspolitiken och den utveckling som skett beträffande jordbruksnäringen sedan regeländringarna på 1990-talet.*

*Domstolen konstaterar inledningsvis att flertalet nya användningsområden inom jordbrukssektorn numera förekommer. Traditionella spannmålsodlingar och djurhållning har genomgått förändringar till följd av bland annat svårigheter med lönsamhet. Arrendering av jordbruksmark och ekonomibyggnader är naturliga inslag vilket möjliggör variation av olika användningsområden vid olika tidsperioder. Ekologisk odling och inriktning på särskilda grödor har blivit allt mer vanligt och jordbrukare kan hyra ut sin mark under vissa säsonger till företag som odlar specialgrödor, t.ex. ärtodling.*

*Ett hållbart jordbruk behöver nödvändigtvis numera inte innehålla ett brukningscentrum med tillhörande bostad, ekonomibyggnader och maskinpark så som historiskt varit normalt. Idag samordnar t.ex. jordbrukare i större grad maskiner och lagringsytor för skrymmande utrustning och kan sköta viss verksamhet på distans. Vid djurhållning förekommer även att utövaren köper in foder i stället för att bruka sin egen mark om marken kan användas till något som ger bättre utbyte.*

*Sammanfattningsvis bedömer domstolen att idag finns flertalet olika användningsområden för jordbruksmark som ska beaktas vid prövningen där spannmålsodling och kreaturhållning nödvändigtvis inte behöver vara den enda verksamheten för vad som kan ingå i själva jordbruksnäringen.*

---

<sup>112</sup> I lantmäteriets Handbok FBL s. 187 går det att utläsa att Götalands mellanbygder är utpekade som ett sådant område som ingår i Götalands slättbygder ”enligt jordbrukets indelning i produktionsområden.

Domstolen har hållit syn på platsen och konstaterar att stamfastigheten består av 13 olika skiften av olika storlekar som till huvuddelen utgör jordbruksmark. Fastigheten är relativt välarronderad. Klyvningsförslaget, i en nordlig och sydlig del har en tydlig geografisk avgränsning utifrån stamfastighetens arrondering. Transportmöjligheterna mellan skiftena är goda. Ingen uppdelning av befintliga skiften uppkommer och de investeringar som är nedlagda såsom ekonomibyggnader, svämbrunn mm går inte till spillo om klyvningen tillåts enligt föreslagen delning.

Vidare menar domstolen att det inte finns någon anledning att betvivla möjligheterna till full sysselsättning för åtminstone en av klyvningslotterna där sökandens argument om produktionsinriktning med specialgrödor, ekologisk odling, mm godtas.

Domstolen hänvisar även till NJA 1999 s. 339 där det inte ansågs föreligga något hinder mot klyvning eftersom den ena lotten fortsatt kunde bära ett rationellt heltidsföretag och den jordbruksmark som tillfördes den andra lotten var av underordnad betydelse. Vid prövning av 3 kap. 6 § om skydd för jordbruksnäringen menade Högsta domstolen att det finns anledning att uppmärksamma motivuttalande om *"frihet för den enskilde att anpassa sin fastighet efter egna önskemål och om minskad anledning att av hänsyn till jordbruksnäringen begränsa möjlighet att bilda mindre fastigheter."*

Visserligen skiljer sig förutsättningarna i det aktuella fallet gentemot NJA 1999 s. 339 men domstolen menar att samma resonemang bör kunna användas analogt vid prövning i målet.

Domstolen sammanfattar att, även efter klyvning finns möjlighet till ett rationellt heltidsföretag och även om full sysselsättning inte hade bedömts som möjlig så föreligger det ändå ingen olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen i detta mål av den anledningen att marken i sin helhet fortsättningsvis kommer kunna användas till livsmedelsförsörjningen med de moderna jordbruksmetoder som finns att tillgå.

Domstolen undanröjer Lantmäteriets inställelsebeslut och återförvisar ärendet till myndigheten för fortsatt prövning och handläggning.

### **Kommentar**

*Ett intressant rättsfall där många frågor prövas.*

*Först och främst behandlar domstolen vilket produktionsområde som fastigheten är belägen i, och efter placering i rätt produktionsområde konstaterar de att fastigheten inte är belägen i ett område som särskilt utpekats som skyddsvärt. Lantmäteriet menar dock att produktionsområdet Götalands mellanbygd ingår i ett sådant område som är utpekats som särskilt skyddsvärt.<sup>113</sup>*

*Sedan redogör domstolen för 3 kapitlet i fastighetsbildningslagen och i synnerhet skyddet för jordbruksnäringen. Domstolen kommenterar att mycket har förändrats sedan 1993 då liberalisering skedde och att nya produktionsinriktningar förekommer såsom ekologisk odling, samt att den som bedriver produktion kanske inte helt och hållet brukar arealen själv utan kan upplåta marken under hela, eller delar av växtodlingssäsongen för exempelvis specialproduktion såsom ärtodling. Prövning av vilken produktionsinriktning som är mest lämpad behöver inte endast behandla spannmålsodling eller kreaturhållning.*

*Domstolen kommenterar även att ett modernt lantbruk inte behöver hålla med byggnader, och kan även deläga eller helt och hållet hyra in maskiner för driften, och lagringskapacitet av andra aktörer. Även vid animalieproduktion kan foderproduktion uteslutas och foder helt och hållet köpas in.*

*I bedömningen om åtgärden strider gentemot 3 kap. 6 § FBL tar domstolen hänsyn till antal skiften, arrondering, ägoavstånd samt att klyvningen i en nord, och sydlig del blir en naturlig delning av fastigheterna. Domstolen kommenterar även att inga investeringar i form av ekonomibyggnader, anläggningar såsom gödselbrunn går till spillo samt att det inte finns någon anledning att betvivla sökandes yttrande gällande att en av klyvningslotterna kan förse dess ägare med heltidsanställning om specialodling, ekologisk odling bedrivs.*

*Domstolen hänvisar även till NJA 1999 s.339 och att det bör finnas större frihet efter reformering av fastighetsbildningslagstiftningen gällande att tillskapa mindre fastigheter och att då mindre hänsyn ska tas till jordbruksnäringen. Sist men inte minst avslutas beslutet med att även om en av lotterna inte kan förse dess brukare med en heltidssysselsättning uppkommer ingen skada för jordbruksnäringen då ingen mark tas*

---

<sup>113</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 187.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

*ur produktion utan fortsatt kommer kunna tjäna som underlag till rikets livsmedelsförsörjning. Det sistnämnda bör vara en antydning på vad som tidigare är sagt med att fastighetsbildning inte omfattar förändring av markanvändningen.*

*Värt att nämna är även att Länsstyrelsen misstar vilket produktionsområde som fastigheten är belägen i vilket kan tyda på att det är ett främmande begrepp för myndigheten. Jag kan inte få någon klarhet i vart lantmäteriet har gjort bedömningen i vad som ska ingå Götalands slättbygder utifrån handbok FBL.*

### **3.8 Nacka tingsrätt, MMD F 3283–19 - Enköping Stora Bortomta**

Lantmäteriet beviljar fastighetsreglering med flertal fastigheter, där en del av fastighetsbildningsbeslutet syftar till att 58 hektar åkermark överförs från Stora Bortomta 1:1 till Lilla Bortomta 1:7.

Länsstyrelsen har under förrättningen via samråd motsatt sig fastighetsbildningsbeslutet med hänvisning till skadlig delning enligt 3 kap. 5–7 §§ FBL.

Lantmäteriet motiverar beslutet att regleringen medför bättre arrondering samt större sammanhängande åkerareal, att ekonomibyggnaderna på Stora Bortomta saknar investeringar för att förvara spannmål eller andra grödor vilket leder till att inga byggnadsinvesteringar går till spillo och att Stora Bortomta 1:1 fortsatt utgör en lämplig jordbruksfastighet för köttproduktion med inköpt i stället för egenproducerat foder.

Lilla Bortomta 1:7 ansågs lämplig som jordbruksfastighet för sitt ändamål trots att den är obebyggd. Ägaren kan uppföra nya ekonomibyggnader vid behov då ekonomibyggnader som uppförs inom ramen för jordbruksnäringen inte är bygglovspliktiga.

Länsstyrelsen i Uppsala län överklagar fastighetsbildningsbeslutet.

#### **Mark- och miljödomstolen**

Länsstyrelsen menar att då stora delar av Stora Bortomta 1:1 åkerareal avskiljs förlorar fastigheten möjlighet att fortsatt bedriva köttproduktion. Länsstyrelsen menar att för att en fastighet ska anses vara lämplig för rationell köttproduktion krävs för ändamålet godkända ekonomibyggnader samt åker- och betesmark som är lämpliga för foderproduktion.

Då åkermarken skiljs, förlorar Stora Bortomta 1:1 möjlighet att vara självförsörjande på foder. Ägare till Stora Bortomta samt Lilla Bortomta har i förrättningen framfört

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

att stamfastigheten kan köpa in foder för att fortsatt nyttja de befintliga ekonomibyggnaderna för köttproduktion samt hävda betesmarken. Länsstyrelsen menar att det inte är ekonomiskt fördelaktigt att köpa in foder i stället för att producera foder på egen åkermark. I normalfallet producerar köttdjursproducenter den största delen av grovfodret till animalieproduktionen själva. Det går även att påvisa med bidragskalkyler att det är fördelaktigt att producera grovfoder själv i stället för att köpa in foder ur produktionsekonomisk synvinkel.

Länsstyrelsen har även synpunkter gällande klassificering av vad som är åkerareal och betesareal på fastigheten.

Vidare menar Länsstyrelsen att om stamfastigheten får bestå, med 58 hektar åkermark som fastighetsbildningen syftar till att reglera, är Stora Bortomta 1:1 en fastighet med goda produktionsmöjligheter. Regleringen leder till att fastighetens möjlighet till godtagbart ekonomiskt utbyte försämras samt att de ekonomiska kraven i 3 kap. 5 § i FLB kan ej anses uppfyllda för en jordbruksfastighet. Åtgärden medför i sig även sådan olägenhet för jordbruksnäringen som avses i 3 kap. 6 § FBL.

Ägare till Lilla Bortomta 1:7 yrkar att Lantmäteriets beslut ska bestå. Ägaren är förutom lantbrukare även affärsområdeschef för hushållningssällskapet, HIR vilket tyder på att ägaren har stor kännedom om jordbruk, samt jordbruksföretagande.

Ägaren avfärdar att det skulle vara mer ekonomiskt att odla eget foder för köttproduktionen på gården och hänvisar till bidragskalkyler hushållningssällskapet tillhandahåller.

50 hektar åkermark utgör inget underlag för att upprätthålla en fungerande maskinpark och klara av att betala markränta långsiktigt. För detta krävs betydligt större areal. Det företag som ägaren anlitar för att skörda vallgräs har exempelvis en produktionsareal om ca 400 hektar och kan inte lönsamhet på en sådan areal med en modern maskinparken utan behöver köra entreprenadarbeten för att få lönsamhet i maskininvesteringarna.

Vidare menar fastighetsägaren att inget utförande av Stora Bortomta 1:1, innan förrättning om ca 80 hektar åker eller efter förrättning om ca 30 hektar åker utgör en bärkraftig enhet. För att ett sådant jordbruk ska kunna uppvisa lönsamhet behöver lantbrukare köpa in foder/djur utifrån gården och förädla på den egna fastigheten.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Den tänkta produktionen på Lilla Bortomta 1:7 är växtodling där ägaren utökar areal i redan befintlig brukningsenhet. I växtodlingen, med huvudfokus på spannmål finns vall i växtföljden samt i skyddszoner som kan skördas som foder helt gratis av de som är foderkonsumenter i närområdet.

Ägaren har en samarbetspartner som försäljer hästfoder som har högt ställda krav på foderkvalitén. En del foder som produceras når inte upp till kraven för hästfoder men är tjänligt för nötkreatur vilket genererar låga foderkostnader för köttdjursproducenten. Fastighetsbildningsbeslutet gynnar således 3 företag, dels den egna spannmålsodlingen som har möjlighet att bära markkostnaderna, dels hästfoderproducenten som tar till vara på vallen i växtföljden, dels köttproducenten som kan nyttja den andel foder som inte klarar de högt ställda kraven för att klassificeras som hästfoder.

Domstolen föredrar om 3 kap. 5–6 §§ FBL samt placerar fastigheterna i Svealands slättbygder samt hänvisar till prop. 1993/94:27 s.34 där åtgärder som uppdelar rationella heltidsföretag i bl.a. Svealands slättbygder och som är av betydelse för landets eller landsdels livsmedelsförsörjning bör nästan undantagslöst bedömas innebära betydande olägenhet för jordbruksnäringen.

Domstolen nämner även att fastighetsbildning i jord- och skogsbruksföretag där nedlagda resurser går till spillo såsom att befintligt byggnadsbestånd inte kan nyttjas fullt ut eller att ägd areal jordbruksmark

**Mark- och miljödomstolen beslut**

Mark- och miljödomstolen bedömer att fastighetsbildningen inte innebär olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Målet avser fastigheter i slättbygd vilket innebär att en restriktiv hållning mot uppdelning ska beaktas med hänsyn till livsmedelsberedskapen.

Dock sker ingen uppdelning av den odlade arealen såsom om det skett en klyvning eller avstyckning. Fastighetsbildningen syftar i stället till rationaliseringsåtgärder för att samla åkermark hos två fastigheter i ett sammanhängande åkerskifte i den ena fastigheten, Lilla Bortomta 1:7, vilken blir mer rationell med ändamål spannmålsodling med befintliga byggnader och maskinpark.

Stora Bortomta 1:1 bedöms, innan förrättningen inte utgöra underlag för att upprätthålla lönsam odling på den egna arealen då underlag saknas för att hålla med modern



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

maskinpark. Bortomta 1:1 saknar dessutom ekonomibyggnader för förvaring av spannmål eller andra grödor vilket innebär att lantmäteriets beslut ej medför att några byggnadsinvesteringar går till spillo.

Vidare har det inte framkommit att den pågående köttproduktionen på Bortomta 1:1 skulle ta skadas av att få en mer renodlad verksamhet med inköpt foder, trots att det möjligen kan innebära en nackdel att ej kunna odla foder själv. Det är dock inte utslutet att, såsom ägare till Lilla Bortomta 1:7 menar, att bättre ekonomi i köttproduktionen erhålls om foderodling sker på grannfastighet och köps in till köttproduktionen.

Sammantaget är fastighetsbildningen tillätlig och uppfyller kraven i 3 kap. FBL. Länsstyrelsens överklagande ska avslås och lantmäteriets beslut bestå.

**Kommentar**

*Mark- och miljödomstolen placerar in fastigheterna i produktionsområde Svealands slättbygder och lyfter fram att de jordbruksfastigheter som finns där är särskilt skyddsvärda.*

*Intressant med rättsfallet är att till viss del bedöms produktionsinriktningen då fastighetens lämplighet diskuteras. Då det är slättilandskap ter det sig naturligt att växtodling bör vara en rationell produktionsinriktning. Något verkligt resonemang sker dock ej i valet mellan de olika produktionsinriktningarna för fastigheterna, utan växtodling och att rationalisera det ena företaget väger tyngre än att den animalieproduktion, med nedlagda investeringar i ekonomibyggnader som bedrivs på stamfastigheten ska behålla sin åkerareal för foderproduktion.*

*Inget resonemang sker gällande om jordbruket sysselsätter 1 person utan det är mer företagsekonomiska resonemang som dryftas i domstolen vilket kanske mer placeras i en 3 kap. 5 § FBL prövning än en 3 kap. 6 § prövning. Domstolen konstaterar att den areal som hör stamfastigheten till inte är tillräcklig för att generera ett sådant underlag att det går att hålla med moderna maskiner vid jordbruksdriften vilket förmodligen går att härleda till ett resonemang om rationalitet i ett jordbruksföretag.*

**3.9 Nacka tingsrätt, MMD F 5058–19 - Enköping Boglösa 2:8**

Ärendet gäller klyvning av Boglösa 2:8 som är en bebyggd jord- och skogsbruksfastighet om cirka 95 hektar. Fastigheten utgörs av 3 skiften, där skifte 1 och 3 har både jord- och skogsbruksmark och skifte 2 är ett renodlat skogsskifte. Skifte 1 utgör

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

gårdscentrum med boningshus samt ekonomibyggnader. Totalt sett utgör åkerarealen 39 hektar samt 5 hektar betesmark.<sup>114</sup>

Klyvningen syftar till att dela fastigheten i 2 lotter och är initierad av den ena ägaren.

Den ena lotten, lott A utgörs av ca 20 hektar skogsmark, 16 hektar åkermark, 12 hektar betesmark samt 2,1 hektar övrig mark som i huvudsak består av gårdscentrum, vägmark mm.

Lotten B omfattar två skiften och består totalt av ca 24,7 hektar skogsmark, 1,3 hektar skogsimpediment, ca 14 hektar åkermark och ca 4 hektar betesmark.

Lantmäteriet samråder med länsstyrelsen om olägenhet uppstår för jordbruket samt om skadlig delning av skogsmarken sker.

Länsstyrelsen bedömer att klyvningen enligt Lantmäteriets förslag strider gentemot 3 kap. 5–7 §§ FBL. Enligt dagboken i förrättningsakten framgår det att telefonsamtal ägt rum mellan förrättningslantmätaren samt Länsstyrelsen där länsstyrelsen framför att det finns fördelar med att det gemensamma ägande upplöses vilket kan leda till positiva förbättringar i framför allt fastighetens skogsdel trots att klyvningen i strikt mening strider mot bestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL.

Förrättningslantmätaren samt sökande anser att länsstyrelsens samrådsyttrande är bristfälligt motiverat då det i stort innefattar att *"åtgärden strider gentemot 3 kap. 5–7 §§ FBL då skadlig delning sker av både skogsbruket samt jordbruket på fastigheten."*

Lantmäteriet genomför avstyckningen och bedömer att fastighetsbildningen ej strider gentemot kravet i 3 kap. 6 § FBL då fastighetens jordbruksdel inte är av sådan storlek att ett aktivt heltidsjordbruk går att bedriva på fastigheten.

Förrättningen överklagas av den andre delägaren som ej är sökande samt av länsstyrelsen.

### **Mark- och miljödomstolen**

Länsstyrelsen yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva fastighetsbildningsbeslutet. LST framför i huvudsak att åtgärden strider gentemot 3 kap. 5–7 §§ FBL.

---

<sup>114</sup> Lantmäteriakt 0381–2018/45., PR3 s 3.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Länsstyrelsen presenterar inga argument i sak för varför åtgärden hindras av 5 samt 7 §§ samt att "åtgärden i sig" medför sådan olägenhet för jordbruksnäringen som avses i 3 kap. 6 § FBL att den inte är tillåtlig.

Den andre delägaren har tre yrkanden där det första handlar om att upphäva fastighetsbildningsbeslutet, och de övriga två yrkande behandlar om klyvningen övervinner kraven i FBL och omfattar lottfördelning samt värdering. Delägaren nämner att åtgärden strider gentemot 3 kap. 6 § generellt utan att nämna några skäl i stort.

Sökande, och den delägare som vill genomföra klyvningen har anlitat Teknologie doktor Leif Norell som skrivit ett yttrande. Leif Norell behandlar 3 frågeställningar i sitt yttrande:

1. Uppfyller klyvningslotterna det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (FBL)?
2. Strider klyvningen mot skyddet för jordbruksnäringen i 3 kap. 6 § FBL?
3. Strider klyvningen mot skyddet för skogsnäringen i 3 kap. 7 § FBL?

Aktuellt för examensarbetet är avsnitt 2. där Leif Norell yttrar sig kring 3 kap. 6 § FBL.

Leif Norell redogör för lagrummet och anger följande i utlåtandet:

*Syftet med regeln är att skydda jordbruksnäringens intressen, t.ex. så att landets behov av livsmedelsförsörjning under kristider tillgodoses. Av lagtexten framgår att regeln är tillämplig enbart för fastighetsbildning som berör jordbruksfastigheter i FBL:s mening. Regeln gäller alltså inte vid fastighetsbildning som berör jordbruksmark som är belägen på skogsbruksfastigheter.*

Norell konstaterar att Lantmäteriet skriver i protokollet att klyvningen ej strider mot 3 kap. 6 § FBL eftersom den areal jordbruksmark som hör till fastigheten idag inte är av sådan storlek att ett aktivt heltidsjordbruk går att bedriva på fastigheten.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Vidare är Norell kritisk mot länsstyrelsens motivering av att åtgärden strider mot 6 § där motiveringen är i stort närmast obefintlig. Norell anser att länsstyrelsens ställningstagande inte bygger på analys av förarbeten och rättspraxis utan är närmast en svepande formulering där det inte framgår på ett konkret sätt hur klyvningen skulle innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Norell bedömer att det är ytterst tveksamt om skyddsregeln är tillämpbar över huvud taget i det aktuella fallet. Regeln syftar till att hindra skadlig delning av jordbruksfastigheter i FBL:s mening. Norell anser att *“fastigheten Boglösa 2:8 i dagens skick snarare bör betraktas som en skogsbruksfastighet än en jordbruksfastighet. Jordbruket kan knappast anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart.”*

Norell framför även att om Boglösa 2:8 skulle klassificeras som en jordbruksfastighet i enlighet med lantmäteriets bedömning, så delar Norell den uppfattningen som Lantmäteriet har att Boglösa varken kan betraktas som ett bärkraftigt utvecklat eller rationellt jordbruksföretag vilket faller ut så att skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL inte utgör något hinder. Det är heller inte fråga om en åtgärd som innebär att byggnaderna avstyckas eller åkerfält delas upp.

Sammantaget utgör sålunda skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL inte något hinder mot den aktuella klyvningen.

Leif Norell avslutar med några sammanfattande synpunkter där han bland annat framför att utgångspunkten enligt 3 kap. 5 och 6 §§ FBL bör vara att Boglösa 2:8 är att anse som en skogsbruksfastighet i FBL:s mening samt att även styckningslotterna kommer att utgöra skogsbruksfastigheter. Bestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL är överhuvudtaget inte tillämpbara i skogsbruksfastigheter.

Lantmäteriets beslut bör därför fastställas och länsstyrelsens överklagande avvisas.

**Mark - och miljödomstolen beslut**

Domstolen anser att villkoren i 3 kap. 5 och 7 §§ FBL är uppfyllda, i enlighet med Leif Norells yttrande. Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut är därmed att betrakta som korrekt och klagandens yrkande ska därmed lämnas utan bifall.

Domstolen behandlar sedan klyvning, värdering samt lottindelning. Domstolen fastställer även Lantmäteriets beslut även i detta hänseende.

**Kommentar**

*Norells och Lantmäteriets syn på klassificering av fastighet är här avgörande för bedömningen av 3 kap. 6 § FBL. Om en fastighet innehåller både jord och skog ska fastigheten bedömas utifrån den delen som är dominerande om inte jordbruksdelen bedöms vara bärkraftig eller utvecklingsbar för då klassificeras fastigheten alltid som en jordbruksfastighet.*

*I annat fall ska fastigheten klassificeras som en skogsbruksfastighet och därmed blir inte reglerna för jordbruksnäringen i fastighetsbildningslagstiftningen tillämpliga.*

**3.10 Växjö tingsrätt, MMD F 694–21 Mjölby Appuna 17:1**

Lantmäteriet prövar avstyckning som syftar till att skilja befintligt bostadshus med tillhörande tomtplats från jordbruksfastigheten Appuna 17:1 i Mjölby kommun. Fastighetsbildningsmyndigheten ställer in förrättningen då de anser att fastighetsbildningen strider gentemot 3 kap. 1 och 6 §§ FBL.

Som skäl till att neka avstyckningen anger Lantmäteriet att bostadshuset ligger nära ett jordbruk med svinproduktion som omfattar ca 1 100 sugor. Lukten från suggorna riskerar att skapa olägenhet för bostadshuset, och dess framtida ägare vilket kan begränsa befintlig jordbruksproduktion samt möjlighet till att utveckla jordbruk som bedrivs på Appuna 17:1 idag.

Sökande, tillika ägare till Appuna 17:1 överklagar fastighetsbildningsbeslutet.

**Mark- och miljödomstolen**

Sökande framför att fastighetsbildningen bör vara tillåtlig bl.a. för att bostadsfastigheten har tidigare utgjort en egen fastighet och att praxis såsom RH 1982 nr 72, Ö 5725.03 (LMV 03:7) samt F 1959–16 där lukt eller risk för allergener inte utgjorde skäl att neka avstyckning av bostadshus.

Länsstyrelsen i Östergötlands län yttrar sig och yrkar att Lantmäteriets beslut ska bestå. Länsstyrelsen hänvisar till sitt samrådsyttrande i samband med förrättningen där det framgår att föreslagen avstyckning kan komma att öka risken för att hinder i framtiden uppstår för att producera livsmedel på Appuna 17:1 av miljö- och hälsoskäl.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

### **Mark- och miljödomstolens beslut**

Mark- och miljödomstolen håller syn på plats.

Domstolen bedömer att avstyckning inte hindras av 3 kap. 1 samt 5 §§ FBL.

Vid bedömning av 3 kap. 6 § FBL resonerar domstolen att länsstyrelsen ej bevisat att störningen från svinproduktionen är så pass stor att den kan störa bosättning på den tilltänkta styckningslotten vare sig bostadshuset tillhör Appuna 17:1 eller utgör egen fastighet med bostadsändamål.

Svinproduktionen idag är dessutom så pass omfattande att tillstånd enligt miljöbalken krävs för verksamheten. Ett tillståndsbeslut av denna typ har rättskraft och skyddar verksamhetsutövaren från inskränkande myndighetsbeslut i förhållande till givet tillstånd i hög grad.

Vidare menar domstolen att det finns möjlighet att utveckla svinproduktionen bort från tilltänkt avstyckning. Det finns även befintliga bostadsfastigheter på ungefär samma avstånd från svinstallarna som tilltänkt avstyckning.

Appuna 17:1 har ytterligare ett fullgott bostadshus varav stamfastigheten, och jordbruksdriften på fastigheten ej skulle stå utan bostadsbebyggelse.

Mark- och miljödomstolen anser därmed att det inte finns något hinder i 3 kap. 6 § FBL för att genomföra avstyckningen och ärendet återförvisas till lantmäteriet för vidare handläggning.

### ***Kommentar***

*Ett rättsfall som skiljer sig något från övriga fall i arbetet där den huvudsakliga prövningen inte behandlar arealunderlag till jordbruksfastighet med tillhörande investeringar utan om avstyckning av bostadshus från fastighet där det bedrivs extensiv svinproduktion kan leda till olägenhet för jordbruksnäringen sett till eventuella miljö- och hälsokrav en framtida fastighetsägare kan ställa gentemot stamfastighetens produktion.*

*Domstolen menar att om bostadshuset idag är tjänligt för människor utgör inte jordbruksverksamheten något hinder för avstyckningen samt att det finns flera bostadshus inom samma avstånd som tilltänkt styckningslott vilket innebär en lika stor risk för att*

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

*krav riktas mot svinproduktionen av miljö- och hälsoskäl. Stamfastigheten har ytterligare ett fullgott bostadshus och att då skilja ett av bostadshusen från fastigheten har ingen påverkan på jordbruksdriften.*

*Vidare har nuvarande produktion tillståndspliktig enligt miljöbalken, vilket i sin tur leder till att verksamheten har ett visst skydd mot inskränkande myndighetsbeslut.*

### **3.11 Vänersborgs tingsrätt, MMD F 4972–21 - Lidköping Friel 1:25**

Lantmäteriet ställer in en förrättning om fastighetsreglering som omfattar två jordbruksfastigheter i Lidköpings kommun.

De fastigheterna som den inställda förrättningen omfattar är Thun 2:4 som är en bebyggd jordbruksfastighet med bostad och gårdscentrum. Fastigheten har en åkerareal om cirka 95 hektar. Tun 2:4 bedöms innan förrättningen att vara lämpad för deltidsjordbruk med hänsyn att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Fastigheten bedöms även som en utvecklingsbar enhet.

Den andra fastigheten har beteckningen Friel 1:25 och är en obebyggd jordbruksfastighet bestående av skog och åker. Friel 1:25 bedöms ej lämplig för sitt ändamål enligt 3 kapitlet FBL.

Ägaren till Friel 1:25 arrenderade innan förrättningen åkermarken på Tun 2:4. Under tiden som jordbruksarrendator har inte ekonomibyggnaderna på Tun 2:4 nyttjats för jordbruksdriften utan åkermarken har brukats utifrån en annan fastighet som ägaren till Friel 1:25 äger i grannkommunen. Lantmäteriet bedömer att Tun 2:4 efter att åkermarken avskiljs är lämplig för bostadsändamål med möjlighet till mindre djurhållning.

Lantmäteriet anser även att Tun 2:4 har sådan areal och tillgång till ekonomibyggnader att fastigheten anses vara av betydelse för jordbruksnäringen. Att överföra all åkermark till Friel 1:25 bedöms utgöra en olägenhet för jordbruksnäringen då Friel 1:25 skulle sakna ekonomibyggnader samt bostadsbyggnad. Att ägaren till Friel 1:25 idag brukar Tun 2:4 utan att nyttja ekonomibyggnaderna eller bostadsbyggnaderna, samt har fullgott brukningscentrum på annan fastighet saknar betydelse i bedömningen då prövning utgår från fastighet och ej nuvarande ägarförhållanden.

Lantmäteriet bedömer att Friel 1:25 ej uppfyller kraven i 3 kap. 1 samt 5 §§ FBL då fastigheten skulle sakna bostads- samt ekonomibyggnad och därmed ett fungerande

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

brukningscentrum efter reglering.

Lantmäteriet anser även att åtgärden strider mot 3 kap. 6 §. Vid prövning av 6 § citeras RH 2007:25 där behovet av brukningscentrum med ekonomibyggnader samt bostadsbyggnad framställs som viktigt för en jordbruksfastighet. Detta trots att lantmäteriet har klassificerat jordbruket som går att bedriva utifrån fastighetens beskaffenhet som ett deltidjordbruk. Åtgärden att skilja brukningscentrum från jordbruksmarken medför då sådan olägenhet för jordbruksnäringen att den ej kan tillåtas enligt lantmäteriet.

Sökande överklagar Lantmäteriets beslut.

### **Mark- och miljödomstolen**

Sökande via ombud anger i överklagande bland annat att fastigheten Friel 1:25 blir lämplig efter genomförd förrättning enligt ansökan. Friel 1:25 behöver inget brukningscentrum efter tillskott av åkermark från Tun 2:4 då arealen kommer användas för växtodling med fokus på spannmålsproduktion. Utvecklingen av jordbruket har lett till att en jordbruksfastighet ej behöver innehålla ett brukningscentrum med tillhörande bostad, ekonomibyggnader och maskinpark som historiskt sett varit normalt.

Sökande menar även att fallet RH 2007:25 ej är tillämpligt vid prövning av sökt förrättning. Bland annat för att produktionsmetoden i hovrättsdomen är animalieproduktion medan produktionsmetoden i det aktuella fallet utgörs av spannmålsodling vilket ej kräver ekonomibyggnader.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län har getts möjlighet att yttra sig. LST framför att Tun 2:4 inte är belägen i ett område som klassas som glesbygd enligt jordförvärvsförordningen. Detta leder till att det inte finns några regionalpolitiska hänsyn att beakta. Tun 2:4 klassas innan förrättningen som ett halvtidsföretag om rationell växtodling, spannmålsproduktion bedrivs. De ekonomibyggnader som finns på Tun 2:4 är en äldre ladugård med spannmålstork, verkstad samt en nybyggd maskinhall där endast maskinhallen bedöms som funktionell i ett modernt lantbruk.

Länsstyrelsen menar att för skogs- och växtodlingsfastigheter finns det inte alltid ett behov av egna ekonomibyggnader. Jordbruksfastigheten Friel 1:25 kommer efter regleringen att omfatta ca 113 hektar jordbruksmark med stora åkerskiften som kommer fungera väl för växtodling. Fastighetsbildningslagen ställer inget absolut krav på att en sådan fastighet ska ha egna byggnader. Fastighetsregleringen medför ingen



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

ägosplittring eller försämrade skiftesindelning. Landets livsmedelsförsörjning bör inte påverkas negativt av regleringen och ingen olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen uppstår.

**Domskäl**

Mark- och miljödomstolen konstaterar att utifrån länsstyrelsens ståndpunkt och rådande förhållanden vad gäller jordbruksproduktionen bedömer domstolen att det numera inte finns ett absolut krav av egna ekonomibyggnader för skog- och växtodlingsfastigheter. Överföringen av mark skapar heller inte orimliga vägvstånd mellan skiftena och bör anses utgöra ett led av rationalisering av mottagande fastighets spannmålsverksamhet. Ingen olägenhet av betydelse uppstår för jordbruksnäringen.

Mark- och miljödomstolen delar därmed länsstyrelsens bedömning om att ingen olägenhet för jordbruksnäringen uppstår, eller att andra hinder finns för att genomföra förrättningen.

Lantmäteriets beslut ska undanröjas i sin helhet och förrättningen återförvisas till lantmäteriet för genomförande enligt ansökan.

**Kommentar**

*I rättsfallet framgår det att varken Länsstyrelsen eller domstolen anser att det behövs ekonomibyggnader för att bedriva skogs- eller växtodling. Lantmäteriet har inte samråd med länsstyrelsen under förrättningen utan Länsstyrelsen får yttra sig först i domstolen, där det framgår att de inte delar lantmäteriets bedömning gällande olägenhet för jordbruksnäringen.*

*Lantmäteriet gör ingen bedömning av i vilket produktionsområde fastigheten är belägen i vilket länsstyrelsen utfört i sitt yttrande. I det aktuella fallet är fastigheterna belägna i Götalands norra slättbygder vilket kan tyda på att den mest rationella produktionsinriktningen är växtodling. Lantmäteriet motiverar beslutet i förrättningen att en jordbruksfastighet har behov av brukningscentrum och hänvisar till RH 2007:25 - Stenåsen där mjölkproduktion bedöms vara den mest rationella produktionsinriktningen i skogsbygd.*

*Att sökande äger en annan fastighet i grannkommunen Grästorp som nyligen är bebyggd med Spannmålstork, maskinhall och lagringskapacitet samt har en areal om*

*strax under 500 hektar kan även tyda på att den administrativa kommungränsen utgör ett hinder för det rationella jordbruket och att hinder uppstår i 3 kap. 6 § FBL då areal inte kan läggas till den fastighet som utgör brukningscentrum för att reglerna om fastighetsbildning över kommungräns sätter stopp för fastighetsbildningen och därmed kan aldrig tillskottsarealen prövas utifrån att den kompletterar befintlig fastighetsbestånd.*

### 3.12 – Sammanfattande kommentarer

Utifrån reflexionerna i kommentarerna till rättsfallen dras följande slutsatser. Rättsfallen behandlas vidare i avsnitt 6, analys.

- De berörda fastigheterna ska prövas fastighet för fastighet<sup>115</sup>
- Av vikt för bedömningen gällande om olägenhet för jordbruksnäringen uppstår är fastighetens klassificering. Klassificeras inte fastigheten som jordbruksfastighet aktiveras ej skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL.<sup>116</sup>
- Om stamfastigheten har sådant omfång och beskaffenhet att den kan hålla ett heltidsföretag uppstår ingen olägenhet för jordbruksnäringen vid klyvning så länge en av lotterna fortsatt har sådana förutsättningar att den kan hysa ett heltidsföretag. Det är dock av vikt att inte arronderingen försämrats.<sup>117</sup>
- I tre av rättsfallen får det allmännas bedömning av den mest rationella produktionsinriktningen stor påverkan på utfallet av prövningen.<sup>118</sup> Det finns dock mer nutida underrättsavgöranden med betydlig liberala inställning till produktionsinriktning och att sökande i större utsträckning ska kunna styra valet av produktionsinriktning.<sup>119</sup>
- Det verkar finnas ett problem med att bärkraftiga och utvecklade jordbruksfastigheter och dess företag hindras av att lägga till areal på grund av kommunala gränser.<sup>120</sup>

---

<sup>115</sup> NJA 1999 s 339 även RH 2007:25.

<sup>116</sup> MÖD 2020:16 även MÖD 2022:14.

<sup>117</sup> NJA 1999 s 339 även MMD F 2140–19.

<sup>118</sup> RH 2007:25, HovR VS Ö 4515–00, MMD F 4972–21.

<sup>119</sup> MMD F 2140–19.

<sup>120</sup> MMD F 4891–18.

- Växtodling behöver inget brukningscentrum med ekonomibyggnader och/eller bostadshus.<sup>121</sup> Vid animalieproduktion krävs alla byggnader på ett till jordbruksmarken tillhörande brukningscentrum.<sup>122</sup> Har jordbruksfastigheten fler än ett bostadshus går det att skilja övriga bostadshus från fastigheten som ej hör till brukningscentrum.<sup>123</sup>

## 4 Jordbruket och arbetstimmar

### 4.1 Metod

För att beräkna arbetstimmar i jordbruket kommer beräkning utföras utifrån standardtimmar. En standardtimme är en beräknad enhet för arbetstid som baseras på jordbrukarnas inrapporterade verksamheter och en genomsnittlig tidsåtgång, ett så kallat standardiserat arbetsbehov för olika delverksamheter.<sup>124</sup> Ett heltidsjordbruk består av minst 1 600 arbetstimmar enligt Lantmäteriets handbok.<sup>125</sup>

En standardtimme skiljer sig något från en arbetstimme. Enheten standardtimme baseras på ett genomsnittligt arbetsbehov per hektar och djur för olika grödor och animalieproduktionsinriktningar. En beräknad standardtimme inom en delgren av näring såsom vallskörd inom exempelvis animalieproduktion med egen foderproduktion innebär inte 1 timmas arbete i näringen totalt, utan exkluderar omställningstiden mellan de olika momenten i animalieproduktion med eget foder. Den verkliga arbetstiden i företaget är kanske strax över 1 timme i verklig tid, men motsvarar en standardtimme utan omställning, att utföra momentet, att skörda en enhet vall.<sup>126</sup>

Jordbruksverket definierar ett heltidsjordbruk som att en arbetsinsats på årsbasis består av 1 600 standardtimmar.<sup>127</sup> Här skiljer sig lantmäteriets bedömning av ett heltidsjordbruk i handbok FBL och Jordbruksverket definition av ett heltidsjordbruk. Det bör dock inte ha någon påverkan på användningen av beräkningsverktyget vid bedömningen om ett jordbruk är ett heltidsjordbruk då om ett jordbruksföretag har ett

---

<sup>121</sup> MMD F 4972–21 även MMD F 2140–19.

<sup>122</sup> RH 2007:25 även HovR VS Ö 4515–00.

<sup>123</sup> HovR Ö 4515–00 även MMD F 694-21.

<sup>124</sup> Jordbruksverket. 2021. Heltidsjordbruket i Sverige 2020.

<sup>125</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL., s 187.

<sup>126</sup> Jordbruksverket. Jordbruket i siffor, definition av heltidsjordbruk och svensk typologi.

<sup>127</sup> Ibid.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

arbetskraftsbehov om 1 600 standardtimmar har företaget åtminstone ett behov av 1 600 arbetstimmar. Ett heltidsjordbruk<sup>128</sup>, bedöms därför enligt Jordbruksverket metod och det motsvarar 1 600 standardtimmar. Som i sin tur bör motsvara en heltidstjänst om ca 1 800–2 000 arbetstimmar i “verklig tid”, det vill säga inklusive omställningstid.<sup>129</sup>

Den standardiserade arbetstiden har Jordbruksverket beräknat utifrån uppgifter om grödodlingens och/eller djurbesättningens fysiska storlek (areal/antal) och schablonmässigt uppskattat arbetsbehovet per enhet för att i genomsnitt spegla förhållanden såsom graden av mekanisering, arrondering mm. Skillnaden mellan stora och små jordbruksföretag blir påtaglig i arbetsinsats per brukad enhet varav det finns en brytpunkt i beräkningen av standardtimmar som skalar ner arbetsbehovet över en viss företagsstorlek mätt i standardtimmar, då stora företag generellt sett har en högre grad av mekanisering, är mer välarronderade mm.<sup>130 131</sup>

Ett beräkningsverktyg som framställt av Jordbruksverket kommer att användas för att beräkna standardtimmar i jordbruket.<sup>132</sup> Beräkningsverktyget har Jordbruksverket skapat för att bedöma om en lantbrukare<sup>133</sup> kan erhålla startstöd för att starta eller ta över ett jordbruksföretag. Där ett av kraven för att erhålla startstödet är knutet till arbetstimmar i företaget.<sup>134</sup>

Beräkningsverktyget omfattar endast beräkning för de näringsgrenar som går att knyta till primärproduktion som är ett begrepp som används för att beskriva verksamheter på gård eller liknande nivå. Exempel på primärproduktion är grönsaksodling, växtodling, uppfödning av slaktdjur, ägg- och mjölkproduktion samt att jaga och fiska.<sup>135</sup>

---

<sup>128</sup> Jordbruksverket. 2021. Heltidsjordbruket i Sverige 2020.

<sup>129</sup> Jordbruksverket. Jordbruket i siffor, definition av heltidsjordbruk och svensk typologi.

<sup>130</sup> Ibid.

<sup>131</sup> Jordbruksverket. 2020. Statistikens framställning, Jordbruksföretagens driftinriktning 2020.Svensk typologi. s. 8.

<sup>132</sup> Jordbruksverket. 2022. Beräkningsmall för standardtimmar startstöd.

<sup>133</sup> Gäller även trädgårds- eller rennäringsföretag.

<sup>134</sup> Jordbruksverket. 2022. Startstöd.

<sup>135</sup> Livsmedelsverket.2022. Primärproduktion.

## 4.2 Jordbruk i allmänhet

Jordbruk är att utnyttja mark till åkerbruk eller bete för produktion av livsmedel, fodermedel och råvaror till energiändamål eller till vidare industriell förädling eller beredning.<sup>136</sup>

Jordbruket räknas jämte skogsbruket och fiske till den viktigaste areella näringsgrenen. I kombination brukar jord- och skogsbruk kallas lantbruk men benämningen kan innehålla fler näringsgrenar där jord och skog utgör bas.<sup>137</sup>

Antalet sysselsatta i jordbruket var år 2020 ca 166 300 personer. Antal som personer som arbetar i näringen har minskat kraftigt det senaste århundradet på grund av mekanisering.<sup>138</sup> Jordbruket idag är även föränderligt där trenden fortsatt är att färre personer sysselsätts inom näringen. De lantbrukare som fortsatt är verksamma expanderar sina produktionsenheter med mätt i djurenheter och/eller hektar brukad mark. Företagen blir med andra ord färre och större. Utvecklingen drivs på fortsatt av ny teknik och att arbetskraft är dyrt i Sverige relativt sett kapitalkostnader för bättre teknik.<sup>139</sup>

<sup>140</sup>

### 4.2.1 Produktionsområde

Begreppet produktionsområde har behandlas delvis tidigare avsnitt där det framgår att skyddet för jordbruksnäringen är särskilt stark i vissa delar av Sverige såsom Götaland och Svealands slättbygder samt delar av Norrland.

Sverige är indelat i totalt åtta produktionsområden där uppdelningen har skett med hänsyn till belägenhet, produktionsbetingelser, klimat, topografi, jordartens textur och mineralogiska egenskaper.<sup>141</sup>

De produktionsområden som utpekats som särskilt betydelsefulla av lantmäteriet är Götalands och Svealands slättbygder, vilket inkluderar Götalands södra slättbygder, Götalands mellanbygder, Götalands norra slättbygder och Svealands slättbygder.<sup>142</sup>

---

<sup>136</sup> NE, Jordbruk. u.å.

<sup>137</sup> Ibid.

<sup>138</sup> Ibid.

<sup>139</sup> SOU 2001:35. s 29.

<sup>140</sup> Jordbruksverket. 2021. Sysselsättning i jordbruket 2020.

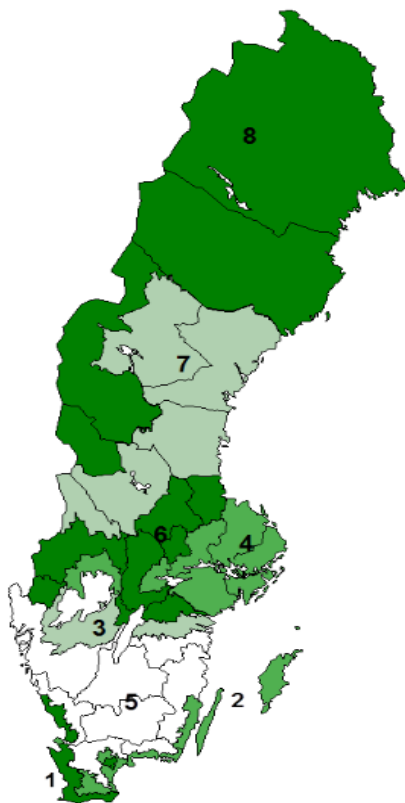
<sup>141</sup> NE, Produktionsområden. u.å.

<sup>142</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL. s 187

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Med Norrland avses produktionsområdena övre Norrland och nedre Norrland som omfattar norra delen av Värmlands, Kopparbergs och Gävleborgs län samt länen norr därom.<sup>143</sup>



Figur 2.<sup>144</sup> Produktionsområden: 1. Götalands södra slättbygder 2. Götalands mellanbygder 3. Götalands norra slättbygder 4. Svealands slättbygder 5. Götalands skogsbygder 6. Mellersta Sveriges skogsbygder 7. Nedre Norrland 8. Övre Norrland

---

<sup>143</sup> Ibid.

<sup>144</sup> Jordbruksverket. u.å. Statistik – Karta över Sveriges produktionsområden.

#### 4.2.2 Jordbruket och arrende

I normalfallet ska inte fastighetsbildningsåtgärder ta hänsyn till faktorer som är utanför fastigheten, utan fastighetsbildning sker "fastighet för fastighet". I handbok FBL nämns dock i avsnittet om 3 kap. 6 § FBL att i produktionsområde Norrland samt i södra och mellersta Sveriges skogsbygder kan andel arrenderad jord tas i beaktande vid bedömning om ett jordbruksföretag är utvecklingsbart. Detta då nämnda produktionsområden saknar företagsstrukturer och att jordbruksmarken har sådan lokalisering i dessa områden att det har varit svårt att samla den historiskt.<sup>145</sup>

Generellt i Sverige gäller att en relativt stor del av jorden som brukas aktivt ägs av någon annan än den som brukar den. Andel arrenderad areal i jordbruksföretagen uppgick i genomsnitt till 42 % för år 2020.<sup>146</sup>

Den höga andel arrenderad jord i jordbruksföretagen bör få effekter på nedlagda resurser i form av exempelvis ekonomibygnader, där fastigheten som håller lantbruket med brukningscentrum får större kapacitet än det egna ägorna kräver för att ta hand om utvunnen råvara.<sup>147</sup>

Överkapacitet kan vara i form av koplats i ladugård, lagringskapacitet för spannmål i silo mm.

## 5 Simulering av heltidsjordbruk

### 5.1 Produktionsinriktning

Beroende på vilken typ av produktionsinriktning som väljs skiljer sig arbetstimmar per hektar åt väsentligt. Bedriver ett företag växtodling sker de stora arbetsinsatserna i sådd och skörd med punktinsatser såsom växtskydd och gödsling när grödan är etablerad. Produktionsmetoden är lämplig att bedöma efter ytenheter och där exempelvis spannmålsodling är mindre arbetsintensiv än potatisodling, som i sin tur är mindre arbetsintensiv än trädgårdsodling.<sup>148</sup>

---

<sup>145</sup> Lantmäteriet, handbok FBL. s 187.

<sup>146</sup> Jordbruksverket. 2021. Jordbruket i siffror, Andelen arrenderad areal åkermark har ökat från 25 % till 42 % mellan åren 1951 och 2020.

<sup>147</sup> SOU 2001:38., s 39, 67–68, 105.

<sup>148</sup> Jordbruksverket. 2022. Beräkningsmall för standardtimmar startstöd.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Animalieproduktion konsumera visserligen yta också men den främsta arbetsinsatsen kommer ifrån exempelvis daglig tillsyn av djur. Bedrivs exempelvis mjölkproduktion tar mjölkning tid i anspråk, varje dag, åtminstone två gånger om dagen, året om vilket genererar många arbetstimmar per år.<sup>149</sup>

Ett av syftena med arbetet är att försöka hitta en lämplig metod för att identifiera när 1 600 arbetstimmar inträder i ett jordbruksföretag som anges som riktlinjer i lantmätariets handbok för ett heltidsjordbruk för att därefter bedöma om det är ett bärkraftigt och utvecklat jordbruk. Då lantmäterimyndigheten enligt tidigare genomgång av teori, har en skyldighet att samråda med myndighet som är berörd av förrättningen är min bedömning att det viktigaste för lantmätaren inte är att bli expert på jordbruket eller dess produktion utan att kunna identifiera mellan tummen och pekfingret ungefär då ett jordbruk blir skyddsvärt. En lämplig värdemätare för det torde vara hektar brukad areal och då med betoning på den åkermark som företaget nyttjar tillsammans med den produktionsinriktning företaget på fastigheten har.

För att bedöma en animalieproduktions omfattning bör man beräkna antalet djur om produktionen är aktiv eller försöka uppskatta hur mycket kapacitet befintligt byggnadsbestånd har för att hantera boskap.

Nedan förklaras några vanliga produktionsinriktningar.

Enligt Jordbruksverket behöver ett företag för att klassificeras som något av nedanstående produktionsinriktningar utgöra ett jordbruk om minst 400 standardtimmar och där  $\frac{2}{3}$  av den nedlagda tiden går åt till den primära driftinriktningen.<sup>150</sup>

Ett jordbruk som har flera inriktningar som ej disponerar tiden mer än  $\frac{2}{3}$  i någon av produktionsinriktningar klassificeras som ett blandat jordbruk.<sup>151</sup>

Uppnås inte mer än 400 standardtimmar klassificeras jordbruket som ett småbruk.<sup>152</sup>

---

<sup>149</sup> Ibid.

<sup>150</sup> Jordbruksverket. u.å. Förklaring av begrepp – jordbruksstatistik.

<sup>151</sup> Ibid.

<sup>152</sup> Ibid.



### 5.1.1 Animalieproduktion/Djurhållning

Animalieproduktionen innebär produktion av livsmedel från husdjur. Företaget som brukar jorden driver upp djur för exempelvis avel, djur för avsalu, kött, ägg, mjölk, päls mm.<sup>153</sup>

Produktionen utgår från en huvuddel, exempelvis mjölkproduktion där det inom produktionsinriktningen kan ingå olika "bisysslor" såsom att försälja kalvar av hankön eller behålla kalvarna på tillväxt till slakt, att företaget bedriver växtodling för att försörja djuren med foder. Växtodling kan även förekomma fristående från mjölkproduktionen med en helt annan inriktning än för foderproduktion till djuren såsom exempelvis brödsäd. Animalieproduktion kan både nyttja åkermark och betesmark.

### 5.1.2 Växtodling

Växtodling är då jorden används för att odla vegetabilier. Produktionsinriktningar kräver åkermark till skillnad mot animalieproduktionen som i vissa produktionsgrenar kan nyttja betesmark. Växtodlingen är i normalfallet betydligt mindre arbetsintensiv per brukad hektar än animalieproduktionen. Exempel på produktionsinriktning inom växtodling är spannmål -- både till folk och fä, vallgräs, raps, mm.<sup>154</sup>

Olika typer av specialodlingar kan förekomma som exempelvis utgöras av potatis, grönsaker, som är mycket mer arbetsintensiv än "vanlig" spannmålsodling per brukad hektar.<sup>155</sup> Jämförs växtodling och animalieproduktion arbetsbehov är det nog klokt att dela upp antal odlad hektar för sig och antal djurenheter för sig, där det sistnämnda är det som genererar stor arbetsbörda för animalieproduktionen, sett till en relativt liten andel åkerareal för att använda till exempelvis vallfoder.

## 5.2 Begränsande faktorer - animalieproduktion

### 5.2.1 Spridningsareal

Den faktor som förmodligen begränsar djurtäthet mest för den genomsnittliga gården är spridningsareal. Spridningsareal innebär en maxgräns på hur mycket gödsel, mätt i kväve och fosfor som får föras till åkermark mätt i hektar.<sup>156</sup>

---

<sup>153</sup> NE, Animalieproduktion. u.å.

<sup>154</sup> Jordbruksverket. 2022. Beräkningsmall för standardtimmar startstöd.

<sup>155</sup> Jordbruksverket. 2022. Beräkningsmall för standardtimmar startstöd.

<sup>156</sup> Jordbruksverket. 2022. Sprida gödsel.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Detta innebär att det inte går att hålla oändligt många djur på en given areal om det inte finns underlag för att sprida gödseln.<sup>157</sup> Dock kan gödsel till förmedling läggas till spridningsarealen, vilket innebär möjlighet att spridningsarealen bortom den areal som brukas inom företaget.

Som exempel behöver en ko som mjölkar 10 000 kilo ECM<sup>158</sup> en spridningsareal om ca 0,75 hektar åkermark.<sup>159</sup>

### 5.2.2 Foderareal

I animalieproduktionen begränsar även foderarealen antalet djurenheter.

Som exempel på foderarealens begränsningar används en efterkalkyl för slåttervall ensilage 2022 där totalt 190 kg kväve har lagts per hektar och 3 skördar tas. Avkastningen blir 9 000 kg torrsbstans(ts) per hektar.<sup>160</sup>

Likande produktionsgrenskalkyler finns för mjölkkor, där en ekomjölkkor som mjölkar 10 000 kg ECM kräver 3 630 kg ts ensilage per år. Vilket innebär att en hektar åkermark kan förse ca 2.5 mjölkkor 10 000 kg ECM med grovfoder.<sup>161</sup>

### 5.3 Jordbruket och stordriftsfördelar

Jordbruket som näringsgren har som många andra näringar stordriftsfördelar. Större jordbruk har oftast den ekonomiska möjligheten att bruka jorden med maskiner som avverkar fler hektar per timme, till en relativt lägre kostnad per hektar.

---

<sup>157</sup> I MMD F 2140–19 Borgholm Högserum m.fl. försöker Länsstyrelsen argumentera att fastighetens egna spridningsareal kan utgöra hinder för att bedriva den typ av jordbruk som sökande föreslår.

<sup>158</sup> ECM betyder Energy Corrected Milk och är ett sätt att beräkna om mjölks energivärde beroende av bl.a. fetthalt till ett standardiserat energivärde.

<sup>159</sup> Se Jordbruksverket. SJVFS 2021:37. Beräkningen utförd utifrån bilaga 8 och 22 kg fosfor per hektar och år.

<sup>160</sup> HIR Skåne och Hushållningssällskapen i Kalmar Kronoberg, Blekinge och Halland, Växtodlingskalkyler 2022.

<sup>161</sup> HIR Skåne, Produktionsgrenskalkyler för ekologisk animalieproduktion, Efterkalkyler för år 2022 – Södra och mellersta Sverige., s 7.

## Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

Faktumet gäller även för andra delar av jordbrukets produktion där exempelvis de största jordbruksföretag med produktionsinriktning mjölk kan näst intill ha halverad arbetstid per mjölkande ko jämförelsevis med gårdar i de mindre storleksordningar.<sup>162</sup>

Beräkningsverktyget som Jordbruksverket har skapat för ansökan om startstöd tar hänsyn till att driften blir effektivare vid större produktionsenheter och skalfördelar inkluderas i beräkningen av större enheter automatiskt.

### 5.4 Exempelgård - Ett heltidsjordbruk

För att simulera ett heltidsjordbruk, antas ett jordbruk med 20 mjölkande kor. Fodret odlas på egen/eller arrenderad åkermark där kotätheten är 1.25 mjölkande kor per hektar. Till brukningscentrum hör även 20 hektar bete som nyttjas intill ladugården som rastfälla samt för bete. Kalvar som inte behövs för rekrytering säljs.

Varje mjölkko behöver även ersättas av en ny med en rekryteringstakt om 0.3 varje år. Detta genererar 6 kvigor per år som måste hållas innan de kan träda in i mjölkproduktion vid ca 24 månaders ålder.

För att uppnå spridningsareal<sup>163</sup> inom det egna företaget krävs areal enligt tabell nedan.

Typ	Antal djur per hektar och år	Antal djur	Spridningsareal per hektar
Mjölko 10 000 ECM	0,75	20	15
Kviga över 1 år	0,14	6	0,84
Kviga under 1 år	0,67	6	4
<b>Summa</b>			19,84 <sup>164</sup>

Tabell 5. Behov av spridningsareal.

<sup>162</sup> Mats Gustafsson, Arbetstid i mjölkproduktionen, JTI-rapport 379., s 25

<sup>163</sup> Uppnås egen spridningsareal finns det även foderunderlag i normalfallet.

<sup>164</sup> I och med att betesmark kommer nyttjas vissa delar av säsongen finns det även möjlighet att räkna av en viss andel spridningsareal, d.v.s. behovet som simuleras är tilltaget.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

Åkerarealen sätts till 25 hektar vilket täcker rekryteringskvigor och mjölkornas grovfoderbehov.<sup>165</sup>



Medfinansieras av  
Europeiska unionen

STARTSTÖD -  
räkna ut dina standardtimmar

**Anvisningar:**  
Fyll i areal och antal djur i de gröna cellerna.  
Totalt antal standardtimmar för företaget visas i den gula cellen.

Utöver arbetstimarna, som är beroende av hur stor areal och hur många djur du har, så finns det ett arbetsbehov som består av gemensamma arbetsmoment. Dessa timmar räknas med i den gula cellen och det är också anledningen till att om du inte har någon areal eller några djur, så finns det ett visst arbetsbehov (50 standardtimmar).

\* För slaktsvin och maffågel är det antal djurplatser som ska räknas.

Produktion	Areal, ha	Standardtimmar				
						<b>Totalt antal</b>
						<b>standardtimmar</b>
<b>Jordbruksväxter</b>						
Total åkermark	25	443				2388
Varav potatis (sköter allt arbete själv, ej inhyr)	0	0				
Varav betor (sköter allt arbete själv, ej inhyr)	0	0				
Betesmark	20	59				
<b>Husdjur</b>						
<b>Djurslag</b>	<b>Antal djur</b>					
Mjölkkor	20	1 008				
Köttkor, kvigor, tjurar, stutar och kalvar	12	393				

Figur 4. Simulering av jordbruk enligt specifikation ovan. 2388 standardtimmar erhålls, vilket med råge motsvarar ett heltidsjordbruk.

Vid simulering av ett jordbruksföretag enligt ovan nämnda specifikation genereras ca 2 400 standardtimmar vilket med råge överstiger de 1 600 arbetstimarna som är satt som riktmärke i handbok FBL för ett heltidsjordbruk.<sup>166</sup>

<sup>165</sup> Djuren behöver även kraftfoder, se HIR Skåne, Produktionsgrenskalkyler för ekologisk animalieproduktion., s 7.

<sup>166</sup> Lantmäteriet, handbok FBL s 187.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

Används samma beräkningsverktyg för att nå 1 600 i ett växtodlingsföretag krävs enligt beräkningsverktyget omkring 180 hektar åkermark vilket bör omfatta spannmålsproduktion. Detta bör kunna användas som ett nedre riktmärke gällande om ett växtodlingsföretag ska klassificeras som ett rationellt heltidsföretag sett till jordbruksfastighetens arealunderlag.

Produktion	Areal, ha	Standardtimmar			
					Totalt antal standardtimmar
<b>Jordbruksväxter</b>					
Total åkermark	180	1 216			1598
Varav potatis (sköter allt arbete själv, ej inhyrt)		0			
Varav betor (sköter allt arbete själv, ej inhyrt)	0	0			
Betesmark		0			

Figur 5. Simulering av 180 hektar åkermark, vilket bör kunna tjäna som nedre riktmärke för ett rationellt heltidsföretag i bedömningen av 3 kap. 6 § FBL.

## 5.5 Simulering av jordbruksfastigheterna i rättsfallen

Simulering av stamfastigheterna har utförts utifrån den areal som finns angiven i rättsfallen för att bedöma om fastigheten har sådan beskaffenhet att den kan hålla med ett heltidsjordbruk.

Den högra kolumnen schabloniserar även ett arbetsbehov om 0,75 mjölkkor hålls per hektar åkermark för att påvisa att produktionsinriktningen har stor betydelse i bedömningen av fastighetens arbetsbehov.

Rättsfall	Hektar, åkermark	Hektar, Betesmark	Totalt antal standard-timmar	Produktions-område	Totalt arbetsbehov vid 0,75 mjölkkor per hektar åker. (standardtimmar)
NJA 199 s 339 - Sinclairsholm	295	8	2 276	Gss/ Gmb	7 387
RH 2007:25 - Stenåsen 1:40	95		1 100	Ssk /Ss	3 321
MÖD 2020:16	5		261	Nö	802

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

MÖD 2022:14 - Svensbyn	10		402	Nö	1 244
Hovr Ö4515-00 - Rudsgården	64	4	959	Ssk /Ss	2 728
MMD F 4891-18 - Lidköping Björlycke 3:2	66	9	969	Gns	2 774
MMD F 2140-19 - Borgholm Högsrum 20:1 m.fl.	97	5	1 150	Gmb	3 383
MMD F 3283-19 - Enköping Stora Bor- tomta	58		868	Ss	2 570
MMD F 5058-19 - Enköping Boglösa 2:8	39	5	779	Ss	1 180
MMD F 694-21 Mjölby Appuna 17:1			Inte aktu- ellt. <sup>167</sup>	Gns	

<sup>167</sup> Rättsfallet behandlar inte avskiljandet av någon jordbruksmark, eller brukningscentrum.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

MMD F 4972-21 - Lidköping Friel 1:25	95		1 100	Gns	3 321
---	----	--	-------	-----	-------

Tabell 6. Simulering av företagen i rättsfallens arbetsbehov. Val av produktionsmetod har stor betydelse gällande utkomsten av antalet standardtimmar vilket ses i den högra tabellen där 0,75 mjölkkor appliceras på varje hektar åkermark.

Rättsfall	Hektar, åkermark	Hektar, Betesmark	Antal mjölk- kor	Kvigor och tjurar	Totalt antal standardtimmar
RH 2007:25 - Stenåsen 1:40	95		50	30 (Uppgift saknas) <sup>168</sup>	3 560
Hovr Ö4515-00 - Rudsgården	64	4	55	25	3 481

Tabell 7. Två av rättsfallen har faktiska uppgifter gällande storlek på produktionen som bedrivits eller bedrivs på fastigheten vilket tagits i beaktan i domarna. Detta bör utgöra ett mer realistiskt underlag för beräkning av standardtimmar än en schablonuppskattning på 0,75 kor per hektar åkermark. Vilket bör vara i överkant sett till djurantal, ingen rekrytering mm.

## 6 Analys

Analysavsnittet är uppdelat i rubriker där olika frågeställningar kopplas till prövningen av 3 kap. 6 § FBL.

<sup>168</sup> Uppgift saknas om antalet ungdjur. Rekryteringstakten sätts till 0,3 av antalet mjölkande kor. 2 års inkalvningsålder.  $50 * 0,3 * 2 = 30$ .

## 6.1 Bedömning av den mest rationella produktionsinriktningen

I rättsfall RH 2007:25 - Stenåsen 1:40 bedömer domstolen att den mest rationella produktionsinriktningen för fastigheten är mjölkproduktion. Den som har ansökt om förrettningen önskar att skilja brukningscentrum från åkermark för att använda fastighetens åkerareal till växtodling i stället för mjölkproduktion. Den tilltänkta verksamheten har inte i behov av ekonomibyggnader på stamfastigheten. Åtgärden bedöms utgöra en olägenhet för jordbruksnäringen och beslutet följer den allmänna principen för fastighetsbildningen att en fastighet ska vara lämplig ur ett allmänt perspektiv och ej endast för aktuell ägares behov eller preferens.<sup>169</sup>

Rättsfallet bör innebära att det inträffar en skyldighet att bedöma vilken produktionsinriktning som är mest lämplig för fastigheten ur ett allmänt perspektiv för att sedan kunna pröva om olägenhet för jordbruksnäringen uppstår.

Detta styrks även i underrättsavgörande där exempelvis MMD F 3283–19 Enköping Stora Bortomta bedöms vara mest lämpad för spannmålsproduktion och därmed kan åkermarken skiljas från brukningscentrum. Liknande resonemang förs i MMD F 4972–21 - Lidköping Friel 1:25 där Lantmäteriet menar att det uppstår olägenhet för jordbruksnäringen att skilja brukningscentrum från åkermarken men domstolen går på sökandes och länsstyrelsens linje och klassificerar fastigheten som mest lämpad för växtodling som i likhet med skogsbruket inte behöver brukningscentrum eller erforderliga ekonomibyggnader för att vara funktionella och därmed går ekonomibyggnader att skilja från åkermarken. Om Lantmäteriet samrätt med Länsstyrelsen under förrettningen hade fastighetsbildningsmyndigheten fått till sig expertmyndighetens syn på mest rationella produktionsmetod utifrån fastighetens beskaffenhet, samt Länsstyrelsens bedömning att växtodling saknar behov av brukningscentrum och ekonomibyggnader.

I rättsfall MMD F 2140–19 - Borgholm Högsrum 20:1 m.fl. diskuteras även produktionsinriktningen där domstolen har ett utlägg om att det moderna jordbruket inte enbart består av spannmålsodling och kreaturshållning utan även inkludera produktionsmetoder såsom specialodlingar i bedömning av jordbruksfastighetens lämplighet samt prövningen om olägenhet uppstår för jordbruksnäringen. Ekologisk produktion

---

<sup>169</sup> Bedömningen av produktionsinriktning utförs även i Hovr Ö 4515–00 – Rudsgården.



nämns också vilket kan tyda på att en bedömning av den mest lämpliga produktionsinriktningen ur allmän synpunkt är liberalare idag, eller kanske till och med saknar betydelse för bedömningen.

## 6.2 Byggnadsbestånd till jordbruksfastigheten

Som nämnt i avsnittet ovan är det inte alltid som brukningscentrum, med eller utan mangårdsbyggnad, behöver ingå i en lämplig jordbruksfastighet. Vidare behöver det inte uppstå olägenhet för jordbruksnäringen att avskilja ekonomibygnader eller mangårdsbyggnad från en jordbruksfastighet men det beror av vilken produktionsinriktning som bedöms som mest rationell på orten. Där sökandes tilltänkta produktionsinriktning enligt RH 2007:25 inte ska tas i beaktande vid prövning av fastighetsbildning.

I rättsfall RH 2007:15 - Stenåsen samt Hovr 4515-00 - Rudsgården bedöms den mest lämpliga produktion vara mjölkproduktion och att skilja brukningscentrum från jordbruksmarken innebär olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen även fast ekonomibygnaderna krävde relativt omfattande investeringar för att kunna ingå i modern mjölkproduktion. I Lantmäteriets handbok FBL förs resonemang kring att ekonomibygnaderna ska bedömas utifrån att de antingen är lämpliga för jordbruket i aktuellt skick, eller att det är billigare att rusta upp byggnadsbeståndet och anpassa det till modern produktion än att bygga nytt. Detta alternativkostnadsresonemang förs även i Stenåsen-fallet vilket antagligen ska bedömas som allmänt vid denna typ av prövning.

I fallet Rudsgården konstaterar domstolen att det även innebär olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen att skilja mangårdsbyggnad från jordbruksmarken, trots att brukningscentrum i övrigt bestod intakt med ladugård mm. Domstolen går på Länsstyrelsen linje och bedömer att mangårdsbyggnad behövs till en fastighet där mjölkproduktion ska bedrivas. Även i MMD F 5058-19 - Appuna 17:1 kommenteras behovet av bostadshus av domstolen där det konstaterades att skilja ett bostadshus från en jordbruksfastighet inte medförde olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen så länge brukningscentrum hade 1 bostadshus kvar. Den produktion som bedrivs på verksamheten i Appuna var svinproduktion av relativt omfattande slag med 1100 suggor<sup>170</sup>. Verksamheten bedrevs inte av ägaren utan av ett externt företag som förmedlingen hade anställda för att förse svinproduktionen med arbetskraft.

---

<sup>170</sup> Bara denna del av produktionen, d.v.s. att hålla 1 100 suggor genererar 15 760 standardtimmar.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Det hade varit intressant att pröva om man hade kunnat skilja alla bostadshus från jordbruksverksamheten på Appuna. En sådan verksamhet kan visserligen ha någon fördel med att ha ägare boende på brukningscentrum men verksamheten kan aldrig skötas av ägare själv. Bör då bostadshus krävas på brukningscentrum?

Detsamma gäller andra stora anläggningar där antalet anställda huvudsakligen står för driften av jordbruksverksamheten. Att då kräva att det ska finnas bostadshus på en sådan fastighet för att den ska bedömas som lämplig utifrån kraven i 3 kap. 6 § FBL bör vara oväsentligt. Vid en viss storlek på produktionsenheten och dess investeringar i form av ekonomibyggnader bör behovet av bostadshus minska, åtminstone för lämplighetsbedömningen då verksamheten inte klarar sig utan extern arbetskraft.

På jordbruksfastigheter där växtodling bedöms vara den mest rationella produktionsinriktningar verkar inte behovet av ekonomibyggnader eller mangårdsbyggnader vara av betydelse för jordbruksnäringen<sup>171</sup>.

I domslut MMD F 4982–21 Lidköping Friel 1:25 kommenterar domstolen att växtodling i likhet med skogsbruk inte behöver brukningscentrum, eller ekonomibyggnader för driften. I alla domar där växtodling bedöms till den mest lämpliga produktionsinriktningen saknas ett "modernt brukningscentrum". Ekonomibyggnader/anläggningar för växtodling bör utgöras av tork- och lagringsanläggning som visserligen inte behövs för att bedriva växtodlingen men sådana anläggningar bör kunna klassificeras som nyttiga för ett jordbruksföretag, och jordbruksnäringen.

En tanke om att växtodlingsföretagets nedlagda investeringar inte återfinns i några domar är för att marknaden redan värderar sådana anläggningar och är de moderna så skiljs de inte från jordbruksmark. Tork- och lagringsanläggningar kräver visserligen tillsyn men det är inte samma behov av daglig tillsyn som för animalieproduktion. Behovet av att ha sådana anläggningar nära, även om det är smidigt för verksamheten, bör vara mindre än att ha ett modernt stall för kreatur. Finns fullgoda anläggningar för hantering av växtodlingens produkter bör det finnas goda incitament att behålla sådana anläggningar, och dessa bör därmed få ett värde och försäljas tillsammans med åkermarken.

---

<sup>171</sup> Se MMD F 4982–21 – Lidköping Friel 1:25, MMD F 3283–19 – Enköping Stora Bortomta, MMD F 2140–19 Borgholm Högsrum 2:1 m.fl.

Att jordbruksfastigheten har möjlighet att uppföra byggnad utan att ansöka om bygglov nämns även i rättsfall RH 2007:25 – Stenåsen.<sup>172</sup> I fallet Stenåsen påtalar sökande att han ämnar uppföra en ny ekonomibygnad på stamfastigheten om avskiljandet av brukningscentrum tillåts. Argumentet faller i rätten på grund av den prövning som diskuteras ovan, gällande alternativkostnad att anpassa befintligt byggnadsbestånd till erforderlig standard samt mest rationella produktionsinriktning.

Det bör dock gå att vända på förfarandet, och i stället för att påtala att man ämnar uppföra en ny ekonomibygnad för att överkomma prövningen i 3 kap. 6 § FBL bör det gå att riva befintliga byggnader som eventuellt står i vägen för att genomföra förrättningen. Rivningslov krävs inte för ekonomibygnader, och är det så som sökande påtalar, att befintliga byggnader saknar värde, åtminstone för jordbruksnäringen bör det i vissa fall finnas ekonomiska incitament att riva byggnaderna för att få genomföra fastighetsbildning. Ett sådant förfarande, om det existerar risker att leda till kapitalförstöring i de fall brukningscentrum har ett värde i en bostadsfastighet med kompletterande ändamål, såsom en hästgård.

### 6.3 Räcker ett heltidsjordbruk för lönsamhet

I några av rättsfallen nämns jordbrukets lönsamhet. I rättsfall MMD F 3283–19, Enköping Stora Bortomta anger klagande (sökande i förrättningen) som argument för att fastighetsbildningen ska vara tillåtlig, att för få ekonomi i vallproduktion med moderna redskap bör arealunderlaget vara omfattande för att uppnå rimlig utnyttjandegrad och täcka investeringskostnader. Sökande anger att firman som sköter vallskörden hos honom skördar 400 hektar vall och behöver ändå köra på entreprenad för att få täckning för investeringskostnaden. Därav menar sökande att det är orealistiskt att ett brukningscentrum med 58 hektar åkerareal med produktionsinriktningen nötkött-djur ska kunna klassificeras som modernt och utvecklat. Simuleras ett sådant jordbruk med Jordbruksverkets beräkningsverktyg<sup>173</sup> uppnås ett arbetsbehov om ca 1 850 standardtimmar vilket når upp till lantmäteriets riktlinje om 1 600 arbetstimmar i handbok FBL.

Om nu sökande är korrekt i sin argumentation gällande behovet av areal för att hålla med modern maskinpark bör det då finnas en skillnad mellan ett heltidsjordbruk, som

---

<sup>172</sup> I MMD F 3283–19 Stora Bortomta nämner även sökande att man kan uppföra ekonomibygnader utan bygglov på en jordbruksfastighet. Inget resonemang förs dock om ekonomibygnader i domen.

<sup>173</sup> 58 hektar åkermark, 1.25 köttkor/tjuror per hektar

enligt beräkningsverktyget kräver ca 1 850 standardtimmar och ett lönsamt jordbruk.

Domstolen betvivlar inte sökandes angivna behov av arealunderlag för att hålla med moderna maskiner i vallproduktion och konstaterar att det inte finns något hinder för den köttjursverksamhet som kan bedrivas på återstoden av fastigheten, med ekonomibyggnader samt betesmark och åker ska kunna köpa in foder för att fortsatt kunna producera slaktdjur.

Liknande resonemang förs i MMD F 2140–19 - Borgholm Högsrum 2:1 m.fl. där domstolen konstaterar att jordbruket idag är betydligt mer dynamiskt och produktionsinriktningar och driftmetoder betydligt fler. För att få lönsamhet i jordbruket behöver inte arealen nyttjas av en brukare hela växtodlingssäsongen utan det går att upplåta marken för kontraktsodling av specialgrödor såsom ärtodling, ta in hela eller delar av skördearbetet på entreprenad, bedriva ekologisk produktion mm.

Min tolkning av domar i avsnittet är att, om sökande i förrättningen anser att det går att få lönsamhet i en viss produktionsinriktning och det inte framstår som orimligt bör fastighetsbildningen tillåtas om det är det enda frågan som hindrar fastighetsbildningen. Den sistnämnda domen är dock ett klyvningsfall varav målsättningen att upplösa samägandet vägs in i bedömningen om fastighetsbildningen är tillåtlig.

#### **6.4 Animalieproduktion är tidskrävande**

Beräkningsverktyget för startstöd visar att animalieproduktion är tidskrävande. Samma slutsats går att dra om man studerar hushållningssällskapets produktionsgrenskalkyler.<sup>174</sup>

Det krävs inte många djurenheter för att komma upp i ett jordbruk som kräver en heltidstjänst om exempelvis produktionsinriktning mjölk väljs enligt avsnitt 5.4. Frågan är om ett sådant jordbruk ska klassificeras som rationellt och bärkraftigt?

Som vanligt blir nog bedömningen att det beror på. Är jordbruket lokaliserat i produktionsområde såsom Norrland, eller i skogsbygd och det är ett centralt beläget brukningscentrum jämte andra fastigheter med mycket åkermark runtomkring, ett så

---

<sup>174</sup> HIR Skåne, Produktionsgrenskalkyler för ekologisk animalieproduktion, Efterkalkyler för år 2022 – Södra och mellersta Sverige., s 7.

kallat naturligt brukningscentrum<sup>175</sup> bör det beräknas in i bedömningen till om olägenhet uppstår.

Är ekonomibyggnaderna aktiva, och av god standard eller att det finns ekonomibyggnader som går att bygga om till modern produktion med låga alternativkostnader relativt sett att bygga nytt bör även det vara del av bedömningen. Mottagande fastighet tilltänkta produktionsinriktning samt den mest rationella produktionsinriktningen bör tas i beaktan. I rättsfallet NND 3283–19 – Stora Bortomta uppstod ingen olägenhet att skilja åkermarken från brukningscentrum som hade byggnader för nötkött djur trots att det bör ha utgjort ett heltidsföretag sett till simulering i beräkningsverktyget. Domstolen vägde i stället in i bedömningen att köparen till åkermarken skulle rationalisera befintlig spannmålsproduktion, och att ingen jordbruksmark togs ur produktion

## 6.5 Kommungränsproblemet

I två av rättsfallen, MMD F 4891–18 - Lidköping Björlycke 3:2 och MMD F 4972–21 - Lidköping Friel 1:25 har sökande till förrättningarna brukningscentrum på fastigheter som är belägna i en annan kommun än den som fastighetsbildningen omfattar. Initialt yrkande sökande i MMD F 4972–21 - Lidköping Björlycke 3:2 att föra den förvärvade marken till fastigheten med sökandes aktiva brukningscentrum i grannkommunen. Sökande har sedan ändrat sitt yrkande i förrättningsprocessen där den förvärvade jorden ska avstyckas och utgöra egen fastighet. Detta för att det finns begränsade möjligheter att lägga den nyförvärvade jorden till den fastighet som utgör underlag för att bruka arealen då fastighetsbildning över kommungränsen endast får ske i undantagsfall enligt rekvisiten i 3 kap. 11 § FBL.

Fallen leder till tankar om att 3 kap. 11 § FBL även kan stjälpas stora jordbruk att övervinna kraven i 3 kap. 6 § FBL gällande om olägenheter för jordbruksnäringen uppstår i fastighetsbildningen i och med att befintlig fastighet med gott arealunderlag samt modernt brukningscentrum finns men jord i normalfallet ej går att reglera över kommungränsen.

Den administrativa gränsen utgör således ett hinder för att genomföra regleringen, och bör i vissa fall leda till att för det moderna jordbruket onyttiga brukningscentrum behålls i en jordbruksfastighet där brukningen i huvudsak utgår för en närliggande

---

<sup>175</sup> RH 2007:25 – Stenåsen 1:40

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

fastighet, i en annan kommun och att skilja brukningscentrum och jordbruksmark blir omöjligt inom ramen för befintlig lagstiftning.

## 6.6 Arrendeförhållande

I Norrland samt södra och mellersta Sveriges skogsbygder ska även jordbruksföretagens arrenderade mark tas med i beaktning om fastigheten som är föremål för fastighetsbildning berörs av 3 kap. 6 § FBL enligt Lantmäteriets handbok FBL. Detta då förutsättningar inte finns för att bilda bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag endast med egenägd areal. Arrenderad jord är ett vanligt inslag i jordbruksnäringen, och ca 40 % av jorden som brukas i brukningsenheter är arrenderad. I MÖD 2020:16 som omfattar fastighetsbildning i Västerbotten prövas bland annat om arrendeförhållanden föreligger som kan ha påverkan på fastighetsbildningen. Domstolen bedömer i det aktuella fallet att något sådan förhållande inte finns att beakta vid fastighetsbildningen men prövningen genomförs likväl.

Den höga andelen arrenderad jord bör få påverkan på brukningscentrum och nedlagda investeringar där ekonomibygnader är dimensionerade för en större produktion än vad fastighetens egen jordbruksmark bär. Indirekt, även i andra produktionsområden bör även arrendeförhållanden beaktas vid prövning då det bör få påverkan på fastighetens brukningscentrum och öka risken att nedlagda investeringar går om intet vid ogenomtänkt fastighetsbildning.<sup>176</sup>

## 6.7 Klyvning

NJA 1999 s.339 - Sinclairsholm behandlar sammanslagning och klyvning av en större jordbruksfastighet. Alla parter är överens om att fastigheten har sådant omfång att den kan klassificeras som ett heltidsföretag. Att skilja jordbruksmark från en sådan fastighet bör i normalfallet medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen vilket domstolen resonerar kring.

Klyvningen tillåts, dels för att syftet med fastighetsbildningen är att upplösa ett icke fungerande samägande, dels för att jordbruksmarken som avskiljs från stamfastigheten och förs till den större lotten är av sådan omfattning att marken fortsatt kan

---

<sup>176</sup> SOU 2001:38., s 105 m.fl. kommenterar sidoarrendens betydelse för jordbrukets rationalisering.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

hålla ett jordbruksföretag med arealunderlag att den erbjuder dess brukare en heltids-sysselsättning.

Det bör därför inte innebära olägenhet för jordbruksnäringen att i klyvningsfallen skilja jordbruksmark från stamfastigheten så länge en av lotterna har ett sådant arealunderlag att den kan förse dess brukare med en heltidstjänst.

Domstolen tar dock i beaktande hur klyvningen genomförs i enlighet med uttalanden i förarbetena gällande att upplösa samägande, att ingen försämrad arrondering sker, och fastigheten delas utmed naturliga avgränsningar såsom vägar och diken.

Liknande resonemang förs i MMD F 2140–19 - Borgholm Högsrum 20:1 m.fl. där domstolen hänvisar till NJA 1999 s.339 - Sinclairsholm. Återigen tas syftet med åtgärden upp, att upplösa ett icke fungerande ägarförhållande, samt att det bedömas att åtminstone en av lotterna kan hålla med ett rationellt heltidsföretag samt att delningen i en nordlig och sydlig riktning ter sig naturligt sett till fördelning av ekonomibyggnader och andra resurs såsom bevattningsdammar och gödselbrunnar. Inga åkrar delas, och klyvningen följer naturliga gränspunkter.

## 6.8 Begreppen

Som nämnt i avsnitt 2.5.3 är den terminologi som används i 3 kap. 6 § FBL svårdefinierad vilket gör prövning av skyddet för jordbruksnäringen besvärlig.

Ett behov finns fortsatt att centralt definiera begreppen bärkraftig och utvecklat eller ersätta dem med andra begrepp som ger nuvarande livsmedelsstrategi större mening i fastighetsbildningssammanhang.<sup>177</sup>

En tanke har fötts från min sida att ett jordbruk som definieras som ett rationellt heltidsföretag eventuellt skulle kunna klassificeras som bärkraftigt. Ser man till bärkraftigt ursprungliga betydelse i 1967 års jordbrukspolitiska riktlinjer kanske det dock är en skillnad år 2023 på att definiera ett heltidsjordbruk som en självständig brukningsenhet som beräknas bestå på lång sikt samt ge samma arbetsinkomst som inom jämförbara näringsgrenar. Vilket är ett av problemen som analyserats ovan, om ett heltidsföretag inom jordbruksnäringen kan i det allmänna fallet anses erbjuda sådana förutsättningar.

---

<sup>177</sup> Förslaget som lämnas i SOU 2001:38., s 105 är just att definiera eller ändra begreppen.

Begreppet utvecklat bör även det kunna knytas till rationellt, där det bör kunna förutsättas att ett utvecklat lantbruk även är rationellt, dvs utnyttjar moderna produktionsmetoder. Delar man återigen upp begreppen, bärkraftigt och utvecklat samt rationellt heltidsföretag är det kanske lagstiftarens tanke att både träffa in de stora enheterna, med flera anställda som bärkraftiga och utvecklade i alla hänseenden och de mindre enheterna som bara försörjer 1 person i de särskilt utpekade produktionsområdet enligt lantmäteriets handbok FBL, och begreppen kanske då ska hållas isär. Det hade varit intressant med ett rättsfall i likhet med NJA 1999 s.339 - Sinclairsholm där åtgärden omfattar ett jordbruk som håller med flera anställda och åtgärden är en fastighetsreglering eller avstyckning i stället för klyvning där samägandeförhållandet inte behöver avgöra frågan utan saken får ställas på sin spets och kanske bringa klarhet i skillnaden mellan ett rationellt heltidsföretag och ett företag som är bärkraftigt och utveckla, eller om det inte finns någon skillnad.

## 7 Diskussion och slutsats

Några tankar har uppkommit om att använda standardtimmar som modell för att simulera om ett jordbruk ska klassificeras som ett heltidsjordbruk eller ej, och därmed eventuellt kunna ge underlag till att bedöma det som skyddsvärt utifrån företags arbetsbehov.

I Lantmäteriets handbok FBL uppges ett riktmärke om att ett heltidsjordbruk omfattar åtminstone 1 600 arbetstimmar vilket känns rimligt sett till hur man i övrigt definierar en heltidstjänst i Sverige. Frågan är dock om ett jordbruk, eller ett jordbruksföretag 2023, kan bedömas vara rationellt där endast 1 person försörjs.

Det större jordbruksföretaget, som erbjuder mer än 1 anställd sysselsättning har förmodligen råd att investera och nyttja mer moderna produktionsmetoder än vad som finns bäring i ett mindre företag. I dom MMD F 3283–19 Bortomta resonerar sökande, som även är anställd på hushållningssällskapet vad för maskinpark som behövs för modern vallproduktion samt vilket arealunderlag som kan förväntas för att få rimliga produktionskostnader med sådana maskiner. Det kan antagligen antas att det är skillnad mellan ett jordbruksföretag på en fastighet med sådan omfattning att den erbjuder en heltidstjänst och ett jordbruk som klassificeras som rationellt.



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Lägger man därtill in aspekten att den även ska vara ekonomiskt gångbart, d.v.s. generera en dräglig timlön till dess brukare samt att arbetsförhållandena ska vara godtagbara sett till graden av mekanisering kanske man ska se över om en jordbruksfastighet som har sådan omfattning att den skapar minst en heltidstjänst räcker som riktmärke för att klassificeras som skyddsvärd.

Vidare finns det även andra inriktningar inom produktionsinriktningar som varit på tal i domarna såsom ekologisk produktion. Ska ett ekologiskt jordbruk, som är mindre effektivt på att producera jordbruksvara per ytenhet ges utrymme i bedömningen av den mest rationella produktionsinriktningen? Om skyddslagstiftningen tar sikte på att trygga Sveriges livsmedelsförsörjning i händelse av kris och krig kanske prövningen bör rikta in sig på att maximera produktionen av sådana livsmedel.

Leif Norell kommenterar bland annat i "intresseavvägning inom fastighetsrätten" att Sverige idag har en hög grad av självförsörjande av livsmedel, om graden av självförsörjning bedöms utifrån mått såsom kalorier och protein i stället för att räkna det ekonomiska värdet av importerad jordbruksprodukt. Norell hänvisar till en rapport där 2.5 miljoner hektar åkermark räcker till att teoretiskt försörja 25 miljoner människor med energi om alla lever på vegetabilier.

Är det då detta som åsyftas med de jordbrukspolitiska riktlinjerna och skyddslagstiftningen, att försörja befolkningen i händelse av kris och krig kanske inte hänsyn bör tas till exempelvis ekologiskt jordbruk utan endast på produktionsförmåga, och hur man når högsta möjliga produktion energi till minsta möjliga insats och det är därifrån som bedömningen om den enskilda jordbruksfastigheten ska utgå ifrån?

Det kan tänkas dock att ett sådant synsätt kan få konsekvenser på sammansättning av jordbruksföretag i Sverige och eventuell rikets tålighet i händelse av krig och kris om enheterna blir för "stora och likartade".<sup>178</sup> Många mindre jordbruksföretag, som agerar oberoende av varandra kanske inte ger dess brukare den lägsta produktionskostnaden på marginalen, eller de lägsta livsmedelspriserna men kan kanske erbjuda en tåligare livsmedelsförsörjning i händelse av kris och krig. Svagheter verkar finnas i det

---

<sup>178</sup> Se exempelvis om "äggkrisen" då Sveriges största äggproducent drabbades av salmonellautbrott som hade kraftig påverkan på utbudet. Dagens industri. 2023. Äggkris: Största producenten stannar helt.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

svenska jordbruket där insatsvaror såsom utsäde och konstgödsel importeras. Likaså maskiner, redskap och reservdelar.<sup>179</sup>

I de rättsfall som redovisats ovan verkar det i alla fall finnas ett behov av att bedöma den ur allmän synpunkt mest rationella produktionsinriktningen på orten, och sedan ta ställning till om sökt fastighetsbildning medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Detta trots att marknaden kan ha hittat en köpare till jorden som bedömer att arealtillskottet kan bidra till en betydligt bättre avkastning i en annan produktionsinriktning frånkopplat det ekonomiska värdet av jordbruksmarken, eller att byggnaderna ska tillhöra en annan typ av fastighet såsom en hästgård, där betalningsviljan kanske är högre för äldre ekonomibyggnader än vad lantbruket är villig att betala. Detsamma gäller jordbruksmarken. I vissa delar av landet där skogsplantering och igenväxning hotar åkermarken är det kanske bättre att föra den till en hästgård och i händelse av förändrade förhållanden, ta den i bruk igen.

Metoden, att beräkna arbetsinsatsen för en jordbruksfastighet, eller brukningsenhet via Jordbruksverkets beräkningsverktyg bör åtminstone vara en gångbar metod i de fall man vill bedöma omfattningen av jordbruket mätt i standardtimmar. Det är ett lämpligt verktyg att objektivt angripa frågeställningen kring graden av sysselsättning på en jordbruksfastighet men det löser egentligen inte prövningen av 3 kap. 6 § FBL som helhet utan det är många andra aspekter som ska tas hänsyn till såsom produktionsområde, omkringliggande jordbruksenheter, avträdande och mottagande fastighet, andelen ägd areal kontra brukningscentrums beskaffenhet, hur fastigheten delas och vad det får för påverkan på behandlingsytor, fastighetsgränser samt en del begrepp som saknar direkt definition såsom bärkraftig och utvecklat.

Några slutsatser ska dock dras, vilket konkretiseras i:

- Behovet att definiera, eller omarbete begreppen bärkraftig och utvecklat består fortsatt trots att det var kärnan i betänkande Ägande och struktur inom jord och skog SOU 2001:38 i de delar som berör 3 kap. 6 § FBL.
- Lantmäteriet bör överväga i handbok FBL att se över definitionen av ett heltidjordbruk och definiera det såsom Jordbruksverket utifrån standardtimmar i stället för arbetstimmar.

---

<sup>179</sup> MSB. 2018. Livsmedelsproduktion ur ett beredskapsperspektiv, sårbarheter och lösningar för resiliens.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

- Lantmäteriet bör även se över definitionen av Götalands slättbygder i handbok FBL där Götalands mellanbygder nämns ingå i Götalands slättbygder och därmed vara ett särskilt utpekat område i prop. 1993/94:27 s.34 i motsats vad domstolen kommer fram till i Växjö tingsrätt, MMD F 2140–19 där Götalands mellanbygder inte anses ingå i ett sådant utpekat område.
- Jordbruksverkets beräkningsverktyg för standardtimmar bör kunna utgöra underlag för att bedöma omfattningen av en jordbruksfastighets arbetsbehov. Produktionsinriktningen får dock stort utfall på beräkningen varav ett ställningstagande måste utföras om det i likhet med RH 2007:25 ska bedömas utifrån allmän synpunkt vilken som är den mest rationella produktionsinriktningen eller om den enskilde kan fritt välja produktionsinriktning inför prövningen i likhet med exempelvis Växjö tingsrätt, MMD F 2149–19.
- Ett heltidsjordbruk mätt i standardtimmar bör ha som riktvärde kring 180 hektar åkermark om växtodling bedrivs, utan specialodling såsom potatis och betor. Ett heltidsjordbruk mätt i standardtimmar för animalieproduktion är betydligt mindre sett till ytenheter och beror mer av antal djurenheter än hektar. En mjölkgård kan exempelvis utgöra ett heltidsjordbruk med råge redan vid 25 hektar åkermark och 20 mjölkande kor.
- En jordbruksfastighets behov av en bostadsfastighet bör vara av underordnad betydelse desto mer omfattande verksamheten blir. Har verksamheten flera anställda bör företaget, samt fastigheten påverkas marginellt om bostadsdelen skiljs från jordbruksfastigheten.
- Det finns möjlighet för LM att söka stöd i jordbruksfrågor kopplade till 3 kap. 6 § i Länsstyrelsen via samråd. Gode män samt sakkunnig är även möjliga att nyttja och har nyttjats i prövningen av 6 §.

## 7.1 En friare diskussion

Som presenterats i uppsatsen har 3 kap. 6 § FBL som syfte att skydda jordbruksnäringen från olägenhet. Vad som är olägenhet beror från fall till fall vilket gör frågan svårbedömd. Än mer svårt blir det när bedömningen ska utföras utifrån rådande jordbrukspolitiska inriktning som, dels är svår att hitta, dels överhuvudtaget inte nämner fastighetsbildning som verktyg i livsmedelspolitiken.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Utan riktlinjer, kommer det allmänna att ha svårt att skydda jordbruksnäringen men även om riktlinjerna hade varit aktuella är det rätt väg att gå för att skydda jordbruket? Och särskilt om ändamålet är att skapa förutsättningar för livsmedelsproduktion i händelse av kris och krig. Riktlinjer riskerar att bli oaktuella om de inte uppdateras ofta vilket kan få negativa följder såsom tidigare jordbrukspolitiska mål som bland annat lett till överproduktion av livsmedel. Att bedöma jordbruket ur allmänt perspektiv är även svårt och kräver mycket av den enskilde handläggaren i lantmäteriärendet samt av länsstyrelsen som ska ta vara på det allmännas intresse via samråd.

I stället för att bedöma fastigheten och jordbruksföretaget som kan bedrivas utifrån fastigheten bör krutet från det allmännas sida riktas in på att jordbruksmarken fortsatt hävdas så att den behåller sina egenskaper och inte växer igen, eller planteras. Att jordbruksmarken inte bebyggs eller på annat sätt tas ur produktion.

Att gå så långt som att införa brukningsplikt igen, är i min mening en för stor inverkan i den enskildes äganderätt men skulle antagligen ge effekt i kombination med ett starkare skydd för att förändra markanvändning i 3 kap. 4 § MB. Någon medelväg där det allmänna låter de fria marknadskrafterna råda och utifrån dessa krafter låter bilda fastigheter där marken fortsatt hävdas bör vara positivt, särskilt i avfolkningsbygder där en inte så liten andel jordbruksmark växer igen. Att bilda en typisk "hästgård" bör därmed vara positiv åtgärd i de bygder där marken riskerar att växa igen för att behålla jordbruksmarken i skick för produktion, i händelse av kris och krig såtillvida markanvändningen inte ändras på den jordbruksmark som läggs till bostadshuset. Det vill säga, åkermarken och betesmarken består. Hade fastighetsbildningen utgått utifrån denna mer liberala inställning hade inga problem med kommungränser uppstått, inget behov av jordbrukskunskaper krävts hos lantmäteriet eller länsstyrelsen i fastighetsbildningsfrågor eller stelbenta regelverk hindrat lantbruksföretagare att utveckla och bedriva jordbruk utifrån en snabbväxande fri marknad med varierande utbud och efterfrågan på jordbrukets produkter.

Under arbetets gång har även funderingar uppstått om beräkningsverktyget för standardtimmar kan användas i andra sammanhang. Ett sådant sammanhang där det kan vara behövligt att bedöma jordbrukets omfattning mätt i standardtimmar bör vara i ersättningsfrågor vid jordbruksvärdering och då ersättning ska utgå för nedlagt merarbete.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Exempelvis ersätter Trafikverket lantbrukare för merarbete i samband med intrång enligt jordbruksnormens prislista. I LMV rapport 2001:11 s. 268, s. 277–278 diskuteras om hur skillnaden i kostnad på en timmes arbete ska värderas beroende på om brukaren bedriver hobbyjordbruk, utför arbetet själv eller måste leja arbetskraft. Det sistnämnda är dyrast enligt rapportförfattaren.

Med beräkningsverktyget för standartimmar bör man kunna sätta in data för den brukade arealen, djurenheter mm i verktyget och få ut antal standartimmar per år och dela på den arbetskraft som företaget i dagsläget förfogar. Är antalet personal i företaget mättade med en heltidstjänst av de standartimmar som företaget producerade bör det påvisa att företaget bör ha motsvarande kostnad för arbetstid som presenteras för den som behöver köpa tjänsten enligt LMV rapport 2001:11 s. 278. Vilket bör generera en ersättning enligt vad en konkurrensutsatt maskinstation på orten hade fakturerat i stället för ersättning enligt jordbruksnormens prislista.

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## Referenser

### Offentligt tryck

Prop. 1967:95 angående riktlinjer för jordbrukspolitiken m.m.  
Prop. 1969:128 om förslag till fastighetsbildningslag  
Prop. 1977/78:19 om nya riktlinjer för jordbrukspolitiken, m.m.  
Prop. 1991/92:96 om vissa jordbrukspolitiska frågor, m.m.  
Prop. 1993/94:27 om ändringar i fastighetsbildningslagen  
SOU 2001:38 Ägande och struktur inom jord och skog  
Ds 2004:9 Genomförandet av EU:s jordbruksreform i Sverige  
Prop. 2017/18:179 En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder  
SJVFS 2021:37 Föreskrifter om ändring i Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring

### Litteratur

Dahlsjö, Anders, Kalbro, Thomas, Lindgren, Eidar och Norell, Leif. *Intresseavvägningar inom fastighetsrätten.*, Stockholm: Norstedts juridik, 2021.

Ekbäck, Peter. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – om fastighetsbildningslagen m.m.*, 3 uppl., Stockholm: KTH. Avdelningen för fastighetsvetenskap.

Sabel, Linda. Samhällets styrning av fastighetsindelningen: Dåtid, nutid och framtid. Diss., KTH, 2019.

<https://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1295913/FULLTEXT01.pdf>

### Lagkommentar

Andersson, Sten Fastighetsbildningslagen, Karnov(JUNO) [2023-08-05]

### Elektroniska källor

Göransson, Bilbo. *Äggkris: Största producenten stannar helt*. Dagens PS. 2023-04-17. <https://www.dagensps.se/foretag/aggkris-storsta-producenten-stannar-helt/> [2023-08-09]

Gustavsson, Mats. *JTI-rapport 379, Arbetstid i mjölkproduktion*, 2009,

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:959484/FULLTEXT01.pdf>,  
[2023-08-01]

Hushållningssällskapet Västra, *Inventering och värdering av jordbruksmarken i Uddevalla kommun*, 2019,  
<https://www.uddevalla.se/download/18.368a95e71703c8f3fe286c/1582718402205/Jordbruksmarksinventering%20Uddevalla%20kommun.pdf>  
[2023-08-05]

Hushållningssällskapet/HIR Skåne, *Produktionsgrenskalkyler för ekologisk animalieproduktion – Efterkalkyler för år 2022 – Södra och mellersta Sverige*. 2022,  
<https://hushallningssallskapet.se/wp-content/uploads/2021/01/husdjurskalkyler-2022-komplett-1.pdf>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Gradering av åkermarken: Var finns klass 10 jordarna?*, 2013,  
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2013/10/01/gradering-av-akermark-var-finns-klass-10-jordarna/>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Sysselsättning i jordbruket 2020*, 2021,  
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2021-06-15-sysselsattning-i-jordbruket-2020> [2023-08-05]

Jordbruksverket, *Jordbruksföretagens kombinations-verksamheter 2020*, 2021,  
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2021-06-17-jordbruksforetagens-kombinationsverksamheter-2020>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Heltidsjordbruket i Sverige 2020*, 2021,  
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2021-06-23-heltidsjordbruket-i-sverige-2020>  
[2023-08-05]

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

Jordbruksverket, Jordbruksföretagens driftsinriktningar 2020, 2021,  
<https://jordbruksverket.se/download/18.65466980178bb64ed706f92c/1618218987182/STAF.pdf>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Beräkningsmall för standardtimmar startstöd*, 2022,  
<https://webbutiken.jordbruksverket.se/sv/artiklar/sp146.html>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Sprida gödsel*, 2022,  
<https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/vaxtnaring/sprida-godse>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Startstöd*, 2022,  
<https://jordbruksverket.se/stod/jordbruk-tradgard-och-rennaring/nystartade-foretag-och-unga-jordbrukare/startstod>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Förklaring av begrepp – jordbruksstatistik*, u.å.,  
<https://jordbruksverket.se/download/18.2aaa-dab117518b8e8b0d7493/1602684526819/Begrepp-och-forklaringar.pdf>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Definition av heltidsjordbruk och svensk typologi*, u.å.,  
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/definitioner/6956-2/>  
[2023-08-05]

Jordbruksverket, *Karta över Sveriges produktionsområden*, u.å.,  
<https://statistik.sjv.se/PXWeb/Resources/PX/Kartor/Produktionsomraden.html>  
[2023-08-05]

Livsmedelsverket, *Primärproduktion*, 2022,  
<https://www.livsmedelsverket.se/foretagande-regler-kontroll/regler-for-livsmedelsforetag/primarproduktion>  
[2023-08-05]



Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

MSB, *Livsmedelsproduktion ur ett beredskapsperspektiv – Sårbarheter och lösningar för ökad resiliens*, 2018,

<https://rib.msb.se/filer/pdf/28493.pdf>

[2023-08-05]

NE, *Arrondering*, u.å.,

<https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/arrondering>

[2023-08-05]

NE, *Brukningenshet*, u.å.,

<https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/brukningenshet>

[2023-08-05]

NE, *Jordbruk*, u.å.,

<https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/jordbruk>

[2023-08-05]

NE, *Produktionsområden*, u.å.,

<https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/produktionsomr%C3%A5den>

[2023-08-05]

NE, *Rättsdogmatik*, u.å.,

<https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/r%C3%A4ttsdogmatik>

[2023-08-05]

Skatteverket, *Vad är en jord- och skogsbruksfastighet?*

<https://www.skatteverket.se/foretag/drivaforetag/foretagsformer/enskildnaringsverksamhet/jordochskogsbruksfastighet/vadarenjordellerskogsbruksfastighet.4.361dc8c15312eff6fd37482.html>

[2023-08-05]

Bedöma bondebruk är ingen barnalek - Om skyddsregel för jordbruk i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988)

---

## Examensarbeten

Bernhardsson, Victor. *Det moderna jordbruket och fastighetsbildning – En studie i Helsingborg*, LTH, 2018,  
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=8964364&file-Id=8964489>

Lindblom, Nickie, Olofsson, Emy. *Lämpliga jordbruksfastigheter*, LTH, 2013,  
[https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/13\\_5270\\_Nickie\\_Lindblom\\_Emy\\_Olofsson.pdf](https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/13_5270_Nickie_Lindblom_Emy_Olofsson.pdf)

Wallin, Martin. *Skyddet för jordbruksmark vid fastighetsbildning*, LTH, 2023.

## Övrigt

HIR Skåne och Hushållningssällskapen i Kalmar, Kronoberg, Blekinge och Halland. *Växtodlingskalkyler 2022.*, Okänt.  
<https://hushallningssallskapet.se/tjanster/e-handel/kalkyler/produktionsgrenskalkyler-sodra-sverige/>

Holm, Thomas, Bengtsson Liselott, båda deltagare i Förvaltningsgrupp Fastighetsbildning Lantmäteriet Länsstyrelsen (FFLL). Lantmäteridagarna i Göteborg 2023 den 10–11 maj. Powerpointpresentation om *Fastighetsbildning Jordbruksfastigheter*.

Lantmäteriet, *Handbok FBL*, (Version 2023-05-24).  
<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf>