

Stora bostadsfastigheter på landsbygden -  
fastighetsbildning och markanvändning

Large residential properties in the rural area -  
property formation and land use

**Kristoffer Persson**

## Sammanfattning

Det har sedan 1991 varit tillåtet att bilda stora bostadsfastigheter på landsbygden med tillgång till extra mark för till exempel mindre djurhållning, odling eller näringsverksamhet. Andledningen till att detta har blivit möjligt är att förändringar har gjorts av hur fastighetsbildningslagens 3 kapitel 1 §, ska tillämpas. Syftet med lagreformen var att stimulera bosättningen på landsbygden.

Syftet med detta examensarbete är att klarlägga om syftet med nytolkningen av lagen har uppfyllts. För att utreda detta har litteraturstudier i form av doktriner, propositioner och rättsfall använts. Andra väsentliga källor var intervjuer med berörda myndighetspersoner, en arkivundersökning där inventering av förrättningsakter gjordes och en enkätundersökning. Undersökningen baserar sig på fastigheter i fem kommuner. Det är Eslövs och Trelleborgs kommuner i Skåne län samt Ljungby, Tingsryd och Älmhults kommuner i Kronobergs län.

För att fastighetsbildning ska få äga rum krävs det att lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen 3 kapitel 1 § är uppfyllda. I detta arbete har det främst begränsats till problematiken med stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål. De krav som ska vara uppfyllda är lämplighetskravet vad gäller en fastighets omfång och utformning samt belägenhet, varaktighetskravet så att inte fastighetsbildning sker för enbart tillfälliga ändamål samt aktualitetskravet, som finns för att fastigheten ska få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Andra krav som inte fastighetsbildningen får stå i strid mot är plankravet samt skyddsreglerna för jord- och skogsbruket.

Huruvida skog ska få läggas till en bostadsfastighet är något som diskuterats mycket den senaste tiden och små arealer skogsmark som inte är av intresse för det aktiva skogsbruket kan tillåtas ingå i en bostadsfastighet sägs vara tillåtet.

Hur stora bostadsfastigheter på landsbygden taxeras har också undersökts i detta arbete för att se om detta kan spela någon roll för bosättningen på landsbygden. De fastigheter som har en areal under två hektar taxeras oftast som småhusenheter medan de fastigheter med en större areal än så oftast taxeras som lantbruksenheter.

Anledningen till att en inventering av förrättningsakter genomfördes var för att se hur många stora kombinerade bostadsfastigheter som bildats mellan 1991–2003. Detta för att se om denna fastighetsbildning kunnat bidra till en mer levande landsbygd. Samtliga fastigheter som ingår i undersökningen är bildade under nämnd period, med ett kombinerat ändamål samt har en areal som överstiger 5 000 kvadratmeter.

Totalt genomgicks cirka 4 500 förrättningsakter och av dessa hittades 306 stora bostadsfastigheter med ett kombinerat ändamål. Flest påträffades i Eslövs kommun med 103 stycken, medan minst antal hittades i Älmhults kommun, med endast 33 fastigheter.

Inventeringen visade också att mindre djurhållning var det klart vanligaste kombinerade ändamålet, då nästan 80 procent av fastigheterna bildades för detta

ändamål, samt att verksamhet som kompletterat bostaden nästan enbart förekommer i Skåne.

Markanta storleksskillnader kan också ses mellan länen, då de i Skåne län i snitt har en betydligt mindre genomsnittsareal än de i Kronobergs län. Eslöv är den kommun med minst areal i genomsnitt, 2.5 hektar, och Älmhult den kommun med störst areal i genomsnitt med 5.8 hektar. Andra uppgifter erhöles genom inventeringen var att 87 procent av fastigheterna utgör ett skifte, 61 procent taxeras som lantbruksenhet och 52 procent av de fastighetsägare som ansökte om fastighetsbildningen för tio år sedan bor kvar på fastigheten i dag.

En enkätundersökningen genomfördes också för att se hur fastigheterna användes idag. Totalt skickades 300 enkäter ut till ägare av en stor bostadsfastighet och av dessa svarade nästan tre fjärdedelar.

Enkätundersökningen visade att 54 procent av fastighetsägarna idag bedriver den verksamhet som fastigheten kompletterats med. Den vanligaste anledningen till att det inte bedrivs någon verksamhet idag är att det är nya ägare till fastigheten. Vad gäller skogsmark uppgav 15 procent av fastighetsägarna i Skåne län och 66 procent i Kronobergs län att de hade skog på sin fastighet. Det vanligaste ändamålet som skogen används till är ved.

Åtta av tio fastighetsägare är nöjda med fastighetens storlek och utformning. 40 procent av fastighetsägarna svarade att de hade bosatt sig på annat ställe om det inte varit möjligt att fastighetsbilda för en större bostadsfastighet med ett kombinerat ändamål. Vad gäller byggnadernas skick om inte fastighetsbildningen hade fått äga rum så trodde en tredjedel att bostadsbyggnaden skulle ha varit i sämre skick och 42 procent att ekonomibygnaderna skulle ha varit det. Det är fler fastighetsägare som arrenderar ut mark, 22 procent, än de som själva arrenderar, 14 procent.

Avslutningsvis kan konstateras att den här typen av fastighetsbildning varit populär i åtminstone vissa kommuner. Den medför fler valmöjligheter för boende på landsbygden vilket borde innebära att landsbygden blir mer levande. Fortfarande är befolkningsutvecklingen negativ på landsbygden, men den hade varit ännu mer negativ om det inte varit tillåtet att bilda dessa fastigheter. Det är bara 54 procent av fastighetsägarna som idag bedriver den kompletterande verksamheten samt endast 40 procent som svarade att det kombinerade ändamålet var avgörande för bosättningen på fastigheten. Detta bidrar till att tankarna om att det är andra faktorer som är mer avgörande för val av bostadsfastighet, väcks. Faktorer det kan röra sig om är närhet till arbetsplats, skola och service samt ekonomiska fördelar med billigare bostad, reseavdrag på skatten och kanske förmånligare taxering. Huruvida dessa fastigheter är varaktigt lämpade eller inte kan också diskuteras, då bara hälften av ägarna bedriver den kompletterande verksamheten. Fastigheterna är dock intressanta för framtida ägare, vilket trots allt bidrar till att några fler väljer att bosätta sig på landsbygden. Detta innebär att landsbygden blir mer levande vilket också var syftet med lagreformen. Alltså bör denna fastighetsbildningsform vara tillåten även i fortsättningen.

## Abstract

Since 1991 it has been allowed to form properties in rural areas that includes land not only for housing, but also for example cultivation or pasture. The reason why this became possible was that some changes were made in how the law of property formation was applied. The purpose of the changes was to make the rural areas more habitable.

The purpose of this Master's of Science Thesis is to investigate if the purpose of the adjustments of the law have been fulfilled. In order to gather material for this thesis, cadastral dossiers has been read at the cadastral authorities in Malmö. In all, about 4 500 cadastral dossiers have been read. Interviews have also been made with persons in authority. The most important part of this thesis is an opinion poll to about 300 property owners. The investigation includes the property owners in the municipalities of Eslöv, Trelleborg, Ljungby, Tingsryd and Älmhult.

The result of the poll showed that only half of the owners of these larger residential properties with pasture and such, were really interested in using the property to other things than living. Only 40 percent found the possibility of running some activity as a vital importance to move to the property. This shows that perhaps there are other circumstances that are of more importance to why people are settling down in a rural area. These conditions may be if work, school and services are at a close distances. Things like cheaper properties and lower property taxes may also affect the choice of where to live. Whether these properties are appropriate properties according to the law, can be discussed, since new owners often do not use the properties the way they were formed for. These larger residential properties are however interesting for some people and make them move to the rural areas, which leads to a more lively rural area.

## Innehållsförteckning

1. Inledning.....	7
1.1 Bakgrund.....	7
1.2 Syfte.....	7
1.3 Metod.....	7
1.4 Avgränsningar.....	7
2. Bosättning på landsbygden.....	8
2.1 Bakgrund till ändringar i propositionen.....	8
2.2 Proposition 1989/90:151.....	8
2.3 Jordbrukspolitik i dag.....	9
3. Lämpliga fastigheter.....	10
3.1 Allmänt.....	10
3.2 Lämplighetskrav.....	10
3.2.1 Omfång och utformning.....	11
3.2.2 Belägenhet.....	16
3.2.3 Övriga omständigheter.....	17
3.3 Varaktighetskrav.....	17
3.4 Aktualitetskrav.....	18
3.5 Plankrav.....	18
4. Skog till bostadsfastighet?.....	20
5. Beskattningsregler.....	22
6. De undersökta kommunerna.....	23
6.1 Areal och befolkningsmängd.....	23
6.2 Läge och näringsliv.....	24
6.3 Kommunernas åsikter.....	25
7. Inventering av kombinerade fastigheter.....	26
7.1 Inledning.....	26
7.2 Resultat samtliga kommuner.....	28
7.3 Skåne län.....	33
7.3.1 Eslövs kommun.....	33
7.3.2 Trelleborgs kommun.....	34
7.4 Kronobergs län.....	36
7.4.1 Ljungby kommun.....	36
7.4.2 Tingsryds kommun.....	37
7.4.3 Älmhults kommun.....	39
8. Enkätundersökning.....	41
8.1 Inledning.....	41
8.2 Resultat.....	41
8.2.1 Svarsfrekvens.....	41
8.2.2 Fråga 1 – Samma användningssätt i dag som vid fastighetsbildningen?.....	42
8.2.3 Fråga 2 – Finns det skogsmark på fastigheten?.....	43

8.2.4	Fråga 3 – Nöjd med utformning och storlek på fastigheten.....	44
8.2.5	Fråga 4 – Byggnaders skick.....	45
8.2.6	Fråga 5 – Bosättning på annat ställe?.....	46
8.2.7	Fråga 6 – Arrenderas mark?.....	46
8.2.8	Fråga 7 – Utarrenderas mark?.....	47
9.	Analys .....	48
9.1	Analys av tillämpningen av lagen.....	48
9.2	Om skog till bostadsfastighet.....	51
9.3	Analys av användningen av fastigheterna.....	53
9.4	Analys av beskattningsreglerna .....	57
10.	Diskussion/Slutsats.....	59
10.1	Syftet med lagreformen.....	59
10.2	Användningen av fastigheterna.....	60
10.3	Avslutning.....	62
11.	Litteraturlista.....	64

## Bilagor

Bilaga 1	Mall för inventering av förrättningsakter
Bilaga 2	Utdrag av sökning efter möjliga fastigheter, gjord av Lantmäteriet
Bilaga 3	Inventering av förrättningsakter i Eslövs kommun
Bilaga 4	Inventering av förrättningsakter i Trelleborgs kommun
Bilaga 5	Inventering av förrättningsakter i Ljungby kommun
Bilaga 6	Inventering av förrättningsakter i Tingsryds kommun
Bilaga 7	Inventering av förrättningsakter i Älmhults kommun
Bilaga 8	Brev till fastighetsägare
Bilaga 9	Enkät till fastighetsägare
Bilaga 10	Redovisning av enkätsvar, Eslövs kommun
Bilaga 11	Redovisning av enkätsvar, Trelleborgs kommun
Bilaga 12	Redovisning av enkätsvar, Ljungby kommun
Bilaga 13	Redovisning av enkätsvar, Tingsryds kommun
Bilaga 14	Redovisning av enkätsvar, Älmhults kommun

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Sedan 1991 har det varit tillåtet att bilda stora bostadsfastigheter på landsbygden med tillgång till extra mark för mindre djurhållning, odling eller liknande. Syftet med lagreformen var att stimulera bosättning på landsbygden och på så sätt få folk att stanna kvar och flytta ut dit. Tidigare var det väldigt styrt för hur fastighetsbildning skulle få gå till, varför denna regeländring var välkommen för både lantmäteriet och fastighetsägarna. Det visade sig också i ett examensarbete, gjort år 2000 av Malou Sölscher på KTH, att den här typen av fastighetsbildning varit populär i de undersökta kommunerna. I och med förändringen 1991 lättades reglerna även upp för vanliga bostadsfastigheter att bli större. På senare tid har det också diskuterats huruvida det ska vara tillåtet att lägga skog till en bostadsfastighet för hushållsbehov. Det här examensarbetet är ett av två som görs för lantmäteriverket (LMV) i Gävle för att få fram om det finns regionala skillnader i landet. Det andra examensarbetet har gjorts av två teknologer (Graf/Holmgren) från KTH i Stockholm, som undersökte ett antal kommuner i norra och mellersta Sverige.

## 1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att:

- Klarlägga om syftet med nytolkningen av lagen uppfyllts.

## 1.3 Metod

För att få fram syftet med lagändringen har litteraturstudier använts. Främst då propositioner men även doktriner, i form av böcker och handböcker. Även rapporter och rättsfall har använts. Undersökning har gjorts för att se hur reglerna har tolkats och tillämpats i praktiken samt för att se den faktiska användningen av fastigheterna. För detta har en kvalitativ och en kvantitativ metod används. Den kvalitativa metoden är intervjuer med berörda myndighetspersoner, det vill säga de som tillämpar lagen. Enkäter har också skickats till berörda fastighetsägare. Den kvantitativa metoden är undersökning i arkiven som visar hur myndigheterna faktiskt bedömt enskilda ärenden.

## 1.4 Avgränsningar

De kommuner som undersökts i detta arbete är Trelleborg (slättbygd) och Eslöv (mellanbygd) i Skåne län samt Ljungby, Tingsryd och Älmhult, som samtliga är skogsbygd, i Kronobergs län. Urval av dessa kommuner har gjorts i samråd med lantmäteriet. Anledningen till tre kommuner undersöks i Kronobergs län och endast två i Skåne län är att underlaget beräknades vara mindre i kommunerna i Kronobergs län. De fastigheter som tagits med i undersökningen har varit fastighetsbildade 1991 eller senare och har i förrättningsakten haft lydelsen ”bostadsfastighet i kombination

med mindre djurhållning, odling eller näringsverksamhet” eller liknande. Bostadsfastigheter som enbart är stora och saknar kombinerat ändamål har inte tagits med i undersökningen. Resonemanget om lämpliga fastigheter begränsas huvudsakligen till problematiken med stora bostadsfastigheter.

## 2. Bosättning på landsbygden

### 2.1 Bakgrund till ändringar i propositionen

Åren 1986 och 1987 kom motioner in till riksdagen som innebar att ändringar av fastighetsbildningslagen (FBL) önskades. Detta för att få den att bli mer tillämpbar på fastighetsbildning för deltidjordbruk och bostadsfastigheter med mindre djurhållning, odling och liknande. Det önskades bli möjligt att bilda bostadsfastigheter med en större yta än 5 000 kvadratmeter, som ansågs vara det största då förekommande. Landsbygden skulle också bli mer levande menades det, samtidigt som det inte fanns någon brist på jordbruksmark med tanke på det dåvarande livsmedelsöverskottet. Utöver detta framhölls regionalpolitiska skäl och miljövårdsskäl, med hänsyn till det öppna landskapet. Sådana kompletterande möjligheter som mindre djurhållning och dylikt ansågs vara ekonomiskt och boendemässigt värdefullt för fastighetsägarna och skulle samtidigt få folk att stanna kvar på landsbygden (LMV rapport 1998/90:151 s13).

I samband med ändringar i livsmedelspolitiken 1985 och därefter ändringar i jordförvärvslagen 1987 ökades möjligheterna att ta jordbruksmark ur produktion (Ds 1992:125 s9). Sverige hade en överskottsproduktion av spannmål. Rationaliseringar behövdes för att förbättra ägostrukturen, få till stånd en ändamålsenlig markanvändning och för att skapa förutsättningar för samhällsnyttiga investeringar. Fastighetsbildningslagen behövde anpassas till jordförvärvslagen. De frågor som togs upp för förändring medförde dock inte några egentliga ändringar i lagtexten i FBL 3:1 utan endast reglernas tillämpning.

### 2.2 Proposition 1989/90:151

Reglerna i fastighetsbildningslagen bygger på de jordbrukspolitiska och markpolitiska förhållanden som rådde under 1960- talet. En stor skillnad mot då är att man idag mer tittar på de regionalpolitiska förhållandena. När jordförvärvslagen ändrades 1987 medförde det att det blev lättare att förvärva en jordbruksfastighet i syfte att använda den för deltidjordbruk. Detta ansågs vara bra för att hålla landsbygden levande och på så sätt kunde det blandade skogs- och odlingslandskapet bevaras (prop. 1989/90:151).

Tidigare var det, enligt förarbetena till FBL, i princip inte tillåtet att lägga till en bostadsfastighet mer mark än sådan som hade karaktär av bostadstomt (prop. 1989/90:151). I lantmäteriverkets allmänna råd för tillämpningen av FBL vid avstyckning av brukningscentra nämns bland annat att bara för att befintlig odlad jord inte längre behövs för jordbruket så innebär inte det att marken bör läggas till en bostadsfastighet. Detta hade ett starkt genomslag i praxis, varför sällan jordbruks-



eller skogsmark tillfördes bostadsfastighet. På senare tid kunde dock en mer flexibel tillämpning skönjas på olika ställen i landet. I rättsfall NJA 1976 s.398 ansöktes det om avstyckning av en mangårdsbyggnad med tillhörande tomt. Arealen på den blivande bostadsfastigheten skulle bli 21 000 kvadratmeter. Fastigheten låg också i ett område som ett av byggnadsnämnden godkänt förslag till stadsplan förelåg. Högsta domstolen fann att fastighetsbildningen ej stred mot FBL 3:3, däremot ansågs fastigheten vara alldeles för stor för bostadsändamål. Sökandes andrahandsyrkande med en areal på 2 800 kvadratmeter kunde dock godtagas, varför ärendet återförvisades till lantmäterimyndigheten (LM) för förnyad handläggning.

Propositionen 1989/90:151 säger dock att fastighetsbildning som innebär att till bostadsfastighet lägga mer mark för näringsverksamhet eller hobbyverksamhet, som till exempel mindre djurhållning, mindre odling eller liknande nu bör kunna tillåtas. För att sådan fastighetsbildning ska få äga rum måste ändamålet vara varaktigt samt att den inte strider mot starkare motstående intressen som till exempel skyddsreglerna för jord- och skogsbruk, i FBL 3 kap 6 och 7 §§, eller friluftslivet. En fördel med att tillåta stora bostadsfastigheter på landsbygden är också att det kan bidra till att bevara det öppna landskapet (Prop. 1989/90:151).

Enligt Bostadsutskottet (1990/91:BoU3) bör det göras skillnad på om bostadsfastigheten ska användas som permanentbostad eller fritidsbostad. Där markresurserna är mycket efterfrågade bör helårsboende prioriteras före fritidsboende, eftersom en större bostadsfastighet för fritidsändamål inte kan brukas på det sätt som avses med förslaget. De permanentboende förväntas ha ett större intresse och mer tid att bedriva mindre djurhållning och vårda landskapet än vad de fritidsboende har. Därför bör större restriktivitet råda vid fastighetsbildning för stora fritidsfastigheter. Om en fastighetsägare däremot avser att bedriva en mindre odling eller liknande på sin fritidsfastighet, borde ett något större marktillskott kunna tillåtas (Lantmäteriverket, Handbok FBL).

### **2.3 Jordbrukspolitik i dag**

Att hästverksamhet och utveckling av landsbygden är något regeringen vill satsa mer på märks efter att jordbruksminister Ann-Christin Nykvist debatterade regeringens handlingsplan för hästsektorn den 29 april 2004. Hon sa bland annat att den nya jordbrukspolitiken kommer att få stor betydelse för hästsektorn. Hästen kommer genom ett enhetligt stöd till all betesmark, i större utsträckning än förut, att likställas med jordbrukets djur i övrigt. Redan i dag ges inom ramen för miljö- och landsbygdsprogrammet stöd till hästar och hästföretag med 50 miljoner kronor per år. Stödet ges bland annat för att bevara betesmarker och slåtterängar samt till projekt för utveckling av landsbygden. Det finns stor potential att utveckla nya hästföretag, som ger människor möjlighet att bo kvar eller flytta från stad till landsbygd och verka i bygder där sysselsättningsmöjligheterna annars är små. För att tillvarata denna utvecklingspotential har Statens jordbruksverk fått i uppdrag att kartlägga omfattningen av hästföretagandet och hur den gemensamma jordbrukspolitiken påverkar förutsättningarna för hästverksamhet (Teljebäck 2004).



Bild 1: Hästverksamhet är något som regeringen vill satsa mer pengar på framöver. Här syns en bostadsfastighet med ridutbildning som kombinerat ändamål.

### 3. Lämpliga fastigheter

#### 3.1 Allmänt

För att fastighetsbildning ska få äga rum krävs det att de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 är uppfyllda. Där anges att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som bildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål, vilket är det som främst eftersträvas (Bengtsson, 2000). Fastigheten ska ha en lämplig utformning och tillgång till vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, måste den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Vidare får inte fastighetsbildning äga rum, om fastighet som ska ombildas eller nybildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning inom överskådlig tid. Det samma gäller, om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning.

För att en fastighet ska anses lämplig ska hänsyn också tas till gällande planer och bestämmelser, FBL 3:2-3. Enligt FBL 3:5 ska jord- och skogsbruksfastigheters användning vara lämplig ur ekonomisk synpunkt, vilket innebär att företaget som bedrivs på fastigheten ska ge ett ekonomiskt godtagbart utbyte. I FBL 3:6-8 finns skyddsbestämmelser för såväl jord- och skogsbruksnäringen som för fiskenäringen, som säger att näringarna inte väsentligen får skadas av fastighetsbildningen. Om villkoren i FBL 3:1 och 3:5-7 inte är uppfyllda kan fastighetsbildning ändå äga rum om undantagsreglerna i FBL 3:9-10 uppfylls, det vill säga om åtgärderna på det hela taget förbättrar situationen från samhällets synpunkt (Bengtsson, 2000).

#### 3.2 Lämplighetskrav

Den 1 januari 1991 trädde de nya reglerna för lämplighetsprövning vid fastighetsbildning i kraft. Ändringarna gjordes för att reglerna mer skulle passa in på dagens förhållanden på landsbygden. Den egentliga ändringen i FBL 3:1 är endast redaktionell och tanken är att lagstiftningen ska ge utrymme för regional och lokal

anpassning i det enskilda fallet. Detta har medfört att lantmäteriet har fått ökade möjligheter att fastighetsbilda för regionalpolitiska ändamål samt för natur- kultur- och miljövårdsintressen när motstående intressen saknas (Pettersson, 1991). Tidigare var det helt styrt hur fastighetsbildningen skulle gå till och LM var väldigt positiva till förändringarna när de kom 1991. Vid intervju med förrättningslantmätare i Skåne län framkom att LM där gick ut i de olika kommunerna för att informera invånarna vad som nu var tillåtet att göra. Även LM i Kronobergs län var mycket positiva till förändringarna och gick i början av 90-talet ut och informerade om regeländringen, bland annat genom pressen enligt representant för LM i Kronoberg.

### 3.2.1 Omfång och utformning

Beträffande en fastighets omfång, avses förutom storlek även andelar i samfälligheter. Vad gäller en fastighets utformning ska det även beaktas att fastighetens ägor ligger samlade och att det finns kommunikationsmöjligheter på fastigheten. Utformningen är beroende av den tänkta användningen och måste anpassas efter rådande naturförhållanden och andra omständigheter (Landahl, Nordström, 1991). I rättsfall NJA 1970 s.200 begärde ägare av 6.99 hektar av en ö avstyckning av återstående del av ön för sammanläggning. Den totala arealen på fastigheten skulle bli 11.57 hektar. Högsta domstolen fann inte att fastighetsbildningen skulle medföra någon förändring för allmänhetens tillträde till ön, varför strandskyddsbestämmelserna inte skulle komma att motverkas. Vidare ansågs att en lämpligare arrondering erhöles om ön i dess helhet blev en fastighet. Det kommenterades också att fastigheten redan innan sammanläggningen till arealen avsevärt översteg vad som ansågs lämpligt för en fritidsfastighet och att det nu var den mindre delen av ön som skulle föras till fastigheten. Med hänsyn till detta ansågs fastighetsbildningen vara förenlig med lämplighetskraven i dåvarande jorddelningslagen 19:2.

#### *God boendemiljö*

Viktigt har också varit en god boendemiljö när det handlar om fastigheter som är tänkt för bostadsändamål. I glesbygd är det speciellt viktigt att främja boende och utrymme för näringsverksamheter. Vid fastighetsbildning för bostadsändamål ska det vara möjligt att få extra mycket mark tills sin fastighet för kompletterande ändamål som näringsverksamhet eller hobbyverksamhet typ mindre djurhållning eller mindre odling (Pettersson, 1991).

Mark bör inte tillföras bostadsfastighet om den endast är till för att skapa en skyddszon, för att till exempel hindra skogsplantering. I vissa fall kan det dock förekomma med hänsyn till en god boendemiljö eller förbättrade arronderingsförhållanden (Pettersson, 1991). I rättsfall NJA 1976 s.429 ansökte ägare till Hullsjön 6:1 om avstyckning för bostadsändamål. Styckningslotten kom att bli 1.7 hektar stor, varav 1.3 hektar åkermark. Frågan gällde huruvida fastighetens storlek var förenlig med det allmänna lämplighetskravet i FBL 3:1. Med hänsyn till de särskilda förhållandena på platsen, då styckningslotten var enskilt belägen och omgiven av vidsträckta skogar, fann högsta domstolen att ett sådant stort omfång skulle krävas för att erhålla en god boendemiljö och därmed frambringa att styckningslotten blev varaktigt lämpad för sitt ändamål. Ärendet återförvisades till LM för vidare handläggning.

Det är ganska vanligt att stora bostadsfastigheter bildas för ändamål som trevlig miljö, trädgård och vindskydd, vilket enligt FBL 3:1 inte anses vara ändamål för fastighetsbildning, men förrättningslantmätare på LM i Skåne tycker det är bra. Tidigare var det väldigt noggrant att peka ut för vilket ändamål som fastigheten skulle bildas, men i dag räcker det oftast att fastighetsägaren bara har funderingar kring vad fastigheten ska användas till, för att få bilda en stor bostadsfastighet. Ändringen har också inneburit att det blivit lättare att till exempel utöka sin fastighet lite runt huset för att få mer plats, enligt två förrättningslantmätare på LM i Skåne.

#### *Bostadsfastighet*

En fastighet som bildas för bostadsändamål ska även ha en lämplig tomtplats, enligt PBL 2 kap. Med tomt avses mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet. Till tomt hör den mark som upptas av bebyggelsen och sådan mark som ligger i direkt anslutning till denna och som behövs för att bebyggelsen ska kunna användas för avsett ändamål, till exempel friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor samt plats för parkering, lastning och lossning. Det innebär att en fastighet bör ges en sådan storlek så att detta uppfylls (prop. 1985/86:1 s. 516 ff). Vid lämplighetsbedömningen angående en bostadsfastighets storlek kan faktorer som befintlig eller planerad bebyggelses karaktär och närmiljö, behovet av olika funktioner, markens och vegetationens beskaffenhet och belägenhet, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelse samt det rörliga friluftslivets art och omfattning påverka bedömningen (Lantmäteriverket, Handbok FBL). Vid intervju med förrättningslantmätare från Kronobergs län framkom att toleransen för större arealer för en vanlig bostadsfastighet troligtvis också har ökat efter regeländringen 1991. Det framkom också att arealer upp till cirka ett hektar godkänns för sådana fastigheter i länet.

#### *Fritidsfastigheter*

Det är inte bara för permanentboende som stora bostadsfastigheter ska kunna bildas utan även för fritidsboende. I de fall där en fritidsbostadsfastighet tillförs mer mark bör det främst handla om mindre odling eller dylikt och det bör inte röra sig om allt för stora arealtillskott. På de platser där det är konkurrens om markresurserna ska helårsboende prioriteras före fritidsboende, då de helårsboende i regel har mer tid och intresse att hävda marken och vårda landskapet (Pettersson, 1991). Att det bildas stora bostadsfastigheter för fritidsändamål är inget LM i Skåne varit med om. En trolig anledning till detta är att det skulle vara för dyrt att ha en sådan fastighet enbart som fritidsbostad på grund av de höga markpriserna. Det är dock möjligt att stora bostadsfastigheter som från början var tänkt som helårsbostad, senare blivit fritidsbostad på grund av arv eller liknande, menar tre förrättningslantmätare på LM i Skåne. I Kronobergs län har det dock förekommit fastighetsbildning för fritidsbostad med kompletterande ändamål. Till detta har LM en positiv inställning då det gäller fastigheter med en areal på upp till cirka tre hektar uppger representant för LM i Kronoberg.

Naturligtvis ska all fastighetsbildning anpassas till regionala och lokala förhållanden. Därför kan även en fritidsfastighet få stor areal om det inte finns någon konkurrens om marken. Däremot kan också fastighetsbildning för fritidsfastighet nekas om den

till exempel inskränker på områden som är av stort intresse för det rörliga friluftslivet (Pettersson, 1991).

#### *Jord- och skogsbruksfastighet*

För att en jord- eller skogsbruksfastighet ska anses lämpad för sitt ändamål ska företaget som bedrivs på fastigheten ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte, enligt FBL 3:5. Ett generellt minimikrav bör vara att fastigheten har förutsättningar att ge ett visst överskott och att verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning. För en ny- eller ombildad jordbruksfastighet bör dock utgångspunkten vara att den ska kunna ge brukaren sin huvudsakliga utkomst (Prop. 1993/94:27 s19). Vid bedömningen av vad som är ekonomiskt godtagbart, ska hänsyn tas till möjligheterna att kombinera verksamheten på fastigheten med annan verksamhet. Annan verksamhet kan till exempel vara entreprenadrörelse, hantverk och turistverksamhet, men även inkomst av tjänst räknas hit. Det är också väsentligt att kombinationsverksamheten endast sker om det finns långsiktiga förutsättningar för detta. Vid lämplighetsbedömningen ska hänsyn också tas till glesbygd, där det bör vara möjligt att avvika från kravet på ”huvudsaklig utkomst”. Detta bör få ske när det finns förutsättningar för kombinationsverksamhet eller om bosättning i glesbygd främjas eller för hänsynstagande till natur- och kulturmiljön (Lantmäteriverket, Handbok FBL). För att vara ekonomiskt godtagbart ska hänsyn också tas till de gällande jord- och skogspolitiska riktlinjerna, vilket innebär att begreppet kan förändras med tiden. Regionalpolitiska synsätt och hänsyn till natur- och kulturvården ska också vägas in i bedömningen (prop. 1993/94:27 s.30). I rättsfall NJA 1982 s.267 II (Västanås) ville Örebro kommun först avstycka och sedan med hjälp av fler ingående fastigheter fastighetsreglera, och sedan avstycka, ett cirka 26 hektar stort skogsskifte. Skiftet skulle komma att utgöra egen fastighet, eftersom de tilltänkta ägarnas övriga fastigheter ansågs ligga för långt bort från skogsskiftet för att läggas till någon av dessa. HD fann att lämplighetskraven i varken FBL 3:1 eller 3:5 var uppfyllda, då skogsskiftet var för litet för att utgöra en självständig skogsbruksfastighet. Inte heller FBL 3:9 kunde anses vara uppfyllt, även om kommunens andra fastigheter som skulle ingå i reglering förbättrades, så hade samma effekt uppstått även utan avskiljandet av skogsskiftet. Fastighetsregleringen kunde således inte tillåtas.

#### *Åkermark*

Åkermark får inte tillföras en bostadsfastighet om åkermarken är nödvändig för att vidmakthålla ett familjelantbruk. Enligt FBL 3:6 får fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet inte äga rum om den medför någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Vad som är ”olägenhet av betydelse” kan variera med tiden och omständigheterna i det speciella fallet, men några situationer kan nämnas. Fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter får ofta anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Bärkraftigt och utvecklat jordbruk mäts med hänsyn till grad av sysselsättning och fastighetens beskaffenhet. Andra fall som olägenhet av betydelse uppstår för jordbruksnäringen är klyvning och liknande fastighetsbildningsåtgärder som rör rationella heltidsföretag, mera ingripande avstyckningar som försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter samt fastighetsbildning som medför ökad ägosplittring eller väsentligt försämrad

arrondering. Faktorer som avgör om ett företag är rationellt är areal, arrondering och ekonomibyggnadernas beskaffenhet (Lantmäteriverket, Handbok FBL). Om det rör sig om bärkraftiga jordbruk, i regel 80 hektar åkermark eller större, så hör LM i Skåne med länsstyrelsen om den har några synpunkter på eventuell fastighetsbildning. Är jordbruken mindre än så genomförs förrättningen utan samråd med länsstyrelsen, säger förrättningslantmätare från Skåne. I Kronobergs län finns, enligt uppgifter från länslantätaren, inga restriktioner vad gäller att lägga till åkermark till bostadsfastigheter.

Vid bedömningen om det är skadligt för jord- och skogsbruksnäringen, så utreds huruvida fastighetsbildningen kan försvåra brukningen eller användningen av utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksenheter och på så sätt vara till skada för näringen. Dessa fall är dock ovanliga i Skåne, då det finns gott förnuft hos inblandade parter, uppger företrädare för lantbruksenheten på länsstyrelsen i Skåne län.

#### *Skogsmark*

Produktiv skog bör inte få tillföras en bostadsfastighet med tanke på de skogspolitiska målen. Är det dock bara små arealer skogsmark som saknar intresse för det aktiva skogsbruket kan det tillåtas ingå. Precis som för jordbruksmark kan skogsmark läggas till en fastighet med tanke på boendemiljön eller för att få till en lämplig arrondering av bostadstomten. Hänsyn bör också tas till att den allmänna hänsynsregeln i skogsvårdslagen 30 §, normalt skyddar boendemiljön vid till exempel avverkningar kring tomtplatsen (Pettersson, 1991). På LM i Skåne säger förrättningslantmätarna att det är sällan som skog läggs till bostadsfastigheter. Det är snarare så att fastighetsägaren behåller skogen och styckar ifrån byggnaderna. I Kronobergs län är det betydligt vanligare att skog läggs till en bostadsfastighet med kombinerat ändamål. Det ska dock röra sig om marginalområden med skog för att få lämpliga gränser. Omfattningen av skog beror bland annat på befintliga gränserns läge. På LM i Kronoberg känner länslantmätaren inte till att någon förrättning ställts in av denna anledning, men det har förekommit att ärenden avstyrts i ett förfrågningsskede för att det bland annat omfattat skogsmark som varit lämpat för det aktiva skogsbruket. Andra skäl till avrådan kan vara att det rör sig om obebyggd mark och att det saknas lokaliseringsprövning.

Vad gäller att lägga skog till en bostadsfastighet, är det fullt möjligt. Länsstyrelsen i Skåne anser sig, enligt företrädare för lantbruksenheten, överhuvudtaget vara liberala när det gäller önskemål om relativt stora tomter vid avstyckningar samt vid eventuella köp av tillskottsmark till mindre fastigheter. Om skog läggs till för vedeldning vid permanentboende så har länsstyrelsen i Kronobergs län, enligt länsarkitekten, inga negativa synpunkter.

#### *Kombinerad bostadsfastighet*

För en bostadsfastighet på landsbygd där mark, förutom tomtmark, för mindre djurhållning eller odling ingår, bör utformningen och storleken bli sådan att verksamheten kan bedrivas funktionellt inom avsett område (Lantmäteriverket, Handbok FBL). LM i Kronoberg har en riktlinje för areal på tio hektar för en permanentbostad med kombinerat ändamål. De ändamål som förekommer är mindre djurhållning och/eller odling. För att en fastighet ska anses lämplig för detta ska den i

huvudsak bestå av inägomark, åker och bete, samt ha tillgång till eller möjlighet att uppföra nödvändiga byggnader menar länslantmätaren för Kronobergs län. Ofta benämns denna typ av fastigheter endast som bostadsfastigheter med mindre djurhållning, eftersom det är den verksamhet som är den vanligaste förekommande av de olika typerna (LMV rapport 1998:9 s67-68).

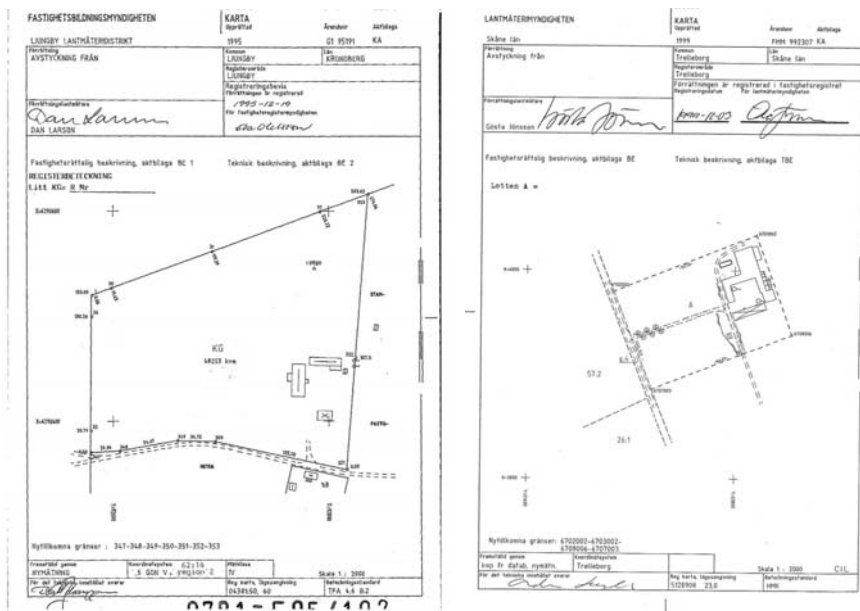


Bild 2: Förrättningskarta över stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål i Kronobergs län (t.v.) respektive Skåne län (t.h.). I Kronobergs län har LM en riktlinje på tio hektar som största areal, medan LM i Skåne finner upp till fem hektar tillräckligt för att föda hästar.

Det vanligaste sättet som bostadsfastigheter med mindre djurhållning bildas på är, enligt förrättningslantmätare på LM i Skåne, genom avstyckning. Ofta är det då åkermark från ett gammalt brukningscentrum som avstyckas. Bildandet av en sådan fastighet kan medföra att ekonomibyggnaderna får fortsatt användning, istället för att förfalla och sedan rivas (LMV rapport 1998:9 s68).

Efter intervju med förrättningslantmätare från LM i Skåne framkom att av de kommuner som arbetskontoret i Malmö har hand om är det framförallt i Eslöv, Kävlinge och Svalöv som det är vanligt med fastighetsbildning för stora bostadsfastigheter på landsbygden. De kommunerna har alla gemensamt att de är mellanbygdskommuner med ett varierande landskap av både jordbruksmark och skog som lämpar sig väl för exempelvis mindre djurhållning. Det kan vara så vanligt förekommande i dessa kommuner att det rör sig om så många som var tionde förrättning eller 75 procent av alla avstyckningar utanför tätorterna. Storleksmässigt finns det ingen praxis för hur stora eller små sådana här fastigheter kan vara, men i snitt ligger de på två till tre hektar, kanske ända upp till fem hektar är vanligt, men två till tre hektar är en bra storlek för att föda en eller ett fåtal hästar, vilket framkom vid intervjun.

### *Mindre djurhållning*

Vad som menas med uttrycket mindre djurhållning, odling med mera behöver inte vara helt klart, mer än att det bör röra sig om ett fåtal antal djur. Enligt LMV rapport 1998:9 s68, var det främst en ko eller en gris som ett led i självhushållning som var avsikten från början, men även utanför en självhushållningsram med nötkreatur eller får och getter kan vara aktuellt, precis som ridhästar för hobby.



Bild 3: Stor bostadsfastighet med mindre djurhållning som kompletterande ändamål.

### *Näringsverksamhet och odling*

Förutom bostadsfastighet kombinerad med mindre djurhållning så kan även andra kombinerade ändamål tänkas. Dessa är näringsverksamhet och odling. Odling förekommer, men ganska sällan, och då kanske det oftast egentligen är som trädgård. Näringsverksamheter förekommer nästan inte alls i kombination med bostadsändamål, vilket kan bero på att till exempel kycklingstallar ingår i djurhållning och trädgårdsmästeri i odling. En annan anledning till att de inte är så vanliga är att de oftast blir bildade enbart för industriändamål, allt enligt uppgifter från förrättningslantmätare från LM i Skåne. Det är framförallt viktigt i glesbygdsområden att tillåta bostadsfastigheter med mark för näringsverksamhet bland annat på grund av regionalpolitiska skäl. Exempel på näringsverksamheter kan vara affärsrörelse, småindustri, verkstad eller entreprenadrörelse. För att mark för näringsverksamhet ska få lov att föras till bostadsfastighet krävs att den varaktigt ska användas till det ändamål för vilket fastigheten bildas. Fastigheten bör också få ett sådant omfång att verksamheten kan bedrivas. Sämre arronderingar av mark med näringsverksamhet kan tillåtas på glesbygden om det är motiverat av regionalpolitiska skäl (Pettersson, 1991).

### **3.2.2 Belägenhet**

Vad gäller en fastighets belägenhet så måste förutom rent geografiska och topologiska förhållanden även miljöaspekterna beaktas vid fastighetsbildningen. Sådana kan vara buller och andra störningar från verksamheter som bedrivs i närheten, men också trafik med buller och andra faror påverkar miljön. Framtida förutsebara



miljöförändringar bör också beaktas. Om fastighetsbildningen rör en redan befintlig fastighet som störs av buller eller lukt, och där myndigheterna inte har för avsikt att ingripa, utgör störningen i sig inget hinder mot fastighetsbildningen (Lantmäteriverket, Handbok FBL). I rättsfall NJA 1984 s.122 begärde ägare av en jordbruksfastighet avstyckning för bostadsändamål. Fråga om hinder mot avstyckningen enligt FBL 3:1, 3:6 2 st. förelåg, då styckningslotten kom att bli belägen omgiven av jordbruksmark. Högsta domstolen fann inga hinder mot FBL 3:1, eftersom det är den som använder hälso- och miljöfarliga ämnen som ska vidta försiktighetsåtgärder så att inte människor och natur skadas, enligt lagen om hälso- och miljöfarliga varor 5 §. Det var dessutom inte bevisat att lantbrukaren överhuvudtaget skulle komma att använda dessa ämnen. Högsta domstolen fann visserligen att vissa merkostnader kunde uppstå vid bedrivande av rationellt jordbruk. Det ansågs dock inte sannolikt att ske inom överskådlig tid samtidigt som merkostnaderna inte beräknades bli så pass stora att det kunde anses innebära någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Förrättningen återförvisades till lantmäterimyndigheten för vidare handläggning.

### 3.2.3 Övriga omständigheter

Miljöaspekterna ska också prövas i lämplighetsbedömningen. Det handlar bland annat om att förhindra att sanitära olägenheter uppstår vid till exempel olämplig placering av djurhållning. För bostadsfastigheter gäller det att de ska ha en god miljö. Främst ska sådana förhållanden beaktas som är av betydelse för de människor som stadigvarande vistas på fastigheten. Detta innebär att stora bostadsfastigheter på landsbygd med önskemål om mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande ska beviljas, då det är möjligt (Pettersson, 1991). LM i Skåne är enbart positiva till att det nu är möjligt att bilda stora bostadsfastigheter med mindre djurhållning. En förrättningslantmätare uppgav dock att det gäller förutom just då de till exempel hamnar för nära en svinfarm eller något liknande, då sanitära olägenheter kan förekomma.

Vid intervju med Pia Bosdotter-Olson, jurist från LRF-konsult, framkom att de enbart har positiva erfarenheter av att bilda den här typen av fastigheter, då det är bra för både köpare och säljare. De enda negativa konsekvenser som LRF-konsult upplevt är att parter ibland har olika levnadsvanor och att de ställer oförenliga krav på varandra, vilket medför att problem uppstår. Som exempel kan nämnas om en fastighetsägare styckar av och säljer mark till en så kallad hästgård. Hästägaren behöver dock även andra arealer att rida på och utnyttjar allemansrätten och rider på stamfastighetens ägor utan att ta erforderlig hänsyn till markens beskaffenhet, isådd och dylikt. Andra frågor som kan dyka upp efter en sådan avstyckning är vilka rättigheter och skyldigheter som respektive part har beträffande vägar, markavvattning och stängsel.

### 3.3 Varaktighetskrav

Varaktighetskravet är till för att inte fastigheter med endast tillfälliga eller kortsiktiga ändamål bildas och på så sätt skapar onödig splittring av fastighetsbeståndet. Kravet ska dock inte hävdas på ett överdrivet sätt utan hänsyn bör tas till hur samhället

utvecklas och hur markanvändningen förändras med tiden. Vid en fastighetsbildning är det de berörda fastighetsägarna som anger önskemålen medan det är lantmäteriet som prövar om det är lämpligt med fastighetsbildningen. Avslag kan bland annat ges om det är frågan om alltför personliga intressen, som inte någon framtida tänkbar fastighetsägare kan tänkas vara intresserad av (Pettersson, 1991).

Vid en avstyckning ska det till exempel undersökas både hur stamfastigheten klarar sig utan styckningslotten samt hur styckningslotten klarar sig själv (Bengtsson, 2000). Vid bedömning av om ett ändamål är lämpligt för en viss fastighet är det markens avsedda användningssätt som prövas. Det ändamål för vilket fastighetsbildning söks är dock inte bindande för fastighetsägaren. Det prövas i annan ordning än genom fastighetsbildning. Fastighetsägaren kan alltså ändra det användningssätt av fastigheten som angavs vid förrättningen. Ändamålet för fastighetsbildning bör uttryckas i termer av bostadsändamål, jordbruksändamål, skogsbruksändamål eller industriändamål (Lantmäteriverket, Handbok FBL).

### **3.4 Aktualitetskrav**

För att fastighetsbildningen ska få äga rum måste fastigheten antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Exempelvis borde en avstyckning för bebyggelse inte få lov att äga rum så länge det är osäkert om fastigheten verkligen ska eller får bebyggas (Bonde, 1988). Någon direkt tidsbegränsning för genomförandet finns inte, men det bör föreligga anledning att tro att ändamålet någon gång kommer att genomföras. Även ganska långa dröjsmål kan således godtas. Fastighetsbildningskommittén uttalade sig att inte allt för stränga krav bör ställas på att bevisa att ändamålet med fastighetsbildningen förverkligas (Landahl, Nordström, 1991).

Vid en ansökan om mer mark till en bostadsfastighet för mindre djurhållning, så krävs det normalt att fastighetsägaren visar att marken, som överstiger normal tomtplats, ska användas för detta ändamål. Detta kan visas genom att det redan finns lämpliga ekonomibyggnader på fastigheten eller genom att byggnadsnämnden uttalat sig om att det går att förse fastigheten med sådana. Ett hinder som kan strida mot aktualitetskravet är om den jordbruksmark som ska tillföras en bostadsfastighet är utarrenderad på många år (Pettersson, 1991).

I rättsfall NJA 1985 s.110 behandlades en ansökan om avstyckning för bostadsändamål och maskinstation från en jordbruksfastighet. Avstyckningen, som var för nybyggnad, skulle ha inneburit tätbebyggelse utanför detaljplanlagt område. När regeringen vägrade nödvändig dispens för bygglov fann HD att aktualitetskravet i FBL 3:1 2 st inte var uppfyllt.

### **3.5 Plankrav**

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildningen inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna, FBL 3:2 1st. Ibland kan det dock vara befogat att fastighetsbilda i strid med planer och

bestämmelser. Det kan det till exempel vara då gällande bestämmelser eller planer blivit mer eller mindre föråldrade. Därför har regeln försetts med ett par undantag som att mindre avvikelser får göras om inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas (Bonde, 1988). Andra bestämmelser och naturvårdsföreskrifter, till exempel strandskyddsbestämmelser får inte heller motverkas även om de inte har samma avgörande betydelse som detaljplaner, FBL 3:2 2st. Dispens från sådana bestämmelser kan dock ges av länsstyrelsen om skärskilda skäl föreligger, FBL 3:2 3st.

Även utanför detaljplan måste hänsyn tas till det allmänna intresset. Enligt FBL 3:3 får fastighetsbildning inte äga rum om den skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. När det rör sig om sådana här frågor ska LM samråda med planmyndigheterna och främst då byggnadsnämnden.

Fall som kan kräva samråd med länsstyrelsen och berörda myndigheter samt med kommuner och byggnadsnämnden är när fastighetsbildningen till exempel är för nära ett planerat bostadsområde eller väg, eller om den påverkar ett strandskyddat område eller ett naturvårdsområde. På LM i Skåne kunde förrättningslantmätrarna inte erinra sig om att någon ansökan avslagits för en bostadsfastighet med kombinerat ändamål, men de skulle kunna tänka sig att det kan ske om fastighetsbildningen påverkar ett planerat bostadsområde, strandskydd eller liknande, beroende på vilka planer kommunen har. Anledningen till att de inte har varit tvungna att avslå någon ansökan kan vara att LM först hänvisar fastighetsägaren till kommunen och byggnadsnämnden om det skulle finnas några oklarheter.

### *Strandskydd*

Vad gäller fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddsområde så sker inga ändringar i praxis mot tidigare. Det vill säga att det bara undantagsvis är tillåtet med sådan fastighetsbildning, då den till exempel främjar vården av värdefulla natur- och kulturmiljöer. Det skulle kunna röra sig om att den naturvårdande myndigheten genom avtal med fastighetsägaren accepterar fastighetsbildningen mot att fastighetsägaren utför viss markhävd samt garanterar att området hålls tillgängligt för allmänheten och inte privatiseras. Stor försiktighet ska iakttas så att inte de allemansrättsliga intressena skadas. Om annan mark än tomtmark ändå tillförs fastighet inom strandskyddsområde ska det framgå av förrättningsakten vilken mark som ska användas till tomt (Pettersson, 1991). I dag följs detta bra och tomtavgränsningen finns nästan alltid med på kartan, vilket den inte gjorde tidigare. På LM i Skåne finns, enligt uppgifter från förrättningslantmätare, en väl fungerande praxis där samtal hålls med länsstyrelsen som gör syn på plats. På grund av detta är det sällan som tvister uppstår mellan LM och länsstyrelsen i Skåne län. Tomtplatsavgränsning får endast bindande verkan om den beslutas av länsstyrelsen eller byggnadsnämnden (Pettersson, 1991). Vid intervju med länslantmätaren för Kronobergs län uppgavs att LM kräver att fastighet i strandskyddsområde, utöver tomtområde, omfattar minst ett hektar mark avsett för odling och/eller djurhållning.

### *Länsstyrelsens roll*

Länsstyrelsen har som samrådsmyndighet enligt FBL 4 kap 25 § ansvar för att de allmänna intressena tillgodoses vid fastighetsbildning. Länsstyrelsen yttrar sig till lantmäterimyndigheten och kan då avstyrka, motsätta sig, inte motsätta sig, inte ha någon erinran eller någon liknande formulering. Yttrandet avser de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap, uppger företrädare för förvaltningsenheten på länsstyrelsen i Skåne län. I Kronobergs län är det sällan som lantbruk i samrådsärenden och motsvarande avstyrks. Med rätt argumentation och ekonomiskförmåga verkar det mesta vara möjligt att genomföra med dagens regelsystem och tillämpningen härav, menar representant för länsstyrelsen i Kronobergslän.

De vanligaste samrådsärendena handlar, enligt representant för förvaltningsenheten på länsstyrelsen i Skåne län, om strandskyddsområden och där är länsstyrelsen i Skåne synnerligen restriktiv i sin bedömning. Bestämmelserna i miljöbalken 7 kap har en sådan utformning att de ger stöd för att motsätta sig en ändrad markanvändning till bostadstomt i sedvanlig bemärkelse. Denna inställning gäller både i fråga om yttranden enligt fastighetsbildningslagen och om dispens från strandskyddsbestämmelserna. Endast vissa kommuner i Skåne har befogenhet att bevilja strandskyddsdispens och härigenom har skillnader tidigare kunnat ses inom regionen. Exploateringsstrycket och tillgången på allemansrättslig mark har dock blivit kännbart i hela länet, varför skillnaderna nu bör ha utjämnats. I Kronobergs län är beslut om strandskydd delegerat till kommunerna uppger företrädare för länsstyrelsen.

I rättsfall NJA 1979 s.466 ansökte ägarna till fastigheterna Tjust Lunnagård 4:8 och 4:9 om fastighetsreglering innebärandes att grannfastigheten 4:13 skulle erhålla brukbar skogsmark. Fastighetsregleringen skulle samtidigt medföra att 4:8 och 4:9 skulle minska i areal till ca 1.0 hektar respektive 1.3 och till stora delar vara belägna inom strandskyddat område. Högsta domstolen fann att fastigheterna var för stora som fritidsfastigheter och därmed stridande mot FBL 3:1. Undantagsbestämmelserna i FBL 3:9 ansågs dock tillämpliga eftersom att fastighetsbildningen i vart fall skulle förbättras samtidigt som en mer ändamålsenlig indelning inte skulle motverkas. Fastighetsbildningen ansågs inte heller strida mot strandskyddsbestämmelserna i FBL 3:2, eftersom terrängen var otillgänglig och redan inskränkt av nuvarande bebyggelse, och inte heller FBL 3:3 då kommunöversikten inte behandlat området tillräckligt. Detta medförde att fastighetsbildningen kunde tillåtas.

## 4. Skog till bostadsfastighet?

Om en bostadsfastighet ska få lov att tillföras skogsmark har diskuterats mycket på senare tid. I förarbetena (prop. 1989/90:151 s.22) sägs att små arealer skogsmark som inte är av intresse för det aktiva skogsbruket kan tillåtas ingå i en bostadsfastighet. Efter intervju med representant från skogsvårdsstyrelsen framkom att de inte vill att skog läggs till bostadsfastigheter. Endast undantagsvis har skogsvårdsstyrelsen i yttranden till lantmäteriet i specifika ärenden godkänt att skog lagts till bostadsfastigheter. Då har det rört sig om små arealer på upp till ett hektar och där arronderingen blivit uppenbart bättre om skog lagts till fastigheten. I rättsfall 1996-

03-15, Ö 8, 96:4 i lantmäteriets rättsfallsregister, fann Svea hovrätt det tillåtet att överföra 6,5 hektar skogsmark till en bostadsfastighet. Avkastningen var bra men arronderingsförhållandena var dåliga så att det var svårt att bruka marken, vilket medförde att åtgärden varken stred mot FBL 3:1 eller 3:7. En avvägning ska enligt FBL 3 kap. göras mellan enskilda och allmänna intressen. Skogsvårdsstyrelsens uppgift i detta avvägningsarbete är att i samverkan med bland annat beslutsfattare uttolka det allmännas intresse avseende skogsbruk, det vill säga skyddet av skogsmark (Yttrande skogsvårdsstyrelsen). Ett rättsfall (2003-10-16, Ö 7737-02 i lantmäteriets rättsfallsregister) visar att en avstyckning av en ö på 17 hektar godkändes av Svea hovrätt. Detta eftersom bostadsfastighet på landsbygden ska kunna tillföras mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande om inte starkare motstående intressen hindrar fastighetsbildningen. I detta fall skulle avstyckningen förbättra möjligheterna att bedriva näringsverksamhet, samtidigt som bosättning på öarna skulle underlättas. Fastighetsägarnas intresse ansågs väga tyngst eftersom ingen försämring av allmänhetens intressen kunde ses.

Vad gäller omläggning av skogsmark till annan markanvändning, till exempel betesmark, har LMV bedömt att det ska vara tillåtet att tillföra en bostadsfastighet sådan mark, under förutsättning att lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 är uppfyllda. Detta eftersom det enligt Skogsvårdslagen (1979:429) 3§ inte krävs tillstånd att omföra skogsmark till annan markanvändning. Det bör dock krävas att skogsmarken är typiskt sett lämpad för en sådan åtgärd samtidigt som det också ska vara troligt att skogsmarken kommer att läggas om (Jansson, Norell yttrande från LMV). Inte heller skogsvårdsstyrelsen har någonting emot omläggning av skogsmark till annan markanvändning så länge skogsmarken är lämplig för tilltänkt markanvändning samtidigt som det finns tillgång till lämpliga byggnader och lämplighetskraven i FBL 3:1 är uppfyllda. Vidare tycker skogsvårdsstyrelsen att ett friliggande skogsskifte inte bör läggas till en bostadsfastighet på landsbygden (Yttrande skogsvårdsstyrelsen). I rättsfall 2004-03-09, Ö 1624-03 i lantmäteriets rättsfallsregister, fann hovrätten att fyra hektar produktiv skogsmark var lämpad för bostadsändamål. Inga skäl fanns till att ifrågasätta fastighetsägarens uppgifter att ändra skogsmarken till betesmark, trots att det förmodligen inte kom att beröra hela skogsarealen. Det faktum att det i prop. 1993/94:27 s. 23 stod om ökat spelrum för den enskilde var tillsammans med övriga omständigheter avgörande.

Att produktiv skogsmark inte bör läggas till bostadsfastighet (prop. 1989/90:151 s.22) kommer från de skogspolitiska riktlinjer som gällde före 1994, då en ny skogsvårdslag kom. Den nya lagen innebar att produktionsmålet ändrades och miljömålet blev jämställt med produktionsmålet. Enligt LMV:s bedömning är det dessa riktlinjer som ska ligga till grund för fastighetsbildning. Det kan även nämnas att avfolkningen av landsbygden har medfört att skogen sköts allt sämre, eftersom det lett till att det saknas arbetskraft där skogen finns. Av den anledningen är det positivt om det går att bilda attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden som får arbetskraften att stanna kvar (Norell, 2004). Skogsvårdsstyrelsen anser inte att nu gällande skogspolitik skulle svara mot ett sänkt krav på skyddet av skogsmark. Den tekniska utvecklingen i dag inom skogsbruket svarar snarare mer troligt mot ett än starkare skydd för skogsbruket i FBL 3:7 (Yttrande skogsvårdsstyrelsen).

För att skog för vedändamål ska föras till bostadsfastighet bör det finnas krav på varaktighet och aktualitet. Det bör alltså vara sannolikt att skogen kommer att användas till vedeldning samtidigt som skogsmarken bör vara varaktigt lämpad för detta ändamål. När det gäller kravet på varaktigt lämplig skog är det bland annat beroende av skogens ålder och trädslagsfördelning. Till exempel bör försiktighet råda med att lägga avverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet (Norell, 2004). Enligt LMV:s förslag till nya rekommendationer bör skogsmark för vedändamål få läggas till bostadsfastighet på landsbygden. Detta anser skogsvårdsstyrelsen inte vara förenligt med nu gällande skogspolitik. Skogsvårdsstyrelsen har förståelse för att ägare till fastigheter på landsbygden vill förvärva skogsmark för detta ändamål, men anser att förslaget är märkligt eftersom det inte skett någon förändring av rådande skogspolitik inom aktuellt område (Yttrande skogsvårdsstyrelsen).

Vid frågan om hur stor areal skogsmark som ska tillåtas tillföras en bostadsfastighet, så är det viktigt att fastigheten inte har i syfte att bedriva ett aktivt skogsbruk, utan att den endast ska användas för vedeldning. Ett exempel på ett bostadshus på 100 kvadratmeter, kan med en schablon (LMV-meddelande 1983:5, Upphävande av skogsfångservitut) beräknas ha ett årligt vedbehov på 20 m<sup>3</sup> skog, för uppvärmning och varmvatten. Under förutsättning att tillväxten avverkas och den som exempel är 5 m<sup>3</sup> skog per hektar och år skulle det motsvara en skogsareal på fyra hektar (Norell, 2004).

## 5. Beskattningsregler

I fastighetstaxeringslagen förekommer inte begreppen bostadsfastighet eller jordbruksfastighet. Istället är det småhusenhet och lantbruksenhet som är aktuella när det handlar om stora bostadsfastigheter på landsbygden, fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 4 kap 5§.

Reglerna för hur en bostadsfastighet med kombinerat ändamål ska taxeras har ändrats något under de senaste åren. I propositionen 1989/90:151 gav riksskatteverket (RSV) sina synpunkter på skattefrågan kring stora bostadsfastigheter på landsbygd med mindre djurhållning, mindre odling och liknande. Avgörande för om fastigheten var att klassificeras som bostadsfastighet eller jordbruksfastighet var vad marken och byggnaderna ansågs användas till. RSV ansåg att små jordbruksfastigheter som saknar intresse för jord- och skogsbrukspolitiken borde kunna taxeras som annan fastighet. Vidare ansågs att en mer noggrann utredning behövde göras för gränsdragningen, mellan jordbruksfastigheter och bostadsfastigheter, för en mindre jordbruksfastighet (prop. 1989/90:151 s84).

Lantbruksstyrelsen ansåg 1990 att taxeringslagstiftningen borde anpassas så att fastigheter som avstyckas för bostadsändamål ska taxeras som annan fastighet. Detta eftersom det redan i lantmåteriförrättningen tagits ställning till om den mark som ingår i fastigheten saknar betydelse för jord- och skogsbruksnäringen. Därför borde fastigheten inte heller taxeras som jordbruksfastighet även om arealen översteg de taxeringsgränser som då gällde (prop. 1989/90:151 s86).

Fram till förra året, 2004, gällde enligt, servicejouren på skatteverket, fastighetstaxeringslagen 2 kap 4§ att ”mark till fastighet som är bebyggd med småhus i sin helhet ska utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en totalareal som inte överstiger två hektar”. Om marken dock uppgick till minst ett hektar av något av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment skulle marken klassificeras som lantbruksenhet. Om så var fallet ingick även småhus och tomtmark i lantbruksenheten.

I allmän fastighetstaxering 2005 (AFT05) är det dock klarlagt att all mark ska indelas som tomtmark om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en areal som inte överstiger 2 hektar. Detta gäller även om någon del av marken utgör åkermark, betesmark eller liknande. Detta innebär att till exempel en fastighet med ekonomibyggnader och en areal som understiger 2 hektar kommer att indelas i två taxeringsenheter. Den ena är lantbruksenhet, som omfattar värderingsenheten för ekonomibyggnaderna. Den andra är småhusenhet som omfattar resten av fastigheten, det vill säga värderingsenheten för bostadshus och tomt. Överstiger markarealen 2 hektar taxeras fastigheten som lantbruksenhet, med värderingsenheter för ekonomibyggnad, småhus, tomtmark samt betesmark eller liknande (Handbok för fastighetstaxering 2005).

Småhusenheter och småhus med tomtmark på lantbruksenheter är båda skattepliktiga och fastighetsskatten är en procent av taxeringsvärdet respektive som huvudregel en procent av summan av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet. Fastighetsskatt betalas däremot inte för ekonomibyggnader, jordbruksmark och skogsbruksmark på lantbruksenheter. Om verksamheten på fastigheten är att klassas som näringsverksamhet kan avdrag göras på skatten i deklarationen. För småhus byggda 1994 eller senare betalas ingen fastighetsskatt de fem första åren och bara en halv procent de följande fem åren (Skatteverket, Fastighetsskatt).

## 6. De undersökta kommunerna

### 6.1 Areal och befolkningsmängd

För att kunna göra jämförelser mellan kommunerna följer information om kommunernas areal, befolkningsmängd och befolkningsutveckling. Som kan ses nedan är det kommunerna i Skåne län som är de befolkningstätaste medan de i Kronobergs län är de med störst areal (SCB Landarealer och Folkmängd i riket mm).

Kommun	Areal (km <sup>2</sup> )	Befolkningsmängd	Invånare/km <sup>2</sup>
Eslöv	422	29 740	71
Trelleborg	342	39 477	115
Ljungby	1 757	27 004	15
Tingsryd	1 049	12 892	12
Älmhult	895	15 421	17

Tabell 1: Kommunernas storlek till areal och befolkningsmängd samt antalet invånare per kvadratkilometer.

I Eslövs och Trelleborgs kommuner bor nästan 80 procent av invånarna i tätorter medan det i Ljungby och Älmhult rör sig om nästan 70 procent och i Tingsryd är det 60 procent av kommuninvånarna som bor i tätorter (SCB tätortsgrad).

Vad gäller befolkningsutvecklingen i kommunerna mellan 1990 och 2004 så har antalet invånare i Eslöv och Trelleborg ökat med nästan 2000 respektive 3500. I Kronobergs län har dock invånareantalet minskat i samtliga undersökta kommuner under nämnd period. I Ljungby och Älmhults kommuner har det minskat med ungefär 500 invånare medan befolkningen i Tingsryd minskat med över 1600 personer (SCB Befolkningsmängd 1950-1990 och Folkmängd i riket mm).

Från 1995 till 2000 var det bara i Trelleborgs kommun som invånarantalet ökade. Med hjälp av förändringen av antalet invånare i tätort i de berörda kommunerna under samma period fås även befolkningsförändringen på landsbygden. Det är bara i Trelleborgs kommun som fler har flyttat ut på landsbygden än flyttat där ifrån, se tabell 2 (SCB Befolkning tätorter och Befolkningsmängd 1950-1990).

Kommun	Ändring av invånarantal i kommun 1995-2000	Ändring av invånarantal i tätorter 1995-2000	Andel som flyttat till/från landsbygden 1995-2000
Eslöv	-0,2%	0,0%	-0,9%
Trelleborg	1,7%	1,5%	2,6%
Ljungby	-1,9%	-1,4%	-2,9%
Tingsryd	-6,9%	-5,8%	-8,6%
Älmhult	-3,6%	-5,1%	-0,3%

Tabell 2: Ändring av invånarantal totalt i kommunerna, i tätorterna och på landsbygden, under perioden 1995-2000, angivet i procent.

## 6.2 Läge och näringsliv

Kommunerna i Kronobergs län ligger alla i södra Småland. Länet består främst av jord- och skogsbruksbygder och är relativt glesbefolkat. De industrier som bland annat finns i länet är glasbruk, sten- trä- och pappersindustrier. Växjö är en större stad som ligger några mil bort, där det finns flera större företag, universitet och flygplats. I Alvesta, centralt i länet, har Kronobergs län en järnvägsknutpunkt (Sveriges länsstyrelser, Länskartor).

Eslöv och Trelleborg ligger båda i öppna landskap i sydvästra Skåne. Det är ett modernt län i en snabb förändringstakt där förväntningarna är stora på utvecklingen i hela Öresundsregionen. Den fasta förbindelsen över Öresund och ytterligare infrastrukturinvesteringar ökar tillgängligheten och skapar möjligheter för hela Skåne att utvecklas. Näringslivet blir allt mer kunskaps- och forskarinriktat och det finns en bred satsning på högre utbildning och forskning i olika delar av Skåne som skapar nya möjligheter. Jordbruket och livsmedelsindustrin utgör en viktig bas i skånskt näringsliv, men även läkemedelsindustrin och IT-sektorn är starka i länet. Eslövs läge (mindre än 40 kilometer till Malmö) och goda kommunikationer gör att det är både attraktivt för boende och näringsliv där. Trelleborg är en viktig industri- och



hamnstad, som har bra förbindelser och närhet till både Öresundsbron och Danmark. Det finns även färjeförbindelser med Tyskland (Sveriges länsstyrelser, Länskartor).

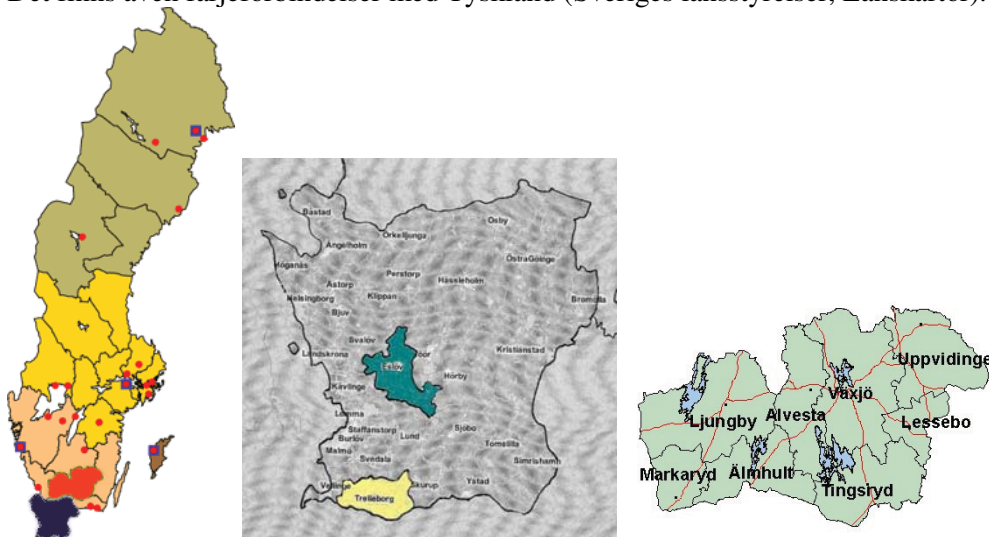


Bild 4, 5 och 6: Karta över länens läge i Sverige respektive kommunernas läge i länen.

Skillnader som kan ses i efterfrågan på bostäder mellan länen är att fastighetsprisindex för 2004 låg på 298 i Småland och på 410 i Sydsverige. Om en jämförelse görs med 1991 så syns att det i Småland ökat med 57 procent och i Sydsverige med 80 procent, då fastighetsprisindex för 1991 var 190 respektive 228 (SCB, Fastighetsprisindex). Att det råder annat tryck på fastighetsmarknaden i Skåne än i Kronobergs län kan också ses på medelpriserna för småhus. Under 2004 var medelpriset för ett småhus i Trelleborg 1 349 000 kronor, i Eslöv 1 133 000 kronor, i Ljungby 858 000 kronor, i Älmhult 808 000 kronor och i Tingsryd 551 000 kronor (SCB, Medelpriser småhus).

### 6.3 Kommunernas åsikter

Vare sig i Ljungby eller Älmhults översiktsplaner (ÖP) står det, enligt representanter för kommunerna, något om stora bostadsfastigheter på landsbygden med kompletterande ändamål. Det enda det står i Ljungbys ÖP, från 1991, är att boendemöjligheterna på landsbygden bör ökas eftersom ett ökat boende på landsbygden är önskvärt. Nya översiktsplaner är dock under arbete och i dessa kommer "hästfastigheter" att tas upp. Vid intervju med företrädare för Tingsryd kommun framkom att frågan inte heller där har behandlats särskilt, eftersom hela bebyggelsen ligger på en landsbygd relativt sett. Det har där under de senaste åren byggts bostäder i en väldigt liten omfattning. Under 2004 byggdes det dock 45 bostäder som kom till i ledet av den satsning som kommunen gör för att skapa sitt "hästrike". Modellen går ut på att bygga nya moderna lägenheter i centrala lägen med samhällsservice, dit folk kan flytta och därmed lämna sina små skogsgårdar. Tanken är då att dessa skogsgårdar ska säljas eller hyras ut till yngre familjer som kan driva och utveckla hästverksamhet där. Skolorna har också utbildningslinjer för ungdomar med intresse för detta. På detta vis hoppas kommunen kunna få en viss inflyttning till kommunen eller åtminstone behålla den befolkning den har. All nytillkommande

bebyggelse ligger inom detta synsätt om glesbygd och kommunen lyckas på så vis också tillgodogöra sig investeringsstöd. De bygger mest centralt men har även utrymme för annan lantbruksverksamhet i grannskapet.

Arealerna på de fastigheter som bildats genom avstyckning har ökat successivt under åren i Ljungby kommun genom att större tomter efterfrågas alltmer. Kommunen har dock inte drivit någon aktiv politik i frågan. I många fall har stora tomter bildats när småjordbruk lagts ned och jordbruksmarken inte funnit ny brukare. Jordbrukets skogsmark har då ofta gått till annan ägare. Det är svårt att mäta effekterna av den här typen av fastighetsbildning, men den allmänna uppfattningen är de stora tomterna fått en positiv effekt. Boendet på landsbygden har ökat och mycket goda boendemiljöer har skapats, vilket därigenom gjort att landsbygden blivit livskraftigare, menar planförfattaren i kommunen. I Älmhults kommun ses det också bara positivt på att det blivit möjligt att göra bostadsfastigheter med kompletterande ändamål. De positiva effekter som har kunnat ses är att landskapet kan hållas mer öppet då gamla betesmarker avbetas igen, yngre människor flyttar ut på landsbygden, gamla bostäder renoveras och landsbygden blir mer levande uppger företrädare för kommunen. Även i Tingsryds kommun tror man på positiva effekter, med tanke på den utflyttning som skogskommunerna står inför, tror planchefen i kommunen.

Vad gäller skog anser representant från Älmhults kommun att det inte ska läggas till fastigheter, förutom då en bättre fastighetsbildning kan utformas. I Ljungby tycker företrädare för kommunen att skog till bostadsfastigheter kan vara positivt om ändamålsenliga enheter med långsiktig hållbarhet därigenom skapas. I Tingsryds kommun är representant för kommunen också tveksam till skogsmark till bostadsfastigheter, men menar att det kan fungera om bostäderna placeras på sådant sätt att full samhällsservice kan uppnås. Kommunen vill inte dra på sig för stora kostnader för allmänna kommunikationer, där man är helt beroende av bil.

Kommunerna i Skåne har inte behandlat frågorna i ÖP:n, men i Eslöv håller man i alla fall på med att arbeta fram en "hästpolicy", där hästgårdar och hästverksamhet behandlas. Eslövs kommun ställer sig positiv till nya hästgårdar i vissa områden, samtidigt som de inte vill ha hästgårdar i andra områden. I Trelleborgs kommun har kommunen inte någon förändrad syn på den här typen av fastigheter och har inte kunnat se några positiva effekter för landsbygdens utveckling, uppger företrädare för kommunerna.

## **7. Inventering av kombinerade fastigheter**

### **7.1 Inledning**

Syftet med inventeringen var att se hur många stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål som bildats under perioden 1991 till 2003. Detta för att se hur populär den här typ av fastighetsbildning är och om den i så fall kan bidra till en mer levande landsbygd. Inventeringen gjordes också för att se hur dessa fastigheter har bildats, det vill säga vilka arealer har fastigheterna tillåtits få, för vilka ändamål de har bildats, vilken typ av fastighetsrättslig åtgärd som är vanligast och om de utgör mer

en ett skifte. Annan intressant information som fick fram på detta sätt var om fastighetsägarna som ansökt om förrättningen bor kvar än i dag och om det bildats några fastigheter för fritidsändamål. För att få fram mer information om fastigheternas användning och ägarnas nöjdhet med dessa, gjordes också en enkät som skickades ut till alla fastighetsägarna. En del av inventeringen var också att inhämta adresserna till fastighetsägarna.

LMV i Gävle var intresserade av att se hur tillämpningen av lagen blivit i Skåne och Småland, varför Skånes och Kronobergs län valdes att undersökas. Detta för att bland annat se om det finns några regionala skillnader.

De kommuner som ansågs utgöra ett representativt urval i de båda länen var Eslöv och Trelleborg i Skåne län och Ljungby, Tingsryd och Älmhult i Kronobergs län. Anledningen till att tre kommuner undersöktes i Kronobergs län och endast två i Skåne län var att underlaget beräknades bli mindre i kommunerna i Kronobergs län. Orsaken till att dessa kommuner blev utvalda var att de har olika förutsättningar rent landskapsmässigt, då Trelleborg är en slättbygd, Eslöv är en mellanbygd och de tre kommunerna i Kronobergs län är skogsbygder. Kommunerna är samtidigt relativt stora, vilket borde ge ett stort underlag för undersökningen. Skillnader i tätortsgrad kan också ses mellan dem, vilket skulle kunna innebära skillnader i resultatet. Det som skiljer sig de olika bygderna åt är att det i en slättbygd finns bördigare åkermark, som är av extra intresse för jordbruksnäringen samtidigt som det i en skogsbygd finns skog som är intressant för skogsbruket. Mellanbygden, som är ett mellanting av dessa två, har kanske inte mark som är lika intressant för de olika näringarna, vilket kan innebära att antalet kombinerade bostadsfastigheter är fler i en sådan kommun. Ett hundratal fastigheter ansågs vara ett representativt urval för de båda länen, då det är tillräckligt för att kunna se tendenser och kunna dra slutsatser av materialet.

Inventeringen av förrättningsakter gjordes i Malmö på LM i Skåne. De fastigheter som ingår i denna undersökning är de där det i förrättningsakten stått varit bildade för bostadsändamål i kombination med mindre djurhållning, odling eller någon form av verksamhet och där arealen överstigit 5 000 kvadratmeter, för att anses som en stor bostadsfastighet. Fastigheter med liknande lydelse i förrättningsakterna har också tagits med, då avsikten med fastighetsbildningen tolkats vara den samma. Det är ganska vanligt förekommande att förrättningslantmätare har olika skrivsätt, menar förrättningslantmätare från LM i Skåne. Alla förrättningsakter i Eslöv, Trelleborg, Ljungby, Tingsryd och Älmhult från lagändringen 1991 fram till och med 2003 har gått igenom.

Vid genomgången av förrättningsakterna inhämtades fastigheternas beteckning, det kombinerade ändamålet, landareal och förrättningsåtgärd. Kompletterande information, som ägare, adress, antal skiften, taxeringskod och landareal, inhämtades från AutoKa Vy och fastighetsdatasystemet. För att hålla reda på all informationen användes en inventeringsmall som utarbetats med hjälp av de två studenterna från KTH, se bilaga 1.

Akterna i de skånska kommunerna gick att finna i arkivet i Malmö, medan de i Kronobergs län gick igenom via Internet och Arken, där lantmäteriet samlar alla

inskannade förrättningsakter. För att arbetet skulle gå smidigare vid inventeringen av akterna i Kronobergs län, användes en sökning efter fastigheter som beställdes hos LMV i Gävle. Sökningen innebar att de intressanta fastigheterna kunde sorteras fram genom angivelse av vissa kriterier från fastighetsdatasystemet. De kriterierna som angavs i detta fall var för varje kommun:

- Landareal: 5000 - 200 000 kvm
- Taxeringskoder: Bebyggd lantbruksenhet (120), småhusenhet, tomtmark till helårsbostad (210), småhusenhet, tomtmark till fritidsbostad (211), småhusenhet, tomtmark till okänt ändamål (212), småhusenhet, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50000 kr (213), småhusenhet, helårsbostad för en/två familjer (220), småhusenhet, fritidsbostad för en/två familjer (221), småhusenhet, flera småhus med bostäder för mer än 2 familjer (222)
- Fastighetsrättslig åtgärd: Från 1991-01-01 och senare, där det skett en åtgärd som är avstyckning, fastighetsreglering, sammanläggning eller klyvning.

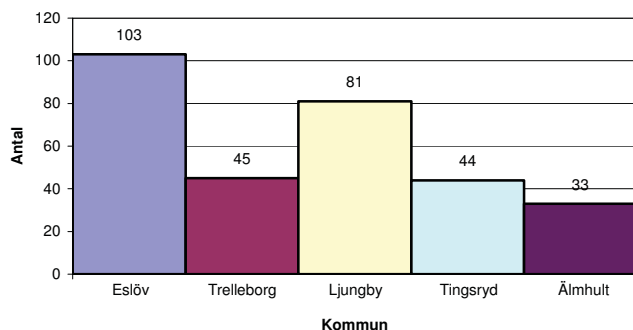
Anledningen till att arealen sattes till mellan 5 000 och 200 000 kvadratmeter är att det inte bedömdes finnas särskilt många intressanta fastigheter med en areal under 5 000 kvadratmeter, samtidigt som många vanliga villafastigheter sorterades bort. Den övre gränsen på 200 000 kvadratmeter sattes för att fastigheter med en större areal än så förmodades ha bildats som jord- eller skogsbruksfastigheter, vilka då också sorterades bort från undersökningen.

På detta sätt erhöles listor med bland annat fastighetsbeteckning, aktnummer och vilka åtgärder som hade utförts, se bilaga 2. Detta gjorde att arbetet underlättades mycket, men det kan också ha bidragit till att en och annan fastighet missats vid inventeringen då några fastigheter kan ha sorterats bort på grund av storlek eller ovanlig taxeringskod. Det kan i och för sig ändå ha inträffat att fastigheter uteblivit från undersökningen, som skulle kunna tänkas ingå, eftersom det vid genomgången av akter i vissa fall varit nödvändigt att göra en personlig tolkning av vad som varit avsikten med fastighetsbildningen.

## 7.2 Resultat samtliga kommuner

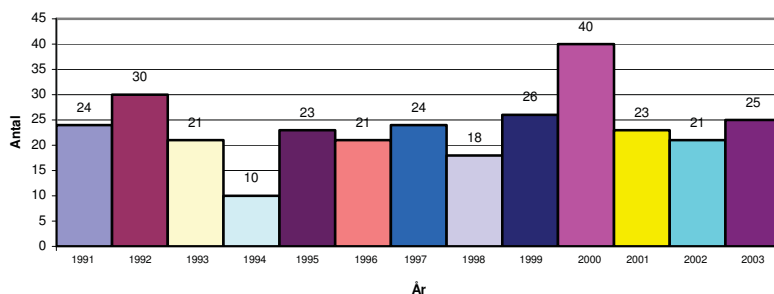
Totalt har ca 4500 förrättningsakter, med beslutsdatum mellan 1991 och 2004, gått igenom i de fem kommunerna. I Kronobergs län gick dock akterna från 2004 inte att nå i Arken, varför undersökningen endast sträcker sig till slutet av december 2003. Ett annat problem vid användningen av Arken som uppdagades var att de fastigheter som bildats genom avstyckning år 2003 inte kom med i de listor som användes, på grund av att de endast var preliminärt taxerade, varför dessa fick letas upp manuellt. Sammanlagt hittades i de genomsökta akterna 312 stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål, varav 107 i Eslöv, 47 i Trelleborg, 81 i Ljungby, 44 i Tingsryd och 33 i Älmhult. För att få jämförbar statistik har dock de fastigheterna som bildades 2004 i Eslöv och Trelleborg plockats bort från undersökningen, vilket medför att det

totala antalet fastigheter blir 306 stycken, varav 103 i Eslöv och 45 i Trelleborg, se figur 1.



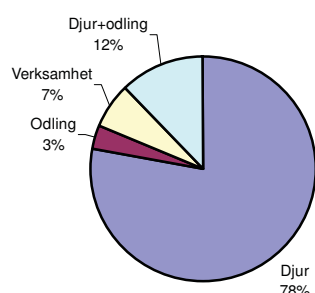
Figur 1: Antalet kombinerade fastigheter i samtliga kommuner

Sett över tiden i samtliga kommuner bildades det flest bostadsfastigheter med kombinerat ändamål år 2000, då 40 stycken bildades. 1994 var det år som det bildades minst antal sådana här fastigheter, med endast tio stycken, vilket kan ses i figur 2. I genomsnitt bildades det totalt 24 stycken per år i de fem kommunerna. Det är svårt att finna någon anledning till att det var så många kombinerade bostadsfastigheter som bildades år 2000 och så få 1994. Det kan dock sägas att det i allmänhet var många förrättningar år 2000 och år 1994, men det mest troliga är ändå att det är ren slump till att det ser ut så här.



Figur 2: Antalet kombinerade fastigheter per år under perioden 1991-2003, i samtliga kommuner.

Av de ändamål, som kombinerats med bostadsändamål är mindre djurhållning det vanligaste då det fastighetsbildats för detta ändamål vid 238 tillfällen, vilket motsvarar 78 procent. Av de andra förekommande ändamålen är mindre djurhållning tillsammans med odling det vanligaste med tolv procent medan näringsverksamhet och enbart odling inte visade sig vara så vanligt med endast sju respektive tre procent. De djur som angetts flest gånger när det rör sig om mindre djurhållning är hästar, men även får förekommer. Exempel på verksamheter som kompletterat boendet är åkerirörelse, trävarufirma, ridutbildning och vandrarhem och när det gäller odling kan julgrans- och grönsaksodling nämnas.



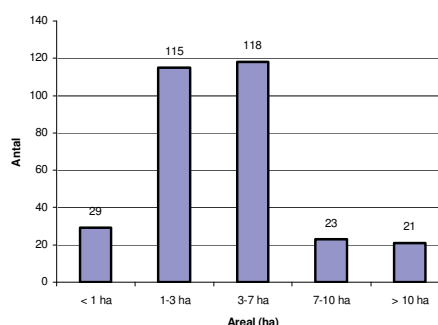
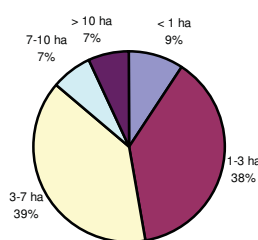
Figur 3: Fördelning av ändamål för vilka fastigheterna har kompletteras

De skillnader som kan ses mellan de fem kommunerna vad gäller det kompletterande ändamålet är att det i Ljungby nästan uteslutande fastighetsbildats för mindre djurhållning, då 91 procent bildats för detta ändamål. I förrättningsakterna i Ljungby kommun kunde det även upptäckas att det var vanligt att fastighetsbildning förekom för mindre djurhållning och för att hålla landskapet öppet. Värt att nämna är också att nästan hälften av all fastighetsbildning för bostad i kombination med verksamhet påträffades i Trelleborgs kommun, där 20 procent av alla fastigheterna var kombinerade med verksamhet.

Kommun	mindre djurhållning	odling	verksamhet	djurhållning+odling	totalt
Eslöv	86	3	9	5	103
Trelleborg	27	3	9	6	45
Ljungby	74	1	2	4	81
Tingsryd	29	0	0	15	44
Älmhult	22	3	1	7	33
<b>Totalt</b>	<b>238</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>306</b>

Tabell 3: Antalet av de olika ändamålen i samtliga kommuner.

När det gäller storleken på fastigheterna så varierar de från 5 021 m<sup>2</sup>, till 18 000 m<sup>2</sup>. Där den minsta kombinerats med handel och påträffades i Eslövs kommun och den största kombinerats med mindre djurhållning och hittades i Tingsryds kommun. Stora skillnader kan ses mellan kommunerna, då de i Skåne län har en genomsnittlig areal på drygt 2.5 hektar och de i Kronobergs län på lite drygt fem hektar, där de i Älmhults kommun är störst med ett genomsnitt på 5.8 hektar. Den vanligaste storleken är mellan ett och sju hektar, då 233 fastigheter finns inom detta intervall. Som kan ses i figur 4 har nio procent av fastigheterna en areal som understiger ett hektar. Nästan alla dessa påträffas i Skåne län, då endast tre av 36 hittats i Kronobergs län. När det gäller de större fastigheterna på mellan sju och tio hektar så visade de sig vara vanligare i Kronobergs län. De riktigt stora, det vill säga de med en areal över tio hektar, förekommer nästan uteslutande i Kronobergs län.



Figur 4 och 5: Andel och antalet kombinerade fastigheter fördelade efter storlek

De flesta fastigheterna, 87 procent utgör ett skifte. Små skillnader kan ses mellan kommunerna. Ljungby kommun är där det är vanligast med två skiften eller fler, då det förekommer i 20 procent av fallen. Eslöv är där det är minst vanligt med endast sex procent av fastigheterna.

Kommun	1 skifte	2 skiften	>2 skiften
Eslöv	97	6	0
Trelleborg	39	1	5
Ljungby	65	13	3
Tingsryd	37	7	0
Älmhult	27	5	1
<b>Totalt</b>	<b>265</b>	<b>32</b>	<b>9</b>

Tabell 4: Antalet kombinerade fastigheter som består av ett, två eller fler skiften

Fastighetsbildning för en stor bostadsfastighet för fritidsändamål är något som förekommer ytterst sällan i de undersökta kommunerna. Det är bara i Tingsryds kommun som det överhuvudtaget förekommer och där har tre fastigheter bildats, vilket motsvarar sju procent av alla kombinerade bostadsfastigheter i kommunen.

Fastighetsreglering visade sig vara det vanligaste sättet för att bilda en stor bostadsfastighet, då 184 fastigheter huvudsakligen bildades på detta sätt, motsvarande 60 procent av alla fastigheterna, se tabell 5. Övriga 122 fastigheter bildades genom avstyckning. Avstyckning visade sig vara ett något vanligare bildningssätt i Kronobergs län, medan fastighetsreglering var det dominerande i Skåne län.

Kommun	Avstyckning	Fastighetsreglering
Eslöv	29%	71%
Trelleborg	27%	73%
Ljungby	42%	58%
Tingsryd	57%	43%
Älmhult	64%	36%
<b>Totalt</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>

Tabell 5: Förrättningsåtgärd vid fastighetsbildning för en kombinerad bostadsfastighet

Vid undersökningen av om de som sökte om fastighetsbildningen för tio år sedan fortfarande bor kvar, lades även år 1993 till, eftersom det var så få kombinerade fastigheter som bildades 1994. Undersökningen visar att det är ungefär lika vanligt att de som ansökte om fastighetsbildningen för tio år sedan fortfarande bor kvar som att de har flyttat, se tabell 6.

Kommun	Kombinerade fastigheter 1993-1994	Samma ägare 2004	Andel som bor kvar på fastigheten
Eslöv	8	5	63%
Trelleborg	9	5	56%
Ljungby	5	3	60%
Tingsryd	5	1	20%
Älmhult	4	2	50%
<b>Totalt</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>52%</b>

Tabell 6: Antal och andel fastighetsägare som bor kvar på fastigheten tio år efter fastighetsbildningen.

Av samtliga bildade kombinerade bostadsfastigheter så är det 64 procent som har samma fastighetsägare idag som när fastigheten bildades. Eslöv och Tingsryd tycks vara de kommuner där det är vanligast att bo kvar på fastigheten, medan Ljungby är den kommun där det är vanligast att fastigheterna byter ägare, se tabell 7. Förändring över tiden kan också ses, då det bara är 53 procent av fastighetsägarna som idag bor kvar av de som bildades de fem första åren (1991-1995), vilket kan jämföras med 72 procent som bor kvar av de som bildades de fem senaste åren (1999-2003).

Kommun	Kombinerade fastigheter 1991-2003	Samma ägare 2004	Andel som bor kvar på fastigheten
Eslöv	103	77	75%
Trelleborg	45	26	58%
Ljungby	81	40	49%
Tingsryd	44	32	73%
Älmhult	33	21	64%
<b>Totalt</b>	<b>306</b>	<b>196</b>	<b>64%</b>

Tabell 7: Antal och andel av de fastighetsägare som ansökte om fastighetsbildningen som bor kvar på fastigheten än idag.

I de undersökta kommunerna är det vanligast att stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål har taxerats som lantbruksenheter. Som kan ses i tabell 8 har 61 procent taxerats som detta medan 36 procent taxerats som småhusenhet för en eller två familjer och tre procent har taxerats som något annat. Skillnader som kan ses mellan länen är att det i Skåne län är vanligare att de taxeras som småhusenhet, medan det i Kronobergs län är vanligast som lantbruksenhet.



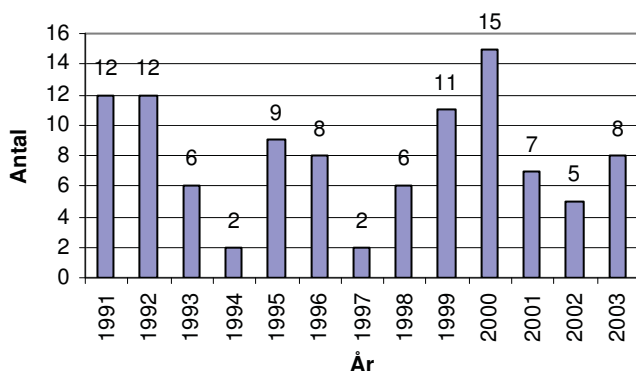
Kommun	Taxerad som lantbruksenhet (120)	Taxerad som småhusenhet (220)	Annan taxering
Eslöv	50	50	3
Trelleborg	15	27	3
Ljungby	63	18	0
Tingsryd	32	9	3
Älmhult	28	5	0
<b>Totalt</b>	<b>188</b>	<b>109</b>	<b>9</b>

Tabell 8: Antal fastigheter taxerade som lantbruks- eller småhusenhet, eller annat.

## 7.3 Skåne län

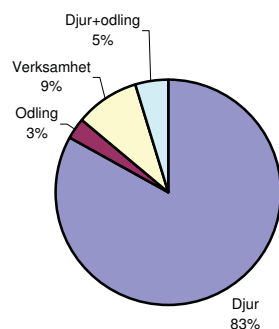
### 7.3.1 Eslövs kommun

I Eslövs kommun har det bildats 103 bostadsfastigheter med kombinerat ändamål under perioden 1991-2003, se bilaga 3. I genomsnitt blir det nästan åtta sådana fastigheter per år. Det år det bildades flest kombinerade fastigheter i kommunen var år 2000 med 15 stycken, vilket visas i figur 6.



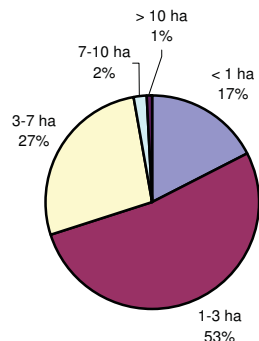
Figur 6: Antalet fastigheter bildade för kombinerat ändamål i Eslövs kommun, 1991-2003

Det ändamål som det bildades flest kombinerade bostadsfastigheter för var mindre djurhållning. 86 fastigheter bildades för detta ändamål. Nio fastigheter bildades i kombination med någon form av verksamhet, som till exempel ridutbildning, åkerirörelse eller handel.



Figur 7: Fördelningen av ändamål för vilka fastigheterna har kompletterats med i Eslövs kommun.

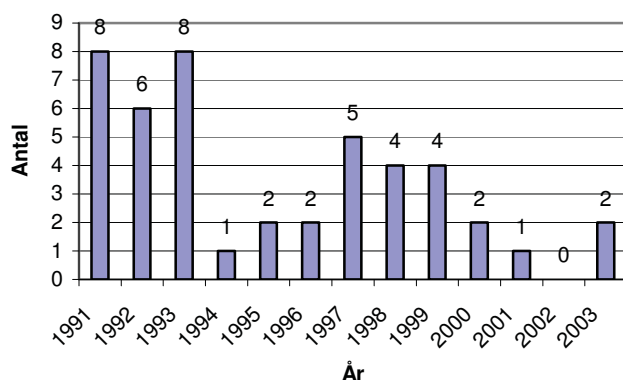
Den fastighet med störst areal i Eslövs kommun har en areal på drygt tio hektar och kompletterades med mindre djurhållning. Den minsta var 0.5 hektar stor och kompletterades med handel. 18 av fastigheterna har en areal under ett hektar, men drygt hälften av alla fastigheterna i kommunen, 54 stycken, har en areal mellan ett och tre hektar. Ganska många, 28 stycken, hamnar i intervallet tre till sju hektar, medan det endast är tre fastigheter som är sju hektar eller större. Den genomsnittliga arealen är drygt 2.5 hektar.



Figur 8: Andelen bildade fastigheter fördelade efter storlek i Eslövs kommun.

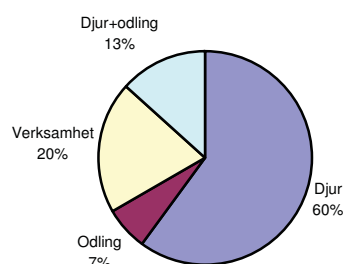
### 7.3.2 Trelleborgs kommun

Under perioden 1991 till 2003 bildades det i Trelleborgs kommun 45 fastigheter för bostadsändamål i kombination med mindre djurhållning, odling eller verksamhet, se bilaga 4. Det tycks ha varit vanligast under de tre första åren efter lagreformen 1991, se figur 10. Under 1991 och 1993 bildades åtta stycken, vilket var de år som det bildades flest sådana fastigheter i kommunen. I genomsnitt bildades det tre till fyra kombinerade fastigheter per år under den nämnda tidsperioden.



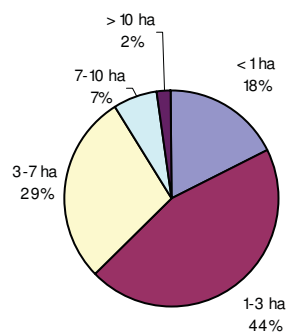
Figur 10: Antalet fastigheter bildade för kombinerat ändamål i Trelleborgs kommun, 1991-2003.

Det ändamål som visade sig vara vanligast för kombinerade fastigheter i Trelleborgs kommun var mindre djurhållning, då 27 fastigheter bildades för detta ändamål. Att bilda fastigheter i kombination med verksamhet var också populärt då det bildades nio fastigheter för detta ändamål. Exempel på verksamheter som nämndes var travbana, vandrarhem och lägerverksamhet.



Figur 11: Fördelningen av ändamål för vilka fastigheterna har kompletterats med i Trelleborgs kommun.

Den största bostadsfastigheten som bildats med kompletterande ändamål i Trelleborgs kommun har en areal på nästan tolv hektar och bildades i kombination med mindre djurhållning och köttproduktion. Den minsta har en areal på 0.55 hektar och har kompletterats med mindre djurhållning. Den vanligaste storleken för kombinerade fastigheter i kommunen ligger på mellan ett och tre hektar. 20 fastigheter hamnar inom det intervallet, men även fastigheter med en areal som understiger ett hektar är vanlig, då det bildats åtta sådana. 13 fastigheter ligger inom intervallet tre till sju hektar, medan endast fyra stycken är överstiger sju hektar. Genomsnittsarealen ligger på tre hektar.

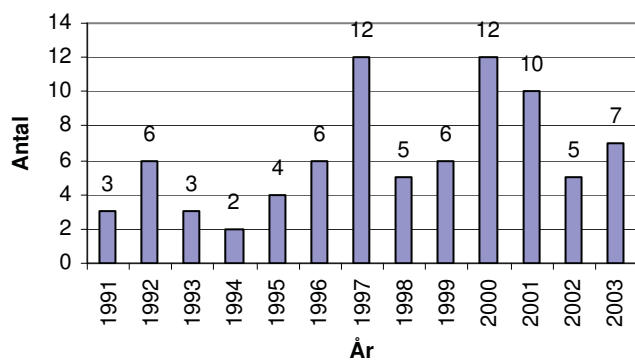


Figur 12: Andelen bildade fastigheter fördelade efter storlek i Trelleborgs kommun.

## 7.4 Kronobergs län

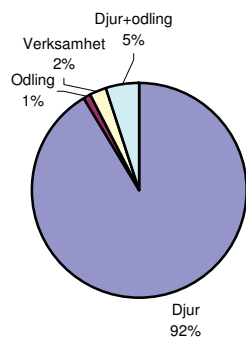
### 7.4.1 Ljungby kommun

I Ljungby kommun bildades det 81 bostadsfastigheter med kombinerat ändamål under perioden 1991-2003, se bilaga 5. De åren det bildades flest sådana fastigheter var under 1997 och 2000, då det bildades tolv stycken, vilket kan ses i figur 13. Det bildades drygt sex stycken igenomsnitt per år mellan 1991 och 2003.



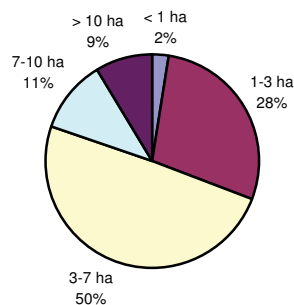
Figur 13: Antalet fastigheter bildade för kombinerat ändamål i Ljungby kommun, 1991-2003.

I figur 14 kan ses att mindre djurhållning var nästan det enda ändamål som kompletterade bostadsfastigheter i Ljungby kommun. 74 av 81 fastigheter bildades för detta ändamål och fyra stycken bildades för mindre djurhållning och odling. Det kan också nämnas att det i ett flertal förrättningsakter gick att läsa att fastigheter bildades för mindre djurhållning och för att hålla landskapet öppet.



Figur 14: *Fördelningen av ändamål för vilka fastigheterna har kompletterats med i Ljungby kommun.*

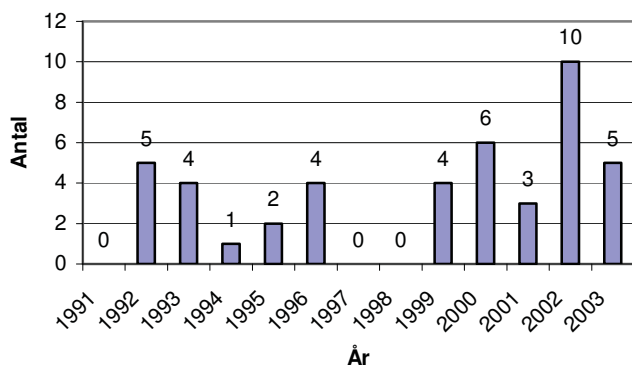
Både fastigheten med den största arealen, på nästan 16 hektar, och den med den minsta, på drygt ett halvt hektar, är kompletterade med mindre djurhållning. Den genomsnittliga storleken för en sådan här fastighet i kommunen är nästan fem hektar. Hälften av fastigheterna, det vill säga 40 stycken, hamnar i intervallet 3-7 hektar. De mellan ett och tre hektar är de näst vanligaste med 23 stycken, medan det endast förekommer två stycken fastigheter med en areal under ett hektar. En femtedel av fastigheterna i kommunen är sju hektar eller större, varav sju stycken är över tio hektar.



Figur 15: *Andelen bildade fastigheter fördelade efter storlek i Ljungby kommun.*

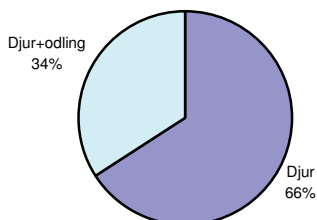
#### 7.4.2 Tingsryds kommun

I Tingsryds kommun bildades det 44 stycken bostadsfastigheter med kombinerat ändamål under åren 1991-2003, se bilaga 6. Det verkar ha blivit vanligare med sådan här typ av fastighetsbildning på senare tid, då det under de senaste fem åren bildats 28 stycken, se figur 16. 2002 var det år det bildades flest, med tio stycken. I genomsnitt bildades det drygt tre kombinerade fastighet per år i kommunen.



Figur 16: Antalet fastigheter bildade för kombinerat ändamål i Tingsryds kommun, 1991-2003.

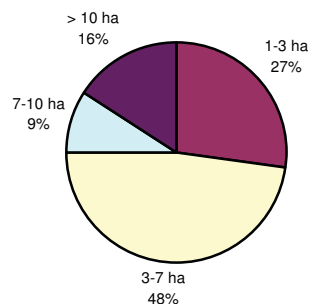
De enda ändamål som kompletterat boende i Tingsryds kommun är mindre djurhållning samt mindre djurhållning och odling. Enbart odling eller verksamhet har inte förekommit under den tidsperiod som undersökts. Tingsryd är den enda av de fem undersökta kommunerna som någon fastighet bildats för fritidsändamål i kombination med annat ändamål. Det som fritidsfastigheterna kompletterats med är mindre djurhållning, odling och skogsdrift, då en fastighet bildades för detta ändamål samt enbart mindre djurhållning, som är det kompletterande ändamålet för de andra två fritidsfastigheterna.



Figur 17: Fördelningen av ändamål för vilka fastigheterna har kompletterats med i Tingsryds kommun.

I Tingsryds kommun påträffades ingen fastighet under ett hektar. Den minsta som hittades har en areal på nästan 1.1 hektar och bildades för bostadsändamål i kombination med hobbylantbruk. Den största fastigheten har en areal på 18 hektar och används för mindre djurhållning. Många stora fastigheter finns i kommunen då en fjärdedel av de 44 funna fastigheterna, har en areal på sju hektar eller mer. Sju av dessa överstiger tio hektar. Den vanligaste storleken är dock mellan ett och sju hektar,

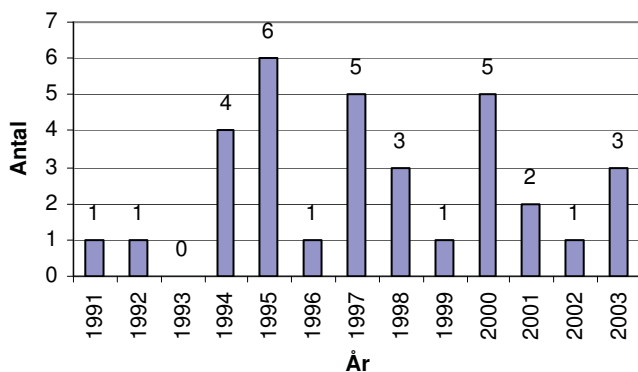
då 33 fastigheter hamnar i detta intervall. Den genomsnittliga arealen på en kombinerad fastighet är 5.6 hektar.



Figur 18: Andelen bildade fastigheter fördelade efter storlek i Tingsryds kommun.

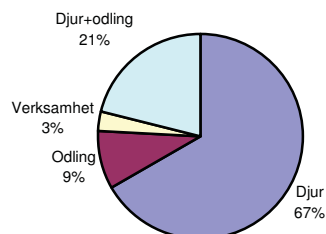
### 7.4.3 Älmhults kommun

Under åren 1991-2003 bildades det 33 fastigheter för bostadsändamål i kombination med mindre djurhållning, odling eller verksamhet inom Älmhults kommun, se bilaga 7. I genomsnitt bildades det under perioden 2.5 fastigheter per år. Spridningen är ganska stor över åren, men som kan ses i figur 19 bildades det flest 1995, då sex sådana fastigheter bildades.



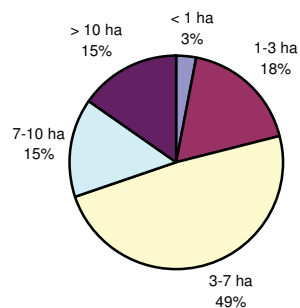
Figur 19: Antalet fastigheter bildade för kombinerat ändamål i Älmhults kommun, 1991-2003.

Mindre djurhållning är det dominerande kompletterande ändamålet, då 22 fastigheter kompletterats med detta. Även djurhållning och odling med bland annat fritidsjord- och skogsbruk har varit ganska vanligt förekommande.



Figur 20: Fördelningen av ändamål för vilka fastigheterna har kompletterats med i Älmhults kommun.

Älmhult är den kommun vari den genomsnittliga arealen på fastigheterna i de undersökta kommunerna är som störst. De är i genomsnitt 5.8 hektar stora. Den största är drygt 17 hektar och bildades för mindre djurhållning och den minsta, som för övrigt är den enda som understiger ett hektar, är på 0.6 hektar och används till näringsverksamhet, handelsträdgård. Den vanligaste storleken är mellan tre och sju hektar och 16 fastigheter hamnar i detta intervall. Tio fastigheter är större än sju hektar och fem av dessa är större än tio hektar. Endast åtta stycken har en areal som är mindre än tre hektar



Figur 18: Andelen bildade fastigheter fördelade efter storlek i Älmhults kommun.



## 8. Enkätundersökning

### 8.1 Inledning

För att få fram hur fastigheterna används i dag gjordes en enkätundersökning. Syftet med enkätundersökningen var också att se hur positiva fastighetsägarna är till sina fastigheter, vad gäller utformning och storlek, samt att försöka avgöra hur väsentligt det kombinerade ändamålet varit för bosättning på fastigheten. Detta för att försöka avgöra huruvida fastigheterna är varaktigt lämpliga eller om fastighetsägarens intresse borde tillgodoses på annat sätt, till exempel genom arrende. Frågorna som ställdes till fastighetsägarna var av två slag: faktainfo om fastigheten samt frågor som belyser i vilken utsträckning syftet med stora bostadsfastigheter uppfylls, det vill säga om den här typen av fastighetsbildning bidrar till en mer levande landsbygd. Detta erhöles genom att undersöka hur fastighetsägarna använder och upplever sina fastigheter. De frågor som ställdes var i huvudsak om den verksamhet som fastigheten bildades för pågår än i dag, om det finns skog på fastigheten, om fastighetsägaren är nöjd med fastighetens storlek och utformning, byggnadernas skick, om fastighetsägaren hade bosatt sig på annat ställe om fastighetsbildningen inte varit möjlig samt om arrende förekommer. Hur följbrev och enkät utformats, se bilaga 8 och 9.

Enkäterna skickades till de som är ägare av en kombinerad bostadsfastighet. Enkäten framställdes i samarbete med de två teknologerna från KTH. Den är utformad så att fastighetsägaren enkelt har kunnat svara och även vara anonym samtidigt som det har varit enkelt att föra statistik över inkomna svar. Anonymiteten säkerställdes genom att varje fastighet fick ett kontrollnummer som användes vid behandlingen av inkomna svar. På så sätt behövde inte fastighetsägarens namn eller fastighetsbeteckning användas. Adresserna till fastighetsägarna erhöles genom sökning på fastighetsbeteckning i AutoKa Vy.

Felkällor till resultatet av enkätundersökningen kan vara att folk har missuppfattat en fråga, kryssat för ett felaktigt alternativ av misstag och kanske inte har rätt uppfattning om arealer. Nya fastighetsägare som kanske inte vet så mycket om fastigheten och egentligen inte känt att de har kunnat svara, men gjort det ändå, kan också ha påverkat resultatet i viss utsträckning. Vissa arealer, framför allt vid frågan om utarrendering av mark, verkar lite märkliga, varför även detta resultat kan ifrågasättas.

### 8.2 Resultat

#### 8.2.1 Svarefrekvens

Enkäter skickades till samtliga fastighetsägare med en användbar adress. Efter en första omgång med utskick var svarefrekvensen inte så bra, varför en andra omgång med påminnelse skickades ut, vilket höjde svarefrekvensen. Totalt av de 306 fastigheterna skickades det ut 300 enkäter. Av dessa inkom 224 svar, vilket ger en svarefrekvens på 75 procent. Svarefrekvensen var något högre i Skåne län än i Kronobergs län. De kommuner med högst svarefrekvens var Trelleborg och Tingsryd

där 80 respektive 79 procent av enkäterna besvarades, vilket åskådliggörs i tabell 9. För att se samtliga enkätsvar i varje kommun, se bilaga 10-14.

Kommun	Antal utskickade enkäter	Antal svar	Svarsfrekvens
Eslöv	103	77	75%
Trelleborg	45	36	80%
Ljungby	78	57	73%
Tingsryd	42	33	79%
Älmhult	32	21	66%
<b>Totalt</b>	<b>300</b>	<b>224</b>	<b>75%</b>

Tabell 9: Antal utskickade och mottagna enkäter samt svarsfrekvens i samtliga kommuner.

Anledningarna till att vissa inte har svarat har varit att de ansett att de inte har kunnat besvara frågorna eftersom de nyss har köpt fastigheten, har flyttat, anser att de inte borde ingå i undersökningen. Adresserna till vissa personer har inte kunnat hittats, vilket främst gäller de som bor i utlandet som Danmark och Tyskland, som köpt en permanentbostad för att troligtvis ha som fritidsbostad. Även andra anledningar som glömska och misstänksamhet är troliga.

### 8.2.2 Fråga 1 – Samma användningssätt i dag som vid fastighetsbildningen?

Den första frågan på enkäten löd: När er fastighet bildades/ombildades år 19/20\*\* skulle den kompletteras med \*\*\*\*\*. Pågår denna verksamhet i dag?

I samtliga kommuner är det vanligare att den tänkta verksamheten i dag pågår på fastigheten än att den inte gör det. Några större skillnader mellan kommunerna kan inte ses. I tabell 10 visas att drygt hälften av fastigheterna fortfarande används till det som var avsikten med fastighetsbildningen. Om endast de fastigheter med nya ägare undersöks, så märks att det är några färre som använder fastigheten på tänkt sätt, 47 procent. En personlig tolkning har gjorts av hur fastigheten i själva verket används. Detta har varit möjligt då fastighetsägarna har kunnat kommentera sina svar. Det är framför allt vissa svar ”delvis” som istället har tolkats som ”ja”.

Kommun	Ja	Nej	Delvis
Eslöv	58%	34%	8%
Trelleborg	56%	35%	9%
Ljungby	48%	50%	2%
Tingsryd	49%	42%	9%
Älmhult	57%	43%	0%
<b>Totalt</b>	<b>54%</b>	<b>40%</b>	<b>6%</b>

Tabell 10: Andel av fastighetsägarna som i dag bedriver den vid fastighetsbildningen till bostadsfastigheten tänkta kompletterande verksamheten.

I vissa förrättningsakter stod det att fastigheten blev sådan att det gavs möjlighet för mindre djurhållning. Fastighetsägarna har dock kanske inte intresserat sig för det

vilket är en av anledningarna till att verksamheten inte bedrivs idag. Vissa fastighetsägare ville ha möjlighet för framtida djurhållning, men det blev av olika anledningar inte av. Den vanligaste anledningen till att det inte bedrivs någon verksamhet är dock att det är nya ägare till fastigheten. Andra vanliga anledningar är ålder och bristande hälsa, minskat intressen från barn som blivit äldre samt att djuren sålts eller avlidit. I situationer som fastigheten delvis används till det kompletterande ändamålet är bland annat under renoveringsarbete och ålder med nedtrappning som följd anledningar till detta. Inga större skillnader kan ses mellan kommunerna vad gäller anledningar till att verksamheten inte bedrivs i dag, det kan dock tilläggas att intresse för skogen har varit anledningen till den stora bostadsfastigheten för några i Kronobergs län.

För att se om det var någon skillnad över tiden gjorde också undersökning på hur stor del av fastigheterna som används till samma ändamål idag som vid tidpunkten för fastighetsbildningen. De perioder som jämfördes med varandra var de fem första åren efter regeländringen (1991-1995) samt de senaste fem åren (1999-2003). Perioden 1991-1995 innehöll 73 svarande fastighetsägare mot 94 stycken perioden 1999-2003. Denna undersökning visade, kanske något underligt, att det var vanligare med samma användning i dag som vid fastighetsbildningen för de fastigheter som bildats under den tidigare perioden, 62 procent, mot 51 procent för den senare perioden. Störst skillnad kunde ses i de skånska kommunerna.

### 8.2.3 Fråga 2 – Finns det skogsmark på fastigheten?

Fråga två var: Finns det skogsmark på er fastighet?

Då det är stora skillnader på förekomsten av skogsmark i Skåne och Kronobergs län presenteras länen var för sig. I Trelleborgs och Eslövs kommuner finns det bara 596 respektive 5 293 hektar skog, medan det i Ljungby finns 110 488 hektar, i Tingsryd 80 421 hektar och i Älmhults kommun 59 883 hektar (Skogsvårdsstyrelsen). Det är endast två kombinerade fastigheter i Trelleborgs kommun som har skog på sin fastighet och 15 i Eslöv. I Kronobergs län är det dock vanligare att de kombinerade fastigheterna har skog på fastigheten än att de inte har det. 71 av 110 fastighetsägare i länet svarade att de har skog.

Kommun	Ja	Nej
Eslöv	19%	81%
Trelleborg	6%	94%
<b>Totalt</b>	<b>15%</b>	<b>85%</b>

Kommun	Ja	Nej
Ljungby	55%	45%
Tingsryd	73%	27%
Älmhult	76%	24%
<b>Totalt</b>	<b>65%</b>	<b>35%</b>

Tabell 11 och 12: Andel av fastighetsägarna som har skog på sin fastighet, i Skåne respektive Kronobergs län.

Storleksmässigt kan också skillnader ses mellan kommunerna. Då de flesta fastigheterna i Skåne län har en skogsareal på mindre än ett hektar och endast en överstiger tre hektar skog. I Kronobergs län varierar arealen skog mer, men den mest

förekommande storlek är inom intervallet ett till tre hektar. Nästan en tredjedel av fastigheterna där har mer än tre hektar skog.

Kommun	< 1 ha	1-3 ha	> 3ha	Vet ej
Eslöv	60%	33%	7%	0%
Trelleborg	100%	0%	0%	0%
Ljungby	42%	23%	32%	3%
Tingsryd	17%	54%	25%	4%
Älmhult	38%	38%	24%	0%
<b>Totalt</b>	<b>39%</b>	<b>35%</b>	<b>24%</b>	<b>2%</b>

Tabell 13: Fastighetsägarnas uppfattning om hur mycket skogsmark det finns på deras fastighet, fördelat efter areal.

Det absolut vanligaste som skogen används till är ved för privat bruk. Ungefär tre fjärdedelar av fastigheterna med skog i Kronobergs län använde sin skog för detta ändamål. Att skogen används för andra ändamål som jakt och annat är också ganska vanligt, medan det är rätt sällan som den inte används för något speciellt. I Eslövs kommun är det vanligt att skogen inte används för något speciellt ändamål, men ved, jakt och annat ändamål är inte så ovanligt förekommande.

Kommun	Ved	Jakt	Inget speciellt	Annat ändamål
Eslöv	27%	13%	33%	27%
Trelleborg	0%	0%	100%	0%
Ljungby	81%	32%	13%	32%
Tingsryd	63%	8%	17%	25%
Älmhult	75%	31%	6%	19%
<b>Totalt</b>	<b>64%</b>	<b>22%</b>	<b>17%</b>	<b>26%</b>

Tabell 14: Vad fastighetsägarna använder skogsmarken till, fördelat efter ändamål.

Annat ändamål med skogen som fastighetsägarna fyllde i var bland annat försäljning av virke och timmer, som då gäller de något större fastigheterna i Kronobergs län. Rekreation och friluftsliv samt julgransodling var också vanligt förekommande, precis som att hålla sina hästar och andra djur där.

### 8.2.4 Fråga 3 – Nöjd med utformning och storlek på fastigheten

Den tredje frågan som ställdes var om fastighetsägarna var nöjda med utformningen av och storleken på sina fastigheter.

Åtta av tio svarade att de var nöjda. Mest positiva till sina fastigheters utformning och storlek var fastighetsägarna i Eslöv och Ljungby kommun, se tabell 15. Den vanligaste anledningen till att fastighetsägarna inte var nöjda var att de ville ha mer mark till sin fastighet, och då ofta betesmark. Önskemål om skogsmark var också vanligt, främst i Kronobergs län där också mer odlingsbar mark intresserade fastighetsägarna. Missnöje med utformningen förekom också på grund av bland annat angränsande väg och strandskydd.

<b>Kommun</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
Eslöv	82%	18%
Trelleborg	72%	28%
Ljungby	82%	18%
Tingsryd	79%	21%
Älmhult	75%	25%
<b>Totalt</b>	<b>79%</b>	<b>21%</b>

Tabell 15: Andel av fastighetsägarna som är nöjda respektive missnöjda med utformning och storlek på sin fastighet.

Av de fastigheter som bytt ägare torde missnöjet med fastigheten vara mindre men undersökningen visade att det faktiskt är 25 procent av de nya ägarna som är missnöjda med sin fastighet, vilket är fler än de som inte bytt ägare. Av de nya ägarna var det dock bara 75 stycken som svarade, vilket också kan påverka resultatet.

De som är missnöjda med sin fastighets storlek kan tänkas kompensera detta med att arrendera mark. Det visade sig att nästan var fjärde (24 procent) missnöjd fastighetsägare gjorde detta, vilket också är vanligare än genomsnittet.

### 8.2.5 Fråga 4 – Byggnaders skick

Fråga fyra var: Om er fastighet inte kunnat bildas/ombildas år 19/20\*\*, hur tror ni då att skicket på era byggnader skulle ha varit? När det gäller bostadsbyggnader respektive ekonomibygnader.

Ungefär hälften av fastighetsägarna tror inte att fastighetsbildningen har haft någon betydelse för skicket på bostadsbyggnaden. En tredjedel förmodar dock att skicket skulle ha försämrats om inte fastighetsbildningen varit tillåten, medan knappt någon tror att skicket skulle ha förbättrats, vilket kan ses i tabell 16.

<b>Kommun</b>	<b>Bättre</b>	<b>Sämre</b>	<b>Ingen Påverkan</b>	<b>Vet ej</b>
Eslöv	1%	36%	43%	20%
Trelleborg	0%	17%	52%	31%
Ljungby	4%	26%	48%	22%
Tingsryd	0%	47%	44%	9%
Älmhult	0%	38%	52%	10%
<b>Totalt</b>	<b>1%</b>	<b>32%</b>	<b>47%</b>	<b>20%</b>

Tabell 16: Fastighetsägarnas uppfattning om hur skicket på deras bostadsbyggnad skulle ha varit om fastighetsbildningen inte ägt rum.

Vad gäller skicket på ekonomibygnaderna så är det fler som tror att de skulle vara i sämre skick än att de inte skulle ha påverkats alls, om inte fastighetsbildningen fått äga rum, se tabell 17.

Kommun	Bättre	Sämre	Ingen Påverkan	Vet ej
Eslöv	1%	43%	36%	20%
Trelleborg	0%	36%	36%	28%
Ljungby	8%	37%	33%	22%
Tingsryd	0%	56%	31%	13%
Älmhult	0%	33%	53%	14%
<b>Totalt</b>	<b>2%</b>	<b>42%</b>	<b>36%</b>	<b>20%</b>

Tabell 17: Fastighetsägarnas uppfattning om hur skicket på deras ekonomibyggnader skulle ha varit om fastighetsbildningen inte ägt rum.

### 8.2.6 Fråga 5 – Bosättning på annat ställe?

Fråga fem var: Om möjlighet inte funnits att bilda/ombilda er typ av fastighet, det vill säga en större bostadsfastighet med \*\*\*\*\*, hade ni då valt att bosätta er på annat ställe?

Som kan ses nedan skiljer det sig en del mellan de olika kommunerna huruvida en större bostadsfastighet med kombinerat ändamål var avgörande för bosättningen på fastigheten. Om samtliga kommuner i undersökningen räknas samman är det lika vanligt att det kombinerade ändamålet haft en avgörande betydelse för bosättningen som att det inte haft det. I Trelleborgs kommun verkar fastighetsägarna vara mest angelägna att kunna bo på en stor bostadsfastighet, medan det inte verkar vara lika viktigt i Älmhults kommun, där endast fem stycken svarade ja på frågan.

Kommun	Ja	Nej	Vet ej
Eslöv	43%	40%	17%
Trelleborg	56%	22%	22%
Ljungby	30%	47%	23%
Tingsryd	40%	36%	24%
Älmhult	24%	62%	14%
<b>Totalt</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>20%</b>

Tabell 18: Andelen fastighetsägare som skulle ha bosatt sig på annat ställe om inte möjlighet funnits att bilda sådan kombinerad fastighet som ägs.

### 8.2.7 Fråga 6 – Arrenderas mark?

Fråga sex var fråga om fastighetsägarna arrenderar någon mark och i så fall hur mycket och för vilket ändamål?

Det visade sig att det inte är speciellt vanligt att ägare till stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål arrenderar mer mark till sin fastighet. Det är endast 31 fastighetsägare som gör detta. I samtliga kommuner förutom Trelleborg så rör det sig om cirka 15-20 procent av fastighetsägarna. I Trelleborg är det än mer ovanligt då endast en person har svarat att de arrenderar mark där.

<b>Kommun</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
Eslöv	14%	86%
Trelleborg	3%	97%
Ljungby	18%	82%
Tingsryd	15%	85%
Älmhult	19%	81%
<b>Totalt</b>	<b>14%</b>	<b>86%</b>

Tabell 19: Andelen fastighetsägare som arrenderar mark.

De arealer som arrenderas varierar allt från 0.25 hektar till 150 hektar. Vanligast är dock mellan två och fem hektar. Eslöv är den enda kommun där areal som understiger två hektar arrenderas. Arrendering av mark som överstiger tio hektar verkar vara vanligare i Kronobergs län.

<b>Kommun</b>	<b>&lt; 2 ha</b>	<b>2-5 ha</b>	<b>5-10 ha</b>	<b>10-50 ha</b>	<b>&gt; 50 ha</b>	<b>Vet ej</b>
Eslöv	46%	36%	9%	9%	0%	0%
Trelleborg	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Ljungby	0%	30%	20%	20%	30%	0%
Tingsryd	0%	20%	0%	60%	0%	20%
Älmhult	0%	50%	0%	0%	50%	0%
<b>Totalt</b>	<b>17%</b>	<b>33%</b>	<b>13%</b>	<b>20%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>

Tabell 20: Fastighetsägarnas uppfattning om hur mycket mark de arrenderar, fördelat efter areal.

Beträffande ändamål som mark arrenderas så är det nästan enbart för bete och foder för djuren som nämns av fastighetsägarna. Då det handlar om de riktigt stora arealerna på 30 hektar och uppåt, så rör det sig oftast om sådana som bedriver någon form av lantbruk eller använder marken till jakt.

### 8.2.8 Fråga 7 – Utarrenderas mark?

Den sjunde och sista frågan som ställdes var om fastighetsägarna arrenderar ut någon mark.

Det visade sig vara vanligare att arrendera ut mark än att själv arrendera, men det tillhör ändå inte vanligheterna, då det endast är 49 fastighetsägare som gör det för tillfället. Det är inte några större skillnader mellan kommunerna, men det tycks vara lite vanligare i Tingsryd samtidigt som det inte är fullt lika vanligt i Eslövs kommun, se tabell 21.

<b>Kommun</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
Eslöv	14%	86%
Trelleborg	25%	75%
Ljungby	27%	73%
Tingsryd	30%	70%
Älmhult	19%	81%
<b>Totalt</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>

Tabell 21: Andelen fastighetsägare som arrenderar ut mark.

Den mark som arrenderas ut har i de flesta fall en areal som understiger fem hektar. Den vanligaste arealen som arrenderas ut ligger mellan två och fem hektar. Skillnader mellan kommuner som kan ses är att i Älmhults kommun understiger 75 procent av all utarrenderad mark två hektar och det bara i Tingsryd som det förekommer att över 50 hektar arrenderas ut från en kombinerad bostadsfastighet.

Kommun	< 2 ha	2-5 ha	5-10 ha	10-50 ha	> 50 ha	Vet ej
Eslöv	36%	46%	0%	18%	0%	0%
Trelleborg	33%	45%	11%	11%	0%	0%
Ljungby	0%	67%	13%	13%	0%	7%
Tingsryd	30%	60%	0%	0%	10%	0%
Älmhult	75%	25%	0%	0%	0%	0%
Totalt	27%	53%	6%	10%	2%	2%

Tabell 22: Fastighetsägarnas uppfattning om hur mycket mark de arrenderar ut, fördelat efter areal.

Intressant i sammanhanget är också att ungefär en tredjedel av de fastigheter som arrenderar ut mark, arrenderar ut så pass mycket att nästan all den mark som utgör extra tillskott till fastigheten arrenderas ut. Ett par fastighetsägare nämner också att de arrenderar ut mer mark än vad som egentligen finns på fastigheten, vilket kan förklaras med att de äger fler fastigheter. Det kan också nämnas att det i vissa fall förekommer att fastighetsägare låter grannens djur gå och beta på deras tomt på sommaren, utan att några arrendeavtal skrivs.

## 9. Analys

### 9.1 Analys av tillämpningen av lagen

Innan en jämförelse mellan de två länen börjar göras, kan det vara värt att nämnas att Småland och Skåne tillhörde samma region inom lantmäteriet fram till och med 1996. Då var i alla fall tillämpningen tämligen lika, därför finns det kanske inga större skillnader i dag heller. Både LM i Skåne och Kronobergs län gick ut i kommunerna och informerade när lagreformen kom i början på 90-talet. Efter min inventering av förrättningsakter, så kan man se att det var vanligt med bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Skåne län de första åren efter regeländringen, medan det i Kronobergs län dröjde några år innan det blev vanligt. Det skulle kanske kunna bero på att LM i Skåne var tidigare ute och informerade allmänheten, men det kan också vara efterfrågan i stort eller förrättningslantmätarens tolkning eller skrivsätt.

#### *Bostadsfastigheter utan kombinerat ändamål*

I Skåne har det blivit vanligt att bilda stora bostadsfastigheter utan något kombinerat ändamål också. Det räcker till exempel att en fastighetsägare har funderingar på en kompletterande verksamhet för att det ska gå att genomföra. Förrättningslantmätare på LM i Skåne säger också att ändamål som trädgård och vindskydd har varit tillräckligt för att få bilda en stor bostadsfastighet. I prop. 1989/90:151 står det dock att sådan fastighetsbildning som till exempel skapande av skyddszon mot



angränsande jord- och skogsbruk eller förhindrande av förfulande vegetation inte är förenlig med lämplig fastighetsbildning. Det diskuterades mycket i propositionen om kravet på en god boendemiljö och att det bör gälla vid alla typer av fastighetsbildning. Att göra en bostadsfastighet stor, bör dock bara ske tillsammans med en kombinerad verksamhet. Finns det inga motstående intressen ökar givetvis toleransen för att även vanliga bostadsfastigheter utan kombinerat ändamål blir större.

Vad gäller storleken på en bostadsfastighet utan kombinerat ändamål så har LM i Skåne ingen praxis på hur stora de tillåts bli. I Kronoberg har LM cirka ett hektar som riktlinje på maximal area. Det kan vara så att det inte förekommer lika ofta att en vanlig bostadsfastighet i den storleken efterfrågas i Skåne då markpriserna är högre. Därför är det kanske inte lika intressant utan någon kompletterande verksamhet till fastigheten. Som tidigare redovisats går det att se att efterfrågan på bostäder är betydligt större i Skåne än i Kronobergs län. Det kan ses på det de högre medelpriserna för småhus och på att fastighetsprisindex är högre samt har ökat mer i Skåne de senaste åren.

#### *Kombinerade bostadsfastigheter*

För en permanentbostad med kombinerat ändamål har LM i Kronoberg som praxis att tillåta arealer på upp till cirka tio hektar. Mindre djurhållning och odling är nästan uteslutande de kompletterande ändamål som förekommer. Den skillnaden som kan ses mot LM i Skåne är återigen att det där inte förekommer någon egentlig praxis för hur stora fastigheterna kan bli, men två till tre hektar anses vara en bra storlek för att föda häst, men upp till fem hektar är ganska vanligt. Även i Skåne är mindre djurhållning det vanligaste kombinerade ändamålet vid sådan fastighetsbildning. Det djur som visats vara det vanligaste är häst, därför kallas den här typen av fastigheter ofta för "hästgård" eller "hästfastighet". I förarbetena nämns dock ko, gris, får och getter, som ett led i självhushållning, som den huvudsakliga tanken med den här typen av fastighetsbildning. Det bör dock inte spela någon roll vilket sorts djur som fastighetsägaren håller, eftersom syftet med lagen, att stimulera bosättningen på landsbygden, ökar oavsett om det är en ko eller en häst som går och betar på fastigheten.

Trots att LM i Kronoberg har riktlinjer för hur stor en bostadsfastighet får bli, så betyder inte det att de alltid följs. Vad gäller kombinerade bostadsfastigheter så har 19 av 158 fastigheter, motsvarande tolv procent, fått en areal som överstigit riktlinjen tio hektar. Anledningen till att fastigheterna har blivit större har förmodligen varit för att LM vill följa sökandes önskemål samt eventuellt för att arronderingen blivit lämpligast på detta sätt. Detta att uppfylla sökandes önskemål är något som blivit lättare efter reformen. Detta indikerar på, som alla intervjuade personer som har besvarat frågan påpekat, att fastighetsbildning i sig inte är lika styrt idag som det varit tidigare. Stora bostadsfastigheter kan bildas utan att något direkt kompletterande ändamål anges. Att skapa en bostadsfastighet som är större än "normalt" bara för till exempel en större trädgård är enligt förarbetena inte förenligt med en lämplig fastighetsbildning. Ändå görs detta, vilket är populärt hos fastighetsägarna och säkert kan vara bra i vissa områden där det inte finns någon konkurrens om markresurserna eller krockar med några motstående intressen. Detta strider dock mot förarbetena och frågan är om verkliga varaktighetskravet är uppfyllt för den här typen av

fastighetsbildning. Kanske hade det varit lämpligare med arrende istället för fastighetsbildning.

#### *Kombinerade fritidsfastigheter*

Högre markpriser är även en tänkbar anledning till att det inte förekommer några stora fritidsfastigheter med kombinerat ändamål i Skåne län. Det är i och för sig inte särskilt vanligt i Kronobergs län heller, men det förekommer. Enligt förarbetena skulle det i princip bara vara tillåtet med odling som kombinerad verksamhet för en fritidsbostad. Det verkar inte ha tilltalat alltför många fastighetsägare, vilket kanske inte är så konstigt, då fritidshusägare förmodligen inte besöker sin fastighet så ofta att någon större odling än trädgårdsodling kan bedrivas. Den skillnad som kan ses mellan LM i Skåne och Kronoberg är att det inte heller här finns någon praxis i Skåne, då det enligt uppgift inte ens förekommer sådan fastighetsbildning, medan LM i Kronoberg är positiva till stora fritidsfastigheter med kombinerat ändamål med en areal upp till tre hektar.

Min undersökning visade att det var endast tre av 306 fastigheter som bildades för fritidsändamål, vilket visar att det inte är speciellt populärt. Frågan är då om varaktighetskravet är uppfyllt. Det verkar inte speciellt troligt att framtida ägare verkligen kommer att utnyttja fastigheten på samma sätt. Från undersökningen kan nämnas att samtliga tre fritidsfastigheter bildades i kombination med mindre djurhållning, vilket är direkt olämpligt och dessutom strider mot förarbetena, då endast odling nämnts som tänkbart kompletterande ändamål för en fritidsfastighet. Det är inte heller särskilt troligt att fastigheten verkligen kommer att användas som fritidsfastighet med mindre djurhållning, då djuren måste ha daglig tillsyn och skulle fastighetsägaren vara på fastigheten varje dag, är frågan om det är att anses som en fritidsfastighet. Det är inte troligt att ens de som sökt om fastighetsbildningen kommer att utnyttja fastigheten på ovan nämnda vis. Det skulle kanske vara möjligt att fastighetsbildningen är tänkt för sommarbete till häst, men det måste också anses som alldeles för tillfällig verksamhet för att det ska ske genom fastighetsbildning. Arrende måste ses som mer passande för detta ändamål.

#### *Strandskydd*

Angående fastighetsbildning inom strandskyddat område så förekommer en skillnad mellan länen då LM i Kronoberg kräver att en bostadsfastighet med kombinerat ändamål ska ha åtminstone ett hektar mark som är avsett för odling eller djurhållning. Denna tanke är god och om den efterföljs borde det innebära att allmänheten kan känna frihet att röra sig där. Bara för att det är så vid tidpunkten för förrättningen innebär det dock inte att det för alltid kommer att se ut så här. Byggnader kommer väl i och för sig inte att uppföras, då det kräver bygglov som med största sannolikhet inte kommer att beviljas, men fastighetsägaren kan ändå sätta ut möbler och utforma markområdet som en trädgård, där allmänheten får känslan av att de inte är välkomna. Detta strider i och för sig också mot Miljöbalkens 7 kapitel. I Kronobergs län är det kommunerna som har rätten att bevilja strandskyddsdispens, medan endast vissa kommuner har det i Skåne län, där länsstyrelsen avgör de flesta ärendena.

Något annat som är ytterst tveksamt är om det ska vara möjligt att få fastighetsbilda en bostadsfastighet för fritidsändamål med kompletterande verksamhet. I

undersökningen var det endast tre av 306 fastigheter som bildades för fritidsändamål, vilket visar att det inte är speciellt populärt. Frågan är då om varaktighetskravet är uppfyllt. Det verkar inte speciellt troligt att framtida ägare verkligen kommer att utnyttja fastigheten på samma sätt. Från undersökningen kan nämnas att samtliga tre fritidsfastigheter bildades i kombination med mindre djurhållning, vilket är direkt olämpligt och dessutom strider mot förarbetena, då endast odling nämnts som tänkbart kompletterande ändamål för en fritidsfastighet. Det är inte heller särskilt troligt att fastigheten verkligen kommer att användas som fritidsfastighet med mindre djurhållning, då djuren måste ha daglig tillsyn och skulle fastighetsägaren vara på fastigheten varje dag, är frågan om det är att anses som en fritidsfastighet. Det är inte troligt att ens de som sökt om fastighetsbildningen kommer att utnyttja fastigheten på ovan nämnda vis. Det skulle kanske vara möjligt att fastighetsbildningen är tänkt för sommarbete till häst, men det måste också anses som alldeles för tillfällig verksamhet för att det ska ske genom fastighetsbildning. Arrende måste ses som mer passande för detta ändamål.

## 9.2 Om skog till bostadsfastighet

Skog får inte tillföras bostadsfastighet om det ekonomiskt innebär försämring av någon betydelse för skogsnäringen. Rör det sig dock bara om små arealer som inte har någon betydelse för det aktiva skogsbruket, samtidigt som det är nödvändigt för att få till en lämplig arrondering eller en god boendemiljö, kan det tillåtas. De myndighetspersoner i Skåne län, som jag har intervjuat, uttrycker sig inte speciellt mycket i frågan, eftersom det förekommer relativt sällan att skog läggs till bostadsfastighet samtidigt som det inte finns så mycket skogsmark att tillgå överhuvudtaget. I Kronobergs län verkar både kommun, länsstyrelse och LM vara överens om att det bara ska få ske om en ändamålsenlig fastighetsbildning kan äga rum. Det ska i princip bara ske då lämpligare arrondering kommer till stånd och skogen bör användas till vedeldning för privatbruk.

Skogsvårdsstyrelsen har i sina yttranden godkänt arealer upp till ett hektar. Enligt min enkätundersökning har dock i praktiken 60 procent av de fastigheter som har skog, en areal skogsmark som överstiger ett hektar skog. Nästan en tredjedel av fastigheterna med skogsmark i Kronobergs län har mer än tre hektar skog. Enligt en schablon beräknad av LMV torde det vara rimligt att ett normalt bostadshus, för värme och varmvatten, skulle behöva fyra hektar skogsmark för vedeldning. Det är dock kanske inte troligt att allt virke skulle komma att användas för vedeldning, varför arealen skogsmark i praktiken skulle behöva vara större än så.

Granskas de rättsfall som tagit upp ämnet skogsmark till bostadsfastighet kan det också ses att betydligt större arealer lagts till bostadsfastigheter. Ett fall på 6.5 hektar och ett på 17 hektar kan nämnas. Det framgår dock inte vad skogen ska användas till, men det konstateras att den inte har någon betydelse för skogsnäringen respektive att hinder mot allmänhetens intressen inte kunde ses. Det kan dock tilläggas att det var mycket speciella omständigheter när de 17 hektaren avstyckades, då det rörde sig om en ö. Det strider dock ändå mot skogsvårdsstyrelsens önskemål om att som mest tillåta lägga ett hektar skog ska till bostadsfastigheten. Vad så lite skog som ett hektar

ska användas till sägs dock inte. Lite märkligt att de satt en sådan låg gräns är det, eftersom fyra hektar skog av lantmäteriet har ansetts krävas för husvedsbehov.

I enkätundersökningen är det många fastighetsägare i Kronobergs län som uppger att de har skog på sin bostadsfastighet. Det är så vanligt att två tredjedelar har skog. I Skåne däremot är det inte alls vanligt att det finns skog på fastigheterna, vilket inte heller är så konstigt med tanke på att det inte finns så mycket skog i länet. Av de ändamål för vilka skogen används är det ved som är det vanligaste förekommande, vilket också är tanken enligt LMV:s yttrande. Omläggning av skogsmark till annat ändamål, till exempel betesmark, har också ansetts vara en lämplig anledning till att föra skog till bostadsfastighet, vilket också fastslagits med rättsfall.

Skogsvårdsstyrelsen och LMV verkar ha olika uppfattning om huruvida skog för vedeldningsändamål för husbehov ska vara tillåtet att läggas till fastighet.

Skogsvårdsstyrelsen nämner å andra sidan också att så länge FBL 3:5 och 3:7 är uppfyllda så är allt bra. Jakt som användning av skogsmarken är också ganska vanligt förekommande, då drygt var femte fastighetsägare anger det som användningssätt.

Huruvida jakt är en lämplig anledning till att tillföra en bostadsfastighet skog, har inte diskuterats särskilt mycket. Jakt är precis som sportfiske endast ett alltför personligt intresse och därför är arrende en lämpligare form än fastighetsbildning. I och för sig är dessa fastigheter i huvudsak bildade för bostadsändamål i kombination med mindre djurhållning och syftet med skogen vid fastighetsbildningen var troligtvis att lägga om den till annan markanvändning eller endast för att få en lämpligare arrondering och en god boendemiljö. Därför blir jämförelsen med sportfisket inte riktigt adekvat. Ett ändamål LMV inte finner lämpligt är att lägga avverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet. Enkätundersökningen visade dock på att det finns vissa fastighetsägare som bedriver sådan verksamhet. För att komma åt detta kan en maximigräns sättas för hur mycket skog som får tillföras en bostadsfastighet.

I Kronobergs län är det vanligt att fastighetsägarna efterfrågar skog till sin bostadsfastighet. Att tillåta skog till bostadsfastighet kan vara bra då folk kanske av den anledningen flyttar ut på landsbygden, vilket medför att den blir mer levande. Det kan också medföra att skogen kommer att skötas bättre eftersom de personer som innehar kunskaper om skogen kanske också väljer att stanna kvar.

Det verkar alltså inte som om det finns några egentliga gränser för hur mycket skog som kan läggas till en fastighet, bara boendemiljön och arronderingen blir bra. Det verkar heller inte spela någon roll vad skogen ska användas till för att det ska godtas vid fastighetsbildningen. Det känns som om bara fastighetsägaren blir nöjd så går det mesta att genomföra, bara det inte gör alltför stor skada på motstående intressen.

Regeln om skydd för skogsmark säger att små arealer skog som inte har någon betydelse för det aktiva skogsbruket ska få lov att tilläggas bostadsfastighet. Praxis visar å andra sidan att skogsarealer på 6.5 hektar och ända upp till 17 hektar har godtagits. Dessa arealer kan knappast kallas små, vilket gör skogsregeln något orimlig. Det beror i och för sig på hur stor skogsfastigheten är från vilken skogen överförs från. Är denna på flera hundra eller tusen hektar, så spelar fem till tio hektar ingen större roll.

Så även om det är tveksamt att lägga skog till bostadsfastighet så är det något som förekommer ofta i de kommuner där det finns skog att tillgå. Om denna skogsmark egentligen har betydelse för skogsnäringen eller inte kan inte avgöras i detta examensarbete, utan får avgöras från fall till fall, men utgångspunkten måste ändå vara att den inte har det utan istället främjar boendet på landsbygden och får folk att stanna kvar eller flytta dit.

### 9.3 Analys av användningen av fastigheterna

Totalt hittades 306 stora bostadsfastigheter med kombinerade ändamål. Flest påträffades i Eslöv och minst i Älmhult. Anledningen till att det hittades flest i Eslöv kan bero på att kommunen som mellanbygdskommun lämpar sig för sådan typ av fastighetsbildning. Samtidigt är det den kommun med störst befolkningsmängd efter Trelleborg. Eslöv har också ett bra läge då kommunen ligger i en expansiv region och har nära till övriga Skåne med stora städer som Malmö, Helsingborg och Lund, med allt det innebär vad gäller utbud av arbetstillfällen, service, nöjesliv med mera. Trelleborg är precis som Eslöv en mindre kommun till ytan, av de kommuner som ingår i undersökningen, vilket innebär att det överallt i kommunen är nära till en större tätort. Trelleborg ligger också i samma expansiva område med närhet till Malmö och Köpenhamn och det finns många arbetsplatser på nära avstånd. Orsaken till att det ändå inte påträffades så många stora bostadsfastigheter i kommunen är troligtvis för att det är så många som bor i tätorter, samtidigt som det är en slättbygdskommun där jordbruksmarken är bland den bästa i hela Sverige och används till jordbruk. Det skulle kunna påverka jordbruksnäringen negativt om sådan värdefull jordbruksmark togs ur produktion för bostadsändamål. Bönderna är inte heller intresserade av att sälja sin jordbruksmark utan är snarare intresserade av att köpa mer, varför efterfrågan på jordbruksmark är stor. Ljungby var den kommun i Kronobergs län där flest stora bostadsfastigheter påträffades. Anledningen till detta är den största av kommunerna i länet, där det också är nära till större orter med större utbud och fler arbetstillfällen. Växjö som är en ännu större stad än Ljungby med ännu större utbud ligger också på ett inte alltför långt avstånd. Varför det hittades fler fastigheter i Tingsryds kommun än i Älmhults kommun, som båda är mindre kommuner med mycket landsbygd med jord- och skogsbruk kan bero på att Tingsryd var den kommun med minst antal invånare boende i tätort, med 60 procent. Tingsryd är dessutom den enda av kommunerna som bedriver aktiv politik i frågan och satsar på att utforma ett så kallat hästrike. Kanske det redan har börjat visa sig, då de flesta påträffade fastigheterna bildats under de senaste fem åren. Om inte annat så kommer det förmodligen att innebära att det i framtiden kommer att bildas än fler kombinerade bostadsfastigheter i kommunen. Eventuellt kan en ökning också komma att ske i de andra kommunerna i Kronobergs län, då nya översiktsplaner håller på att arbetas fram, vilka ska ta upp frågan.

#### *Storlek på fastigheterna*

Storleken på de kombinerade bostadsfastigheterna varierar också mycket, både inom och mellan kommunerna. Kommunerna i Skåne län har i genomsnitt de minsta arealerna, vilket redovisats i inventeringen. Anledningarna till skillnaden i storlek mellan först och främst länen kan bero på att kommunerna i Skåne län har fler

invånare per kvadratkilometer. Detta gör att marken är mer eftertraktad och därmed höjs också markpriserna. Jordbruksmarken är också mer värdefull i Skåne än i Kronobergs län varför det är mer angeläget att behålla den i produktion där. Åkermarkens kvalitet gör den mer efterfrågad för bönderna, vilket kan innebära att bostadsfastigheternas arealer hålls nere. Det är lättare att olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen uppstår ju större arealer som tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I Kronobergs län är det också vanligt att avstyckning sker från stora skogsbruksfastigheter och då är det inte så stor skada för skogsbruksnäringen om en bostadsfastighet blir lite större. Ju större en jord- och skogsbrukfastighet är desto lättare torde det vara att hitta ett för näringen mindre brukbart område som kan fastighetsbildas för annat ändamål. Att skog ofta läggs till en bostadsfastighet i Kronobergs län borde också vara ett skäl då större arealer kan krävas för att skogen ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. I många förrättningsakter i Ljungby kommun angavs att fastighetsbildningen var lämplig för bostadsändamål i kombination med mindre djurhållning och för att hålla landskapet öppet. Just att hålla landskapet öppet kan också vara en bidragande orsak till att fastigheterna tillåtits få en något större areal.

Vilken typ av verksamhet som ska komplettera bostadsfastigheten spelar också roll för hur stor den blir. Verksamhet i form av exempelvis åkerirörelse och handel är inte i behov av några större marktillskott och därmed har bostadsfastigheter kombinerade med sådana ändamål inte heller blivit särskilt stora. Den här typen av kombinerade fastigheter finns nästan enbart i Skåne län, vilket skulle kunna vara en bidragande orsak till att fastigheterna är mindre i Skåne. Det finns dock också andra fastigheter som kräver betydligt större arealer än genomsnittet som till exempel travbana och fiskeriverksamhet, vilka också ingår i det kombinerade ändamålet verksamhet. Med anledning av detta spelar det förmodligen ingen roll storleksmässigt att det finns fler av den här typen av fastigheter i Skåne än i Kronobergs län.

#### *Ändamål*

I samtliga kommuner är det mindre djurhållning som är det vanligaste ändamålet och därför är det inte så konstigt att det också är mindre djurhållning som är samlingsnamnet för den här typen av fastigheter. De djur som nämns i förrättningsakterna och av fastighetsägarna som svarat på enkäten är framförallt häst, men även får förekommer. Detta kan jämföras med vad som var den huvudsakliga tanken i propositionen, där kor och grisar nämndes som det huvudsakliga ändamålet, som ett led i självhushållning. Tydligt har dock hästhållning som hobby varit mer intressant för fastighetsägarna. Kanske är det så att de som vill ha kor och grisar istället intresserar sig för ett mindre jordbruk som kan bedrivas på deltid och därför ansöker om fastighetsbildning för ett deltidsjordbruk. Det näst vanligaste ändamålet som kompletterar boendet är mindre djurhållning tillsammans med odling. Lägg detta ihop med enbart mindre djurhållning så motsvarar de 89 procent av de bildade fastigheterna. Så är det i samtliga kommuner utom i Trelleborg, där verksamheter är ett vanligt kombinerat ändamål. Mest extremt är det i Kronobergs län, där nästan ingen fastighet kompletterats med annat ändamål än enbart mindre djurhållning eller mindre djurhållning tillsammans med odling.

#### *Skiften*

De allra flesta fastigheterna utgör ett skifte, men 13 procent har bildats på fler än ett skifte. Om det ska vara tillåtet för en bostadsfastighet att utgöra mer än ett skifte kan diskuteras, i vart fall då det till exempel rör sig om ett eget skogsskifte och om detta i så fall ligger långt bort från fastigheten. Skiftena ska helst ligga nära varandra så att en lämplig fastighetsindelning kan uppnås. Ligger de långt bortifrån varandra kan det ifrågasättas om skogsskiftet verkligen används till husvedsbehov, som det förmodligen är tänkt för, och gör det inte det bör fastighetsbildningen inte heller få äga rum för detta ändamål. I övriga fall bör det dock kunna tillåtas.

#### *Fastighetsrättslig åtgärd*

Den fastighetsrättsliga åtgärd som är vanligast vid bildandet av kombinerade bostadsfastigheter är fastighetsreglering. Det förekommer i 60 procent av fallen, alla kommuner sammanräknade. Stora skillnader kan dock ses mellan kommunerna. I de skånska kommunerna förekommer åtgärden så ofta som i drygt 70 procent av fallen. I Ljungby kommun är det knappt 60 procent som bildas genom fastighetsreglering. I Tingsryd och Älmhults kommuner är det dock vanligare med avstyckning, som förekommer i ungefär 60 procent av fallen. Att avstyckning skulle vara den vanligare åtgärden i Skåne, vilket framkom vid intervju, är alltså felaktigt, men möjligtvis kan en ändring skönjas på senare år.

#### *Boende på stor bostadsfastighet*

Av de 33 fastighetsägarna som ansökte om fastighetsbildning för en bostadsfastighet med kombinerat ändamål 1993-1994 så är det lite drygt hälften som bor kvar där idag tio år senare. Orsakerna till att ägarna flyttat varierar säkerligen. Utan att ha undersökt saken i arbetet torde ålder, ekonomi och bristande intresse vara några tänkbara anledningar. Enligt svaren på enkäterna är tydligen fastighetsägarna lika angelägna om att bosätta sig på en större bostadsfastighet med kombinerat ändamål som att de inte bosätter sig på en sådan. Detta borde peka på att det sett över tiden är lika intressant att bo på en sådan fastighet idag som det var för tio år sedan.

Något mer än hälften av fastigheterna, 54 procent, används fortfarande på samma sätt som var tanken med fastighetsbildningen. Några används delvis på samma sätt, medan nästan fyra av tio inte används till det tänkta ändamålet längre. Den klart vanligaste anledningen till att fastigheten inte används för avsett ändamål är att det är nya ägare till fastigheten. Detta tillsammans med att det bara var 40 procent som sa att det kombinerade ändamålet var av avgörande betydelse för bosättningen på fastigheten, gör att det rimmar lite dåligt med vararkatighetskravet i FBL 3:1. Så huvudskälet till att personer köper en kombinerad fastighet är kanske inte just det kombinerade ändamålet. Kanske är det andra faktorer som har större betydelse för val av bosättning på landsbygden. Det kan röra sig om tillgång till jobb, skola, vård, service av olika slag och närhet till större orter. Olika kostnader kan också ha betydelse, som att priset på bostaden på landet jämfört med i tätort, möjligheter till reseavdrag. Om det inte varit möjligt att bilda en kombinerad bostadsfastighet så hade det förmodligen ändå inneburit att vissa personer som hade tänkt flytta till landsbygden gjort det trots allt, då de andra faktorerna kan ha en avgörande betydelse. Det är alltså inte säkert att de hade flyttat till tätort bara för att det inte hade funnits någon kombinerad bostadsfastighet. Av de som väljer att utöka sin fastighet genom

fastighetsreglering och anger kombinerat ändamål som skäl kanske egentligen i många fall endast har som skäl att hålla grannarna på avstånd.

De flesta fastighetsägarna verkar dock nöjda med utformning och storlek på sina fastigheter, då nästan åtta av tio svarat att de var det. Anledningarna till missnöje var främst att de ville ha mer mark, i form av betesmark och skogsmark. Det var ingen som ansåg att de hade för mycket mark.

#### *Arrende*

För att kompensera missnöjet med för lite mark till fastigheten kan fastighetsägarna arrendera mark istället. Det visade sig i enkätundersökningen att 14 procent arrenderar mark. Av de som är missnöjda är denna siffra något högre då det är 24 procent av de som arrenderar mark. En förklaring till att missnöje med fastigheten inte föreligger kan vara att fastighetsägaren fått möjlighet till att arrendera ytterligare mark. I Trelleborgs kommun är det endast tre procent som arrenderar mark. Anledningen till detta är att det inte finns så mycket mark tillgänglig att arrendera, då bönderna inte är så intresserade av att arrendera ut. Hur stora arealer som arrenderas varierar, men två till fem hektar är den vanligaste arealen, vilken förekommer i vart tredje fall. Endast i Eslövs kommun arrenderas mark som understiger två hektar, men där är det också den vanligaste storleken, då nästan hälften av fastighetsägarna, som arrenderar mark, arrenderar så lite. Då det rör sig om de riktigt stora arealerna, på tio hektar och uppåt, som arrenderas så är det vanligast förekommande i Kronobergs län och då är det oftast för lantbruk eller jakt. Undersökningen pekar också på att det är vanligare att arrendera ut mark än att själv arrendera, då det var 22 procent som arrenderade ut mark. Detta bidrar också till funderingarna kring om den här typen av fastigheter verkligen behöver bildas genom fastighetsbildning. Vad gäller arealen av mark som arrenderas ut, så är det även här vanligast i intervallet två till fem hektar, sedan kommer de under två hektar. Detta är inte så konstigt med tanke på att fastigheterna som ingår i undersökningen inte är större än 18 hektar. Lite märkligt är det dock att det förekommer fastighetsägare som säger sig arrendera ut mer mark än det finns på den kombinerade bostadsfastigheten, men det kan förklaras med att denne kanske äger en annan fastighet också, från vilken mark utarrenderas.

#### *Byggnaders skick*

Beträffande byggnadernas skick om den genomförda fastighetsbildningen inte hade fått lov äga rum så tror nästan hälften av de tillfrågade att bostadsbyggnaden skulle ha varit i samma skick ändå. En tredjedel förmodade dock att den skulle ha varit i sämre skick. När det gäller ekonomibygnaderna har åsikterna svängt något då det var fler, 42 procent, som trodde att de skulle vara i sämre skick om fastighetsbildningen inte varit tillåten. Fortfarande var det dock 36 procent som menade att skicket skulle ha varit oförändrat. Något som förmodligen inte fastighetsägarna funderade på, men som bör tas med i sammanhanget är att även om det inte varit möjligt att bilda en större bostadsfastighet, så hade en vanlig bostadsfastighet kunnat bildas, vilket förmodligen också hade inneburit att byggnaderna hindrats från förfall. Beroende på användningen av byggnaderna hade de kanske till och med blivit i ännu bättre skick om de bara använts för bostadsändamål, genom inredning och så vidare. Skillnader mellan länen skulle säkert uppstå om den här typen av fastighetsbildning inte skulle ha varit tillåten. I Skåne län är trycket på vanliga bostadsfastigheter mycket högre att det skulle ha



varit mest troligt att det blivit bostadsfastigheter för permanentboende. I Kronobergs län är trycket inte lika högt, vilket skulle kunna ha renderat i att många istället bildats för fritidsändamål. Det skulle ha varit troligt att det i så fall skulle ha rört sig om köpstarka köpare och då många utländska som till exempel tyskar och danskar. Så frågan om huruvida byggnaderna hade varit i bättre eller sämre skick om fastighetsbildning för stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål inte hade fått äga rum är väldigt svår att besvara.

En förutsättning för att det ska vara tillåtet att bilda en bostadsfastighet med mindre djurhållning är att det finns ekonomibyggnader på fastigheten eller att fastighetsägaren kan visa att möjlighet för uppförande av sådana byggnader finns. För många och för dåliga byggnader kan dock bara vara betungande för fastigheten, varför hänsyn till detta också bör tas vid fastighetsbildningen. Är byggnaderna i alltför dåligt skick finns det ingen mening med att bevara dem, utan de kan i sådana fall lika gärna rivas. För att en byggnad ska få lov att överföras till en bostadsfastighet gäller naturligtvis också att den inte har någon betydelse för det aktiva jord- eller skogsbruket.



Bild 7: Är denna byggnad värd att bevara?

#### 9.4 Analys av beskattningsreglerna

Av alla de fastigheter som ingår i undersökningen är 60 procent taxerade som lantbruksenhet. Skillnader kan dock ses mellan länen, då det i Skåne län är vanligast att de är taxerade som småhusenhet för en eller två familjer. I Kronobergs län är lantbruksenhet den vanligaste taxeringen och är taxeringen för 78 procent av de kombinerade bostadsfastigheterna i länet. Annan taxering förekommer också men endast i tre procent av fallen. Det skulle egentligen kunna förekomma fler med annan taxering i undersökningen, eftersom de med väldigt ovanlig taxeringskod sorterades bort bland fastigheterna i Kronobergs län, för att underlätta arbetet med inventeringen. Anledningen till att det är fler som taxeras som lantbruksenhet i Kronobergs län än i Skåne är för att fastigheterna är större där. Fastigheterna som ingår i undersökningen är alla taxerade enligt de regler som gällde innan 2005, det vill säga att som småhusenhet räknas en fastighet som är bebyggd med småhus och där

tomtmarken ska ligga i ett ägoskifte och max uppgå till två hektar. Dessutom får inte marken av något av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment överstiga arealen ett hektar, för att klassas som småhusenhet. Reglerna som ska tillämpas från och med 2005 har endast ändrats såtillvida att det inte spelar någon roll vilket ägoslag marken tillhör, så länge den inte överstiger två hektar, för att räknas som tomtmark till en bostadsfastighet.

Trots att reglerna ändrats lite så har fortfarande RSV:s och lantbruksstyrelsens önskemål från 1990 inte uppfyllts om att små jordbruksfastigheter och bostadsfastigheter som saknar betydelse för jordbruksnäringen skulle kunna klassificeras som annan fastighet än jordbruksfastighet. Detta innebär att en stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål mycket väl kan taxeras som lantbruksenhet, trots att huvudsyftet med fastigheten är bostadsändamål. För att få bukt med den krångliga klassificering av den här typen av fastigheter kan LM:s ställningstagande i lantmäteriförordningen följas, där det fastslås vilken typ av fastighet det är som bildas och därmed taxeras efter detta, det vill säga småhusenhet. Ett annat sätt att se på problemet är att många av fastigheterna istället för att bildas som kombinerade fastigheter kanske borde bildas som deltidjordbruk, vilket skulle innebära att de blir taxerade som lantbruksenhet. Det borde dock vara enklare att låta fastighetstaxeringen följa det vid lantmäteriförordningen fattade beslutet angående användningen av fastigheten, eftersom det redan där görs en prövning av ändamålet. Detta är ett bättre förslag än att börja fastighetsbilda kombinerade bostadsfastigheter som deltidjordbruk istället. Detta eftersom ett deltidjordbruk inte är riktigt samma sak som en kombinerad bostadsfastighet. Ett deltidjordbruk är mer som ett jordbruk, där verksamheten ska bidra till, åtminstone en del av, ägarens försörjning. Att ha en häst eller två som betar på tomten kan inte anses bidra till försörjningen utan ses mer som en hobbyverksamhet.

Nya regler är alltså att önska för att få en rätt taxering, men det kommer förmodligen inte att ske under de närmsta åren, eftersom nya regler precis blivit framarbetade. Fastighetstaxeringslagen har dock ändrats ett flertal gånger under de senaste åren, vilket den kanske även kommer att göra i framtiden.

Att inte behöva betala skatt för ekonomibyggnader och jord- och skogsbruksmark, vilket är som reglerna ser ut idag, måste ses som en fördel och borde kunna bidra till att fler är intresserade av att flytta ut på landsbygden. Beroende på vilket sorts verksamheten som bedrivs på fastigheten kan det också komma att bli aktuellt med avdrag på skatten, vilket också är positivt och kanske kan få ytterligare några att flytta ut.

Skulle reglerna dock ändras enligt ovanstående förslag så skulle det innebära att stora bostadsfastigheter skulle taxeras som småhusenheter vilket skulle innebära högre taxeringsvärde och högre fastighetsskatt för fastighetsägarna att betala. Så detta skulle kunna medföra negativa konsekvenser för en mer levande landsbygd.

## 10. Diskussion/Slutsats

### 10.1 Syftet med lagreformen

Syftet med lagreformen som kom 1991 var först och främst att stimulera bosättning på landsbygden. Enligt statistiken från SCB så har dock utflyttningen från landsbygden fortsatt. Bevisligen har möjligheten att fastighetsbilda större fastigheter med kombinerat ändamål ändå varit populärt i de undersökta kommunerna, och främst då i Eslövs kommun, där så många som 103 kombinerade bostadsfastigheter påträffades. Så även om reformen inte hindrat den negativa befolkningsutvecklingen för landsbygden helt och hållet, så talar mycket ändå för att den bidragit med lite, då en viss typ av människor har valt detta boendesätt.

Enligt den statistik som i detta arbete framtagits över kommunernas invånarantal och befolkningsutveckling, visar det sig att det är enbart i Trelleborgs kommun som befolkningsmängden ökar på landsbygden. Trelleborg verkar samtidigt vara den kommun som minst intresserar sig för den här typen av fastighetsbildning. Vad befolkningsutvecklingen på landsbygden beror på är svårt att sja om, men det kan vara så att mindre jord- och skogsbruk i främst Kronobergs län inte är så lönsamma samtidigt som bostaden kan ligga långt från den samhällsservice som är önskvärd, varför folk väljer att flytta därifrån till större orter. I Trelleborgs kommun där jordbruksmarken är av bättre klass, går det att klara sig med mindre mark som lantbrukare. Samtidigt ligger Trelleborg i en expansiv storstadsregion där det finns fler arbetsplatser och närhet till skola, service, större nöjesutbud med mera. Det är svårt att veta hur befolkningsutvecklingen för landsbygden hade sett ut utan reformen som kom 1991, men troligt är ändå att landsbygden hade avfolkats något mer. I statistiken om befolkningsutvecklingen kan ses att Tingsryd är den kommun där det avfolkats mest från landsbygden. Det är kanske något märkligt att det är Tingsryds kommun som avfolkas mest, där de verkligen satsar på att få en levande landsbygd med sina planer på ett hästrike. Att det ser ut så här i statistiken kan bero på förskjutningar i tiden, då statistiken sträcker sig från 1995 till 2000 och förändringar kan ha skett på senare år. Annars kan det också vara ett bevis på att det är de andra faktorerna som närhet till jobb och service och så vidare som är de mest avgörande faktorerna för var människor väljer att bosätta sig.

En annan sak som ansågs positivt med den här typen av fastighetsbildning var att landskapet kunde hållas öppet och främst då i skogsbygdskommuner som till exempel de i Kronobergs län. Det måste sägas ha lyckats till viss del i alla fall, då det var ett ändamål som påträffades i förrättningsakterna över Ljungby kommun, tillsammans med mindre djurhållning. Att bara fastighetsbilda för att hålla landskapet öppet, är inget som överensstämmer med god fastighetsbildning, men tillsammans med mindre djurhållning eller någon annan kompletterande verksamhet är utmärkt. Något som kan utgöra hinder för kompletterande verksamhet i framför allt Kronobergs län och andra skogsbygder är att det krävs ett visst arbete att lägga om skogsmark till betesmark.

Fram tills bara för något år sedan verkade kommunerna tämligen ointresserade av hästfastigheter, vilket till exempel märks i deras översiktsplaner, där det inte har behandlats. På senare år verkar det dock som om kommunerna har börjat se

annorlunda på den här typen av fastighetsbildning, med möjligtvis enda undantag för Trelleborg, då de arbetar för att få in det i de nya översiktsplanerna, skapar hästpolicy och liknande. Längst har Tingsryd kommit, där kommunen jobbar hårt för att få befolkningen att stanna i kommunen och därför bland annat satsar på att skapa ett hästrike, med hästfastigheter.

Så kommunerna har vaknat och börjat inse att det finns potential i den här typ av fastigheter och deras intresse för det kan medföra ett tryck på bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i framtiden. Att satsa på landsbygden och hästverksamhet är något som regeringen också är intresserade av, varför olika bidrag finns som kommunerna och hästföretag kan utnyttja. Att marknadsföra sig som en hästkommun som Tingsryd gör, borde medföra att fler hästintresserade människor flyttar till kommunen.

## 10.2 Användningen av fastigheterna

Intresset från de som äger fastigheterna att bedriva någon verksamhet, verkar inte jättestort, då endast 40 procent av de tillfrågade, har angivit att det varit avgörande för bosättningen att kunna ha en verksamhet kombinerat med bostadsfastighet. Det ger att det är 125 fastighetsägare som verkligen är intresserade av det kombinerade ändamålet. Som tidigare nämnts så verkar det mer troligt att det är andra faktorer än en stor bostadsfastighet med ett kombinerat ändamål som är avgörande för bosättning på landsbygden. Detta syns också om jämförelser görs mellan Trelleborg och kommunerna i Kronobergs län. I Trelleborgs kommun görs det minst för att få en levande landsbygd, men det är ändå där den enda positiva befolkningsutvecklingen för landsbygden finns. Anledning till detta är läget för kommunen, mitt i en expansiv region med god infrastruktur och kommunikationer samt närhet till stora städer med arbetsplatser och service. Andra faktorer som pris på bostad, reseavdrag på skatten och eventuell förmånligare taxering samt närhet till naturen spelar också roll för val av bosättning på landsbygden.

Enligt enkätundersökningen framgår det dock att det är några fler, 54 procent, som verkligen bedriver verksamheten i dag. Den vanligaste anledningen till att någon verksamhet inte bedrivs är att fastigheten fått nya ägare. Eftersom de nya ägarna inte verkar vara så intresserade av att bedriva någon verksamhet kan också varaktighetskravet ifrågasättas. Att de nya ägarna inte är intresserade av det kombinerade ändamålet pekar också på att det inte är det kombinerade ändamålet som är avgörande för bosättning på landsbygden, utan att det finns andra faktorer som är viktigare. Är det så att nästan ingen av de nya ägarna är intresserad av det kombinerade ändamålet, så det anses stå i strid med varaktighetskravet och därmed medföra olämplig fastighetsbildning. Då hade det varit bättre att de fastighetsägare som har intresse av mindre djurhållning eller dylikt arrenderar mark för detta syfte istället. Varaktighetskravet ska dock inte hävdas på ett överdrivet sätt, men alltför personliga intressen ska inte godtas som lämplig fastighetsbildning. Det ska finnas framtida ägare som är intresserade av att bedriva samma verksamhet. Visst finns det många hästintresserade människor som skulle kunna tänkas använda fastigheten på samma sätt i framtiden. Det har på senare tid fastslagits att till exempel sportfiske är

att anse som ett alldeles för personligt intresse och att det därmed bör ske genom arrende istället för genom fastighetsbildning. Då det är många som också är intresserade av sportfiske, kan man fråga sig var gränsen egentligen ska gå. Om mindre djurhållning anses som varaktigt lämpad fastighet är odling mer tveksamt, eftersom det förekommer i väsentligt mindre utsträckning. Det finns egentligen ingenting som säger varför den här typen av hobbyverksamhet ska vara accepterad, men inte annan typ sportfisket, förutom att det är positivt för landsbygdens utveckling.

Det verkar i alla fall som att lagreformen har verkat positivt på att hålla landskapet öppet. Om denna fastighetsbildningsvariant inte skulle ha varit tillåten, är frågan om verkligen så många skulle arrendera sådana här fastigheter istället. Skulle de inte göra det så skulle inte landskapet bli lika öppet heller.

I 80 procent av fallen är det mindre djurhållning som är det kombinerade ändamålet, vilket gör det till den klart vanligaste anledningen för att bilda sådana här fastigheter. Så här är det i alla de undersökta kommunerna, att det är mindre djurhållning som dominerar. För att stimulera bosättningen på landsbygden är det bra att även andra ändamål är godkända som kombinerat ändamål. Näringsverksamhet som kombinerat ändamål förekommer nästan bara i Skåne. Att det är vanligare i Eslöv och Trelleborg kan ha att göra med att det är större orter och det bor mer folk i omgivningen vilket ger ett större underlag för att verksamheten ska gå med vinst. I Kronobergs län där det är mer glesbefolkat är inte förutsättningarna desamma. Vilken typ av verksamhet det rör sig om spelar givetvis roll, men det borde i de flesta fall vara enklare att få det att fungera i Skåne län.

Kommunernas läge i landet påverkar också efterfrågan på bostäderna, vilket medför att konkurrensen mellan köparna är betydligt större i Trelleborg och Eslöv än vad den är i Kronobergs län. Om medelpriserna för småhus år 2004 beaktas, så syns det att marknaden är svagast i Tingsryds kommun. Detta visar sig även vad gäller de arealer som arrenderas, där de största förekommer i Kronobergs län och de minsta i Skåne och i Trelleborg förekommer det nästan inte alls.

Enkätundersökningen visade också på att nästan 80 procent av fastighetsägarna var nöjda med sin fastighets utformning och storlek. Huvudorsaken till det missnöje som ändå fanns var att mer mark önskades. Slutsatsen som kan dras av detta är att ägarna vill ha stora fastigheter även om de inte ska användas till något speciellt. Det var ingen av de tillfrågade som ansågs sig ha en för stor fastighet och var missnöjd av denna anledning. I undersökningen kunde det dock ses att 22 procent av fastighetsägarna arrenderade ut mark, vilket pekar på att det ändå inte är alla som ser sig ha användning av en sådan stor fastighet. Av dessa 22 procent, motsvarande 49 fastigheter, är det 15 stycken, nästan en tredjedel, som arrenderar ut all den mark som kan anses göra fastigheten större än en normal fastighet. Så även om det är många fastighetsägare som inte använder fastigheten till det tänkta kombinerade ändamålet, så är det bara 15 av 221, knappt sju procent, som arrenderar ut så mycket mark, så att det kan ses som att de inte är intresserade av en stor bostadsfastighet.

Som redovisats i inventeringen var det mer än fyra av tio som trodde att skicket på ekonomibyggnaderna skulle ha varit sämre om fastighetsbildningen inte fått äga rum. Vad som skulle ha hänt med dessa byggnader i sådana fall är inte så lätt att svara på. Troligtvis hade i alla fall några, som varit i dåligt skick rivits, då ingen egentlig användning av dem funnits lämplig. De flesta hade dock förmodligen fått annan användning, som garage eller förråd eller något liknande.

### 10.3 Avslutning

Motionerna som kom i slutet på 80- talet, som innebar att det skulle bli möjligt att bilda bostadsfastigheter större än 5 000 kvadratmeter, hade som huvudsyfte att göra landsbygden mer levande. Frågan är då om landsbygden blivit mer levande, sedan lagreformen kom 1991. Genomgås statistiken på befolkningsutvecklingen så är svaret på frågan, nej. Detta eftersom det har flyttat fler från landsbygden än det flyttat dit. I detta examensarbete visas det ändå att det bildats 306 stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål på 13 år. Detta borde peka på att det i alla fall i vissa kommuner minskar utflyttningen från landsbygden något. Det är svårt att veta vilka faktorer det är som egentligen är avgörande för att få folk att flytta till landsbygden eller stanna kvar och det är även svårt att se hur befolkningsutvecklingen hade varit för landsbygden om det inte varit tillåtet att bilda de här stora bostadsfastigheterna med kombinerat ändamål. Slutsatsen blir ändå att den här typen av fastighetsbildning har öppnat upp fler möjligheter för människor att välja hur de vill bo på landsbygden. Det bör därmed också innebära att en mer levande landsbygd, än utan denna fastighetsbildning, bör ha uppnåtts, även om det kanske är andra faktorer som är mer avgörande för bosättningen på landsbygden.

Om det ska vara en levande landsbygd överallt i landet så bör skog få tillåtas läggas till en bostadsfastighet och då i varierande arealer beroende på var i landet fastighetsbildningen äger rum och beroende på hur mycket skog som finns tillgänglig. Att lägga skog till bostadsfastighet är mycket eftertraktat i skogsbygdkommunerna. Får fastighetsägarna möjlighet att lägga skog till sin fastighet så ökar intresset än mer för stora bostadsfastigheter på landsbygden, vilket medför att landsbygden blir mer levande och skogen kanske kan skötas bättre, då kunskaperna om den och arbetskraft också stannar kvar.

Kombinerade bostadsfastigheter fungerar oftast bra, men det finns fastighetsägare som utnyttjar fastighetsbildningsalternativet bara för att få en stor bostadsfastighet utan kombinerat ändamål. I sådana fall anger sökande vid fastighetsbildningen att fastigheten ska användas för bostadsändamål i kombination med till exempel mindre djurhållning, utan att egentligen vara intresserad av det kombinerade ändamålet. Att hålla grannarna borta är kanske den största anledningen till att vilja ha en större bostadsfastighet. Undersökningen visade också på att det var ganska vanligt att fastigheterna inte används på det sätt som var tänkt vid fastighetsbildningen. Framför allt är det vanligt när det är nya ägare till fastigheten. Detta öppnar upp för två frågor, dels om fastigheterna verkligen är varaktigt lämpade dels om det ska tillåtas att bilda ”vanliga” bostadsfastigheter ännu större, eftersom det i flertalet fall ändå verkar som

att många kombinerade bostadsfastigheterna enbart används som bostadsfastighet ändå.

Båda dessa frågor kan sägas hänga ihop, eftersom att även om de kombinerade ändamålen bara är intressant för knappt hälften av de nya ägarna så är fastigheterna i deras nuvarande utformning och storlek av intresse för framtida ägare. Visst är tanken med varaktigt lämpade fastigheter att de ska användas för samma ändamål även i framtiden. Verkligheten ser dock inte ut så, då det är många som inte ens vid fastighetsbildningen är intresserade av ett kombinerat ändamål, men ändå anger det. Därför kan det ses som att ändamålet trots allt ändå inte ändras och därmed är fastigheterna varaktigt lämpade.

Dessutom tror jag att om dessa fastigheter skulle skapas genom arrende istället för genom fastighetsbildning så skulle inte lika många vara intresserade av dessa fastigheter. Detta för att folk gärna vill äga sina fastigheter själva, men för att verkligen veta om så är fallet bör en undersökning av detta göras, vilket inte är gjort i detta examensarbete.

För att motverka att det bildas stora bostadsfastigheter med kombinerade ändamål, där den kompletterande verksamheten inte är av intresse för fastighetsägaren och inte heller bedrivs, är det kanske bättre att enbart bilda fastigheterna som deltidjordbruk istället. Detta skulle innebära hårdare krav vid prövningen av fastighetsbildningen och förmodligen skulle endast de med verkligt intresse för verksamheten kunna uppvisa vad krävs för att få fastighetsbildningen godkänd. Detta skulle dock troligtvis också minska trycket på den här typen av fastighetsbildning och därmed även minska möjligheterna för en mer levande landsbygd, då inte lika mycket folk skulle vara intresserade av att bosätta sig där. Så eftersom syftet med lagreformen trots allt var att få en mer levande landsbygd bör den här möjligheten till fastighetsbildning även få finnas kvar i samma form i framtiden.

## 11. Litteraturförteckning

### Bok

Bengtsson, B. (1999): *Speciell fastighetsrätt miljöbalken*. Uppsala: Iustus förlag

Bonde, F. (1988): *Fastighetsbildning på landsbygden, med lagtext och tillämpningar*. Stockholm: LTs förlag.

Karlbro, T. (2002): *Markexploatering*. Stockholm: Norstedts Juridik AB

Landahl T, Nordström, O (1991): *Fastighetsbildningslagen, en kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridikförlag

### Rapport

Justitiedepartementet (1992): *Fastighetsbildning på landsbygdsutveckling*. Ds 1992:125. Stockholm: Allmänna Förlaget

Lantmäteriverket (1988): *Fastighetsbildning för landsbygdens behov – översyn av reglerna för mindre jordbruk m m*. LMV-rapport 1988:9. Gävle

Norell, L. (2004): *Lämplig skogsfastighet m.m.* diskussions-PM. Gävle

Pettersson, L (1991): *Fastighetsbildning för landsbygdens behov m m*. Dnr 300-69-91. Gävle: Lantmäteriverket, Fastighetsavdelningen, Fastighetsbildningsenheten

Regeringens proposition 1985/86:1 (1986) *med förslag till ny plan- och bygglag*. Stockholm

Regeringens proposition 1989/90:151 (1990): *om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.* Stockholm

Skogsvårdsstyrelsen Västra Götaland (2005): *Yttrande – Begäran om synpunkter på Lantmäteriverkets förslag till rekommendationer för fastighetsbildning som rör skogsmark*. Borås

Sölscher, M (2000): *Fastighetsbildning utanför planlagt område – tillämpningen av 3:e kap FBL*. Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande, avdelningen för fastighetsvetenskap. Stockholm

### Intervju

Bengtsson, H (2005-04-05), Skogsvårdsstyrelsen Jönköping-Kronoberg

Bosdotter Olson, P (2005-01-27), Jurist, LRF-konsult

Cedergren, E (2004-12-01), Förrättningslantmätare, LM i Skåne län (Malmö)



Ferm, S (2005-03-04), Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadskontoret, Trelleborg

Fredriksson, L (2005-03-11), Stadsarkitekt, Eslöv

Hederström, L (2004-12-16), Länsarkitekt, Länsstyrelsen i Kronobergs län

Montelius, A och Pålsson, C (2004-12-16), Förrättningslantmätare, LM i Skåne län (Malmö)

Ring, O (2005-01-14), Planförfattare, Ljungby kommun

Runesson, L (2005-01-31), Länslantmätare, Kronobergs län

Svensson, H (2005-01-13), Lantbruksenheten, Länsstyrelsen i Skåne län

Söderqvist, L-B (2004-10-11), Skatteverket, Servicejouren

Theander, R (2004-12-14), Mätningingenjör, Älmhults kommun

Thor, H (2005-03-02), Planchef, Tingsryds kommun

Wieslander, B (2004-12-16), Rättsfunktionen, Förvaltningsenheten, Länsstyrelsen i Skåne län

### **Elektroniska källor**

Lantmäteriverket, *Handbok FBL, CD-Fastighetsbildning*

Regeringens proposition 1993/94:27 (1994): *om ändringar i fastighetsbildningslagen*  
<http://www.riksdagen.se/debatt/propositioner/index.asp> 2005-03-03

Skatteverket, SKV 286 (2004) - *Handbok för fastighetstaxering 2005, Taxeringsregler,*  
<http://skatteverket.se/rattsinfo/handledning/fastighetstaxering/04/innehall.html>  
2005-01-20

Skatteverket, SKV 296, utgåva 14 (2004) – *Fastighetsskatt, inkomståret 2004 och framåt*  
<http://www.skatteverket.se/broschyror/296/29614/29614.pdf> 2005-05-12

Skogsvårdsstyrelsen (2003) *Skogsmarksarealer*  
<http://www.svo.se/fakta/stat/3skog/Skog-kommun-2003.xls> 2005-02-15

SCB (2001) *Befolkning tätorter*  
<http://www.scb.se/statistik/MI/MI0810/2003M00/mi0810dia2.xls> 2005-02-17

SCB (2002) *Befolkningsmängd 1950-2001*  
[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_25836.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_25836.asp) 2005-02-17

- SCB (2005) *Fastighetsprisindex*  
[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_39157.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_39157.asp) 2005-06-02
- SCB(2005) *Folkmängd i riket, län och kommuner*  
[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_117343.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_117343.asp) 2005-02-17
- SCB (2004) *Landarealer*  
<http://www.scb.se/statistik/MI/MI0802/2003M00/mi0802tab3.xls> 2005-02-17
- SCB (2005) *Medelpriser småhus:*  
[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_126646.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_126646.asp) 2005-06-02
- SCB (2001) *Tätortsgrad*  
<http://www.scb.se/statistik/MI/MI0810/2003M00/mi0810dia4.xls> 2005-02-17
- Sveriges länsstyrelser, *Länskartor:*  
<http://www.gis.lst.se/lanskartor/> 2005-06-02
- Teljebäck, A. (2004): *Hästen en del av jordbrukspolitiken*  
<http://www.regeringen.se/sb/d/2930/a/22067> 2005-02-22

## **Rättsfall**

- NJA 1970 s.200  
NJÄ 1976 s.429  
NJÄ 1979 s.466  
NJÄ 1982 s.267 II (Västanås)  
NJÄ 1984 s.122  
NJÄ 1985 s.110  
Hovrättsdomar:  
1996-03-15, Ö 8, 96:4  
2003-10-16, Ö 7737-02  
2004-03-09, Ö 1624-03

## **Annat examensarbete**

- Graf, J. och Holmgren, B. (2005): *Bostadsfastigheter med kompletterande ändamål – en undersökning av fastighetsbildning och markanvändning*, Institutionen för infrastruktur, avdelningen för fastighetsvetenskap, KTH, Stockholm.  
<http://www.infra.kth.se/FV/exjobb/05-143-GrafHolmgren.pdf>

Bilaga 1: Mall för inventering av förrättningsakter

Inventeringsmall för Eslövs kommun

Förrättningsakten

Årtal		Löpnummer		Aktnummer	
Fastighetsbet.					
Kompl. ändamål					
Fritidsändamål		Landareal		Skiften	
Förrättningsåtg.					

Fastighetsregistret

Ägare					
Adress					
Landareal					

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Förrättningsakten

Årtal		Löpnummer		Aktnummer	
Fastighetsbet.					
Kompl. ändamål					
Fritidsändamål		Landareal		Skiften	
Förrättningsåtg.					

Fastighetsregistret

Ägare					
Adress					
Landareal					

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Förrättningsakten

Årtal		Löpnummer		Aktnummer	
Fastighetsbet.					
Kompl. ändamål					
Fritidsändamål		Landareal		Skiften	
Förrättningsåtg.					

Fastighetsregistret

Ägare					
Adress					
Landareal					

Sida:



Bilaga 2: Utdrag av sökning efter möjliga fastigheter, gjord av Lanträmmeriet

LANDKOD	KOMKOD	KOMMUN	FASTBET	LANDAR	TYPKOD	LOPNR	DATUM	AKT	LITTERA	ATGFORKI
07	65	ÄLMHULT	GODHULT 3:5	16746	220	1	19910111	0765-91/5		AVST
07	65	ÄLMHULT	HALLABÖKE 1:25	159793	120	2	19910111	0765-91/2		FRGL
07	65	ÄLMHULT	HALLABÖKE 1:7	165939	120	2	19910111	0765-91/2		FRGL
07	65	ÄLMHULT	LYCKE 1:24	88264	120	1	19910111	0765-91/4		SML
07	65	ÄLMHULT	STENBROHULTS-BJÖRNHULT 1:36	5181	222	3	19910215	0765-91/15		FRGL
07	65	ÄLMHULT	VEKA 1:77	12704	222	1	19910215	0765-91/17		AVST
07	65	ÄLMHULT	BRÅTHULT 1:11	50736	120	3	19910301	0765-91/21		FRGL
07	65	ÄLMHULT	BRÅTHULT 1:16	9746	220	2	19910301	0765-91/21		FRGL
07	65	ÄLMHULT	SJÖARYD 1:7	103330	120	1	19910308	0765-91/23		SML
07	65	ÄLMHULT	STROMMAKÖP 1:38	11002	220	1	19910308	0765-91/24		AVST
07	65	ÄLMHULT	VALID 1:11	8323	220	1	19910308	0765-91/22		AVST
07	65	ÄLMHULT	VALID 1:7	5470	211	2	19910308	0765-91/22		FRGL
07	65	ÄLMHULT	ÅSKYA 2:4	135892	120	2	19910322	0765-91/25		FRGL
07	65	ÄLMHULT	ÅSKYA 2:53	27008	220	2	19910322	0765-91/25		FRGL
07	65	ÄLMHULT	KRAMPANÄS 1:8	110629	120	2	19910531	0765-91/40		FRGL
07	65	ÄLMHULT	KRÅKERYD 1:25	46614	120	1	19910802	0765-91/45		ÄULL
07	65	ÄLMHULT	ULVBERGA 1:13	51856	120	3	19910809	0765-91/46		FRGL
07	65	ÄLMHULT	VÄLJE 2:10	7584	220	2	19910809	0765-91/48		FRGL
07	65	ÄLMHULT	BROMMESHULT 1:16	18900	221	1	19910906	0765-91/56		AVST
07	65	ÄLMHULT	DIÖ 4:12	7540	220	1	19911018	0765-91/62		AVST
07	65	ÄLMHULT	PJÄTTERYD 1:42	6640	222	1	19911101	0765-91/66		AVST
07	65	ÄLMHULT	DIHULT 6:7	10091	222	2	19911108	0765-91/69		FRGL
07	65	ÄLMHULT	BANVAKTEN 6	8269	210	1	19911122	0765-91/74		AVST
07	65	ÄLMHULT	RAMNÄS 2:2	23262	120	2	19911220	0765-91/78		FRGL



Bilaga 3: Stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Eslövs kommun

År	Löpnummer	Bildningssätt	Areal	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1991	1	frgl	27 399	näringsverksamhet, åkerirörelse, entreprenad	1	220	
1991	2	frgl	28 594	mindre djurhållning	1	120	
1991	3	frgl	17 246	mindre djurhållning	1	220	
1991	4	frgl	38 708	ridutbildning	1	181	
1991	5	frgl	8 154	mindre djurhållning	1	220	
1991	6	frgl	32 596	mindre djurhållning	1	120	
1991	7	frgl	14 230	mindre djurhållning	1	220	
1991	8	avst	30 893	mindre djurhållning	1	120	
1991	9	frgl	6 633	mindre djurhållning	1	220	
1991	10	frgl	5 470	mindre djurhållning	1	220	
1991	11	frgl	6 764	mindre djurhållning	1	220	
1991	12	avst	83 422	mindre djurhållning	1	120	
1992	1	frgl	16 815	mindre rörelse (åkeriverksamhet e.l. dyligt)	1	220	
1992	2	frgl	7 915	mindre djurhållning	1	220	
1992	3	avst	30 196	mindre djurhållning	1	120	
1992	4	avst	42 198	mindre djurhållning	1	120	
1992	5	avst	14 561	mindre djurhållning	1	220	
1992	6	frgl	56 522	mindre djurhållning	1	120	
1992	7	avst	15 087	mindre djurhållning	1	220	
1992	8	frgl	26 749	mindre djurhållning	1	120	
1992	9	avst	26 063	mindre djurhållning	1	120	
1992	10	frgl	11 253	odling	1	221	
1992	11	avst	35 210	mindre djurhållning	1	120	
1992	12	frgl	79 670	fiskeriverksamhet	1	120	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1993	1	avst	42 751	mindre rörelse (gårdsbutik)	1	120	Ja
1993	2	avst	67 947	mindre djurhållning	1	120	Nej
1993	3	frgl	32 821	mindre djurhållning	1	120	Nej
1993	4	frgl	15 440	mindre djurhållning och odling	1	120	Ja
1993	5	frgl	9 265	mindre djurhållning	1	220	Ja
1993	6	frgl	5 021	handel	1	220	Ja
1994	1	frgl	21 219	mindre djurhållning	2	120	Ja
1994	2	frgl	14 365	mindre djurhållning	1	220	Nej
1995	1	avst	14 298	mindre djurhållning	1	220	
1995	2	frgl	48 681	mindre djurhållning	1	120	
1995	3	frgl	21 284	mindre djurhållning	1	220	
1995	4	avst	16 332	mindre djurhållning	1	220	
1995	5	frgl	12 864	mindre djurhållning	1	220	
1995	6	frgl	30 625	mindre djurhållning	1	120	
1995	7	frgl	8 984	mindre djurhållning	2	220	
1995	8	frgl	8 631	mindre djurhållning	1	220	
1995	9	frgl	7 840	mindre djurhållning	1	220	
1996	1	frgl	35 021	mindre djurhållning	1	120	
1996	2	frgl	38 165	mindre djurhållning	1	120	
1996	3	frgl	102 850	mindre djurhållning	1	120	
1996	4	avst	56 435	mindre djurhållning	2	120	
1996	5	avst	19 345	mindre djurhållning	1	220	
1996	6	frgl	25 680	mindre djurhållning	1	120	
1996	7	avst	62 330	mindre djurhållning och kräftodling	1	120	
1996	8	avst	32 290	mindre djurhållning	1	120	



År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1997	1	frgl	22 150	mindre djurhållning	2	120	
1997	2	avst	22 927	mindre djurhållning	1	120	
1998	1	avst	21 897	mindre djurhållning	1	120	
1998	2	avst	37 116	mindre djurhållning	1	120	
1998	3	avst	21 073	mindre djurhållning	1	120	
1998	4	frgl	22 344	mindre djurhållning	1	120	
1998	5	frgl	9 063	mindre djurhållning	1	220	
1998	6	frgl	19 217	mindre djurhållning	1	220	
1999	1	avst	16 896	mindre djurhållning	1	220	
1999	2	avst	35 004	mindre djurhållning	1	120	
1999	3	frgl	26 596	mindre djurhållning	1	120	
1999	4	frgl	22 374	mindre djurhållning	1	120	
1999	5	frgl	16 644	mindre djurhållning	1	220	
1999	6	frgl	23 899	mindre djurhållning	1	120	
1999	7	frgl	59 957	mindre djurhållning	1	120	
1999	8	frgl	10 276	mindre djurhållning	1	220	
1999	9	frgl	15 082	mindre djurhållning	1	220	
1999	10	frgl	56 972	mindre djurhållning	1	120	
1999	11	frgl	12 412	verksamhet - trävarufirma	1	220	
2000	1	frgl	24 725	mindre djurhållning	1	120	
2000	2	frgl	17 644	mindre djurhållning	1	220	
2000	3	frgl	42 195	mindre djurhållning	2	120	
2000	4	frgl	15 598	mindre djurhållning	1	220	
2000	5	frgl	11 761	mindre djurhållning	1	220	
2000	6	frgl	9 556	mindre djurhållning och odling	1	220	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
2000	7	frgl	7 256	mindre djurhållning	1	220	
2000	8	frgl	21 363	mindre djurhållning	1	120	
2000	9	frgl	10 445	mindre djurhållning	1	220	
2000	10	frgl	11 601	mindre djurhållning	1	220	
2000	11	frgl	5 141	mindre djurhållning	1	220	
2000	12	frgl	11 527	mindre djurhållning	1	220	
2000	13	frgl	48 207	mindre djurhållning	1	120	
2000	14	frgl	21 249	mindre djurhållning	1	120	
2000	15	frgl	36 698	mindre djurhållning	1	120	
2001	1	frgl	6 374	mindre djurhållning	1	220	
2001	2	frgl	15 754	mindre djurhållning/mindre växtodling	2	220	
2001	3	avst	13 061	mindre djurhållning	1	220	
2001	4	avst	41 398	mindre djurhållning	1	120	
2001	5	frgl	7 121	mindre djurhållning, odling	1	220	
2001	6	avst	11 742	mindre djurhållning	1	220	
2001	7	avst	16 864	mindre djurhållning	1	220	
2002	1	frgl	52 553	kräftodling	1	120	
2002	2	avst	23 255	mindre djurhållning	1	120	
2002	3	frgl	9 216	mindre djurhållning	1	220	
2002	4	frgl	12 556	mindre djurhållning	1	223	
2002	5	frgl	10 987	rörelse, åkeri	1	220	
2003	1	avst	31 267	odling	1	120	
2003	2	avst	24 225	mindre djurhållning	1	220	
2003	3	frgl	39 011	mindre djurhållning	1	120	
2003	4	frgl	12 669	mindre djurhållning	1	220	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
2003	5	frgl	28 613	mindre djurhållning	1	220	
2003	6	frgl	7 962	mindre djurhållning	1	120	
2003	7	frgl	10 131	odling	1	120	
2003	8	avst	22 200	mindre djurhållning	1	220	

Bilaga 4: Stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Trelleborgs kommun

År	Löpnummer	Bildningssätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn 93/94
1991	1	frgl	16 116	mindre djurhållning	1	220	
1991	2	frgl	17 603	mindre djurhållning	1	220	
1991	3	frgl	15 430	mindre djurhållning	1	220	
1991	4	frgl	5 499	mindre djurhållning	1	220	
1991	5	avst	20 975	mindre djurhållning	1	220	
1991	6	frgl	26 029	mindre djurhållning	1	220	
1991	7	frgl	24 220	mindre djurhållning	1	220	
1991	8	frgl	32 427	mindre djurhållning	2	220	
1992	1	avst	9 837	näringsverksamhet	1	220	
1992	2	avst	38 416	grönsaksodling	1	120	
1992	3	frgl	27 946	mindre djurhållning	1	220	
1992	4	frgl	37 484	mindre djurhållning	3	220	
1992	5	frgl	44 349	ridanläggning	1	824	
1992	6	avst	26 895	mindre djurhållning	1	220	
1993	1	frgl	67 165	mindre djurhållning och mindre odling	1	120	nej
1993	2	frgl	10 435	mindre djurhållning	1	220	nej
1993	3	frgl	58 183	mindre djurhållning och flygverksamhet	6	120	nej
1993	4	frgl	13 940	mindre djurhållning	1	220	ja
1993	5	avst	9 234	mindre djurhållning	1	220	ja
1993	6	frgl	47 931	mindre djurhållning	1	220	ja
1993	7	frgl	119 200	djurhållning och köttproduktion	1	120	nej
1993	8	avst	25 067	odling	4	120	ja
1994	1	avst	28 803	verksamhet	1	220	ja
1995	1	frgl	72 468	stuteri och lägerverksamhet	1	120	

År	Löpnnummer	Bildningsätt	Areal	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1995	2	avst	56 100	mindre djurhållning och specialodling	1	120	
1996	1	frgl	34 057	mindre djurhållning och odling	3	220	
1996	2	frgl	9 022	mindre djurhållning	1	220	
1997	1	avst	38 458	mindre djurhållning	1	120	
1997	2	avst	70 842	mindre djurhållning, ekologisk odling	1	120	
1997	3	frgl	7 748	mindre djurhållning	1	220	
1997	4	frgl	30 946	växtodling (julgransplantering o trädgårdsodling)	1	120	
1997	5	frgl	24 496	mindre djurhållning	1	213	
1998	1	frgl	77 348	travbana	1	120	
1998	2	frgl	20 034	mindre djurhållning	1	120	
1998	3	frgl	24 387	vandrarhem	1	220	
1998	4	frgl	11 311	mindre djurhållning	1	220	
1999	1	frgl	13 328	mindre djurhållning	1	220	
1999	2	frgl	32 212	mindre djurhållning	1	120	
1999	3	frgl	9 242	företagsändamål	1	220	
1999	4	avst	14 711	mindre djurhållning/odling	1	220	
2000	1	frgl	40 000	mindre djurhållning	3	120	
2000	2	avst	7 472	mindre djurhållning	1	220	
2001	1	frgl	23 446	mindre jordbruk	1	120	
2003	1	frgl	9 063	lokalen, ridhus	1	223	
2003	2	frgl	10 978	mindre djurhållning	1	220	

Bilaga 5: Stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Ljungby kommun

År	Löpnummer	Bildningssätt	Areal (kvvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1991	1	frgl	72 586	mindre djurhållning	1	120	
1991	2	avst	34 344	mindre djurhållning	1	120	
1991	3	frgl	54 055	mindre djurhållning	1	120	
1992	1	frgl	76 500	mindre djurhållning	1	120	
1992	2	avst	13 676	mindre djurhållning	1	220	
1992	3	avst	48 750	mindre djurhållning	1	120	
1992	4	avst	35 803	mindre djurhållning	1	120	
1992	5	frgl	42 695	växtodling och plantskoleverksamhet	1	120	
1992	6	frgl	59 289	mindre djurhållning	2	120	
1993	1	frgl	9 056	mindre djurhållning	1	220	ja
1993	2	avst	24 637	mindre djurhållning	1	220	ja
1993	3	frgl	43 988	mindre djurhållning	1	120	nej
1994	1	frgl	66 224	näringsverksamhet (fiskodling)	1	120	nej
1994	2	frgl	20 897	mindre djurhållning	1	220	ja
1995	1	frgl	54 480	mindre djurhållning	1	120	
1995	2	frgl	158 386	mindre djurhållning	2	120	
1995	3	avst	66 600	mindre djurhållning	1	120	
1995	4	avst	48 253	mindre djurhållning	1	120	
1996	1	avst	150 000	mindre djurhållning	3	120	
1996	2	frgl	14 307	mindre djurhållning	1	220	
1996	3	avst	46 550	mindre djurhållning	1	120	
1996	4	frgl	74 500	mindre djurhållning	1	120	
1996	5	frgl	41 203	mindre djurhållning	1	120	
1996	6	frgl	57 252	mindre djurhållning	1	120	
1997	1	frgl	19 423	mindre djurhållning	1	220	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1997	2	avst	58 573	mindre djurhållning	2	120	
1997	3	frgl	19 124	mindre djurhållning	1	220	
1997	4	frgl	22 837	mindre djurhållning	1	120	
1997	5	avst	26 644	mindre djurhållning	2	120	
1997	6	frgl	126 048	mindre djurhållning	1	120	
1997	7	frgl	83 822	mindre djurhållning	1	120	
1997	8	frgl	65 875	mindre djurhållning	4	120	
1997	9	avst	44 300	mindre djurhållning	1	120	
1997	10	frgl	73 356	mindre djurhållning	1	120	
1997	11	avst	54 460	mindre djurhållning	1	120	
1997	12	avst	43 680	mindre djurhållning	1	120	
1998	1	frgl	16 425	mindre djurhållning	1	220	
1998	2	avst	37 750	mindre djurhållning	1	120	
1998	3	frgl	96 400	mindre djurhållning	1	120	
1998	4	frgl	18 000	mindre djurhållning	1	220	
1998	5	frgl	49 597	mindre djurhållning	1	120	
1999	1	avst	101 618	odling	2	120	
1999	2	avst	34 326	mindre djurhållning	2	120	
1999	3	avst	48 894	mindre djurhållning	2	120	
1999	4	frgl	88 600	mindre djurhållning	1	120	
1999	5	avst	64 800	mindre djurhållning	1	120	
1999	6	avst	66 750	mindre djurhållning	1	120	
2000	1	frgl	42 659	mindre djurhållning	1	120	
2000	2	frgl	46 630	mindre djurhållning och odling	1	120	
2000	3	frgl	5 500	mindre djurhållning	1	220	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
2000	4	frgl	104 000	mindre djurhållning	2	120	
2000	5	avst	71 700	mindre djurhållning	1	120	
2000	6	frgl	16 274	mindre djurhållning	1	120	
2000	7	frgl	18 288	mindre djurhållning	1	220	
2000	8	frgl	10 224	mindre djurhållning	2	220	
2000	9	frgl	117 581	mindre djurhållning	3	120	
2000	10	avst	50 781	mindre djurhållning	1	120	
2000	11	avst	30 166	mindre djurhållning	1	120	
2000	12	avst	27 166	mindre djurhållning	1	120	
2001	1	frgl	38 024	mindre djurhållning och odling	1	120	
2001	2	frgl	20 900	mindre djurhållning	1	120	
2001	3	frgl	26 570	mindre djurhållning	2	120	
2001	4	avst	27 359	mindre djurhållning	1	120	
2001	5	frgl	39 758	hästuppfödning och mindre odling	1	120	
2001	6	avst	26 710	mindre djurhållning	1	120	
2001	7	frgl	24 449	mindre djurhållning och odling	1	120	
2001	8	frgl	11 653	mindre djurhållning	1	220	
2001	9	frgl	32 093	mindre djurhållning	1	120	
2001	10	avst	42 943	mindre djurhållning	1	120	
2002	1	frgl	136 140	mindre djurhållning	1	120	
2002	2	frgl	44 516	mindre djurhållning	1	120	
2002	3	avst	33 700	mindre djurhållning	1	120	
2002	4	frgl	38 422	mindre djurhållning	1	220	
2002	5	avst	38 400	mindre djurhållning	2	120	
2003	1	frgl	27 316	mindre djurhållning	1	220	



År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
2003	2	frgl	12 378	mindre djurhållning	1	220	
2003	3	avst	30 345	mindre djurhållning	1	220	
2003	4	avst	61 798	mindre djurhållning	2	120	
2003	5	avst	73 600	mindre djurhållning	1	120	
2003	6	avst	37 755	mindre djurhållning	2	120	
2003	7	avst	27 000	mindre djurhållning	1	220	

Bilaga 6: Stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Tingsryds kommun

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1992	1	frgl	54 974	mindre djurhållning	1	120	
1992	2	avst	110 422	hobbyjordbruk	1	120	
1992	3	frgl	60 000	fritidsjordbruk	1	120	
1992	4	frgl	25 019	hobbylantbruk	1	220	
1992	5	frgl	20 038	hobbylantbruk	1	220	
1993	1	avst	10 794	hobbylantbruk	1	220	nej
1993	2	frgl	45 995	hobbylantbruk	1	120	nej
1993	3	avst	86 380	hobbylantbruk	1	120	nej
1993	4	frgl	82 000	fritidsjordbruk	1	110	nej
1994	1	frgl	45 815	fritidsjordbruk	1	120	ja
1995	1	avst	49 730	hobbylantbruk	1	120	
1995	2	frgl	23 912	mindre djurhållning	2	220	
1996	1	avst	27 950	mindre djurhållning	1	120	
1996	2	frgl	98 000	mindre djurhållning, odling, skogsdrift	1	120	
1996	3	frgl	54 527	mindre djurhållning, odling, skogsdrift	1	120	
1996	4	avst	21 299	mindre djurhållning	2	120	
1999	1	frgl	66 000	fritidsjordbruk	1	120	
1999	2	frgl	38 000	mindre djurhållning	1	120	
1999	3	avst	47 700	mindre djurhållning	2	113	
1999	4	frgl	40 000	mindre djurhållning	1	120	
2000	1	avst	13 050	mindre djurhållning	2	220	
2000	2	frgl	37 000	mindre djurhållning	2	120	
2000	3	avst	17 950	mindre djurhållning, odling mm	1	220	
2000	4	avst	41 200	mindre djurhållning	1	120	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
2000	5	avst	25 800	mindre djurhållning	1	120	
2000	6	avst	37 500	mindre djurhållning	1	120	
2001	1	frgl	105 500	mindre djurhållning	1	120	
2001	2	frgl	40 000	mindre djurhållning	1	120	
2001	3	avst	32 400	mindre djurhållning	1	120	
2002	1	avst	21 000	mindre djurhållning	1	120	
2002	2	avst	99 000	mindre djurhållning	1	120	
2002	3	avst	180 000	mindre djurhållning	2	120	
2002	4	avst	16 112	mindre djurhållning	1	221	
2002	5	avst	30 500	mindre djurhållning	1	120	
2002	6	avst	110 000	mindre djurhållning	1	120	
2002	7	frgl	17 500	mindre djurhållning	1	220	
2002	8	frgl	135 000	mindre djurhållning	1	120	
2002	9	avst	39 200	mindre djurhållning	1	120	
2002	10	avst	113 000	mindre djurhållning	1	120	
2003	1	frgl	36 970	mindre djurhållning	1	120	
2003	2	avst	31 000	mindre djurhållning	1	220	
2003	3	avst	31 000	mindre djurhållning	2	220	
2003	4	avst	174 000	mindre djurhållning	1	120	
2003	5	avst	61 511	mindre djurhållning o odling	1	120	

Bilaga 7: Stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Älmhults kommun

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
1991	1	avst	60 505	mindre djurhållning	1	120	
1992	1	frgl	70 837	hobbyskogsbruk	2	120	
1994	1	avst	32 960	mindre djurhållning	1	120	ja
1994	2	frgl	107 259	fritidsjord- och skogsbruk	1	120	nej
1994	3	frgl	98 805	fritidsjord- och skogsbruk	1	120	nej
1994	4	frgl	38 889	fritidsjordbruk	1	120	ja
1995	1	avst	32 300	fritidsjord- och skogsbruk	1	120	
1995	2	avst	27 945	fritidsjord- och skogsbruk	1	120	
1995	3	avst	117 770	mindre djurhållning	1	120	
1995	4	avst	34 190	hobbyskogsbruk	1	120	
1995	5	frgl	102 859	fritidsjord- och skogsbruk	1	120	
1995	6	frgl	49 979	mindre djurhållning	1	120	
1996	1	frgl	76 673	mindre djurhållning	1	120	
1997	1	avst	45 418	mindre djurhållning	1	120	
1997	2	frgl	66 320	mindre djurhållning	3	120	
1997	3	avst	40 800	mindre djurhållning	1	120	
1997	4	frgl	23 584	mindre djurhållning	1	120	
1997	5	frgl	6 057	näringsverksamhet (handelsträdgård)	1	220	
1998	1	avst	47 400	mindre djurhållning	1	120	
1998	2	avst	75 700	mindre djurhållning och mindre odling	1	120	
1998	3	frgl	90 000	mindre odling	1	120	
1999	1	avst	57 250	mindre djurhållning	1	120	
2000	1	frgl	14 970	mindre djurhållning	2	220	
2000	2	avst	169 100	mindre djurhållning	1	120	

År	Löpnummer	Bildningsätt	Areal (kvm)	Ändamål	Antal skiften	Tax. kod	Ägare vid fastbildn. 93/94
2000	3	avst	45 404	mindre djurhållning	2	120	
2000	4	avst	22 551	mindre djurhållning	1	120	
2000	5	avst	47 000	mindre djurhållning	1	120	
2001	1	avst	21 200	mindre djurhållning	1	120	
2001	2	avst	18 000	mindre djurhållning	1	220	
2002	1	avst	173 500	mindre djurhållning	2	120	
2003	1	avst	38 517	mindre djurhållning	1	120	
2003	2	avst	39 432	mindre djurhållning	1	220	
2003	3	avst	33 971	mindre djurhållning	2	220	

## Bilaga 8: Brev till fastighetsägare



LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Lunds universitet

FÖLJEBREV

2004-01-12

FASTIGHETSÄGARE

Institutionen för teknik och samhälle

Hej!

Jag heter Kristoffer Persson och studerar sista året på lantmåteriprogrammet på Lunds Tekniska Högskola. Mitt examensarbete ska handla om "stora bostadsfastigheter" på landsbygden. Initiativ till arbetet har tagits av Lantmäteriet i Gävle. Liknande undersökning utförs av studenter vid LTH i Stockholm.

Bakgrunden är den lagändring som innebar att det blev möjligt att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden, med tillgång till mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande. Syftet med denna ändring var bland annat att stimulera bosättning och sysselsättning på landsbygden.

I samarbete med Lantmäteriet har jag valt ut fem kommuner i Sverige där jag tittar närmare på hur lagändringen tillämpats i praktiken. Jag har skickat detta brev till Er därför att Ni äger en stor bostadsfastighet som är belägen i en av de kommuner som ingår i undersökningen.

Era svar kommer att behandlas konfidentiellt. Inga ägaruppgifter, fastighetsbeteckningar eller liknande kommer att publiceras. Svaren kommer enbart att ligga till grund för en statistisk undersökning, som publiceras i mitt examensarbete, som beräknas vara klart i början av 2005.

Om Ni har några frågor angående denna enkät kan Ni kontakta min handledare på LTH: Åsa Knutson vid institutionen för Teknik och samhälle, telefon 046-222 48 35, eller email: [asa.knutson@tft.lth.se](mailto:asa.knutson@tft.lth.se).

För att jag ska kunna genomföra mitt examensarbete är det viktigt att så många som möjligt svarar. Jag är tacksam om jag får Ert svar senast **onsdagen den 26 januari**. Var vänlig använd det bifogade svarskuvertet. Jag är mycket tacksam om Ni vill svara på den bifogade enkäten.

Om Ni har några frågor, tveka inte att kontakta mig!

Tack på förhand!

Kristoffer Persson  
046-157 844  
070-638 96 52  
[cil00pk1@l.lth.se](mailto:cil00pk1@l.lth.se)

## Bilaga 9: Enkät till fastighetsägare

Mitt kontrollnummer:  
E 91:1

Till fastighetsägaren:  
Slogstorp 1:18  
Denna del kommer att  
avlägsnas omedelbart då svaret  
inkommit

1. När Er fastighet bildades/ombildades år 19\*\* skulle den kompletteras med \*\*\*\*\*.  
Pågår denna verksamhet idag?

Ja

Nej

Delvis

Om Nej eller Delvis, utveckla:

---

---

2. Finns det skogsmark på Er fastighet?

Ja

Nej

Om Ja, ungefär hur stor är arealen skogsmark?

Mindre än 1 ha

1-3 ha

Större än 3 ha

Vet ej

Om Ja, vad använder Ni skogsmarken till?

Ved

Jakt

Inget speciellt

Annat ändamål

Om Annat ändamål, till vad?

---

---

3. Är Ni nöjd med utformningen av och storleken på Er fastighet?

Ja

Nej

Om Nej, varför inte?

---

---

Var god vänd!

4. Om Er fastighet inte kunnat bildas/ombildas år 19\*\*, hur tror Ni då att skicket på Era byggnader skulle ha varit? När det gäller:

a) Er bostadsbyggnad?

Bättre          Sämre          Ingen påverkan          Vet ej

b) Era ekonomibygnader, det vill säga stall, ladugård, garage, uthus med mera?

Bättre          Sämre          Ingen påverkan          Vet ej

5. Om möjlighet inte funnits att bilda/ombilda Er typ av fastighet, det vill säga en större bostadsfastighet med \*\*\*\*, hade Ni då valt att bosätta Er på ett annat ställe?

Ja                  Nej                  Vet ej

6. Arrenderar Ni mark?

Ja                  Nej

Om Ja, ungefär hur stor areal arrenderas?

\_\_\_\_\_ha          Vet ej

Om Ja, för vilket ändamål arrenderas mark?

---

---

7. Arrenderar Ni ut mark?

Ja                  Nej

Om Ja, ungefär hur stor areal arrenderas ut?

\_\_\_\_\_ha          Vet ej

Tack för din medverkan!

Åter igen, om Ni har några frågor angående enkäten eller om mitt examensarbete, kontakta gärna mig.



Bilaga 10: Enkät svar från fastighetsägare i Eslövs kommun

År	löp-nr	Fråga 1		Fråga 2.a	Fråga 2.b	Fråga 3	Fråga 4.a	Fråga 4.b	Fråga 5	Fråga 6	Fråga 7
		Areall (kvm)	samma anv i dag?	skog? (ha)	användning av skog		nöjd med utformning och storlek?	bostadsbyggnad	ekonomi-byggnad	bosatt sig annat ställe	arrrenderar
1991	1	27 399									
1991	2	28 594	ja	< 1 ha	ved	ja	sämre	sämre	ja	5 ha	nej
1991	3	17 246	ja	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1991	4	38 708	ja	> 3 ha	rida på	ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1991	5	8 154		nej		ja			nej	nej	nej
1991	6	32 596	delvis	nej		ja	ej påverk	sämre	ja	nej	2 ha
1991	7	14 230	delvis	nej		ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1991	8	30 893	ja	nej		ja	sämre	ej påverk	ja	nej	nej
1991	9	6 633	ja	nej		nej (mer mark)	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1991	10	5 470	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	vet ej	2 ha	nej
1991	11	6 764	nej	nej		ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
1991	12	83 422	delvis	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1992	1	16 815	nej	< 1 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1992	2	7 915	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	ja	1.5 ha	nej
1992	3	30 196	nej	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	3 ha
1992	4	42 198									
1992	5	14 561	ja	nej		ja	bättre	bättre	ja	nej	nej
1992	6	56 522									
1992	7	15 087									
1992	8	26 749	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1992	9	26 063	nej	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	1.5 ha
1992	10	11 253									
1992	11	35 210	ja	nej		ja	sämre		ja	nej	nej
1992	12	79 670	ja	< 1 ha	jakt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	30 ha

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
1993	1	42 751									
1993	2	67 947									
1993	3	32 821	ja	nej	nej (mer mark)	sämre	sämre	ja	nej	nej	nej
1993	4	15 440	ja	nej	nej (mer mark)	ej påverk	sämre	vet ej	0.25 ha	nej	nej
1993	5	9 265	nej	1-3 ha	annat	ja	sämre	ja	nej	nej	nej
1993	6	5 021	ja	< 1 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1994	1	21 219									
1994	2	14 365									
1995	1	14 298	ja	nej	nej (mer mark)	ej påverk	ej påverk	ja	nej	nej	nej
1995	2	48 681									
1995	3	21 284	ja	nej	nej (mer mark)	ej påverk	sämre	vet ej	nej	nej	nej
1995	4	16 332									
1995	5	12 864	ja	nej	ja	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1995	6	30 625	ja	nej	ja	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1995	7	8 984	delvis	nej	ja	ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1995	8	8 631	ja	nej	ja	ja	sämre	vet ej	nej	nej	nej
1995	9	7 840	ja	nej	nej (mer mark)	nej	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1996	1	35 021									
1996	2	38 165	ja	nej	ja	ja	vet ej	vet ej	nej	nej	nej
1996	3	102 850	nej	nej	ja	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	10 ha
1996	4	56 435	ja	nej	ja	ja	ej påverk	ej påverk	nej	12 ha	nej
1996	5	19 345	nej	nej	ja	ja	vet ej	ej påverk	nej	nej	nej
1996	6	25 680									
1996	7	62 330	ja	1-3 ha	ved	ja	ej påverk	saknas	nej	nej	nej

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
1996	8	32 290	ja	nej		ja	ej påverk sämre	sämre	ja	1.4 ha	nej
1997	1	22 150	nej	nej		ja	sämre	sämre	nej	nej	nej
1997	2	22 927	nej	< 1 ha	ved	ja	sämre	sämre	nej	nej	nej
1998	1	21 897	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1998	2	37 116	ja	1-3 ha	ved	ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1998	3	21 073									
1998	4	22 344	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	nej	nej	nej
1998	5	9 063	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1998	6	19 217	ja	nej		nej (mer mark)	sämre	sämre	ja	nej	nej
1999	1	16 896	nej	nej		nej (mer mark)	vet ej	sämre	nej	nej	nej
1999	2	35 004	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	2 ha
1999	3	26 596	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1999	4	22 374	nej	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1999	5	16 644	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej		2 ha
1999	6	23 899	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1999	7	59 957	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1999	8	10 276	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1999	9	15 082	ja	nej		ja	sämre	vet ej	ja	nej	nej
1999	10	56 972									
1999	11	12 412	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	1 ha
2000	1	24 725	nej	nej		ja	sämre	sämre	vet ej	nej	nej
2000	2	17 644	ja	nej		nej (mer mark)	sämre	sämre	nej	0.5 ha	nej
2000	3	42 195	nej	< 1 ha	inget speciellt	nej (mer skog)	sämre	ej påverk	vet ej	nej	2 ha
2000	4	15 598	nej	nej		ja	sämre	sämre	vet ej	nej	1.5 ha

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostadsbyggnad	Fråga 4.b ekonomi-byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
2000	5	11 761	delvis	< 1 ha	inget speciellt	ja	sämre	sämre	nej	nej	1 ha
2000	6	9 556	ja	nej		nej (mer mark)	ej påverk	sämre	ja	2 ha	nej
2000	7	7 256									
2000	8	21 363	nej	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
2000	9	10 445	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	1 ha	nej
2000	10	11 601	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
2000	11	5 141	nej	nej		nej (dåligt avst.)	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
2000	12	11 527	nej	nej		nej (mer mark)	sämre	sämre	ja	nej	nej
2000	13	48 207	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	ja	nej	nej
2000	14	21 249									
2000	15	36 698									
2001	1	6 374									
2001	2	15 754									
2001	3	13 061	ja	nej		nej (mer mark)	sämre	ej påverk	ja	nej	nej
2001	4	41 398									
2001	5	7 121									
2001	6	11 742	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
2001	7	16 864	ja	< 1 ha	inget speciellt	ja	sämre	sämre	ja	2 ha	nej
2002	1	52 553	ja	1-3 ha	julgransodling	ja	sämre	sämre	nej	nej	nej
2002	2	23 255	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
2002	3	9 216	nej	nej		ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
2002	4	12 556									
2002	5	10 987	ja	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
2003	1	31 267	delvis	1-3 ha	annat		sämre	sämre	vet ej	nej	nej

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Uttarrenderar
2003	2	24 225	nej	nej		ja	sämre	ej påverk	nej	nej	nej
2003	3	39 011	ja	< 1 ha	jakt	ja	vet ej	saknas	nej	nej	nej
2003	4	12 669									
2003	5	28 613									
2003	6	7 962	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	ja	3 ha	nej
2003	7	10 131	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
2003	8	22 200									

Bilaga 11: Enkät svar från fastighetsägare i Trelleborgs kommun

År	löp-nr	Areal kvm	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utforming och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad ej påverk	Fråga 4.b ekonomi- byggnad vet ej	Fråga 5 bosatt sig på annat ställe?	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrrenderar
1991	1	16 116	ja	ja		nej	ej påverk	vet ej	nej	nej	nej
1991	2	17 603	ja	nej		nej (mer mark)	ej påverk	ej påverk	ja	nej	nej
1991	3	15 430	ja	nej		nej (mer mark)	ej påverk	sämre	ja	5.5 ha	nej
1991	4	5 499	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1991	5	20 975									
1991	6	26 029	nej	nej		ja	ej påverk	sämre	ja	nej	nej
1991	7	24 220	nej	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1991	8	32 427	ja	nej		ja	vet ej	sämre	ja	nej	nej
1992	1	9 837	nej	nej		nej (utformning)	saknades	sämre	vet ej	nej	nej
1992	2	38 416									
1992	3	27 946	ja	< 1 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	sämre	ja	nej	nej
1992	4	37 484	nej	nej		nej (mer mark)	ej påverk	vet ej	vet ej	nej	2.5 ha
1992	5	44 349	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1992	6	26 895	ja	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1993	1	67 165	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	6 ha
1993	2	10 435	ja	nej		nej	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
1993	3	58 183	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1993	4	13 940	ja	nej		nej (mer mark)	vet ej	sämre	ja	nej	nej
1993	5	9 234		nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	0.5 ha
1993	6	47 931	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	2 ha
1993	7	119 200	nej	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	10 ha
1993	8	25 067									
1994	1	28 803	ja	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog och storlek?	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
1995	1	72 468									
1995	2	56 100	ja	nej	ja	sämre	sämre		ja	nej	nej
1996	1	34 057									
1996	2	9 022	ja	nej	ja	vet ej	vet ej	ja	ja	nej	nej
1997	1	38 458	nej	nej	ja	vet ej	vet ej	ja	ja	nej	2 ha
1997	2	70 842	delvis	nej	ja	vet ej	vet ej	ja	ja		nej
1997	3	7 748	nej	nej	ja	vet ej	vet ej	ja	ja	nej	0.5 ha
1997	4	30 946	ja	nej	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej	2.5 ha
1997	5	24 496									
1998	1	77 348	delvis	nej	ja	vet ej	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
1998	2	20 034	nej	nej	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej	nej
1998	3	24 387	ja	nej	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej	nej
1998	4	11 311									
1999	1	13 328	ja	nej	nej (mer mark)	ej påverk	ej påverk	ja	ja	nej	nej
1999	2	32 212									
1999	3	9 242	ja	nej	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	vet ej	nej	nej
1999	4	14 711	nej	nej	nej (mer betesmark)	ej påverk	ej påverk	vet ej	vet ej	nej	1 ha
2000	1	40 000	ja	nej	nej (skiften+mer mark)	sämre	sämre	ja	ja	nej	nej
2000	2	7 472									
2001	1	23 446	nej	nej	ja	vet ej	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
2003	1	9 063	delvis	nej	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej	nej
2003	2	10 978	nej	nej	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	vet ej	nej	nej

Bilaga 12: Enkät svar från fastighetsägare i Ljungby kommun

År	löp-nr	Areal kvm	Fråga 1 samma anv idag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog? dning ved och timmerförs	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad ej påverk	Fråga 4.b ekonomi- byggnad sämre	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
1991	1	72 586	ja	> 3 ha		ja	ej påverk	sämre	vet ej	nej	nej
1991	2	34 344									
1991	3	54 055									
1992	1	76 500	nej	nej		ja	bättre	bättre	nej	nej	nej
1992	2	13 676									
1992	3	48 750	ja	< 1 ha	ved	ja	ej påverk	ej påverk	nej	30 ha	nej
1992	4	35 803									
1992	5	42 695									
1992	6	59 289									
1993	1	9 056	ja	nej		nej (mer mark)	ej påverk	sämre	vet ej	nej	nej
1993	2	24 637	nej	nej		ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
1993	3	43 988	nej	1-3 ha	ved	ja	ej påverk	sämre	vet ej	nej	nej
1994	1	66 224	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	ja	4 ha	4 ha
1994	2	20 897	nej	nej		ja	ej påverk	bättre	nej	nej	nej
1995	1	54 480									
1995	2	158 386	ja	< 1 ha	ved	ja	ej påverk	sämre	ja	nej	nej
1995	3	66 600	ja	> 3 ha	ved, jakt, timmer	nej (mer mark)	vet ej	vet ej	vet ej	150 ha	4 ha
1995	4	48 253	ja	1-3 ha	ved, jakt, rekreation	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1996	1	150 000	nej	nej		ja	sämre	sämre	nej	nej	15 ha
1996	2	14 307	nej	nej		ja	ej påverk	vet ej	ja	nej	nej
1996	3	46 550	ja	< 1 ha	djurhållning	ja	vet ej	sämre	ja	10 ha	nej
1996	4	74 500									
1996	5	41 203	nej	< 1 ha	ved	ja	vet ej	vet ej	nej	nej	nej



År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
1996	6	57 252	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1997	1	19 423	nej	< 1 ha	ved	ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
1997	2	58 573	ja	> 3 ha	ved, jakt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	8 ha
1997	3	19 124									
1997	4	22 837	ja	< 1 ha	ved och annat	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1997	5	26 644									
1997	6	126 048	nej	> 3 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	sämre	nej	nej	3 ha
1997	7	83 822	nej	> 3 ha	ved, jakt, fritid	ja	sämre	ej påverk	nej	nej	nej
1997	8	65 875	nej	< 1 ha	ved, jakt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	5 ha
1997	9	44 300									
1997	10	73 356	ja	> 3 ha	ved, jakt, försäljning	ja	sämre	sämre	nej	3.7ha	nej
1997	11	54 460									
1997	12	43 680	ja	1-3 ha	ved	ja	ej påverk	ej påverk	ja	nej	nej
1998	1	16 425	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	ja	nej	nej
1998	2	37 750	nej	nej		ja	sämre	ej påverk	ja	nej	nej
1998	3	96 400	ja	> 3 ha	ved, jakt, virke	ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1998	4	18 000	nej	nej					nej	nej	nej
1998	5	49 597	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1999	1	101 618	ja	> 3 ha	ved, jakt	ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1999	2	34 326	nej	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1999	3	48 894	nej	nej		ja	ej påverk	bättre	nej	nej	3 ha
1999	4	88 600	ja	nej		ja	vet ej	vet ej	nej	6 ha	nej
1999	5	64 800									
1999	6	66 750	ja	ja	ved	ja	sämre	sämre	ja	nej	nej

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad ej påverk vet ej	Fråga 4.b ekonomi- byggnad ej påverk vet ej	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
2000	1	42 659					ej påverk	ej påverk	nej	nej	3 ha
2000	2	46 630	nej	< 1 ha	inget speciellt	ja	vet ej	vet ej	nej	nej	nej
2000	3	5 500									
2000	4	104 000	nej	1-3 ha		ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	4 ha
2000	5	71 700	nej	nej		nej (velat ha skog)	ej påverk	ej påverk	nej	70 ha	nej
2000	6	16 274									
2000	7	18 288	delvis	nej		nej (pga strandskydd)	sämre	sämre	ja	nej	ja (vet ej)
2000	8	10 224	ja	nej		ja	bättre	bättre	nej	nej	nej
2000	9	117 581	nej	> 3 ha	ved, jakt, skogsbruk	ja	ej påverk	ej påverk	nej	100 ha	nej
2000	10	50 781									
2000	11	30 166	ja	nej		nej (mer mark)	sämre	sämre	ja	nej	nej
2000	12	27 166									
2001	1	38 024									
2001	2	20 900	ja	< 1 ha	ved	ja	ej påverk	sämre	nej	nej	nej
2001	3	26 570									
2001	4	27 359	nej	nej		nej (velat ha skog)			ja	nej	nej
2001	5	39 758	ja	1-3 ha	ved	ja	ej påverk	sämre	ja	nej	nej
2001	6	26 710	ja	< 1 ha	ved	nej (mer mark)	sämre	sämre	vet ej	2 ha	nej
2001	7	24 449	nej	1-3 ha	ved	nej (mer mark)	ej påverk	ej påverk	nej	nej	2 ha
2001	8	11 653									
2001	9	32 093									
2001	10	42 943	ja	< 1 ha	ved	ja					
2002	1	136 140	ja	> 3 ha	ved, jakt, försäljning	ja	sämre	sämre	nej	nej	10 ha
2002	2	44 516	ja	nej		ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
2002	3	33 700	nej	nej		nej (vill ha skog)	sämre	sämre	nej	nej	3 ha
2002	4	38 422									
2002	5	38 400									
2003	1	27 316									
2003	2	12 378									
2003	3	30 345	ja	nej		nej (mer mark)	sämre	ej påverk	vet ej	6 ha (bete)	nej
2003	4	61 798									
2003	5	73 600	nej	< 1 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	4 ha
2003	6	37 755	ja	1-3 ha	ved	ja	vet ej	vet ej	ja	nej	nej
2003	7	27 000	nej	< 1 ha	inget speciellt	ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej

Bilaga 13: Enkät svar från fastighetsägare i Tingsryds kommun

År	Löp-nr	Areal kvm	Fråga 1 samma anv idag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog?	Fråga 3 möjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad ej påverk	Fråga 4.b ekonomi- byggnad ej påverk	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrrenderar	Fråga 7 Utarrrenderar
1992	1	54 974	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1992	2	110 422									
1992	3	60 000									
1992	4	25 019									
1992	5	20 038	delvis	nej	ja	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
1993	1	10 794	nej	nej	ja	ja	ej påverk	vet ej	nej	nej	nej
1993	2	45 995									
1993	3	86 380	ja	1-3 ha	ved	ja	sämre	sämre	ja	2 ha	nej
1993	4	82 000	nej	> 3 ha	skogsbruk	ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
1994	1	45 815	ja	1-3 ha	inget speciellt	ja	sämre	sämre	nej	nej	1 ha
1995	1	49 730	ja	1-3 ha	ved	ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1995	2	23 912	ja	nej		ja	ej påverk	sämre	nej	nej	nej
1996	1	27 950	delvis	1-3 ha	ved	ja	sämre	ej påverk	ja	nej	nej
1996	2	98 000									
1996	3	54 527	nej	1-3 ha	friluftsliv	ja	sämre	sämre	vet ej	nej	nej
1996	4	21 299	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1999	1	66 000	ja	1-3 ha	ved	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	3 ha
1999	2	38 000									
1999	3	47 700	nej	1-3 ha	ved	ja	sämre	sämre	nej	nej	nej
1999	4	40 000	nej	ja	ved (o naturskydd)	nej	sämre	sämre	nej	nej	2 ha
2000	1	13 050	ja	nej		ja	vet ej	sämre	ja	ja (vet ej)	nej
2000	2	37 000	delvis	< 1 ha	ved	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	nej	nej
2000	3	17 950	ja	> 3 ha	skogsbruk-julgransod	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	3 ha

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.a sämre	Fråga 4.a ej påverk	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 4.b sämre	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrrenderar
2000	4	41 200	ja	1-3 ha	annat - hästar	ja	sämre	sämre	sämre	ja	ja	nej	nej	nej
2000	5	25 800	ja	< 1 ha	ved	nej (mer mark)	nej påverk	nej	nej	ja	ja	nej	nej	1 ha
2000	6	37 500												
2001	1	105 500												
2001	2	40 000	nej	< 1 ha	inget speciellt	nej (mer mark)	ej påverk	vet ej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
2001	3	32 400	ja	< 1 ha	ved	nej (mer mark o skog)	sämre	sämre	sämre	nej	nej	nej	nej	nej
2002	1	21 000	nej	> 3 ha	ved, jakt,slutavverkn	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej	nej	nej	nej
2002	2	99 000	nej	1-3 ha	ved, framtida bete	nej (bättre kvalitet)	sämre	sämre	ja	ja	ja	nej	nej	nej
2002	3	180 000												
2002	4	16 112												
2002	5	30 500	nej	nej		ja	nybygge	sämre	ja	ja	ja	nej	nej	2 ha
2002	6	110 000	ja	1-3 ha	inget speciellt	ja	sämre	sämre	ja	ja	ja	20 ha	nej	nej
2002	7	17 500	nej	nej		nej	ej påverk	sämre	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej	nej
2002	8	135 000	nej	> 3 ha	ved	ja	sämre	sämre	sämre	nej	nej	nej	nej	3 ha
2002	9	39 200												
2002	10	113 000	ja	1-3 ha	ved	ja	vet ej	vet ej	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej	nej
2003	1	36 970	nej	1-3 ha	ved, jakt	ja	sämre	sämre	ja	ja	ja	nej	nej	3 ha
2003	2	31 000	nej	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej	30 ha	nej	90 ha
2003	3	31 000	ja	1-3 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	ej påverk	ja	ja	ja	nej	nej	nej
2003	4	174 000	ja	> 3 ha	ved	nej (åkermark önskas)	sämre	sämre	ja	ja	ja	12 ha	nej	nej
2003	5	61 511	ja	> 3 ha	annat - friluftsliv	ja	ej påverk	ej påverk	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej	1 ha

Bilaga 14: Enkät svar från fastighetsägare i Älmhults kommun

År	löp-nr	Areal kvm	Fråga 1 samma anv idag	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utfornn & strlik	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Ufarrenderar
1991	1	60 505									
1992	1	70 837	ja	> 3 ha	ved, jakt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	0.5 ha
1994	1	32 960	ja	> 3 ha			ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1994	2	107 259									
1994	3	98 805									
1994	4	38 889	nej	< 1 ha	inget speciellt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1995	1	32 300	ja	1-3 ha	ved, jakt	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1995	2	27 945									
1995	3	117 770	nej	1-3 ha	ved, jakt	ja	vet ej	vet ej	vet ej	nej	nej
1995	4	34 190									
1995	5	102 859	nej	> 3 ha	ved, jakt, timmer, masv	nej (för liten)	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1995	6	49 979									
1996	1	76 673	nej	> 3 ha	annat ändamål	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	1 ha
1997	1	45 418	ja	< 1 ha	ved	nej (mer skog)	ej påverk	ej påverk	vet ej	2.5 ha	nej
1997	2	66 320	ja	< 1 ha	ved	ja	sämre	sämre	ja	nej	nej
1997	3	40 800	nej	1-3 ha	ved	ja	sämre	sämre	nej	nej	nej
1997	4	23 584	nej	< 1 ha	ved	ja	sämre	vet ej	vet ej	nej	nej
1997	5	6 057	ja	nej		nej (för liten)	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
1998	1	47 400	nej	1-3 ha	ved	ja	sämre	sämre	ja	nej	1.5 ha
1998	2	75 700	ja	1-3 ha	ved, jakt	ja	vet ej	sämre	nej	50 ha	nej
1998	3	90 000	ja	nej		nej (mer odlbar mark)	sämre	sämre	ja	3 ha	nej
1999	1	57 250	ja	< 1 ha	ved	ja	sämre	sämre	nej	nej	nej
2000	1	14 970	ja	< 1 ha	hage för hästar	ja	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej

År	löp-nr	Areal (kvm)	Fråga 1 samma anv i dag?	Fråga 2.a skog? (ha)	Fråga 2.b användning av skog	Fråga 3 nöjd med utformning och storlek?	Fråga 4.a bostads- byggnad	Fråga 4.b ekonomi- byggnad	Fråga 5 bosatt sig annat ställe	Fråga 6 arrenderar	Fråga 7 Utarrenderar
2000	2	169 100									
2000	3	45 404									
2000	4	22 551									
2000	5	47 000									
2001	1	21 200	nej	nej		nej	ej påverk	ej påverk	nej	nej	nej
2001	2	18 000									
2002	1	173 500	ja	nej		ja	ej påverk	ej påverk	nej	66 ha	nej
2003	1	38 517									
2003	2	39 432	nej	1-3 ha	ved	ja	sämre	vet ej	ja	nej	3 ha
2003	3	33 971	ja	nej		ja	sämre	sämre	ja	nej	nej

