

JORDBRUKSFASTIGHETER UPPDELADE PÅ FLERA EJ INTILLIGGANDE SKIFTEN

– Lämplighet och praktisk tillämpning

Marie-Louise Johansson
Mikael Lennung

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Faculty of Engineering
Lund University, Sweden



ISBN/LUTVDG/TVLM 07/5142 SE

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige



Department of Real Estate Science
Faculty of Engineering
Lund University
P O Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

JORDBRUKSFÄSTIGHETER UPPDELADE PÅ FLERA EJ INTILLIGGANDE SKIFTEN

– Lämplighet och praktisk tillämpning

AGRICULTURAL PROPERTIES DIVIDED INTO SEVERAL NON-ADJACENT PARCELS

– Suitability and practice

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by

Marie-Louise Johansson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, (180 p), LTH
Mikael Lennung, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, (180 p), LTH

Handledare/Supervisors

Lennart Bovin, Lantmäterimyndigheten, Helsingborgs kommun
Kristofer Törngård, Institutionen för fastighetsvetenskap

Examinator/Examiner

Klas Ernard Borges, Institutionen för fastighetsvetenskap

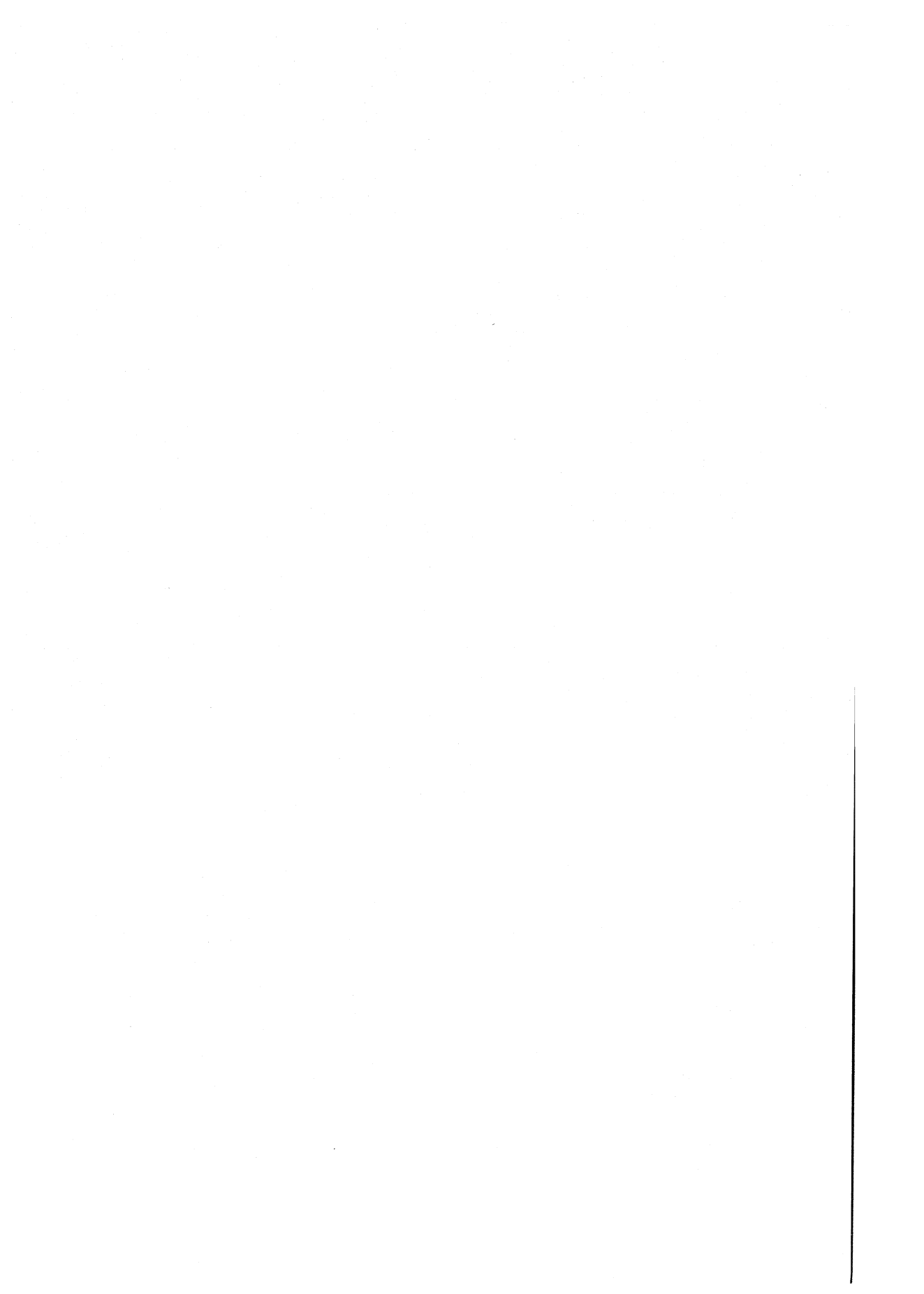
Sökord

Fastighetsbildning, landsbygd, jordbruksfastighet, brukningsavstånd, 3 kap 1 § FBL, lämplig fastighet, 3 kap 5 § FBL, företagsekonomiska kravet, jordförvärv, skifte

Keywords

Property formation, rural area, agricultural property unit, farming distance, paragraph 3 section 1 of the Property Formation Act, suitable property unit, paragraph 3 section 5 of the Property Formation Act, the economic demand, acquisition of property, parcel

ISRN/LUTVDG/TVLM 07/5142 SE



Förord

Examensarbetet har utförts vid avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola under hösten 2006 och är den avslutande delen av vår civilingenjörsutbildning inom lantmäteri. Valet föll sig på att skriva om fastighetsbildning på landsbygden då fastighetsbildning och fastighetsteknik intresserat oss mest under utbildningen samt eftersom en av oss har lantbruksbakgrund.

När arbetet påbörjades visste vi inte hur arbetet skulle komma att gestalta sig och under arbetets gång har synen på problemet förändrats eftersom vi från början trodde det skulle finnas mer gemensamma riktlinjer för lantmäterimyndigheternas agerande. Arbetet har varit givande, lärorikt och framförallt allmänbildande och gett oss kunskap att ta med oss när vi går vidare ut i arbetslivet.

Vi vill passa på att tacka alla som ställt upp och hjälpt oss under examensarbetets gång. Ett speciellt tack vill vi rikta till alla på det kommunala lantmäteriet i Helsingborg där merparten av arbetet utförts och ett särskilt tack till vår handledare där, Lennart Bovin, för all den hjälp och tillgång till material vi fått. Till vår handledare på Lunds Tekniska Högskola, Kristofer Törngård, vill vi rikta ett tack för all hjälp och stöd vi fått i processen. Vi vill även tacka Fredrik Krokstorp och Bengt Andersson för att de tog sig tid och ville dela med sig av sina erfarenheter och ge oss lantbrukarnas synvinkel på problemet. Tack till Sven Gunnarsson, Solveig Andersson, Bodil Söderman, Åke Uthas och Kristianstads kommunala lantmäteri för att de tog sig tid och delade med sig av sin kunskap och av hur problemet hanteras på lantmäterimyndigheterna. Tack även till Jan Larsson på SLU för hans bidrag av material till våra kalkyler, till Sven-Åke Lennung för hjälp med korrekturläsning och till Lisa Bondesson som opponerat på vårt arbete.

Helsingborg i januari 2007

Marie-Louise Johansson Mikael Lennung

Abstract

This Master of Science's Thesis, entitled *Agricultural properties divided into several non-adjacent parcels – Suitability and practice*, has been written by Marie-Louise Johansson and Mikael Lennung at the Department of Real Estate Science, Faculty of Engineering, Lund University, Sweden.

The aim of the study was to investigate the suitability of an agricultural property unit divided into several non-adjacent parcels and the suitable distance between the parcels. The thesis is based on section 1, 5 and 6 in paragraph 3 of the Property Formation Act, handbooks from the central office of the Swedish National Land Survey and preparatory documents. To investigate how these regulations are interpreted in practice, interviews have been carried out with representatives of cadastral authorities and studies have been made of cadastral procedures. Agriculturists have also been interviewed to obtain their opinion on scattered land. Calculations have been performed to assess the economic demand laid out in section 5, paragraph 3 of the Property Formation Act.

The results show that there is a difference in how the legislation is interpreted in different parts of the County of Skåne. In some parts, cadastral surveyors apply a maximum distance between the parcels to determine whether the land formation is practicable or not. Others are of the opinion that the division into districts should guide their judgment. All those interviewed stated that they take the traffic situation between the concerned parcels into consideration, and the matter of barriers such as railways, highways or densely built-up areas. The calculations show lower profitability for the farmer as the distance between the parcels increases, which makes it difficult to meet the economic demand.

Sammanfattning

Utvecklingen av jordbruket har under alla tider drivits av behovet att försörja fler invånare, vilket har fått till följd att jordbruket i Sverige har genomgått flera stora omarronderingsåtgärder de senaste 300 åren i form av storskifte, enskifte och laga skifte. Syftet har alltid varit att höja effektiviteten och öka produktionsförmågan. Målet vid varje åtgärd har varit att samla lantbrukarnas ägor i större sammanhängande enheter för att minska på transporterna och öka brukningsmöjligheterna. Lantbruket har också genomgått en stor teknisk utveckling från lantbruk där mycket av arbetet utfördes för hand med dragdjur som häst och ox till dagens näst intill helmekaniserade jordbruk med traktorer och andra maskiner. Utvecklingen på senare tid har återigen börjat peka på att ägorna blir mer och mer spridda, vilket kan ha sin förklaring i att det är lättare att transportera maskinerna samt att det behövs allt mer mark för att ett lantbruk ska vara bärkraftigt. Denna mark kan ofta vara svår att få tag i på nära håll varför brukaren får söka sig ut i mer perifera områden. Syftet med arbetet är att utreda lämpligheten av att fastigheter har sin mark utspridd i flera ej sammanhängande områden. För att utreda hur lantbrukare ser på att ha sin mark utspridd och för att se hur lantmäterimyndigheterna agerar, utifrån lagstiftning och rekommendationer, när frågan om fastighetsreglering eller sammanläggning över längre avstånd kommer upp har intervjuer gjorts med båda parter. Även arkivundersökningar på utförda förrättningar har genomförts. Kalkyler har gjorts för att utreda hur det företagsekonomiska kravet i 3 kap 5 § FBL uppfylls. Arbetet inriktar sig på jordbruksområdena i Skåne. De få rättsfall som har hittats på området har studerats.

Hur långt ifrån huvudgården lantbrukarna söker mark skiljer sig åt beroende på vilken inriktning företaget har. Den intervjuade lantbrukaren med både djurhållning och växtodling tittar mest i närområdet medan den rena växtodlaren kan tänka sig att köpa eller arrendera mark upp till en mil från huvudgården. Lantbrukarna som intervjuats angav som skäl till att de valt fastighetsreglering när mark förvärvats att de ansåg det mest praktiskt att ha marken samlad i så få fastighetsbeteckningar som möjligt men även att stämpelskatten kringgicks.

Fastighetsbildningen på landsbygden har tidigare varit starkt sammankopplad med den rådande jordbrukspolitiken som verkat för att det skulle produceras mer mat till rimliga priser för konsumenterna. Dagens jordbrukspolitik, som är gemensam för alla länder inom EU, fokuserar mer på att minska överproduktionen och säkra kvaliteten på livsmedlet. Detta medför att det inte längre finns lika tydliga mål för hur jordbruket ska skötas och hur detta ska utvecklas. Markpolitiken har därmed inte heller en lika betydande roll vid fastighetsbildningen. Fastighetsbildningslagen är en ramlagstiftning som utgår ifrån politikens ambitioner, varför tolkningen av denna har liberaliserats i takt med att de klara och tydliga målen i politiken försvagats. En konsekvens av detta är att det numera tillåts att större bostadsfastigheter med möjlighet till mindre djurhållning

eller hobbyodling av olika slag bildas, vilket hade varit omöjligt tidigare när all mark skulle användas för produktion.

Förutom att lantmäterimyndigheten ska ta hänsyn till att lämpliga fastigheter bildas ställer Lantmäteriverket upp riktlinjer om att förrättningslantmätarna ska ta hänsyn till ortnamnsvården, det vill säga vård av traktnamn. En ytterligare begränsning vid fastighetsreglering och sammanläggning är kommungränserna. Kommungränser kan bara flyttas om det föreligger särskilda skäl och då krävs samråd med berörda kommuner. Jordförvärvslagen hade en stor betydelse vid fastighetsbildningen på landsbygden fram till 1991 eftersom lantbruksnämnderna genom denna styrde vem som fick förvärva jordbruksfastigheter. Lantbruksnämndernas ambitioner gjorde att det i många tillstånd till jordförvärv angavs som krav att köparens fastighetsinnehav skulle sammanföras till en registerenhet. Jordförvärvslagen fick 1991 en svagare innebörd när det inte längre krävdes förvärvstillstånd för privatpersoner utanför glesbygd.

Kalkylerna visar på att det företagsekonomiska kravet i 3 kap 5 § FBL är svårt att uppfylla om avståndet mellan mottagande och avstående fastighet är långt eftersom resultatet blir sämre ju längre brukningsavståndet är. Att lantbrukarna trots att lönsamheten är dålig är intresserade av att förvärva mark är en följd av den effektivisering som sker inom lantbruket samt att de räknar med att det är en långsiktigt bra investering med stabil värdeökning.

I de intervjuer som gjorts har det framkommit skillnader i hur lantmäterimyndigheterna agerar när någon vill sammanföra ett förvärvat markområde med sin ursprungliga fastighet och inte markområdena ligger intill varandra. En del av förrättningslantmätarna anser att med tanke på den utveckling som finns inom lantbruket kan inte lantmäterimyndigheterna neka någon såvida inte starka skäl föreligger. Dessa sätter upp ett avstånd som anses vara det längsta de kan tänka sig att ha mellan en fastighets olika skiften. Andra förrättningslantmätare menar att hänsyn ska tas till traktindelningen vid bedömningen om förrättningen går att genomföra eller inte. Bedömningen görs utifrån varje enskilt fall och de kan tänka sig att tillåta stora avstånd om berörda fastigheter är belägna i samma trakt. De som anser att stor hänsyn ska tas till traktindelningen tycker att det skulle kännas svårt att sätta upp ett fast avstånd som regel för då är det svårt att ta ställning till om en lämplig fastighet, enligt 3 kap 1 § FBL, bildas. Andra faktorer som finns med i bedömningen av om fastighetsbildningen är lämplig är storleken på skiftet, trafiksituationen mellan områdena och om det finns hinder mellan områdena som motorvägar, järnvägar eller större samhällen.

Slutsatsen är att något tydligt avstånd som kan vara lämpligt varken finns för lantmäterimyndigheterna eller för lantbrukarna. Skillnaderna i synsätt mellan olika delar av Skåne medför dock att möjligheterna för ägarna att utveckla sina fastigheter är olika beroende på var i länet de är verksamma. Synen på lantbruket i framtiden är positivt från de lantbrukare som intervjuats vilket troligen bidrar till att de avstånd som kan tänkas lönsamma kommer att öka i framtiden.

Summary

The agricultural development has always been driven by the need to support more people. This has led to several changes in the formation of the agricultural properties in Sweden during the last 300 years, for example *storskifte*, *enskifte* and *laga skifte*. The purpose has always been to increase the efficiency and the production. The goal has also been to gather the agricultural properties in larger coherent units with the intention to reduce the transports and increase the profitability of farming. The agriculture has also undergone a large technical development, from the farming where all work were done by hand and with the help of horses and oxen till today's mechanized farming with tractors and other machines. The development has nowadays started to show that the agricultural units become more and more scattered again. The explanation to this could be that it is easier today to transport the machines between the parcels and that an economically sound agriculture nowadays needs larger and larger units. To get in hold of more land the farmer often has to look for available properties at a large distance from his original property since there are not always available land next to the original property. The purpose of this thesis is to investigate the suitability of agricultural property units divided into several non-adjacent parcels. To obtain the farmers opinion on scattered land and to investigate how the regulations about this are interpreted in practice, interviews have been carried out with both representatives of cadastral authorities and farmers. Studies have also been made of cadastral procedures. Calculations have been performed to assess the economic demand laid out in section 5, paragraph 3 of the Property Formation Act. The thesis concentrate upon agricultural property units in the County of Skåne. Those few legal cases concerning the subject has been studied.

How far from the main farm the farmer search to find available mark to expand his agricultural unit depend on what kind of agriculture that is carried on. The interviewed farmer with only cultivation search for available land at a maximum distance of ten kilometers from the main farm, while a farmer with both animal farming and cultivation search for available land closer by. The reason why the interviewed farmers prefer to have their land in one property unit rather than in several is because it is more practical when you for example apply for subsidy from EU but also because you avoid the stamp duty when you use reallocation instead of an ordinary purchase.

The property formation in rural areas was earlier strongly connected with the current agricultural policy which said that the farming industry should produce more food at a reasonable cost for the consumers. The agricultural policy of today is common for all countries within EU. The focus is to reduce the overproduction and to secure the quality of the food. This has resulted in less clear goals for how the agriculture shall develop. The agricultural policy has therefore today a less important role for property formation. The Property Formation Act is a law that shall be interpreted differently depending on the ambitions of the current policy. The interpret of this has therefore become more

open and liberalized since the goals of the agricultural policy became less clear. A consequence of this is that larger residential properties in the countryside with small animal farming or cultivation as hobby activity nowadays are allowed to be formed. This would not have been possible when all arable land were to be used for food production.

Not only should the cadastral authorities make sure that suitable properties are formed but they should also take into consideration those guidelines put up by the National Land Survey, for example the care of district names. Another restriction of property formation is the municipal boundaries. Municipal boundaries can only be moved in certain cases and if so is a consultation between the concerned municipalities required. Up to 1991 the Acquisition of Property Act had a great importance for property formation in rural areas since it was the agricultural board who decided who where allowed to acquire agricultural property. The ambitions of the agricultural board lead to that it often was written in the sanction that it required that the purchasers agricultural property units where to be gathered in one single property unit. After 1991 natural persons no longer requires sanctions for acquisition of property outside thinly populated areas wherefore the Acquisition of Property Act got a less important role for property formation.

The calculations show that the economic demand in paragraph 3 section 5 of the Property Formation Act is hard to fulfil if the distance between the parcels is large since the results reduces as the distance increases. The farmers are interested in acquisition of property even though the profitability is low. The reason is probably the increase of efficiency taking place within agriculture and because they think it is a good investment with a stabile rise in value in the long term.

The interviews show a difference between how different cadastral authorities act when someone wants to bring together two non-adjacent parcels in one single property unit. Some cadastral surveyors are of the opinion that the cadastral authorities can't deny someone such a procedure without strong reasons, because of the agricultural development. They apply a maximum distance between the parcels to determine whether the property formation is practicable or not. Other cadastral surveyors are of the opinion that the division into districts should guide their judgment to whether the formation is practicable or not. Each specific case is different and they can allow large distances as long as the concerned properties are located in the same district. They think it is hard to judge if the property unit is suitable, according to paragraph 3 section 1 of the Property Formation Act, if you simply apply a maximum distance. All those interviewed stated that they take the traffic situation between the concerned parcels into consideration and the matter of barriers such as railways, highways or densely built-up areas when judging whether the property formation is practicable or not.

The conclusion is that neither for the cadastral authorities nor for the interviewed farmers are there any obvious maximum distance that is suitable between the parcels. The different approaches of the cadastral authorities in different parts of the County of Skåne result in different possibilities for the farmers to develop their agricultural properties depending on where in the county they operate. The interviewed farmers have a positive view on the agriculture in the future. This point to that the profitable distance will increase in the future.

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	16
1.1 Bakgrund.....	16
1.2 Syfte.....	16
1.3 Metod.....	16
1.4 Avgränsningar.....	17
2 Den agrara utvecklingen.....	18
2.1 Jordbruket i Sverige från forntid till nutid.....	18
2.2 Jordbruket idag.....	21
3 Förändringar i fastighetsindelningen på landsbygden.....	24
3.1 Hammarskiftet, tegskiftet och storskiftet.....	24
3.2 Enskiftet.....	24
3.3 Laga skifte.....	26
3.4 Nybildning av fastigheter före 1928.....	26
3.5 Fastighetsbildning från 1928 till 1972.....	26
3.6 Fastighetsbildning från 1972 fram till idag.....	27
4 Lagstiftning.....	30
4.1 Fastighetsbildningslagen.....	30
4.2 Kommungränser.....	32
4.3 Ortnamnsvård.....	33
4.4 Jordförvärvslagen.....	33
5 Köp, fastighetsreglering alternativt arrende.....	34
6 Lantbrukares synsätt.....	38
6.1 Bengt Andersson.....	38
6.2 Fredrik Krokstorp.....	39
7 Den praktiska tillämpningen.....	42
7.1 Intervjuer.....	42
7.1.1 Sven Gunnarsson.....	42
7.1.2 Lennart Bovin.....	44

7.1.3 Kommunala lantmäterimyndigheten i Kristianstad.....	46
7.1.4 Bodil Söderman och Solveig Andersson.....	48
7.2 Exempel på splittrade fastigheter.....	49
7.2.1 Helsingborg Allerum 11:35.....	49
7.2.2 Helsingborg Frillestad 19:43.....	49
7.2.3 Helsingborg Lydinge 1:4.....	50
7.2.4 Trelleborg Östra Värlinge 18:6.....	50
7.2.5 Förhandsförfrågan till KLM i Helsingborg.....	51
7.2.6 Ansökan om fastighetsreglering till KLM i Helsingborg.....	51
7.3 Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.....	51
8 Analys.....	54
8.1 Fastighetsindelningen ur lönsamhetssynpunkt.....	54
8.1.1 Förutsättningar i kostnadsberäkningar.....	54
8.1.2 Resultat av kostnadsberäkningar.....	55
8.2 Tolkningen av lagstiftningen.....	60
8.3 Övrigt.....	63
9 Slutsats.....	66
10 Referenser.....	68
10.1 Tryckta källor.....	68
10.1.1 Böcker.....	68
10.1.3 Offentliga publikationer.....	68
10.1.4 Förrättningsakter.....	69
10.1.5 Rättsfall.....	69
10.1.6 Rådgivningsbrev och broschyrer.....	69
10.2 Elektroniska källor.....	69
10.2.1 Dataprogram.....	69
10.2.2 Webbssidor.....	70
10.3 Personliga kontakter.....	71

Bilagor

Bilaga 1: Sveriges tre riksområden och åtta produktionsområden

Bilaga 2: Intervjufrågor till lantbrukare

Bilaga 3: Intervjufrågor till lantmäterimyndigheter

Bilaga 4: Helsingborg Allerum 11:35

Bilaga 5: Helsingborg Frillestad 19:43

Bilaga 6: Helsingborg Lydinge 1:4

Bilaga 7: Trelleborg Östra Värlinge 18:6

Bilaga 8: Helsingborg Hjortshög 1:18 och Helsingborg Görarp 2:1

Bilaga 9: Kostnadskalkyl för lantbruk med 50 ha åkermark som förvärvar 25 ha

Bilaga 10: Kostnadskalkyl för lantbruk med 75 ha åkermark som förvärvar 25 ha

Bilaga 11: Kostnadskalkyl för lantbruk med 125 ha åkermark som förvärvar 25 ha

Bilaga 12: Kostnadskalkyl för lantbruk med 125 ha åkermark som förvärvar 50 ha

Bilaga 13: Kostnadskalkyl för lantbruk med 125 ha åkermark som förvärvar 75 ha

Förkortningar

AL = Anläggningslag (1973:1149)
BNP = Bruttonationalprodukt
CAP = Common Agricultural Policy
FBL = Fastighetsbildningslag (1970:988)
FD = Fastighetsdomstolen
GA = Gemensamhetsanläggning
GJP = Gemensamma jordbrukspolitiken
Gss = Götalands södra slättbygder
HD = Högsta Domstolen
HovR = Hovrätten
JB = Jordabalk (1970:994)
JDL = Jorddelningslag (lag om delning av jord å landet 18 juni 1926)
JFL = Jordförvärvslag (1979:230)
KLM = Kommunala lantmäterimyndigheten
KML = Lag (1988:950) om kulturminnen m.m.
LÄIF = Lag (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning
MTR = Midterm review
NJA = Nytt Juridiskt Arkiv
Prop. = Proposition
SCB = Statistiska Centralbyrån
SOU = Statens Offentliga Utredningar
TR = Tingsrätten

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Jordbruksfastigheternas struktur har genom historien genomgått flera stora förändringar i form av storskifte, enskifte och laga skifte. Syftet med dessa omstruktureringar har varit att mer och mer samla marken kring brukningscentret för att bilda effektiva brukningsenheter. Från att under 1900-talet ha haft ett mycket reglerat jordbruk är jordbrukspolitiken idag liberaliserad och styrs mer av marknadskrafterna. Detta har lett till att det numera lättare tillåts att fastigheter är uppdelade på flera ej sammanhängande skiften. En lantbrukare som vill utöka sin brukbara mark kan ha alternativen att arrendera eller köpa till mark. Vid förvärv av mark kan köparen välja mellan att ha den tillköpta marken i en separat fastighet eller att göra en sammanläggning eller fastighetsreglering för att få all sin mark samlad i en fastighet. Utgångspunkten är 3 kap 1, 5 och 6 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL).

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att ur fastighetsbildningssynpunkt utreda möjligheten till och lämpligheten av att fastighetsbilda så att en jordbruksfastighet får flera ej sammanhängande skiften. Syftet med arbetet är vidare att utreda hur lagstiftningen tillämpas av olika lantmäterimyndigheter. Även de problem som kan uppstå om en fastighet blir splittrad ska utredas.

1.3 Metod

Bakgrunden utgörs av litteraturstudier av den agrara utvecklingen i Sverige, studier av jordbrukspolitiken samt fastighetsindelningen före FBL:s tillkomst. Lantmäteriverkets handbok till FBL samt studier av rättsfall ligger till grund för hur tolkningen av lagstiftningen ska ske. För att vidare kunna utreda hur tolkningen av lagstiftningen sker i praktiken på olika lantmäterimyndigheter har kvalitetsstudier i form av intervjuer av personer på fyra lantmäterimyndigheter, både kommunala och statliga, gjorts. Det företagsekonomiska kravet i 3 kap 5 § FBL har utretts genom att kalkyler för ökade brukningsavstånd utförts. Några olika fastigheter med splittrad struktur har undersökts genom att arkivundersökningar genomförts i Malmö och Helsingborg för att utreda hur dessa fastigheter uppstått samt vilka motiveringar som gjorts av förrättningslantmätaren som skäl för fastighetsbildningen. Dessa fastigheter har valts ut genom sökning i

dataprogrammen 3DWin och AutoKA-Vy på lantmäterimyndigheterna i Helsingborg respektive Malmö. En större sökning i fastighetsregistret via Lantmäteriverket för att få fram ett bättre urval hade varit önskvärt, detta var emellertid inte genomförbart.

1.4 Avgränsningar

Arbetet inriktar sig enbart på jordbruksfastigheter på Skånes slättlandskap vilket innebär främst västra och södra landskapet. Inga internationella undersökningar eller jämförelser görs. Skogsbruk berörs inte alls eftersom det moderna skogsbruket inte ställer samma krav som jordbruket på kontinuerliga transporter mellan brukningscentra och fält. I beräkningarna för ökat brukningsavstånd har enbart rena växtodlingsgårdar behandlats eftersom blandjordbruk skulle bli alltför komplext och komplicerat. För att inte kalkylerna skulle bli alltför stora och överskådliga har en förenkling gjorts genom att endast de största och, som vi bedömt, viktigaste posterna tagits med samt att vissa parametrar hålls konstanta. Detta ger inte ett exakt resultat utan mer en vägledning över vilken roll brukningsavståndet har för lönsamheten i ett växtodlingsföretag. Alla lantmäterimyndigheter i Skåne har inte kontaktats utan endast ett urval, vilka vi gjort mer ingående intervjuer med, en så kallad kvalitetsstudie.

2 Den agrara utvecklingen

2.1 Jordbruket i Sverige från forntid till nutid

Människan började bruka jorden i Sverige cirka 4 000 f.Kr under stenåldern. Detta medförde att människor blev mer bofasta och att det bildades små byar. (Welinder, Pedersen & Widgren 2004) Lantbruket har sedan utvecklats under åren med hjälp av nya uppfinningar i form av att dragdjur och genom att nya redskap började användas. Storleken på lantbruken har varierat över tiden från små lantbruk, som drevs av familjen, till stora sammanhängande egendomar i form av godslandskap som började bildas under 1500- och 1600-talen. (Myrdal 1999)

Under 1800-talet fanns främst två parallella former av jordbruk. Gods med anställd arbetskraft och stora ägor och familjejordbruk med en mindre gård där familjen utgjorde arbetskraften. Under slutet av 1800-talet steg lönerna i samhället vilket medförde att det blev dyrt att ha anställda. Samtidigt expanderade industrin och lockade arbetskraft från jordbruken. Allt detta tillsammans med mekaniseringen medförde att den familjebaserade arbetskraften blev den ledande och att den anställda arbetskraften minskade. Godsen började därför i början på 1900-talet likna stora familjejordbruk. (Flygare & Isacson 2003) Den tekniska och vetenskapliga utvecklingen medförde att det blev möjligt att färdas längre och snabbare. Utvecklingen bidrog till ökad export och import som i sin tur medförde att jordbruket fick internationell konkurrens. Möjligheten för färre människor att kunna försörja fler än tidigare var också en följd av den tekniska och vetenskapliga framfarten. (Morell 2001)

Under åren 1861-1930 påverkades jordbruken av utvandringen till Amerika. Under denna tid utvandrade cirka 1,4 miljoner svenskar. Denna utvandring ledde till brist på arbetare inom lantbruksnäringen eftersom det i stor utsträckning var de unga, arbetsföra och ej jordägande som emigrerade. (Morell 2001) I ett försök att stoppa avfolkningen av landsbygden tillsatte regeringen 1899 en utredning. Riksdagen beslutade sedan 1904 om att sätta in kraftfulla åtgärder för att förenkla för mindre bemedlade medborgare att kunna skaffa sig ett mindre lantbruk. Denna nya företeelse kom att kallas egnahemsrörelsen. Köpen skulle hjälpfinansieras av staten genom att de lånade ut pengar till förmånliga villkor. Egnahemsrörelsen fick större spridning i Kristianstad län än i Malmöhus län eftersom det vid enskiftet och laga skifte inte sällan hade lagts ut tre skiften eller flera i skogsbygderna istället för enbart ett som var fallet på de rena slättbygderna. Dessa oekonomiska utskiften i mellan- och skogsbygderna lämpade sig väl för att bli egnahemsfastigheter. Denna egnahemsrörelse bidrog till att priserna på jordbruksmark steg och antalet småbruk ökade. (Sommarin 1938)

Den kraftiga ökningen av småbruk under slutet av 1800-talet och början på 1900-talet berodde även på att jordstyckningslagstiftningen liberaliserades under hela 1800-talet fram till 1896-års ägostyckningsinstitut. Ägare gavs därmed större och friare rätt att dela upp sin egendom. Småbrukens fördelar till trots kom det under 1920-talet fram mer och mer material som pekade på att större gårdar var att föredra framför mindre enheter. Från olika håll menades att jorddelningen hade gått för långt. Staten började därför verka för större enheter. Tankarna med egnahem försvann i mitten på 1940-talet och med dem även alla andra stöd till småbruken vilket fick till följd att antalet småbruk inte längre ökade. (Morell 2001)

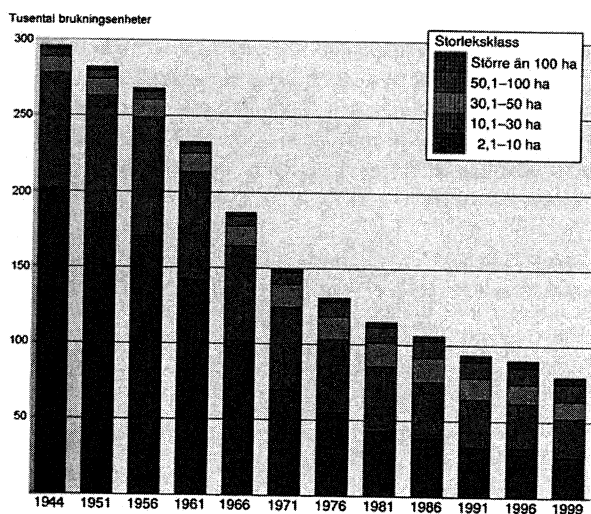
Under perioden från 1914 till 1945 drabbades Europa av krig vilket fick betydelse för den svenska jordbruksnäringen. Krigssituationen innebar att import och export försvårades vilket fick till följd att landet drabbades av matförsörjningsproblem och att ransoneringar infördes på vissa varor. Jordbrukets kris blev akut i början på 1930-talet genom att arbetslösheten steg och exporten gick sämre på grund av kris i världsekonomin. Ett försök från statens sida att få rätsida på böndernas lönsamhetsproblem var att införa ett mer reglerat jordbruk som skulle vara skyddat från bland annat världsmarknadens prisfluktuationer. Regleringarna medförde ett överskott av spannmål i landet på grund av att bönderna kände en säkerhet i att investera i produktionshöjande åtgärder som till exempel bättre gödselmedel. Lönsamheten förstärktes återigen under mitten av 1930-talet för framförallt de större gårdarna som hade råd att mekanisera driften. Detta ledde fram till att Sverige tack vare överproduktionen stod väl rustat när andra världskriget bröt ut 1939. Åren 1940-41 blev dock dåliga skördeår vilket medförde ransoneringar på nästan alla baslivsmedel. (Morell 2001) Detta ledde till att en ny jordbrukspolitik antogs 1947 genom ett riksdagsbeslut. Tre mål sattes upp; inkomstmålet, produktionsmålet och effektivitetsmålet. Inkomstmålet innebar att jordbruken skulle få samma ekonomiska utveckling som det övriga samhället. Detta skulle uppnås genom att staten höll uppe priserna på producerade varor från jordbruket. Produktionsmålet gick ut på att produktionen skulle ligga på en så hög nivå att Sverige skulle vara självförsörjande vid eventuella framtida krig eller avspärningar. För att uppnå effektivitetsmålet skulle gårdarna vara stora och sammanhållna med minst 10-20 ha åker. Detta höjdes vid slutet på 1950-talet till 20-30 ha. De små jordbruken skulle avvecklas eller sammanläggas med mer bärkraftiga jordbruk. Staten skulle underlätta denna effektivisering som dock var frivillig. (SOU 1946:42) I varje län infördes lantbruksnämnder vars uppgift var att påverka gårdsstrukturen och därmed få fram effektivare jordbruk. (Flygare & Isacson 2003) Målen från 1947 lyckades endast delvis uppnås varför arbetet med att effektivisera de svenska jordbruksföretagen fortsatte in på 1960-talet. År 1967 antog riksdagen en ny jordbrukspolitik där inkomstmålet tonades ner och produktionen skulle minskas. (SOU 1966:31)

Riksdagen antog 1977 återigen en ny jordbrukspolitik efter att statens livsmedelssubventioner blivit för dyra för landet och lönsamheten för lantbruken blivit sämre. Nu skulle återigen inkomstmålet bli centralt medan produktions- och effektivitetsmålet fick mindre betydelse även om de låg kvar. För att uppnå målen användes bland annat prisstöd, finansieringsstöd, rådgivning och jordförvärvslagen (1979:230) (JFL). Istället för att styra bönderna skulle staten nu underlätta för dem, särskilt för familj jordbruken. (prop. 1977/78:19)

Inflationen i början på 1980-talet ledde till en minskad konsumtion men trots detta ökade produktionen. För att åtgärda detta och för att förbättra för bönderna antogs 1985 en ny livsmedelspolitik som innebar att jordbruken skulle producera i nivå med konsumtionen och åtgärder sattes in för att minska produktionen. Åtgärderna var bland annat att överskottsspannmål skulle säljas till världsmarknadens låga priser, vilket skulle minska produktionen. (SOU 1984:86)

Den 1 juli 1991 antogs en ny livsmedelspolitik som innebar en friare marknad. Jordbrukaren fick nu själv ta ansvar för hur han utnyttjar sin mark och skulle likställas med andra företagare. (prop. 1990/91:155) Efterfrågan skulle avgöra vad som skulle produceras och marknadspriser ersatte framförhandlade priser. Kvaliteten på maten, med tanke på folkhälsa och miljö, skulle prioriteras framför kvantiteten. Inträdet i EU 1995 innebar dock en viss återgång till en något mer reglerad marknad. Likheterna mellan EU:s jordbrukspolitik, CAP (Common Agricultural Policy), och den tidigare nationella jordbrukspolitiken var många, bland annat var ambitionen att höja produktiviteten, trygga livsmedelsförsörjningen och garantera konsumenterna livsmedel till skäliga priser. Målen skulle uppnås genom att tullarna inom EU slopades för att jämna ut konkurrensen, införselavgifter och kvoter på importerade produkter och säkerställda lägsta priser på produkterna, som EU förband sig att köpa dessa för, infördes. Produktionsstöd till lantbrukarna infördes för att hålla nere priserna för konsumenterna. (Flygare & Isacson 2003)

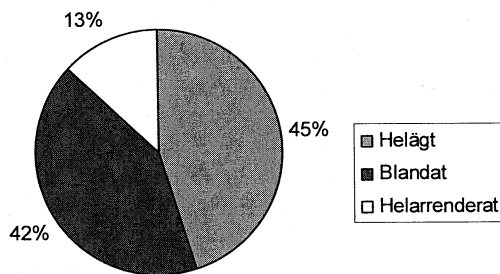
Under mitten på 1900-talet minskade antalet små jordbruk medan de största förblev samma till antalet. År 1944 fanns det cirka 300 000 brukningsenheter (Flygare & Isacson 2003) med mer än 2 ha medan det 2005 endast fanns 75 000 kvar (Jordbruksverket & SCB 2006). Figur 1 visar att det främst var de mindre enheterna som försvann medan de större var mer konstanta till antalet.



Figur 1: Antalet brukningsenheter över 2 ha 1944-1999 (Flygare & Isacson 2003)

Idag är jordbruksföretag med upp till 30 ha åker vanligast. Endast 8 % är storjordbruk med mer än 100 ha åker och endast ett hundratal har mer än 500 ha åker. (Jordbruksverket & SCB 2006) De största jordbruksenheterna arealmässigt är belägna i Götalands södra slättbygder (Gss) dit västra och södra Skåne räknas, se bilaga 1. Inom detta område har storleken på jordbrukens åkermark ökat från cirka 18 ha (SCB 1946) till cirka 50 ha (Jordbruksverket & SCB 2006) under åren 1944 till 2005, vilket är en ökning på 150 %. (Flygare & Isacson 2003)

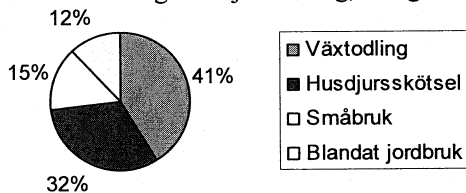
Ett alternativ till jordägandet är att arrendera marken. Fördelarna med arrende är bland annat att lantbrukarna inte är lika låst som i ett ägande eftersom jordbruksarrenden oftast inte löper på längre tid än fem år. Under 1700- och 1800-talet var 30 % av alla jordbruk helarrenderade medan det 2003 endast var cirka 13 % helarrenderat, 45 % helägt och resterande blandat, se figur 2. (Flygare & Isacson 2003, Jordbruksverket & SCB 2006)



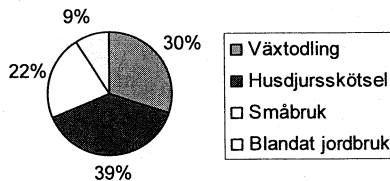
Figur 2: Fördelningen mellan helägda och arrenderade brukningsenheter i Sverige 2003

2.2 Jordbruket idag

Den totala arealen åkermark i Sverige uppgick 2003 till knappt 2,7 miljoner ha, varav cirka 450 000 ha finns i Skåne uppdelat på cirka 9 000 företag. Av denna areal är ungefär 50 % arrenderad. All åkermark används inte för spannmålsodling utan en stor del, framförallt i skogs- och mellanbygder, används till vallodling vilket har till följd att djurhållning är vanligare i dessa trakter än i slättbygderna där de rena växtodlingsföretagen dominerar. Jordbruksföretagen i Skåne är specialiserade. Antingen är företaget enbart växtodlare med inriktning på spannmål, potatis och sockerbetor eller är företaget specialiserat på djurhållning. Endast 12 % av företagen är blandjordbruk med både växtodling och djurhållning, se figur 3 och 4.



Figur 3: Jordbruksföretagens inriktning i Skåne 2003



Figur 4: Jordbruksföretagens inriktning i Sverige 2003

I Skåne är 2,1 % av befolkningen sysselsatta inom jordbruk, skogsbruk och jakt vilket motsvarar ungefär 10 000 personer. År 2003 uppgick jordbrukets bidrag till BNP till 13,1 miljarder kr vilket utgjorde 0,5 % av landets totala BNP det året. (Jordbruksverket & SCB 2006)

Dagens svenska jordbrukspolitik styrs av EU:s jordbrukspolitik. EU-ländernas jordbruksministrar enades under 2003 om en ny gemensam jordbrukspolitik. Den nya jordbrukspolitikerna kallades MTR (Midterm review). Målen med den nya politiken var att göra EU:s jordbruk mer konkurrenskraftigt, främja ett mer marknadsanpassat och hållbart jordbruk samt att främja landsbygdsutvecklingen. Friheten för lantbrukarna blev större eftersom stöden kom att vara frikopplade från produktionskraven, vilket de inte varit tidigare. Frikopplingen av stöden ska göra lantbrukarna mer konkurrenskraftiga och marknadsorienterade. Målet är att direktstöden till lantbruket ska minska gradvis under perioden fram till 2012. För att erhålla stöd finns dock krav på att lantbrukarna ska följa regler kring bland annat miljöhänsyn, folkhälsa och djurskydd (Europeiska kommissionen) samt att en viss areal ska vara uttagen areal som inte används för livsmedelsproduktion. Den uttagna arealen får bestå av träda, viltbete eller också får lantbrukaren odla marken som vanligt för att producera energigrödor. (Jordbruksverket 2005 1) Det nya stödsystemet trädde i kraft 2005. (Europeiska kommissionen) De europeiska målen har anpassats till den svenska jordbrukspolitikerna. Den viktigaste punkten är att jordbruksstöden inte är produktionskopplade, vilket ska resultera i att lantbrukarna producerar det som konsumenterna efterfrågar samt att den kostsamma överproduktionen ska minska. Stöden ska även vara kopplade till brukaren och inte till marken. (Skr. 2003/04:137)

Av Sveriges 16 nationella miljömål som är antagna av riksdagen är det målet om ett rikt odlingslandskap som är aktuellt i detta fall och kan påverkas av fastighetsbildningsåtgärder:

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Inriktningen är att miljökvalitetsmålet ska nås inom en generation.”

För att uppnå detta har ett antal delmål satts upp. Ett av dessa är väsentligt för fastigheternas användning; ängs- och betesmarker ska bevaras och skötas på ett sätt som bevarar deras värde och den hävdade ängs- och betesmarken ska utökas arealmässigt fram till 2010. (Miljömålportalen)

Landsbygdspolitiken vill öka inflyttningen till och sysselsättningen på landsbygden. För att detta ska uppnås måste en mer attraktiv miljö för boende och företagare skapas. Ett steg i detta är Sveriges landsbygdsprogram 2007-2013 som innehåller fyra gemensamma mål för EU-länderna. Målen är att förbättra konkurrenskraften i jord- och skogsbrukssektorn, att förbättra miljön och landskapet, att diversifiera och förbättra livskvaliteten på landsbygden samt att göra människor delaktiga och möjliggöra inflytande i lokala frågor. (Länsstyrelsen i Skåne län 2006)

Jordbruksföretagen i Skåne kommer enligt prognoser att fortsätta bli större på bekostnad av de medelstora enmans- och familj jordbruket. Däremot kommer även antalet småjordbruk att öka. Det resulterar i att ett fåtal stora enheter kommer att bruka större delen av åkermarken. (Länsstyrelsen i Skåne län 2002)

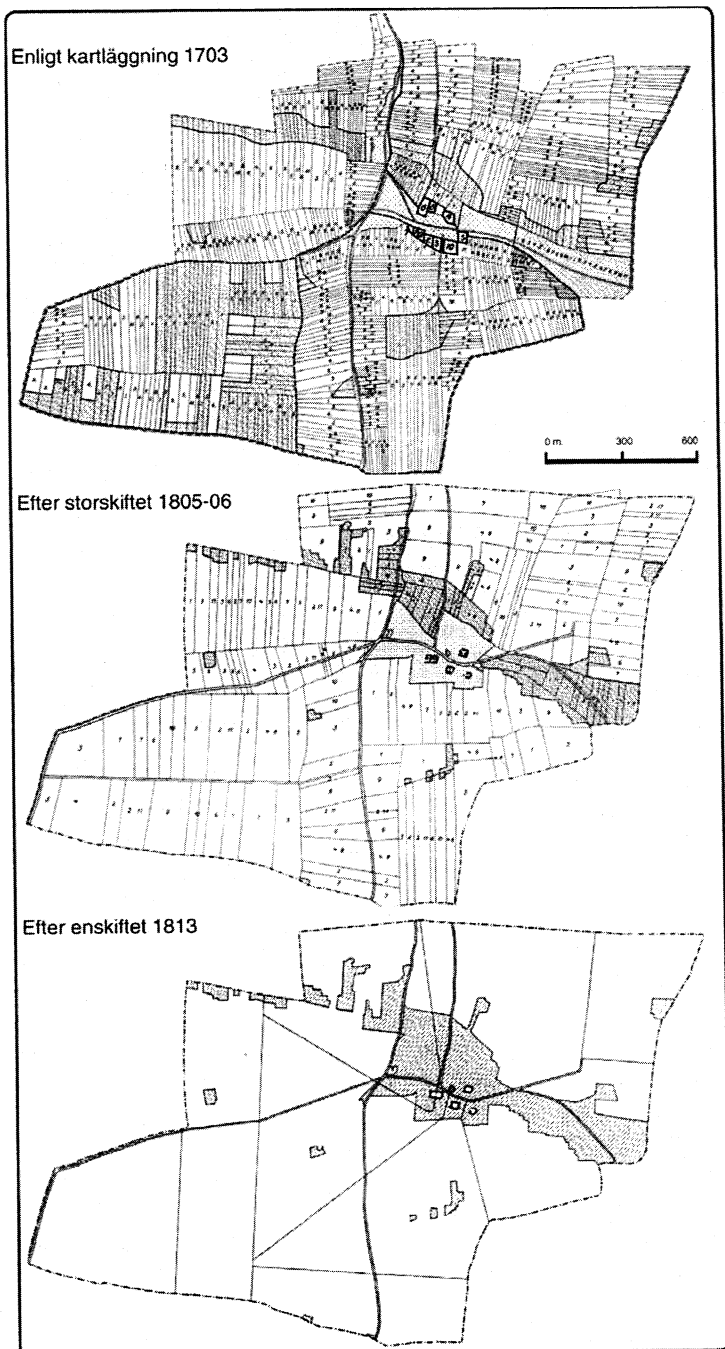
3 Förändringar i fastighetsindelningen på landsbygden

3.1 Hammarskiftet, tegskiftet och storskiftet

När människan började bruka jorden och blev bofast bildades byar. Dessa byar hade ofta en gemensam ägoareal som fördelades mellan byns invånare. Det första system på uppdelning av jorden som fanns var hammarskifte. Vad detta egentligen innebar är forskare oense om. Hammarskiftet följdes sedan av tegskifte eller solskifte som det också kallas. Tegskiftet grundade sig på att alla mantalsägare i byn skulle få lika mycket dålig jord som bra jord och att detta skulle vara rättvist fördelat efter mantalen. Tegskiftet började utvecklas på 1200-talet och fortsatte fram till mitten av 1700-talet. För att bättre utnyttja marken och få en effektivare indelning ur jordbrukssynpunkt stiftades år 1749 en lag, storskiftesstadgan, om att tegarna skulle samlas i större enheter. (Julstad 2005)

3.2 Enskiftet

Upprinnelsen till enskiftet var att det föregående storskiftet inte fått de konsekvenser som eftersträvats, till stor del beroende på att lantmätarna tolkat lagstiftningen på ett fritt sätt. 1749-års stadga kring storskiftet föreskrev att det skulle läggas ut två, tre eller maximalt fyra storskiften per hemman i en by. Lantmätarna tolkade detta som att varje gård kunde få högst fyra storskiften per åkerslag och även högst fyra storskiften i utmarkerna. Detta resulterade i att varje hemman kunde få upp till 30 storskiften utlagda på byns marker. Storskiftet blev därför inte den effektivitetshöjande åtgärd som varit tanken utan det blev mer en något förbättrad indelning av de gamla tegarna. Den första enskiftesförordningen kom 1803 och berörde endast Skåne. De viktigaste delarna i förordningen var bland annat att varje enskild bydelägare hade rätt att påkalla enskifte för sina delägor. Det behövde med andra ord inte vara hela byn som begärde enskifte. Enskiftet i en by förenklades dock om hela byn var överens om att förrättningen skulle ske eftersom lantmätaren var tvungen att göra upp en enskifteskarta för hela byn även om det endast var en bydelägare som ville få sina delägor skiftade. (Svensson 2005) I förordningen fanns också regler om hur skiftena skulle se ut. Bland annat stod det att ägorna skulle läggas ”i så stort sammanhang, som deras beskaffenhet och belägenhet möjligen må medgiva”. Även arronderingen på ägorna reglerades på så sätt att ägorna skulle få en kvadratisk form kring bostaden. (Sommarin 1938) För ett exempel på hur fastighetsindelningen förändrades under tegskiftet, storskiftet och enskiftet, se figur 5.



Figur 5: Kartläggning av Lilla Uppåkra by söder om Lund under tegskiftet, storskiftet samt enskiftet. (Emanuelsson, Bergendorff, Billqvist, Carlsson & Lewan 2002)

Utskiften som bildades i form av skogs- eller betesskiften hamnade inte sällan flera kilometer från gården vilket medförde att dessa blev värdelösa för gårdsdriften. Utskiftena arrenderades därför ofta ut till andra brukare eller blev de egnahemsgårdar som bildades i början på 1900-talet. (Sommarin 1938) Ett annat problem med enskiftet och storskiftet var att dessa lagstiftningar löpte parallellt under början på 1800-talet med följderna att en by kunde bli storskiftad ett år för att redan nästan år genomgå ett enskifte. Därför infördes 1827 en ny lagstiftning kring omarronderingen som kallades laga skifte. (Svensson 2005)

3.3 Laga skifte

Laga skifte var en sammanslagning av storskifteslagstiftningen och enskiftesförordningen. Lagstiftningen kom att bli tämligen lyckad eftersom den förbättrade de arronderingskrav som varit för svaga i storskiftesförordningen samtidigt som målen med enskiftet stod kvar. Laga skifte skulle omfatta hela byn när det genomfördes. Vid laga skifte blev det fastlagt att det endast fick ingå tre skiften per hemman. Laga skiftestadgan innebar en skärpning gentemot både storskiftet och enskiftet. Laga skiftesförordningen kom inte att användas mycket på de rena slättbygderna på grund av att de till största delen redan var enskiftade när lagstiftningen kom 1827. (Svensson 2005) Skiftesverksamheten var som störst under åren 1830-1850. Därefter avtog verksamheten tämligen drastiskt under 1860-talet. (Julstad 2005)

3.4 Nybildning av fastigheter före 1928

Vid nybildning av fastigheter på landsbygden under 1800-talets slut användes olika förfaranden; hemmansklyvning, jordavsöndring och ägostyckning. Hemmansklyvning var en form av dagens klyvning som innebar att en fastighet med flera delägare delades upp så att varje delägare fick en egen lott. Jordavsöndring var en typ av avstyckning som dock var en helt privat sak mellan fastighetsägare och köpare. Inga direkta förkrav kring jordavsöndringen fanns förrän stadgan om hemmansklyvning och jordavsöndring kom 1881. Ägostyckning var den tidens svar på FBL:s avstyckning och blev möjlig 1896 i och med införandet av ägodelningsinstitutet. Jorddelningsformen kom till stånd för att man från den statliga sidan ville stimulera uppkomsten av småjordbruk. (Julstad 2005)

3.5 Fastighetsbildning från 1928 till 1972

År 1928 trädde två nya lagar i kraft; lagen (1926:336) om sammanläggning av fastigheter å landet och lag om delning av jord å landet 18 juni 1926 även kallad jorddelningslagen (JDL). JDL var ett instrument för statens jord- och skogsbrukspolitik då den reglerade bland annat fastighetsutformningen. I JDL fanns det tre huvudtyper av förrättningsformer; laga skifte, avstyckning och sammanläggning. Laga skifte såg

ungefär likadant ut i JDL:s form som i tidigare form och inrymde även klyvning genom att ett skifteslag kunde bestå av endast en fastighet som delades upp mellan delägarna. Möjlighet till gränsbestämning och hur denna skulle göras fanns också i JDL. Förrättningar enligt JDL skulle genomföras av distriktslantmätare eller särskilt förordnad lantmätare. Förrättningen skulle även godkännas av överlantmätaren i länet för att denne skulle se om de jordpolitiska målen uppfyllts. JDL ändrades under ett flertal tillfällen fram till 1972 då FBL trädde i kraft. (Julstad 2005)

3.6 Fastighetsbildning från 1972 fram till idag

Sedan FBL trädde i kraft har synen på fastighetsbildning på landsbygden varierat genom att riksdagen har antagit nya mål för jordbruks- och livsmedelspolitiken. Vid tillkomsten av FBL styrdes fastighetsbildningen på landsbygden hårt av att det skulle bildas rationella jordbruksfastigheter. Lantbruksnämnderna hade mycket att säga till om i denna fråga och många fastighetsbildningsbeslut överklagades av länsstyrelserna på begäran av lantbruksnämnden. Lantbruksnämnderna skulle se till att bra och utvecklingsbara jord- och skogsbruksenheter bildades. Denna nämnd avslög och tillstyrkte ansökan om jordförvärvstillstånd enligt 1 § jordförvärvslagen 14 maj 1965 och såg därigenom till att rådande jordbrukspolitik uppfylldes. Lantbruksnämnden tog med i bedömningen om de trodde att det kunde bli en effektiv och lönsam verksamhet på fastigheten. Lantbruksnämnden kunde påverka fastighetsförsäljningarna genom att ge lån och bidrag samt genom att köpa upp gårdar och sälja dessa antingen i sin helhet eller i delat skick till närliggande gårdar med bättre utvecklingspotential. Köp kunde ske genom att lantbruksnämnden hade förköpsrätt och i vissa fall expropriationsrätt. De kunde även ingripa om ett jordbruk missköttes. (Flygare & Isacson 2003) Efter att en ny livsmedelspolitik antagits liberaliserades JFL 1991 och lantbruksnämnderna fick en mindre roll i jordförvärvsfrågorna och gick upp i länsstyrelserna. (prop. 1990/91:155) Nämndens tidigare roll kan åskådliggöras genom följande sammanfattning av ett rättsfall från 1982 (NJA 1982:42):

Olle S och Kristina S hade skrivit en överenskommelse om fastighetsreglering, vilket innebar att fastigheten Berge 2:2 skulle överföras i sin helhet till Berge 6:2, som lades till grund för ansökan om fastighetsreglering. Fastigheterna bestod vardera av två skiften utan sammankoppling med varandra. Fastighetsbildningsmyndigheten i Hudiksvalls distrikt inställde förrättningen när lantbruksnämnden hade avstyrkt genomförande av åtgärden. Skälen var att en fastighet om totalt fyra skiften skulle bildas som var uppdelad på både skogsmark och jordbruksmark. En sådan fastighet menade lantbruksnämnden inte uppfyllde lämplighetskraven i 3 kap 1 och 5 §§ FBL. Åtgärden skulle inte heller uppfylla undantagsregeln i 3 kap 9 § FBL eftersom en mer ändamålsenlig indelning motverkades om åtgärden genomfördes.

I Gävle TR menade Olle S och Kristina S att jordbruksföretaget som var tänkt att bedrivas på gården visst kunde ge brukaren en tillfredställande inkomst genom diverse specialodlingar och en självverksam lantbrukare. Olle S och Kristina S menade också att det i den närliggande trakten inte fanns några fastigheter som hade bättre förutsättningar att utvecklas än Berge 2:2 och Berge 6:2. Länsstyrelsen genom lantbruksnämnden anförde att fastigheten som bildades inte uppfyllde lämplighetskraven i 3 kap 1 och 5 §§ FBL. I frågan om undantagsregeln i 3 kap 9 § FBL kan utnyttjas motsatte sig länsstyrelsen även detta med motiveringen att den enda vinst som uppstår med regleringen är att två registerfastigheter blir en. Några ytterligare fördelar, som arronderingsförbättringar, med regleringen uppstår inte. Lantbruksnämnden anförde också att det fanns fastigheter i området som hade bättre utvecklingsmöjligheter än Berge 2:2 och 6:2.

Tingsrätten lämnade besvären utan bifall med motiveringen att en mer ändamålsenlig indelning skulle motverkas.

Hovrätten undanröjde tingsrättens utslag med motiveringen att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkades. Lantbruksnämnden skulle inte få svårare att genomföra sina strukturplaner om det är en fastighet som består av fyra skiften eller två fastigheter som består av vardera två skiften. *Högsta Domstolen undanröjde hovrättens utslag och fastställde tingsrättens utslag* med samma motivering som tingsrätten angav.

Med dagens livsmedels- och jordbrukspolitik behöver inte lantmäterimyndigheterna ta lika stor hänsyn till att det bildas lämpliga och utvecklingsbara fastigheter (Handbok till FBL kap. 3.5) utan nu styrs fastighetsbildningen mer av försöken att skapa en levande landsbygd, det vill säga landsbygdspolitiken. För att få människor att vilja flytta ut på landsbygden har lantmäterimyndigheterna börjat tillåta att även små jordbruksfastigheter för mindre djurhållning (hästgårdar) eller hobbyodling bildas. Fastighetsbildningen på landsbygden är därmed inte längre lika styrd av politiska beslut. Lantmätaren ska dock fortfarande se till att de allmänna lämplighetskraven i 3 kap FBL är uppfyllda för att en fastighetsbildning kan tillåtas.

4 Lagstiftning

4.1 Fastighetsbildningslagen

Villkoren för att all fastighetsbildning ska få ske finns i 3 kap i FBL. Kapitlet är en ramlagstiftning vilket innebär att när det tillämpas ska hänsyn tas till samhällsutvecklingen i den mån det är möjligt. (Handbok till FBL kap. 3.0) Kapitlet kan därför tillämpas på olika sätt vid olika tidpunkter utan att lagtexten behöver ändras. Detta innebär i det aktuella fallet att vid fastighetsbildning berörande jordbruksfastigheter ska hänsyn tas till rådande jordbrukspolitik, regionalpolitik med mera.

I 3 kap 1 § FBL finns de allmänna lämplighetsvillkoren som säger att en fastighet ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Med varaktigt lämpad menas att fastigheten inom överskådlig tid ska vara lämplig för det tänkta ändamålet. Fastighetsbildning får med andra ord inte ske för att tillgodose tillfälliga behov. Begreppet varaktigt lämpad har dock förändrats genom åren. Varaktigt lämpad sträcker sig idag kanske inte mer än 5-10 år fram i tiden medan det för tio år sedan pratades om 20-30 år varför fastighetsindelningen mer är en färskvara idag, menar Uthas (2006). Fastighetens belägenhet, storlek och tillgång till väg med mera ska också beaktas i bedömningen. Villkoren i 3 kap 1 § FBL är endast minimikraven som ska vara uppfyllda för att nybildning eller ombildning av en fastighet ska vara tillåten. Utöver detta finns särskilda villkor för olika typer av fastigheter och beroende på om fastigheten ligger inom planlagt område eller ej. (Handbok till FBL kap. 3.1) Enligt lag (1990:1101) om ändring i fastighetsbildningslagen ändrades 3 kap 1 § FBL vilket gjorde det möjligt att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden för att ge möjlighet till hobbyverksamhet som mindre växtodling eller djurhållning. Föredragande statsråd menade att denna uppmjukning av portalparagrafen i 3 kap FBL behövdes för att främja inflyttning och sysselsättning på landsbygden. Ett ytterligare tillägg till 3 kap 1 § FBL var att lantmäterimyndigheten vid lämplighetsbedömningen skulle ta hänsyn till miljöaspekterna för att förhindra att sanitära olägenheter skulle uppstå. (prop. 1989/90:151)

Lantmäterimyndigheten ska inte ta någon hänsyn till skatteeffekter vid bedömningen av om en fastighetsbildning är genomförbar. De skatter som berörs är stämpelskatten på lagfarter samt stämpelskatten på uttagna inteckningar. Genom fastighetsreglering istället för ett köp kan stämpelskatten på lagfarten kringgåas eftersom det inte behövs någon lagfart vid fastighetsreglering. Lämplighetsprövningen får inte styras av indirekta effekter som skatteeffekter för markägaren, men fastighetsbildningsåtgärder som inte har något annat syfte än att undslippa stämpelskatt är inte tillåtna utan det måste alltid ske en förändring i fastighetsindelningen. Fastighetsbildning får inte heller ske om syftet kan tillgodoses på annat sätt till exempel genom nyttjanderättsupplåtelse. (Handbok till FBL kap. 3.1)

I FBL finns inga krav på att en fastighets areal ska vara samlad på en plats vilket det fanns i tidigare lagstiftning, lag om delning av jord å landet 18 juni 1926 19 kap 11 §. Numera får varje enskild lantmäterimyndighet, med hänsyn till de riktlinjer som ges från Lantmäteriverket, pröva lämpligheten av fastigheten även om den kommer att bli uppdelad på flera olika skiften. De krav som ställs ifrån Lantmäteriverket är att fastigheten ska få en hanterlig omfattning i fastighetsdatasystemet. Bli fastigheterna allt för stora eller utspridda över en stor yta får inte fastigheterna längre den hanterliga omfattning som eftersträvas. Allt för kraftigt splittrade fastigheter innebär att möjligheten att bruka marken effektivt försvåras. Fastigheter som är funktionella för sitt ändamål bör inte lantmätaren slå ihop med en annan fastighet eller dela upp. Bedömningarna görs på samma sätt oberoende om det är en fysisk eller juridisk person som ansöker om förrättning. (Handbok till FBL kap. 3.1) Inom storskogsbruksnäringen är det en vanlig företeelse med stora splittrade fastigheter vilket ett rättsfall från 2004 rörande skogsfastigheten Gävle Grååsen 1:18 belyser. Grååsen 1:18 bestod av 12 089 ha fördelat på 30 områden inom ett antal olika trakter. Fastigheten hade andelar i samfällid mark inom åtta trakter, var delägare i gemensamhetsanläggningar inom tio trakter, hade skattetal i 13 trakter samt belastades av 72 officialrättigheter och 23 avtalsrättigheter. Hovrätten tillät här en fastighetsreglering som innebar att ytterligare fem skiften las till Grååsen 1:18 med motiveringen att det skulle bli en lönsam skogsfastighet. (Gävle TR mål nr F 797-00, HovR för Nedre Norrland Ö 445-01)

För jordbruksfastigheter finns särskilda villkor. Dessa återfinns i 3 kap 5-6 §§ FBL. Enligt det företagsekonomiska villkoret i 3 kap 5 § FBL ska det företag som ska bedrivas på fastigheten ge ett ekonomiskt utbyte för att fastigheten ska anses som lämplig. Det är inte tvunget att fastigheten ska ge brukarens dess huvudsakliga inkomst utan fastigheten ska kunna ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Ny- eller ombildade fastigheter bör dock så långt det är möjligt få en sådan utformning och storlek att den kan ge brukaren dess huvudsakliga inkomst. (prop. 1993/94:27) Denna syn på det företagsekonomiska villkoret ändrades 1990 från att tidigare varit att det företag som skulle bedrivas på fastigheten skulle ge brukaren dess huvudsakliga inkomst. Under samma år gavs även möjlighet att bilda deltidslantbruk som kunde ge rimlig ekonomisk avkastning med hänsyn till insatt kapital och som kunde kombineras med annan verksamhet. Möjligheten att utveckla jordbruksföretaget ska tas med i bedömningen av om det blir en lämplig jordbruksfastighet eller ej. Enligt samma paragraf ska också hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten samt till betydelsen av att värden av natur- och kulturmiljön främjas. Även intresset av sysselsättning och bosättning på landsbygden ska främjas. Landsbygden har ändrats från att vara en traditionell lantbruksbygd till att människor bor där men får sin huvudsakliga inkomst från näringar på annat håll. Denna utveckling beror på att de traditionella jordbruksnäringarna har svårt att ge både den sysselsättning och det ekonomiska utbyte som krävs för att hålla landsbygden levande. (prop. 1989/90:151) Den enskildes önskemål vid fastighetsbildning på landsbygden ges därför idag större utrymme och därmed tillåts mindre jordbruksfastigheter som fritidsjordbruk och hästgårdar. Vid fastighetsbildning ska även hänsyn tas till rådande jordbruks- och livsmedelspolitik som bland annat säger att det ska slås vakt om ett rikt och varierat odlingslandskap samt en god miljö och att en långsiktig hushållning med naturresurser ska eftersträvas. (prop. 1993/94:27)

Enligt 3 kap 6 § FBL får inte fastighetsbildning göras som innebär någon olägenhet för jordbruksnäringen. Denna bestämmelse syftar till att jordbrukets allmänintresse ska skyddas genom att till exempel dålig skiftesindelning, ägosplittring och uppdelning av bärkraftiga familj jordbruk hindras till viss del. Det allmännas intresse är framförallt att trygga landets matförsörjning under krissituationer, som krig, varför en alltför orationell fastighetsindelning ska motverkas. Det allmännas intresse kan i vissa fall väga tyngre än det enskilda önskemålet och då kan fastighetsbildning hindras. Vid bedömningen av om ett företag i slättbygderna är utvecklingsbart eller ej ska enbart den av företaget eller lantbrukaren ägda mark tas med i bedömningen. (prop. 1993/94:27) Förutom de nämnda lämplighetsvillkoren får fastighetsbildningen inte strida mot planer och bestämmelser. (Handbok till FBL kap. 3.0) Undantag från lämplighetsvillkoren i 3 kap 1 och 5 §§ FBL finns i 3 kap 9 § FBL som säger att undantag kan göras om det innebär en förbättrad fastighetsindelning och om inte en mer ändamålsenlig indelning i framtiden motverkas. Undantag från skyddet för jordbruksnäringen finns i 3 kap 10 § FBL och kan göras om fastighetsbildningen är till övervägande nytta ur allmän synpunkt.

4.2 Kommungräns

Vid en fastighetsreglering över kommungräns ändras automatiskt kommungränsen med fastighetsgränsen, enligt 1-2 §§ lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning (LÄIF). Detsamma gäller fastighetsreglering av samfälligheter. Vid en sammanläggning av två fastigheter eller samfälligheter i två olika kommuner ska lantmäterimyndigheten avgöra vilken kommun den nya fastigheten ska tillhöra, enligt 2 § LÄIF. Avgörandet ska grundas på bland annat storlekar, värden och vilken del som är bebodd. Fastighetsbildning över kommungräns får dock inte ske under alla förhållanden, enligt 3 kap 11 § FBL, utan endast om den kommunala indelningen blir lämpligare eller om åtgärden är av väsentlig betydelse för att skapa ändamålsenlig fastighetsindelning. Samråd med kommun och församling ska ske och i en del fall måste även lantmäterimyndigheten inhämta länsstyrelsens eller regeringens medgivande, enligt 3 kap 11 § 2 st FBL. Detta ska bland annat ske om kommunen begär det eller om lantmäterimyndigheten anser att den nya gränsen skulle innebära olämplig indelning i förvaltningsområden.

Enligt lagstiftningen ska fastigheter eller samfälligheter inte ha enskild mark på olika sidor om kommungräns och fastigheter bör endast i undantagsfall ha andelar i samfälligheter i andra kommuner. Är detta ändå fallet bör fastighetsindelningen ändras enligt 13 kap 1 och 3 §§ FBL. Då en fastighet tillförs andelar i en samfällighet belägen i en annan kommun ändras inte kommungränsen. Återhållsamhet av denna typ av förrättning ska dock råda. (Handbok till FBL kap. 3.11)

År 1981 kom en ändring i LÄIF som innebar att församlingsindelningen kom att påverkas av fastighetsbildningen. Ändrades en gräns som sammanföll med en församlingsgräns flyttades även församlingsgränsen. Idag är det dock Svenska kyrkan som beslutar om församlingsgränser sedan det 2001 åter ändrats i LÄIF.

(Lantmäteriverket 2002 kap. 1) I dagens fastighetsregister är kommunen registerområde medan det i föregångaren jordregistret var socknen. Detta innebär att sockengränserna inte längre påverkas av fastighetsbildningen eftersom de inte har någon administrativ funktion. (Lantmäteriverket 2002 kap. 2)

4.3 Ortnamnsvård

Det finns två typer av ortnamn som används i fastighetsregistret för identifikation av fastigheterna; traktnamn och kvartersnamn. Traktnamn är det som blir aktuellt i detta fall eftersom lantbruksfastigheter som regel har detta. Vid fastighetsbildning kan traktgränser bli förskjutna. Sedan proposition 1984/85:100 rörande ortnamnsvård antogs 1985 ska hänsyn till kulturminnesvård och hävd av ortnamn tas i fastighetsbildningsärenden enligt 1 kap 4 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Att avslå en fastighetsbildning endast på grund av att det påverkar traktindelningen negativt är dock ej möjligt men lantmäterimyndigheten bör verka för att inte ortnamnen påverkas i alltför stor utsträckning. Frågan bör tas upp med sakägaren för diskussion av eventuella alternativ till fastighetsbildningen som kan vara mer lämpade. Till exempel kan sammanläggning av fastigheter med stora avstånd mellan sig eller med mycket stora arealer samt reglering av större markområden skapa problem rörande vården av ortnamn. En diskussion bör då tas av lantmäterimyndigheten med fastighetsägaren om behovet kan tillgodoses genom att flera fastigheter bildas istället för endast en. Vid fastighetsbildning kan namnbyte bli aktuellt för att traktnamnen ska överensstämma med de namn som av hävd brukas av lokalbefolkningen. (Handbok till FBL kap. 3.0)

4.4 Jordförvärvslagen

Idag krävs inget förvärvstillstånd för privatpersoner utan endast för juridiska personer. Det krävs dock även förvärvstillstånd för privatpersoner om förvärvet avser en lantbruksfastighet i glesbygd eller i omarronderingsområden, det vill säga områden med stark ägosplittring där länsstyrelsen fastställt en plan för strukturrationalisering, enligt 4 § JFL. I Skåne finns inga glesbygdsområden eller omarronderingsområden, enligt bilagan till jordförvärvsförordningen (2005:522). Tillstånd prövas av länsstyrelsen eller, om regeringen förordnar, av Jordbruksverket.

5 Köp, fastighetsreglering alternativt arrende

Förvärv av en fastighet kan sedan FBL kom 1972 ske på två sätt; fastighetsreglering eller köp med eventuell sammanläggning. Vid ett köp enligt jordabalken (1970:994) (JB) ska förvärvaren betala stämpelskatt vid ansökan om lagfart på antingen köpesumman eller taxeringsvärdet, beroende på vilket som är högst, enligt 9 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Stämpelskatten är för närvarande 1,5 % för fysiska personer och 3 % för juridiska personer enligt 8 § samma lag.

Vid fastighetsreglering får den överförda marken samma registerbeteckning som den mottagande fastigheten medan den vid ett köp förblir en egen fastighet. Fastighetsreglering klassas i lagstiftningen inte som ett köp även om resultatet kan bli detsamma. Vid fastighetsreglering skrivs, istället för ett köpeavtal, en överenskommelse mellan parterna som ska ligga till grund för ansökan om fastighetsreglering. Då fastighetsreglering tillämpas istället för köp kan en liten avstyckad del av en fastighet köpas varefter resterande del regleras till styckningslotten. På så sätt behövs det endast betalas stämpelskatt på en mindre del av en fastighet. Dock krävs det att en förändring av fastighetsindelningen sker för att fastighetsbildningsåtgärden ska tillåtas. Det kan också gå till så att om en fastighet redan ägs kan en annan fastighet regleras till denna och därmed behöver inte någon stämpelskatt betalas. I lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter omnämns inte fastighetsreglering som stämpelskatteskyldig varför detta alternativ till köp är attraktivt för dem som har möjlighet till fastighetsreglering. Alternativet att förvärva genom fastighetsreglering utnyttjas mest av personer och bolag som handlar med kommersiella fastigheter och av jord- och skogsbrukare eftersom det är hos dessa som möjligheten för det mesta finns. (Bovin 2006)

Fastighetsreglering innebär också nackdelar genom att in-teckningarna i en fastighet som avstår mark ej följer med till den mottagande fastigheten. Detta kan innebära att den kvarvarande fastigheten är in-tecknad till ett högre värde än vad den är värd. Om en hel fastighet regleras till en annan försvinner in-teckningarna helt. Detta innebär att ägaren, om denne vill ta ut in-teckningar återigen, måste betala 2 % av in-teckningsbeloppet i stämpelskatt, enligt 24 § lagen om stämpelskatt vid in-skrivningsmyndigheter.

För att reda ut om det är förmånligt att fastighetsreglera istället för att genomföra ett köp enligt JB krävs det beräkningar på hur mycket förvärvaren vinner på att slippa stämpelskatten och hur mycket denne förlorar på att in-teckningarna går förlorade när det berör en hel fastighet. En ytterligare kostnad som tillkommer vid fastighetsreglering är förräntningskostnaden som är cirka 15 000 – 20 000 kr. Överstiger inte stämpelskatten denna summa är ett vanligt köp att föredra såvida det inte finns andra uppenbara fördelar med fastighetsreglering.

Fastighetsreglering som alternativ till köp för att slippa undan skatt är kontroversiellt eftersom en del anser att staten förlorar inkomster på detta system samt att det är orättvist mot dem som inte har möjligheten att fastighetsreglera. Frågan har kommit upp hur lantmäterimyndigheten ska agera vid förrättningar som är uppenbara försök att slippa undan skatt. Lantmäterimyndigheten ska ej titta på de skatteeffekter som uppstår med förrättningen utan de ska enbart se till om fastigheten blir lämplig och om sättet att genomföra förändringen på är det mest rationella. (Handbok till FBL kap. 3.1) Lantmäterimyndigheten får dock inte genomföra konstruerade förrättningskedjor som enbart syftar till att få så låg skatt som möjligt.

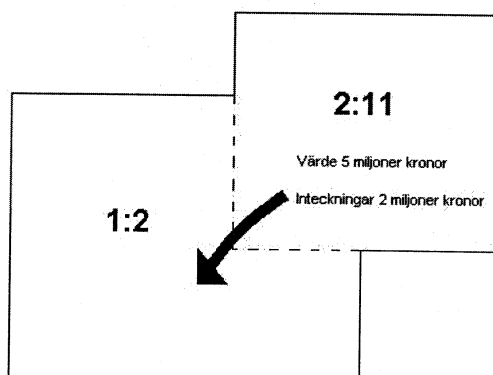
De motioner som kommit in till riksdagen kring att lagstifta mot dessa möjligheter med fastighetsreglering eller om att införa skatt även på fastighetsreglering har än så länge fått avslag. Motiveringen har varit att problemet inte är tillräckligt stort ännu eftersom det inte utnyttjas i någon större utsträckning. Det har också funnits en generalklausul mot skatteflykt, lag (1980:865) om skatteflykt, som syftade till att de som genomförde en handling för att slippa undan skatteeffekter skulle kunna bli beskattade även om handlingen var laglig. Det diskuterades huruvida även fastighetsreglering skulle falla under den lagen eftersom det är en sådan handling som ofta uppfattas som konstruerad enbart för att slippa undan skatt. (Bovin 2006) Lagen om skatteflykt upphörde dock att gälla vid utgången av 1992.

Förrättningar eller förrättningskedjor som inte leder till någon förändring i fastighetsindelningen är i lagens mening inte en fastighetsbildning, enligt 1 kap 1 § FBL, och är därför inte tillåten. Dock kan sådana ändå genomföras om det kommer in åtskilda ansökningar men i en och samma förrättning är detta ej tillåtet. (Lantmäteriverket 1985)

Vid sammanläggning finns inte möjligheten att slippa undan skatt eftersom förvärvaren då först får genomföra ett vanligt köp som denne söker lagfart på för att därefter sammanlägga den nyförvärvade fastigheten med sin ursprungliga fastighet. Detta resulterar i att han ändå får betala stämpelskatten på lagfarten plus förrättningskostnaderna vilket gör att sammanläggning numera är en sällsynt företeelse vid köp ute på landsbygden (Bovin 2006). Fördelen med denna åtgärd är att inteckningarna inte försvinner som vid fastighetsreglering enligt 16 kap 6 § JB utan fortsätter att gälla i den nybildade fastigheten.

Exempel:

Fastigheten Bondeby 2:11 ska förvärfvas för 5 miljoner kr av en privatperson som sen tidigare äger fastigheten Bondeby 1:2. Det finns inteckningar på 2 miljoner kr i Bondeby 2:11. Ägaren till Bondeby 1:2 tänker överföra Bondeby 2:11 till sin fastighet genom fastighetsreglering eftersom detta blir det mest lönsamma alternativet jämfört med att köpa fastigheten och söka lagfart på denna. Hade fastigheten haft inteckningar som varit värda mer än 2 miljoner kr hade ett vanligt köp varit att föredra framför fastighetsreglering eftersom kostnaderna för att ta ut nya inteckningar då hade överstigit kostnaden för lagfarten.



Köp (jordabalken)

Kostnad

Stämpelskatt (lagfart) 5 miljoner kr * 1,5 % = 75 000 kr

Fastighetsreglering

Kostnader

Lantmäteriförrättning 15 000 kr

Nya inteckningar 2 miljoner kr * 2 % = 40 000 kr

Summa: 55 000 kr

Lantbrukaren kan emellertid välja att inte göra en sammanläggning eller fastighetsreglering utan istället äga sin mark i flera fastigheter. Fördelarna med detta är att det är lättare att sälja av mark, dela upp marken vid ett generationsskifte samt avveckla företaget. Lantbrukaren kan också överväga att arrendera mark istället för att köpa. Vid arrende binder inte lantbrukaren upp sig på lika lång tid som vid ett köp och har därför bättre möjligheter att lämna marken om denne skulle få försämrade lönsamhet eller ångra sig på något annat sätt. Vid arrende finns inte några krav i lagstiftningen på att den arrenderade marken ska ligga inom ett visst avstånd från brukningscentret utan det är upp till arrendatorn att själv avgöra om denne anser det lönsamt eller ej. Allmänna regler kring arrende finns i 8 kap JB och särskilda regler för jordbruksarrende finns i 9 kap JB. Jordbruksarrende träffas alltid för bestämd tid och anges ingen tid i avtalet omfattar arrendet fem år enligt 9 kap 2 § JB. Arrende som omfattar även bostad för brukaren ska alltid tecknas på minst fem år och staten är den ende som får arrendera ut på obestämd tid enligt samma paragraf. Besittningsskyddet för jordbruksarrende återfinns i 9 kap 8 § JB och är starkt skyddande för arrendatorn eftersom markägaren måste ha starka skäl för att kunna säga upp avtalet. Vid tvister om förlängning eller villkoren för förlängning hänskjuts frågan till arrendenämnden i länet för avgörande enligt 9 kap 10 § JB.

6 Lantbrukares synsätt

För att utreda hur lantbrukare ser på att bruka mark som ligger utspridd har två intervjuer genomförts med lantbrukare som har erfarenhet av detta. Kontakt har tagits med en spannmålsodlare som även har mjölkproduktion samt en utpräglad växtodlare för att kunna se skillnader i deras synsätt. Frågorna som ställdes återfinns i bilaga 2.

6.1 Bengt Andersson

Bengt Andersson är lantbrukare i Össjö i Ängelholms kommun med inriktning på växtodling och mjölkproduktion. Brukningsenheten består av 250 ha mark av vilket han själv äger 75 ha och arrenderar resten. I företaget ingår även 75 mjölkkor och 75 ungdjur.

Anledningen till att många bönder har sin mark utspridd är enligt Bengt att det finns ett litet utbud av lantbruksfastigheter som säljs och att det därför är svårt att hitta ett objekt som ligger nära brukningscentret. En ytterligare anledning till att många är intresserade av att köpa mark, även om den inte ligger optimalt till vad gäller transporter, är att lantbrukaren räknar med att kunna tjäna på den värdestegring som marken har. Detta kan till viss del kompensera för andra olägenheter som till exempel ökade kostnader för transporter. I vissa fall kan kanske lantbrukare tänka sig att köpa billig mark någonstans långt iväg för att lägga denna i träda. Bengt har dock redan tillräckligt mindre lönsam mark och därför har han aldrig tänkt i dessa banor. Bengt ser endast nackdelar med att ha långa transportsträckor men han kan tänka sig något längre sträckor om han jobbar själv än om han har anställda. Har man anställda menar Bengt att det måste räknas strikt företagsekonomiskt medan om han jobbar själv kanske mer kan tänka sig att jobba för en lägre lön. En ytterligare sak som talar emot att ha långa köravstånd är att vägkörning sliter hårt på jordbruksmaskinerna som främst är avsedda för arbete på fält.

Ett bärkraftigt lantbruk har ingen bestämd areal eller fast storlek på besättningen djur utan det är andra faktorer som spelar roll som till exempel kombinationen av djur och växtodling. Det kan konstateras att det idag går att bruka mer areal per person än vad som gick för bara tio år sedan beroende på den tekniska utvecklingen. Bengts vision är att ha tillräckligt mycket areal eller djur att det finns underlag till att ha anställda, vilket gör att han tänker i etapper när han ska utöka sin areal eller besättning. Går det att anställa en till om jag köper eller arrenderar till mer mark är frågan han ställer sig eller klarar jag att bruka mer på den arbetskraft jag har. En annan orsak till att Bengt vill ha så stor areal som möjligt är att det i området är styva lerjordar vilket ger en sämre odlingssäkerhet än på de bättre jordarna i Skåne.

Att äga marken innebär endast fördelar på grund av den långsiktighet som då finns samt den gynnsamma värdeutveckling som varit och förväntas. Med långsiktighet menar Bengt att det är lättare att genomföra investeringar i marken för att höja produktionsförmågan och eventuellt värdet. Arrendemark kan vara bra om det inte finns möjlighet att köpa mark annars ser inte Bengt några fördelar med att arrendera.

Bengt kan tänka sig att köpa till mark som ligger 1-2 km från huvudfastigheten. Avståndet kan dock ökas något om det är större markområden som är till salu. Samma avstånd gäller även arrendemark. Ändå har Bengt två arrendemark som ligger på ett avstånd av 5 och 9 km från huvudfastigheten, vilket han förklarar med att dessa markägare endast vill arrendera ut till honom och ingen annan. Frågan om avståndet hade nog kommit i en annan dager om Bengt inte haft djur, vilka kräver stora mat- och gödseltransporter. År 1999 köpte Bengt till 62 ha cirka 1 km från huvudfastigheten som han fastighetsreglerade till sin ursprungliga fastighet. Att han valde fastighetsreglering berodde främst på att han tyckte att det var praktiskt att ha sitt innehav samlat i en fastighetsbeteckning men även på ekonomiska skäl för att slippa stämpelskatten.

Den friare marknaden som bland annat den nya jordbrukspolitiken skapat gör att det svenska jordbruket är mer påverkat av vad som händer ute i världen. Om det till exempel är torka i Australien höjs vetepriiset på världsmarknaden och så vidare. Omställningen har gjort att det idag krävs mer areal eller fler djur för att kunna driva ett lönsamt jordbruksföretag anser Bengt. Bengt har dock förhoppningar om att det svenska lantbruket går mot ljusare tider om det skulle börja bli attraktivt att framställa energi ur jordbruksgrödorna för att minska oljeberoendet. Han tror att det med tanke på detta kan komma att bli riktigt lönsamt att bedriva jordbruk i framtiden.

Mjölkorna ställer krav på att det måste finnas bete runt stallen eftersom det maximalt får ligga 200 m från stallen. Detta hör ihop med den moderna mjölkproduktionen där korna fritt rör sig från betet till stallen när de vill. Att de fritt väljer om de vill vara ute eller inne gör att det inte kan finnas hinder i form av en väg eller järnväg mellan betet och stallen. Djuren gör också att det i Bengts företag transporteras mycket mat från fälten, cirka 1 000 ton, och mycket gödsel till fälten, cirka 5 000 ton, vilket inte är fallet i ett renodlat växtodlingsföretag.

Sambruk kan vara ett alternativ för mindre lantbrukare att bättre utnyttja maskinerna men detta är inget Bengt använder sig av i sitt företag. Han köper hellre in sådana tjänster, som betsådd och betupptagning, som inte företaget själv kan hålla. Bengts filosofi är att ha tillräckligt mycket areal för att själv kunna hålla erforderliga maskiner. Vissa maskiner i företaget hyrs däremot ut till andra som inte själv har råd att investera i en liknande maskin.

6.2 Fredrik Krokstorp

Fredrik Krokstorp är lantbrukare och driver Krokstorps gård utanför Påarp i Helsingborgs kommun. Inriktningen på lantbruket är växtodling med en del specialgrödor för Findus. Brukningsenheten består av cirka 340 ha fördelat på både

egenägd och arrenderad mark. Den mark som ligger längst ifrån brukningscentret har han drygt en mil att köra till. Fredrik var tidigare driftsledare för ett aktiebolag där tre gårdar drevs tillsammans för att kunna ha större underlag för sina maskiner. Bolaget upplöstes 2005 varefter han återigen driver lantbruket i egen regi.

Orsaken till att Fredriks företag har sina marker utspridda är att det ständigt är en jakt på mark från alla lantbrukare i området. Bristande tillgång gör att det inte alltid är möjligt att få tag i mark som ligger nära brukningscentret utan han får söka sig längre ut. Orsaken till att lantbrukare överhuvudtaget vill komma åt mer mark är att de vill kunna slå ut de fasta kostnaderna i företaget på en större areal. Dagens markpriser gör, enligt Fredrik, det omöjligt att kunna räkna hem en affär på kort sikt eftersom inte marken kan avkasta tillräckligt för att täcka kostnaderna för investeringen utan markägarna får förlita sig på en långsiktig värdestegring. Att bruka jord som ligger långt iväg är lättare om man är två än om man är ensam menar Fredrik, då det uppstår problem vid förflyttning om man är ensam.

Fredrik ser enbart nackdelar med att ha sin mark utspridd eftersom det uppstår stora merkostnader för den tid som maskiner och arbetskraft tillbringas på vägarna. Hans filosofi är att tid är pengar och transporter tar mycket tid där andra sysslor skulle kunna utföras istället. För att slippa ifrån transporterna skulle Fredrik mycket väl kunna tänka sig omstruktureringar i fastighetsindelningen där byte markägare emellan kunde ske för att få till stånd större sammanhängande enheter. Det är dock ganska svårt att få genomfört eftersom andra markägare ofta motsätter sig att detta sker, av känsloskäl eller för att de tycker att de lagt ner investeringar i marken. Fredriks tankar är att allt går i trappsteg, exempelvis kan en traktor med vagn köra undan spannmål från tröskan inom ett visst avstånd utan att någon av parterna får stilleståndstid. Om detta avstånd överskrids hinner inte traktorn längre med och då behövs det ytterligare en traktor med vagn vilket medför en merkostnad på cirka 500 kr/h. I värsta fall får inte de båda traktorerna fullt upp eftersom tröskan inte hinner serva de båda ekipagen vilket också ger onödiga kostnader. Detsamma gäller om företaget ska utöka sin areal. Då får lantbrukaren titta på om den befintliga arbetskraften hinner med mer eller det måste nyanställas vilket återigen kan ge överkapacitet.

Fredriks företag med 340 ha drivs av Fredrik själv och en heltidsanställd. Vid arbetstoppar på vår och höst tas extrapersonal in. Det spelar inte någon större roll om han kan få tag i mer mark, bara han kan skapa mer arbete till den anställde genom att köra mer till andra lantbrukare eller liknande eftersom den egna arealen är något för liten för att kunna hålla en åretruntanställd. Detta medför att om den anställde av någon anledning slutar skulle troligtvis inte Fredrik bry sig om att anställa någon ny utan han skulle samverka mer med grannar som har samma problem och på så sätt hjälpts åt. Att sambruka har stora fördelar ekonomiskt eftersom maskiner kan utnyttjas effektivare. Företaget är också en större aktör på marknaden vilket kan ge lägre priser vid inköp och högre priser vid försäljning av de producerade varorna. Ett sambruk har även sociala fördelar där jordbrukare som ofta har ett ensamt arbete kan komma samman och prata om problem och idéer. Driftsformen kräver dock att de ingående parterna har samma mål och visioner för att samarbetet ska fungera menar Fredrik. Detta kan vara svårt att se vid ingående av samarbetsavtal eller liknande utan visar sig oftast inte förrän efter ett tag.

Ett lantbruk ska idag bestå av minst 200 ha för att kunna vara någorlunda bärkraftigt enligt Fredrik. I andra änden menar Fredrik att det också finns en övre gräns för ett effektivt lantbruksföretag på 500-700 ha. Vid denna areal börjar det behövas två tröskor och så vidare för att hinna med vilket ger en stor överkapacitet. Ska företaget ha två maskiner av varje slag måste arealen istället dubblas. Arealen på 500-700 ha är också vad två anställda plus en heltidsarbetande företagare klarar av.

Att äga marken har sina fördelar menar Fredrik då det känns tryggare och mer långsiktigt. Han vill dock gärna ha en viss areal arrenderad eftersom riskerna då sprids. Att äga är mer påverkat av samhället i form av ränteutveckling och så vidare. Arrendepriiserna kan emellertid stiga vilket gör ett ägande mer fördelaktigt. Arrendet påverkas också av längden på kontraktet samt vilken relation man har till markägaren menar Fredrik.

Någon jakt efter mark sker inte aktivt från Fredriks sida. Han är dock intresserad om det dyker upp möjligheter att antingen köpa eller arrendera. De avstånd han kan tänka sig att bruka jord på är starkt beroende av prisnivåerna samt hur stor den aktuella markbiten är. Upp till en mil från brukningscentret kan han tänka sig att betala ganska höga priser om området är stort nog att bruka på ett effektivt sätt. Fredrik kan tänka sig att köpa mark dyrt längre från brukningscentret än vad han kan tänka sig när det gäller dyra arrenden eftersom ett köp känns mera långsiktigt. När trädeskravet kom fanns tanken att köpa billig mark en bit iväg från huvudfastigheten för att lägga denna i träda men idag när det pratas om att trädeskravet åter ska försvinna har Fredrik släppt denna tanke. Han tycker också att han redan har mark som inte är särskilt väl lämpad för odling och att han därför har tillräckligt med trädesmark.

Fredrik bryr sig inte om hans markinnehav är samlat i en fastighetsbeteckning eller flera så länge inte antalet blir allt för stort. Hans far hade till exempel 50 olika fastighetsbeteckningar vilket krävde ganska stora arbetsinsatser att sammanföra till ett mer hanterbart antal. När Fredrik köpte till mark på 90-talet genomfördes detta förvärv med fastighetsreglering till stor del beroende på att förrättningslantmätaren tyckte detta var det bästa sättet. En bonus här var så klart att ingen stämpelskatt behövde betalas menar Fredrik.

Fredrik ser positivt på framtiden då prognoser visar på att spannmålspriserna ska stiga. Emellertid kan han inte svara på hur gårdsstrukturen kommer att se ut framåt. Han tror dock att det i framtiden kommer att behövas allt större arealer för att kunna bedriva ett effektivt jordbruk.

7 Den praktiska tillämpningen

7.1 Intervjuer

För att undersöka hur fastighetsbildning över längre avstånd tillämpas praktiskt i olika lantmäterimyndigheter i Skåne har ett antal intervjuer gjorts. De som tagits kontakt med är de kommunala lantmäterimyndigheterna i Kristianstad och Helsingborg, den statliga lantmäterimyndigheten i Ystad samt en fastighetsrättslig expert på lantmäterimyndigheten i Skåne. Frågorna som ställdes återfinns i bilaga 3.

7.1.1 Sven Gunnarsson

Sven Gunnarsson är anställd som fastighetsrättslig expert vid lantmäterimyndigheten i Skåne län och i hans uppgifter ingår att bistå förrättningslantmätarna med råd och att svara på frågor. Han granskar cirka 1 000 gjorda förrättningar per år internt för lantmäterimyndigheten i Skåne län för att se om det föreligger några fel. I Skåne tror Sven att cirka 100 förrättningar görs per år som är av den typ där det bildas utskiften till fastigheter. Trenden på landsbygden är att jordbruksenheterna blir allt större och färre samt att det bildas allt fler fastigheter avsedda för bostadsändamål kombinerat med mindre djurhållning, till exempel hästgårdar.

Förr följde lantmäterimyndigheterna lantbruksnämndernas vilja ganska strikt för att det skulle bildas lämpliga jordbruksfastigheter. En brukningsenhet som består av flera fastigheter har ägaren större möjligheter att splittra vid till exempel ett arvsskifte, vilket förr kunde förstöra lantbruksnämndens avsikt att bilda större sammanhängande enheter. Därför förekom det att lantbruksnämnden vid lämnande av förvärvstillstånd ställde krav på att fastigheterna skulle sammanföras genom fastighetsbildningsåtgärd. Med åren har marknadskrafterna tagit över allt mer för att idag näst intill helt styra fastighetsbildningen, vilket Sven tycker fungerar bra. Lantmäterimyndigheterna har ingen anledning att ha en restriktiv syn på detta. Sven tror inte att det är någon risk att marken lämnas obrukad eller misskött beroende på det höga värde som åkermarken betingar. Lantmäterimyndigheterna kan inte ha som mål att alla fastigheter som bildas ska bli lämpliga utan de ska mer se till att en bättre fastighetsindelning ej försvåras vilket återigen hänger ihop med att marknadskrafterna ska styra. Idag tas ingen stor hänsyn till hur jordbruksenheten är utformad och lantmäterimyndigheterna frågar inte vad syftet är med fastigheten utan det är marknadskrafterna som styr helt.

Det avstånd mellan skiftena som kan anses som maximalt styrs till största delen av vilken väg som ska trafikeras av lantbrukstransporterna. Är det en större väg med mycket trafik är det acceptabla avståndet mindre än om det är en mindre väg på

landsbygden med låg trafikintensitet. Det arbetas från lantmäterimyndigheternas sida för att fastigheter ej ska få skiften på båda sidor om en motorväg eller en väg med mitträcke på grund av de problem som uppstår när lantbrukstransporterna ska transportera sig över eller fram på denna typ av vägar. Lantmäterimyndigheterna har länge medverkat i stängningar av järnvägsövergångar och därför försöker de också undvika att fastigheter får mark på ömse sidor om större järnvägsleder. Sven tycker att ett avstånd på upp till 5 km kan accepteras ute på den renodlade landsbygden. Runt större städer där trafiken är tätare får detta avstånd ses som för långt. Ju större utskiften som bildas desto mer lantbrukstransporter generar detta varför det kan tyckas att detta skulle tas med i bedömningen vid förrättningen men det görs inte. I Skåne är trafikfrågan speciellt viktig på grund av hög trafiktäthet. Någon hänsyn till miljöfrågor som avgaser, buller eller nedskräpning på vägar tas inte vid fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheterna tar ingen hänsyn till om berörda områden ligger inom olika trakter. Hinder för fastighetsbildning föreligger inte ens enligt Svens bedömning om ett traktnamn skulle försvinna. Det förekommer att en trakt endast består av en fastighet och skulle denna fastighetsregleras till en fastighet försvinner traktnamnet men detta är inget hinder för fastighetsbildningen. Vid ändringar av församlingsgränser medverkar lantmäterimyndigheterna till viss del i detta arbete genom att kartor ändras och att ändringen registreras i fastighetsregistret. Ändringar av församlingsgränserna bestäms annars av Svenska kyrkan med lantmäterimyndigheten som rådgivande part.

De problem som kan uppstå om en fastighet blir allt för utspridd är till exempel att trafiken på en enskild väg kan komma att öka utan att andelstalen ändras. Detta innebär att övriga andelsinnehavare kan få ökade kostnader, vilket dock oftast löses genom att en överenskommelse skrivs för att få en rättvisare kostnadsfördelning. Sven ser inga övriga problem med att ha en fastighet utspridd men han anser att kartredovisningen bör hållas på en hög nivå. Det är en kostnadsfråga hur noggrant detta ska redovisas men det ligger redan idag på en hög nivå framförallt i de kommunala lantmäterimyndigheterna.

Med dagens höga priser på jordbruksfastigheter finns mycket att tjäna på att använda sig av fastighetsreglering för att undvika stämpelskatt. Fördelen med sammanläggning är att risken för fel är mindre, då ingen hänsyn till inteckningar behöver tas som vid fastighetsreglering. Sven anser inte att det är deras uppgift på lantmäterimyndigheterna att se till att staten får in skatt. Deras uppgift är istället att se till att det bildas lämpliga fastigheter. De sakägare som inte har någon kunskap om fastighetsbildning eller någon möjlighet till konsult hjälp ska ha samma förutsättningar som andra och därför svarar lantmäterimyndigheterna på frågor om vilka möjligheter som finns.

Sven ser inga skillnader i Skåne vad gäller förekomsten av utspridda fastigheter eller hanteringen av dessa. Den senaste tiden har lantmäterimyndigheterna haft sammankomster från hela Sverige där de har pratat ihop sig angående detta och han har inte märkt några större skillnader i synsätt.

7.1.2 Lennart Bovin

Lennart Bovin är stadsingenjör på den kommunala lantmäterimyndigheten i Helsingborgs stad. KLM i Helsingborg handlägger cirka 120 förrättningar per år. Cirka 40 % av dessa är utom planlagt område och cirka 20-25 stycken av dessa är rena jordbruksförrättningar medan resten är till exempel avstyckning av hus. Vanligaste förrättningarna är fastighetsreglering och avstyckning, vilka utgör 70 % av alla förrättningar. Av jordbruksförrättningarna är cirka tio stycken om året sådana att utskiften bildas. De flesta av dessa är på så kort avstånd att lämpligheten inte är något problem men 2-3 stycken måste de fundera på. De får dessutom 3-4 förhandsförfrågningar varje år om möjligheten att göra denna typ av fastighetsbildning. De senaste åren har de inte inställt några förrättningar dels eftersom det inte varit aktuellt med några längre avstånd men även eftersom en del fångats upp och fått ett nej redan vid förhandsförfrågningen.

KLM i Helsingborg har inget exakt avstånd som tillåts mellan skiften utan bedömer mer från fall till fall. Lennart menar att det viktigaste är att det blir en varaktig fastighetsindelning. Ligger områdena inom samma trakt tillåts i stort sett alltid fastighetsbildningen men om det däremot ligger i olika trakter tittar de lite extra på om det är hållbart på sikt. Står markägaren på sig kan ofta förrättningen ändå komma att tillåtas, om det inte är ett alltför extremt fall, eftersom affären inte ska falla endast på det. Fastighetsbildning över traktgräns tillåts lättare om fastigheten som ska tillregleras eller sammanläggas ligger intill traktgränsen än om den är belägen mitt i så att en ö bildas. Är det redan en splittrad fastighetsindelning med traktgränser som går in i varandra är de också mindre restriktiva. Det finns några trakter i Helsingborgs kommun som består av flera åtskilda markområden. Fastighetsbildning mellan sådana tillåts även om det kan röra sig om stora avstånd.

Att Helsingborgs KLM ser mer restriktivt på fastighetsbildning över traktgränser beror mer på registerhänsyn än på vård av ortnamn. Det är dock tråkigt om trakter helt utplånas, vilket har hänt. I Skåne är trakterna ganska stora med många fastigheter över lag varför problemet att trakter utplånas inte är stort. Traktnamnen är ofta djupt rotade bland orsbefolkningen. Gårdar kan få traktnamn som adress och det kan vara ett sätt att ändå bevara namnet menar Lennart. När fastighetsdatareformen kom innebar det att fastigheterna blev indelade efter kommun istället för socken. Detta innebar att det kunde finnas två trakter med samma namn inom kommunen varför några trakter fick byta namn. Fastighetsbildning över kommungräns undviks i så stor utsträckning som möjligt även när det rör sig om korta avstånd. De kan dock tänka sig att stycka av olämpliga jordbruksfastigheter för att dessa ska brukas ihop med en gård i en annan kommun. Dessa blir dock två skilda fastigheter där köparen får ansöka om lagfart i vanlig ordning.

I Helsingborg är det nästan endast aktuellt med växtodling eftersom kommunen endast har en liten del skog och djurhållningsgårdarna är få. Generellt kan dock större avstånd accepteras för växtodlingsgårdar än för gårdar med djurhållning vilka mer bör vara sammanhållna.

För mindre jordbruk frågar Helsingborgs KLM vad som är syftet och vad ägarna ska använda marken till. Orsaken till detta är att de vill se till att marken inte lämnas

obrukad. När större lantbruk ansöker om förrättningar ställs dock inte frågan eftersom KLM då lättare kan anta vad marken ska användas till än när det till exempel är en liten hästgård eller en liten gård med fritidslantbruk som köper till mark.

Att fastigheter har flera utskiften är vanligare uppåt landet, till exempel i Värmland där det i snitt finns 4-5 skiften i jordbruksbygden och 6-7 skiften i skogsbygden. Att en fastighet får flera skiften tas här ingen större hänsyn till eftersom det redan är så uppdelat utan lantmäterimyndigheten tittar snarare på hur stora utskiftena är så att de inte blir för små. I nordvästra Skåne har det funnits flera stora gods varför det är vanligt med stora fastigheter i ett enda skifte. I trakter där det däremot mest funnits smågårdar är det troligen idag mer splittrat menar Lennart. I regioner där fastighetsindelningen redan är ganska splittrad är det vanligare att mark som ej ligger intill köps medan där fastighetsindelningen består av stora sammanhängande fastigheter tittar lantbrukarna oftast på granngårdarna när de vill köpa mark.

Förr var JFL väldigt stark medan det idag endast krävs förvärvstillstånd för juridiska personer. Lantbruksnämnden hade en slags förköpsrätt som inte finns idag. Därmed kunde lantbruksnämnden köpa in mark för att förhindra att olämpliga jordbruksföretag uppstod och för att sälja den till lantbrukare som ansågs lämpliga. Nuförtiden görs nästan inga egentliga lämplighetsprövningar utan det mesta anses som lämpligt. En lämplig jordbruksfastighet i Skåne skulle förr ha en storlek på 30-40 ha. Förr granskade länsstyrelsen lantmåteriförrättningar utanför planlagt område eftersom de har överklaganderätt på dessa. Numera granskas dock få förrättningar av dem och därmed är det inte lika många som överklagas.

Att reglera eller sammanlägga mark med stort avstånd mellan sig medför ingen skillnad för själva handläggningen av förrättningen. Den enda skillnaden är att det kan bli problem vid kartredovisningen eftersom det blir stora kartor eller att delkartor får fällas in. Vissa problem uppstår emellertid när det gäller gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. Problemen vid gemensamhetsanläggningar är inte särskilt stora eftersom de ofta ligger i flera trakter, till exempel en lång väg. Problemet som kan uppkomma är att om trafikmängden förändras stämmer ej andelstalen längre. En överenskommelse får då göras om fördelningen av andelstalen. Vid samfälligheter är problemen större eftersom skattetalen blandas vilket kan vara jobbigt att reda ut senare menar Lennart.

Någon hänsyn till miljön, till exempel avgaser, buller och nedskräpning på vägar, tar inte Helsingborgs KLM. Däremot tittar de ur trafiksäkerhetssynpunkt på vilken väg som ska trafikeras. Detta gäller allmänna vägar eftersom enskilda vägar klaras ut i gemensamhetsanläggningar. Finns det en barriär mellan skiftena, till exempel en motorväg eller järnväg, så att fastighetsägaren måste köra större omvägar för att ta sig till marken krävs det starka skäl för att genomföra förrättningen anser Lennart. Finns det däremot till exempel en tunnel i närheten så att de lätt kan transportera sig över är det mer acceptabelt. Lantbrukaren torde dock tycka att det är lönsamt för annars hade han inte ansökt om förrättningen. När Västkustbanan anlades skulle det undvikas att fastigheter hade mark på båda sidor om järnvägen varför mark byttes med tvång. Att då senare tillåta en fastighetsbildning där en fastighet får mark på båda sidor är inte konsekvent menar Lennart.

Storleken på skiftena har betydelse, ju mindre utskifte desto mer restriktiva är de till att tillåta fastighetsbildningen. Storleken på själva brukningsenheten har också betydelse eftersom en stor enhet har en större maskinpark och bättre kapacitet än en mindre gård vilket ger större möjlighet till en bestående fastighetsindelning. KLM i Helsingborg ser inte olika på frågan om det berör ett komplett jordbruk inklusive byggnader som ska regleras till ett annat eller om det är ett renodlat åkerskifte. Det som troligen då kommer ske i det första alternativet är att gårdsdelen på fastigheten som köps till kommer att avstyckas. Ligger fastigheterna i olika trakter medför det komplikationer eftersom den avstyckade gården då kan komma att tillhöra en trakt medan marken runt om den tillhör en annan. Detta problem kan dock lösas genom en omregistrering av fastigheten.

Den främsta anledningen till att fastighetsägare ansöker om denna typ av fastighetsreglering är skatteskäl. Alla sakägare känner inte till vilka olika sätt det finns att genomföra en fastighetsbildning på varför KLM i Helsingborg, om det är aktuellt, uppger om att sakägaren också har alternativet att fastighetsreglera om det får samma resultat. KLM i Helsingborg hjälper dock inte till med att konstruera åtgärder enbart för att slippa undan skatt. Sammanfattningsvis kan sägas att KLM i Helsingborg inte aktivt arbetar för att bilda stora sammanhängande fastigheter.

7.1.3 Kommunala lantmäterimyndigheten i Kristianstad

KLM i Kristianstad hade inte någon möjlighet att ta emot för en intervju utan valde att svara på frågorna via e-post. Kontakten skedde med Maria Särdaqvist Sjunnegren, förrättningslantmätare, men hela kontoret hade diskuterat kring frågorna och kommit fram till följande:

Hur många förrättningar handlägger ni per år? Hur många av dessa är jordbruksförrättningar? Vilken typ av förrättning är den vanligast förekommande?

– Vi får in knappt 200 ansökningar per år och avslutar ca 180 förrättningar per år. Drygt 20 är rena jordbruksförrättningar. (Utöver detta vet vi att många förrättningar är för bostadsändamål med mindre odling och djurhållning. Denna statistik är inte lätt att få fram, i så fall får man i vårt arkiv plocka fram de akter som kan vara aktuella och räkna dessa manuellt.) Fastighetsregleringar är den vanligast förekommande typen av förrättningar (år 2004 inkom 66 avst och 110 frgl, år 2005 inkom 84 avst och 97 frgl).

Hur vanligt är det med förrättningar där fastigheter får utskiften? Hur många förrättningar handlägger ni per år där detta sker?

– Vi tolkar er fråga som att fastigheten efter förrättning har mer än ett skifte. Detta är i så fall vanligt. Vi skulle nog säga att det är en majoritet av jordbruksförrättningarna som ser ut så. Se ovan på antalet.

Hur ser ni på att fastigheter blir uppdelade i flera ej intilliggande skiften?

– Sämre arrondering är inget vi strävar efter, men om lämplighetskraven är uppfyllda så ser vi inget problem med detta.

Har ni någon praxis på vad ni ser som maximala avstånd mellan skiftena vid fastighetsbildning i form av till exempel fastighetsreglering? Om inte, vad sätter ni för begränsningar för att kunna genomföra en förrättning av denna typ?

– Nej, det blir en bedömning från fall till fall. Begränsningen kan vara att det är olämpligt eftersom de kanske måste ut på en stor väg (för jordbruk).

Finns det någon skillnad på vilken typ av fastighet som berörs? (Jordbruk, skogsbruk, djurhållning eller växtodling)

– Ja. Begränsningar vid djurhållning och växtodling (dvs jordbruk) annars inte.

Har synen på detta problem varierat över tiden? I så fall hur var det tidigare?

– Ja, det var mer restriktivt innan.

Vilka problem uppstår om fastigheterna blir allt för utspridda?

– Svårbrukat, långa transporttider. Gäller inte skog.

Tar ni någon hänsyn till om de aktuella fastigheterna ligger inom samma trakt? Med hänsyn till ortnamnsvård och så vidare?

– Nej. Hade varit bra dock. Det kan bli svårt att se hur byn har utvecklats historiskt, kan bli svårforskat. Registerkartan kan bli "kluddig".

Vilka problem uppstår vid själva fastighetsbildningen om inte ägorna kommer att ligga samlade?

– Inga relevanta problem.

Blir det några problem när det gäller GA och samfälligheter?

– Det kan bli svårare att räkna fram andelstal för gemensamhetsanläggningar. Kan bli svårtolkat i framtiden om andelar i samfälligheter från olika byar blandas (av misstag).

Tar ni hänsyn till miljön vid fastighetsbildning av denna typ det vill säga nedskräpning på vägar av jordbrukstransporter, avgaser och buller från maskiner och så vidare?

– Nej.

Tar ni någon hänsyn till trafiksäkerheten?

– Ja, se en av frågorna ovan.

Har skiftesstorleken någon betydelse (både på stamfastigheten och på det tillkommande skiftet samt den totala arealen)?

– Ju större desto bättre.

Varför ansöks det om denna typ av förrättning?

– Ett sätt att få mer mark, spelar mindre roll var marken ligger. Slippa stämpelskatten vid lagfart. Rationaliseringar.

Ser ni olika på frågan om det berör ett fristående jordbruk komplett med brukningscentrum eller det är rena åkerskiften utan byggnader?

– Vad gäller uppdelning så är vi mer försiktiga om det finns brukningscentrum.

7.1.4 Bodil Söderman och Solveig Andersson

Bodil Söderman och Solveig Andersson är förrättningslantmätare och ansvariga för Ystad respektive Simrishamns kommun vid lantmäterimyndigheten i Ystad. På kontoret handläggs cirka 500 förrättningar per år varav ungefär 20 % är förrättningar där jordbruksfastigheter är inblandade. Den vanligaste typen av förrättning som handläggs är fastighetsreglering. Det är inte ovanligt på landsbygden att de förrättningar som genomförs innebär att det bildas fastigheter som är uppdelade på flera ej intilliggande områden. Den vanligaste typen av förrättning där två lantbruksfastigheter är inblandade är att en fastighetsreglering görs på hela den förvärvade fastigheten samt att brukningscentret sedan styckas av för att säljas som en fastighet för bostadsändamål kombinerat med mindre djurhållning eller växtodling. Båda tycker att det känns svårt att säga nej till en förrättning där det bildas utskiften eftersom FBL har en liberal tolkning idag samt på grund av att den som ansöker om förrättningen istället kan genomföra köpet på vanligt sätt om de skulle säga nej. De brukar dock råda sökanden om att det i vissa fall kan vara bra att inte slå ihop sitt fastighetsinnehav till en registerfastighet eftersom det underlättar vid eventuell försäljning av delar om de redan är egna fastigheter.

När frågan ändå kommer upp tar Bodil och Solveig hänsyn till traktindelningen eftersom de inte gärna fastighetsbildar så att öar av en trakt bildas inne i en annan. Att de inte vill blanda ihop trakterna beror mest på att registerkartorna blir otydliga och svårtolkade samt att de tycker att viss hänsyn ska tas till ortnamnsvården. De tittar också på vilka vägar som ska trafikeras för att kunna bruka de olika delarna av fastigheten. Är det en starkt trafikerad väg ska man vara mer restriktiv med att sammanföra två fastigheter, tycker båda, med hänsyn till trafiksäkerhet och miljö. Är det däremot fråga om mindre, lågt trafikerade vägar på landsbygden kan de tänka sig att ha längre avstånd mellan en fastighets olika områden. Dessa faktorer gör att det inte finns ett bestämt avstånd som de anser rimligt att en fastighet kan ha mellan sina skiften utan det får bedömas utifrån varje enskilt fall. Typen av fastighet spelar också roll för bedömningen av vad de kan tänka sig att tillåta. Är det en skogsfastighet där inte brukaren behöver köra så ofta mellan brukningscentret och utskiften kan avståndet vara längre än om det är en lantbruksfastighet anser både Bodil och Solveig. Fastigheter där det bedrivs djurskötsel kan däremot inte ha långa avstånd mellan sina skiften.

Området som regleras eller sammanläggs med ursprungsfastigheten får inte vara för litet anser båda. Dock överläts denna lämplighetsprövning till stor del till lantbrukaren själv. Det är han som får avgöra om köpet är lämpligt och lönsamt för hans företag. På frågan om de även tittar på storleken på ursprungsfastigheten så menar de att allt tillägg som görs till fastigheten innebär en förbättring eftersom brukningsenheterna i dagsläget ska var så stora. Ska de gå efter länsstyrelsens uppfattning om vad en lämplig jordbruksfastighet är så är alla fastigheter för små.

De problem som kan uppstå om fastigheter blir utspridda är framförallt problem med GA och samfälligheter, både när det gäller att reda ut andelstal och att andelstalen kan behöva ändras om till exempel trafiken till och från en fastighet ändras. Andra problem är att registerkartorna blir otydliga samt att trafik och miljö påverkas av transporterna som görs inom fastigheten.

Orsaken till att det ansöks om framförallt fastighetsreglering är framförallt att sökanden vill slippa betala stämpelskatt men även att vissa tycker att det är mer praktiskt att ha sin ägda mark i en fastighetsbeteckning när de ska ansöka om bidrag och så vidare. Att slippa betala stämpelskatt har blivit en större orsak till att fastighetsreglera idag än vad det var förr eftersom jordbruksmarken betingar mycket höga priser idag.

7.2 Exempel på splittrade fastigheter

För att undersöka den praktiska tillämpningen ytterligare har undersökningar av fastigheter med flera skiften gjorts. På dessa fastigheter har arkivforskning skett för att se hur skiftena har uppkommit och vad det anges för skäl till fastighetsbildningen i förrättningarna. Vi har tittat på fastigheter belägna i främst Helsingborgs kommun men även i resten av Skåne. Under hösten behandlades även två ärenden på Helsingborgs kommun som KLM valde att inte genomföra enligt yrkande vilka har studerats närmare.

7.2.1 Helsingborg Allerum 11:35

Fastigheten Helsingborg Allerum 11:35 består av 13 skiften med sju ej sammanhängande markområden och har en areal på totalt cirka 60 ha, se bilaga 4. Fastigheten bildades 1980 genom sammanläggning av 14 stycken fastigheter, alla belägna i trakten Allerum. Fastigheten omfattade då 44 ha och bestod av fyra ej intilliggande områden varav tre låg på cirka 100-200 m avstånd från varandra medan det fjärde låg på cirka 1,1 km avstånd. Som skäl för fastighetsbildningen angavs att fastigheten inte kommer att bli varaktigt lämpad för sitt ändamål men att fastighetsbildningen ändå kan genomföras med stöd av 3 kap 9 § FBL eftersom den utgör ett steg i en förbättrad fastighetsindelning samt att en mer ändamålsenlig förbättring inte motverkas.

År 1992 utfördes en fastighetsreglering där all åkermark om fyra markområden från Allerum 2:3 överfördes genom fastighetsreglering till Allerum 11:35. Av dessa fyra områden låg ett område intill Allerum 11:35 medan de övriga tre kom att bilda tre utskiften cirka 700-800 m bort. Efter denna förrättning kom fastigheten att bestå av sju utskiften och omfatta 60 ha. Vägarna som ska trafikeras för att nå skiftena är till största delen av normal landsbygdskaraktär. Det är dock en längre sträcka att köra framförallt till de mindre skiftena som inte ligger på så långt avstånd geografiskt men där köravståndet är större. Förrättningslantmätaren har som skäl angett att Allerum 11:35 förbättras genom åtgärden och blir en lämpligare jordbruksfastighet med en lämplig areal på 60 ha för en jordbruksfastighet. Återstoden av Allerum 2:3 ska ej längre användas som jordbruksfastighet utan som permanentbostad vilket den blir lämplig för. Fastighetsbildningen strider ej heller mot 3 kap 3 och 6 §§ FBL. (Akt 12-ALL-1546, Akt 1283K-13673)

7.2.2 Helsingborg Frillestad 19:43

Fastigheten Helsingborg Frillestad 19:43 består av 13 skiften omfattande cirka 85 ha och är en ren jordbruksfastighet, se bilaga 5. Av dessa är sju ej intilliggande mark-

områden med ett avstånd mellan de ytterst belägna skiftena på cirka 1,5 km, det vill säga mellan de skiften som ligger längst ifrån varandra. Fastigheten bildades 1990 genom sammanläggning av sju fastigheter i trakten Frillestad på mellan 3,5 och 17 ha och fastighetsreglering av två fastigheter, Frillestad 4:42 och 4:46, till den nybildade sammanläggningsfastigheten. I beslutet om jordförvärvstillstånd från 1990 ålades köparen att ansöka om fastighetsbildning så att fastigheterna sammanfördes till en registerfastighet. Inga större vägar med hög trafikintensitet trafikeras, däremot är det ganska små vägar med trånga passager. Det är inga större avstånd varför det inte är så långt att köra för att bruka marken. Som skäl till fastighetsbildningen angavs att det bildades en lämplig jordbruksfastighet som uppfyllde kraven i 3 kap FBL. (Akt 1283K-13149)

7.2.3 Helsingborg Lydinge 1:4

Helsingborg Lydinge 1:4 består av sex områden och av dessa finns två områden som ligger som separata utskiften, se bilaga 6. Fastigheten är på cirka 280 ha. Lydinge 1:4 tillkom 2000 genom att fastigheten Mörarp 1:2 förvärvades. Till Mörarp 1:2 fastighetsreglerades Lydinge 1:3 som köparen ägde sedan tidigare. Mörarp 1:2 var beläget cirka 500 m från Lydinge 1:3:s ytterkant. Därefter omregistrerades Mörarp 1:2 till Lydinge 1:4. Lydinge 1:3 bestod redan från början av två ej intilliggande områden med ett avstånd av 200 m från varandra. Alla tre separata markområden har en lämplig areal och de är inte belägna på något större avstånd från varandra. Fastighetsregleringen har dock skett över en traktgräns. Redan från början bestod trakten Lydinge av två åtskilda områden medan det efter förrättningen kom att bestå av tre områden. Som skäl för fastighetsbildningen angavs att det blir en lämplig jordbruksfastighet och att fastighetsbildningen därför inte strider mot reglerna i 3 kap 1 § FBL. (Akt 1283K-15071)

7.2.4 Trelleborg Östra Värlinge 18:6

Trelleborg Östra Värlinge 18:6 är en bebyggd jordbruksfastighet på cirka 72 ha. Fastigheten är uppdelad på tre separata områden, se bilaga 7. De skiften som ligger längst ifrån varandra har ett avstånd mellan sig på cirka 3,2 km. Skiftet där brukningscentret är beläget ligger mellan dessa två. Fastigheten tillkom genom laga skifte år 1865. År 1983 fastighetsreglerades mark till Östra Värlinge 18:6 från fastigheterna Östra Värlinge 18:26, 12:4, 18:16 och 18:28. Genom denna förrättning fick skifte 1 den utformning som det har idag. Åtgärden gjordes eftersom lantbruksnämnden i sitt beslut om förvärvstillstånd ålade köparen att sammanföra den mark han köpt till en registerfastighet. Som skäl för fastighetsbildningen angavs att fastigheterna blev lämpliga för sitt ändamål. Vägarna i området är små och av utpräglad landsbygdskaraktär. (Akt 1287-14)

Skifte 2 tillkom 1995 då mark köptes av Västra Värlinge 28:3 och fastighetsreglerades till Östra Värlinge 18:6. Denna mark låg cirka 500 m från den tidigare marken, det fanns dock en traktgräns emellan. Som skäl för fastighetsbildningen angavs att det träffats en överenskommelse om fastighetsreglering mellan sakägarna enligt 5 kap 1 och 3 §§ FBL. Traktgränsen nämns ej i förrättningsprotokollet. Fastighetsbildningsåtgärden

berörde även en församlingsgräns som det dock beslutades om att inte flytta eftersom det då skulle ha bildats en ö av en församling inne i en annan. (Akt 1287-1328)

År 2002 fastighetsreglerades skifte 3 till fastigheten med stöd av en överenskommelse. Även i detta fall skedde fastighetsregleringen över en traktgräns. Avståndet till skifte 3 är inte särskilt långt. Vägsträckningen innebär dock att avståndet blir längre eftersom lantbrukaren får köra en omväg för att ta sig dit. Som skäl för fastighetsbildningen angavs att Östra Värlinge 18:6 var en jordbruksfastighet som blev lämpligare för sitt ändamål. (Akt 1287-1860)

7.2.5 Förhandsförfrågan till KLM i Helsingborg

Under hösten 2006 inkom en förhandsförfrågan till KLM i Helsingborg rörande fastigheterna Helsingborg Hjortshög 1:18 och Helsingborg Görarp 2:1. Frågan som ställdes var om KLM ansåg att det gick att överföra åkermarken på fastigheten Hjortshög 1:18 till Görarp 2:1 genom fastighetsreglering. Avståndet mellan fastigheterna är cirka 5 km, se bilaga 8. Mellan fastigheterna finns flera olika trakter som Östra Ramlösa, Krokstorp och Välluv. Lantbrukaren som inkom med förfrågan arrenderar marken som ligger runt Hjortshög 1:18 samt före köpet även marken på den förvärvade fastigheten. KLM ansåg inte att en sådan förrättning skulle gå att genomföra med motiveringen att fastigheten inte skulle bli varaktig samt att traktindelningen skulle bli påverkad i allt för stor utsträckning. Trakterna som de ser ut idag är väl utformade varför en fastighetsbildning som denna skulle påverka mer än om trakterna redan varit uppsplittrade. En annan motivering var att det ligger en tätort mellan fastigheterna som skulle försvåra för lantbrukstransporterna mellan skiftena. Dock har KLM gått med på att avstycka en olämplig jordbruksfastighet från Hjortshög 1:18 för att inte hindra förvärvet som avsåg en del av fastigheten.

7.2.6 Ansökan om fastighetsreglering till KLM i Helsingborg

Ytterligare en ansökan som berörde problemet kom in till KLM i Helsingborg. Sökanden önskade överföra ett brukningscentrum beläget söder om Mariastaden genom fastighetsreglering till en jordbruksfastighet norr om Mariastaden. Sakägaren valde att istället avstycka gården efter att KLM i Helsingborg föreslagit detta. Orsaken till att KLM ställde sig tveksamma var att även om det inte var något större avstånd mellan skiftena så ligger det en expansiv tätort, Mariastaden, emellan samt att det är en olämplig väg mellan skiftena. (Kronberg 2006)

7.3 Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Vid fastighetsbildning där olika trakter berörs uppstår problem med skattetalen i samfälligheter. Skattetalen kan komma att blandas ihop vid förrättningen så att framtida samfällighetsutredningar försvåras. Detta belyses enklast genom ett exempel: Bondgården 1:2 ligger i byn Bondestad och har 1/4 mantal i byns samfälliga väg. Om fastigheten Lantbruket 1:1, som ligger i grannbyn och har 1/64 mantal i byns samfälliga grustag, överförs genom fastighetsreglering till Bondgården 1:2 uppstår problemet att

mantalen läggs ihop till en summa. Det kan då bli svårt att särskilja hur många mantal Bondgården 1:2 har i varje samfällighet. Vid en eventuell delägarbestämning i samfälligheten krävs det stort arbete för att få fram de rätta siffrorna. Det är med andra ord framförallt registermässiga problem som uppstår om inte redovisning av de olika skattetalen sker på ett tillfredställande och noggrant sätt.

Förr slogs skattetalen ihop vid förrättningarna vilket fått konsekvensen att fastigheter som genomgått många fastighetsregleringar och sammanläggningar kan vara svåra att reda ut mantalen för. Då får det göras arkivundersökningar där varje förrättning måste granskas för att försöka säkerställa förhållandena. (Bovin 2006) På senare tid slås inte mantalen ihop utan de får stå kvar åtskilda, vilket underlättar framtida utredningar. I Lantmäteriverkets handläggningssystem Trossen görs det så långt det är möjligt en anmärkning där det redovisas från vilket skifteslag de olika mantalen kommer.

Andelar i gemensamhetsanläggningar vållar inte lika stora problem vid sammanläggningar och fastighetsregleringar som mantalen i samfälligheter eftersom GA på landsbygden ofta är stora och omfattar flera trakter då det oftast rör sig om vägar. De problem som kan uppstå är att trafikmängden kan förändras till och från en fastighet eftersom det inte längre bara transporteras ut varor från fastigheten efter en sammanslagning med en gård längre bort utan det går även transporter för att bruka jorden. Detta gör att andelstalen kan komma att behöva ändras för att få en rättvis kostnadsfördelning. Ändringen görs enklast genom en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen (1973:1149) (AL) men andelstalen kan även ändras vid fastighetsbildningsförrättning, enligt 42 och 42a §§ AL. (Bovin 2006)

8 Analys

8.1 Fastighetsindelningen ur lönsamhetssynpunkt

För att analysera lämpligheten och lönsamheten av att bruka skiften med långa avstånd från brukningscentret har kostnadsberäkningar gjorts, se bilaga 9-13. Beräkningarna behandlar en växtodlingsgård. Blandjordbruk behandlas inte närmare av hanterlighets-skäl och djurhållning behandlas inte då det inte är aktuellt med lika långa avstånd där. I beräkningarna har vissa förutsättningar satts upp som här ska behandlas.

8.1.1 Förutsättningar i kostnadsberäkningar

Hänsyn till arrondering tas inte i beräkningarna utan en god arrondering förutsätts. I analysen antas dels tre olika storlekar på gårdsskiftet, 50, 70 och 125 ha, med ett tillköp på 25 ha och dels olika storlek på tillköpet, 25, 50 och 75 ha, om gårdsskiftet är 125 ha. Det som ska bedömas är hur lönsamheten förändras med brukningsavståndet och arealen. Beräkningarna utgår ifrån en typgård med bestämd fördelning mellan grödorna som odlas. Fördelningen baseras på hur fördelningen mellan de olika grödoslagen ser ut arealmässigt i Gss med vissa justeringar eftersom alla grödorna ej kan odlas på en och samma gård. (Jordbruksverket & SCB 2006) I beräkningarna varierar ågoavståndet för att visa på hur stora avstånd som är rimliga.

I undersökningen ingår fält med de vanligaste grödorna i Skåne (Jordbruksverket & SCB 2006); höstvetete, vårkorn, sockerbetor, höstraps och vårvete. I beräkningarna ingår även att 8 % av åkermarken ligger i träda för att brukaren ska erhålla gårdsstöd då det är krav på att minst 7,8 % av åkermarken ska ligga i träda för varje brukningsenhet i region 1, vilken omfattar västra och södra Skåne. (Jordbruksverket 2005 1) Fler grödor än dessa odlas i Skåne men i västra och södra delen är dessa grödor de huvudsakliga. Att ta med fler grödoslag skulle innebära att det skulle bli för små arealer av de olika grödorna. Skördar för de olika grödorna och försäljningspriset för dessa är genomsnittliga för Gss år 2005. (Agriwise Databok) Siffrorna för kostnader för handelsgödsel, kemisk bekämpning och utsäde är genomsnittliga eftersom det finns många olika alternativ och bekämpningsstrategier att välja mellan. (Agriwise Databok) Arealstödet från EU utgår med 250 Euro/ha (Jordbruksverket 2005 2) vilket ger 2 295 kr/ha enligt kursen den 2 november 2006 på 9,18 SEK/Euro. (SEB) Antalet traktorfärder varierar beroende på hur många arbetsmoment som krävs för varje gröda per år. (Gustafsson 2000) Antalet bilfärder fram och tillbaka under ett år har satts konstant till 8 stycken. Marken som ligger i träda behöver inte lika stor tillsyn varför antalet bilfärder här har satts till 2 gånger per år. I bilfärderna ingår tillsyn av åkermarken, arbetsledning och arbetsplanering. (Gustafsson 2000) Med en traktor- eller bilfärd menas en resa fram och

tillbaka från brukningscentret. I beräkningarna förutsetts medhavd matlåda varför inga färder för lunch eller fika sker.

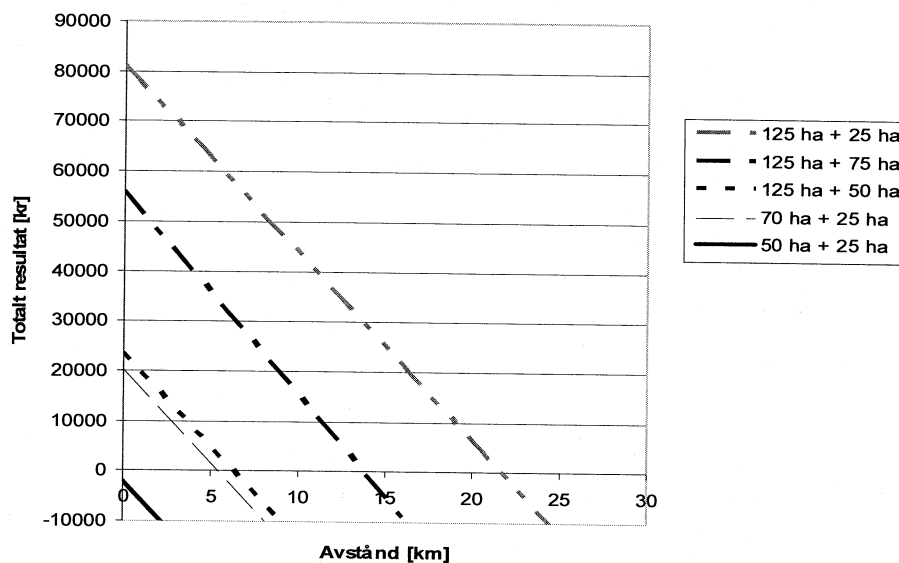
Antalet traktortimmar och arbetstimmar per ha minskas om den brukade arealen ökar varför lägre siffror för detta använts vid beräkningarna för exemplet där den största brukningsenheten bildas på 125 plus 75 ha. I arbetskostnader ingår även sociala avgifter. (Agriwise Databok) Maskinkostnaderna inkluderar kapitalkostnader (Hushållningssällskapet i Malmöhus län 2006) och underhållskostnader (Agriwise Databok). Kapitalkostnaden baseras på en användning av traktorn på cirka 650 timmar per år. Maskinkostnaden är genomsnittlig och gäller traktorer, olika maskiner kostar olika men att ta med alla dessa variationer blir för komplext. Maskinkostnaden för bil inkluderar underhåll och avskrivning. (Föreningssparbanken) Dagens traktorer har en maxhastighet på cirka 40 km/h. I tidigare studier, då traktorernas maxhastighet var 30 km/h, användes en medelhastighet på 20 km/h. I beräkningarna har därför använts en medelhastighet på 25 km/h på genomsnittliga landsvägar i Skåne. För bilfärderna till och från skiftet har en medelhastighet på 60 km/h antagits. Detta anses rimligt om det förutsätts att det finns ett bra vägnät med god standard på Skånes landsbygd. (Gustafsson 2000) Bränsleförbrukningen har satts till 0,5 l/km för traktorer men till 0,7 l/km för den största brukningsenheten på 200 ha eftersom större maskiner då måste användas. (Agriwise Databok) För en genomsnittlig bil i Skåne län har bränsleförbrukningen satts till 0,09 l/km. (SCB 2006) Dieselpriiset ligger på 8 kr/l före skatteåterbäring. (Agriwise Databok) Skatteåterbäringen ligger på cirka 2 kr/l diesel. (Skatteverket) Bensinpriserna låg i december 2006 på cirka 11 kr/l. Dessa siffror har använts vid beräkningarna för transportkostnader till och från skiftet. Förutom detta tillkommer en drivmedelskostnad för arbetet på fält på 96 kr/h för mindre brukningsenheter och 136 kr/h för brukningsenheter på minst 200 ha. (Agriwise Databok)

I beräkningarna förutsetts att utskiftet köps. Priserna för jordbruksmark är från 2004 och är baserade på obebyggd mark klass 8-10. (Skånegårdar 2004) Räntenivån är baserad på fast bunden ränta på tre år vilken den 29 september 2006 var 4,55 %. (Landshypotek) För den befintliga marken uppskattas kostnaderna till hälften av de för det nyköpta området eftersom denna mark kan ha köpts till ett lägre pris, ärvts eller att marken är amorterad. Arrendekostnaderna för åkermark i Gss kan uppgå till hela 7 000 kr/ha. (Larsson 2006) Denna kostnad motsvarar i stort sett de räntekostnader som uppstår vid köp varför inte arrende tagits med i beräkningarna då det inte blir någon skillnad.

8.1.2 Resultat av kostnadsberäkningar

Beräkningarna visar på ett sämre resultat med ökat avstånd. Detta är dock också bundet till arealen på skiftena, se figur 6. En gård på 50 ha kan inte köpa till så mycket mark som 25 ha utan att jordbruksföretaget får en negativ lönsamhet, se bilaga 9. Detta beror på att det blir för höga räntekostnader i förhållande till vad som ägs sedan tidigare. En gård på 70 ha kan köpa till mark på 25 ha inom ett avstånd på 5,4 km medan en gård på 125 ha kan köpa till 25 ha inom avståndet 21,7 km för att inte få ett negativt resultat, se bilaga 10 och 11. Orsaken till att en större gård kan ha längre avstånd till ett skifte på 25 ha än vad en liten gård kan ha är att kostnaden för den tillköpta marken slås ut på en större areal. En gård på 125 ha kan köpa till 50 ha inom ett avstånd på 6,3 km eller 75 ha inom 13,8 km, se bilaga 12 och 13. Exemplet där gården före tillköp är på 125 ha

och köper till 25 ha visar att denna brukare kan köra 21,7 km innan kalkylen visar ett negativt resultat. Att det går att köra längre på denna gård än på de två större beror på att räntekostnaderna är lägre och för att de slås ut på en stor areal. När 125-hektarsgården köper till ytterligare 75 ha kommer denna upp i en areal där maskinkostnaderna sänks enligt SLU:s databok, beroende på att större och effektivare maskiner kan användas. Därför har denna gård möjlighet att köra längre för att bruka ett stort markområde utan att lönsamheten blir negativ.

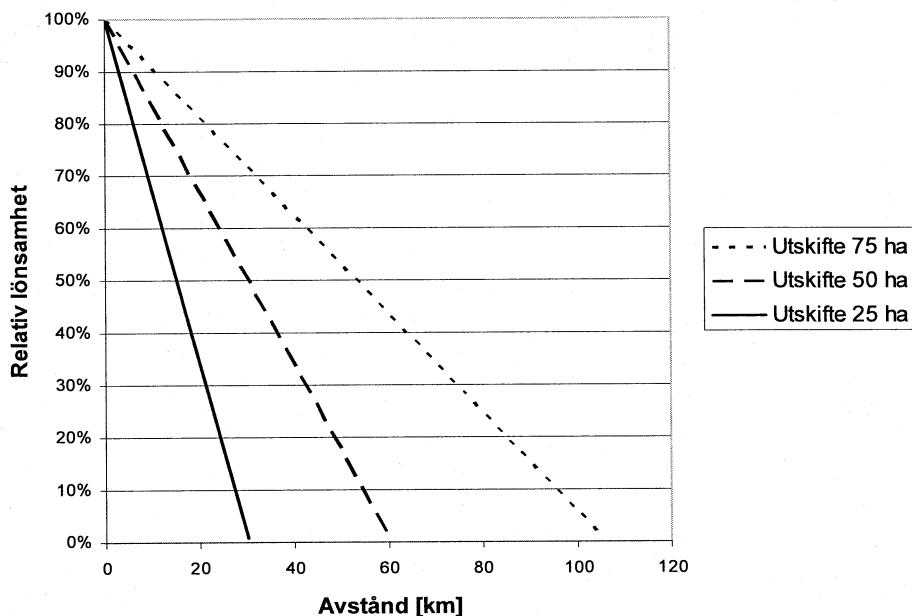


Figur 6: Diagram över totalt resultat beroende på areal och avstånd mellan gårdsskifte och utskifte

Åsikterna kring vilka avstånd de intervjuade lantbrukarna tycker är intressanta skiljer sig åt, troligen beroende på att Bengt har djurhållning och Fredrik endast har växtodling. Ingen av de intervjuade lantbrukarna anser att det finns några positiva aspekter på att ha sin mark utspridd oavsett om det handlar om arrende eller ägd mark. De ser det mest som en nödvändig sak för att kunna fortsätta driva lönsamma jordbruksföretag eftersom både arrendemarknaden och tillsalumarknaden är begränsad. Både Bengts och Fredriks brukningsenheter har en storlek på över 200 ha, vilket för vårt typföretag skulle innebära att de kunde köpa till mark inom en radie på 20-30 km och ändå få en positiv lönsamhet. För att få en godtagbar vinst ska dock inte avståndet överstiga 10-15 km.

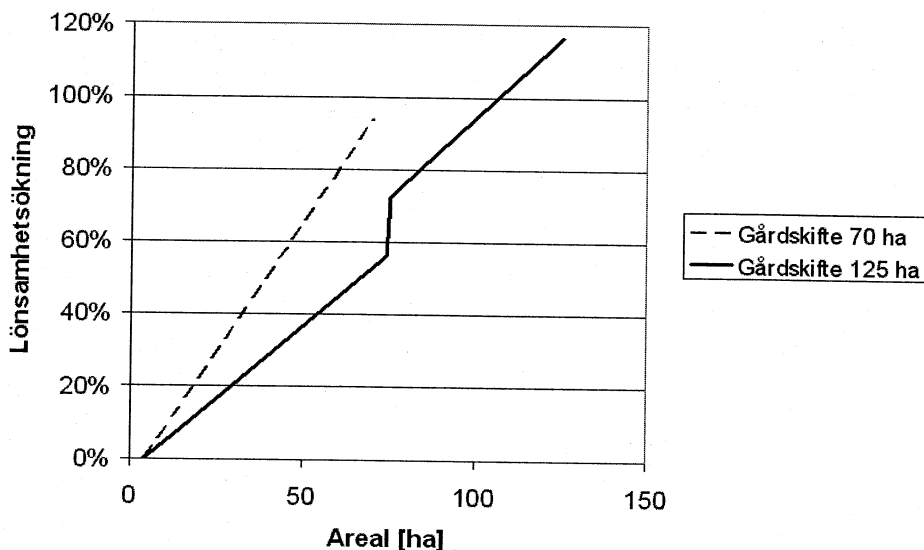
Gemensamt för alla gårdarna är att lönsamheten sjunker radikalt vid tillköpet, även om marken ligger intill ursprungsfastigheten, på grund av de höga markpriserna. De priser som jordbruksmark i nuläget betingar pekar på att lantbrukarna ändå är mycket angelägna om att köpa mark. Orsaken till att de vill köpa är troligen att de räknar med att det är en långsiktigt bra investering samt att mer mark leder till ett bättre utnyttjande av maskiner och personal, vilket också intervjuerna pekar på. Det skiljer sig en aning åt beroende på var i Skåne lantbruken ligger och vilken inriktning de har. Bengt Andersson som har mycket svårbrukad mark i form av styva leror anser att mer mark behövs eftersom odlingssäkerheten är dålig i området medan Fredrik Krokstorp endast anser att mer mark behövs för att höja effektiviteten.

Diagrammet i figur 7 visar på hur den ökade lönsamheten varierar med avståndet då ett skifte brukas tillsammans med en gård på 125 ha. Inga markkostnader i form av ränta är inräknat här utan det är endast de rena brukningskostnaderna som ingår. Då skiftet är beläget intill gårdsskiftet och avståndet därmed är 0 km ges en viss ökad lönsamhet för gården som sätts till 100 % eftersom det är den maximala lönsamhetsökningen som kan fås. Utifrån detta minskar sedan den ökade lönsamheten i takt med att avståndet till skiftet ökar. Diagrammet visar att det finns ett maximalt avstånd som skiftet kan vara beläget på för att det ska ges någon lönsamhet på skiftet. Skiftet kan vara beläget på ett längre avstånd från gården om utskiftet är större.



Figur 7: Diagram över relativ lönsamhet för ett utskifte beroende på ökat avstånd mellan utskiftet och en huvudgård på 125 ha om markkostnaden är satt till noll

Lönsamheten ökar med arealen på utskiftet, vilket illustreras i figur 8. I diagrammet är avståndet konstant 5 km och inga markkostnader i form av ränta är medräknade. Lönsamhetsökningen av att bruka ett skifte beräknas utifrån den lönsamhet gården har utan utskiftet. En mindre gård behöver ett mindre utskifte för att procentuellt öka sin lönsamhet än vad en större gård behöver. När den större gården får en total areal på över 200 ha ändras indata då de bättre kan utnyttja maskiner och arbetstid. Detta ger en förskjutning och förbättring av lönsamheten. För att inte erhålla en negativ lönsamhet krävs en areal på minst 4,2 ha. En lantbrukare ställer dock rimligen krav på en viss vinst varför en större areal krävs.



Figur 8: Diagram över lönsamhetsökningen beroende på ökad areal på utskiftet om avståndet mellan utskifte och gårdsskifte är konstant 5 km och markkostnaden är satt till noll

Någon specifik areal på ett lönsamt jordbruksföretag kan ingen av lantbrukarna ge eftersom det är många olika faktorer som spelar in. Det kan till exempel vara faktorer som priserna på mark i området, andelen specialgrödor, utnyttjande av maskin- och personalkapacitet och om det är en ren växtodlingsgård eller ett blandjordbruk. De förändringar som skett genom den tekniska utvecklingen och inom jordbrukspolitiken sedan inträdet i EU borde ha medfört att det krävs större arealer för att kunna bedriva ett lönsamt jordbruk. Detta konstaterades också genom att både Bengt och Fredrik anser att arealbehovet har ökat. Bengt känner inte att hans företag påverkats så mycket av dessa förändringar på grund av att hans stora inkomst kommer från mjölkproduktionen. Kravet på att en viss areal ska vara i träda har inte påverkat lantbrukarna på det sätt som skulle kunna förväntas nämligen att de skulle vara intresserade av att köpa billig mark som inte ligger i direkt anslutning till den övriga marken. Emellertid skiljer sig orsakerna en aning åt då Bengt anser att han redan har mycket mark som egentligen bara duger till träda medan Fredrik tänker att trädeskravet kommer att försvinna på sikt vilket därför inte gör det intressant.

Kalkylerna pekar mot att lönsamheten är bättre för större brukningsenheter än för små. Stora brukningsenheter kan också köpa mer mark på större avstånd än små gårdar och de har större möjligheter att klara av höga ränte- eller arrendekostnader. Markkostnaden i form av räntekostnader är den faktor som har störst inverkan på lönsamheten och därigenom hur långt avstånd brukaren kan ha till sina utskiften. Med detta menas att de kostnader som är förenade med att äga marken kan slås ut på den redan ägda marken som förutsätts ha köpts till ett väsentligt lägre pris än vad den nu tillköpta marken köpts till. Markkostnaderna beror både på den allmänna räntenivån och på värdet på marken varför variationer i dessa båda har stor inverkan på resultatet. Även om markkostnaderna vid köp är likvärdiga med arrendekostnaderna så sjunker räntekostnaderna i takt med att lånet amorteras vilket på sikt sänker kostnaderna under förutsättning att inte

räntan ändras i någon större omfattning. Vid arrende däremot är kostnaden konstant hela tiden eller ofta till och med ökande eftersom dessa är beroende av värdet på marken samt av att kontrakten ofta är indexreglerade. Synen på att arrendera eller äga mark skiljer sig också åt för de intervjuade lantbrukarna där Bengt gärna ägt all den mark han brukar medan Fredrik ser det som positivt att ha en blandad struktur med både ägd och arrenderad mark. Fredrik anser att det sprider ut riskerna med både ägd och arrenderad mark medan Bengt däremot tycker att den långsiktighet som följer med ägandet är det som tilltalar honom förutom att han räknar med att tjäna på värdestegringen.

Resultaten är känsliga för förändringar i indata. De visar också endast på ett alternativ där lantbrukaren i praktiken kanske har flera olika alternativ att välja mellan. Till exempel kan den som köper till mark en bit från sin huvudgård välja att lägga denna mark i endast en gröda för att kunna vara så effektiv som möjligt när någon åtgärd ska utföras på utskiftet. Då behöver kanske inte maskinerna flyttas fram och tillbaka så många gånger utan de kan stå kvar på utskiftet tills arbetet är klart.

Kalkylen visar även på att maskinkostnaderna per ha blir lägre om arealen ökas, vilket är den stora drivkraften bakom att lantbrukare är villiga att köpa mark som inte ligger intill huvudgården. Det är ett steg i att sänka de fasta maskinkostnaderna och även lönekostnaderna om personalen kan utnyttjas på ett effektivare sätt. Att köpa till mark är också en förutsättning för att de flesta lantbruksföretag ska kunna finnas kvar i framtiden av den anledningen att de allt dyrare och effektivare maskinerna måste utnyttjas på större arealer, vilket också de intervjuade jordbrukarna påpekat. Denna sänkning av maskinkostnader har dock inte någon större inverkan på resultatet eftersom kalkylerna är starkt beroende av räntekostnader och värdet på marken. Slitaget ökar även på maskinerna vid transportkörning på väg varför denna effekt till viss del tar ut de vinster som finns med att utnyttja maskinerna bättre. I lönekostnaderna är det medräknat att även lantbrukaren själv kostar 158 kr/h när han utför arbete i företaget. Det är inte alltid fallet, vilket visat sig i intervjuerna med lantbrukare, utan företagaren kan ibland tänka sig att jobba för en lägre summa eftersom han lägger in andra värden i arbetet som till exempel att han tycker det är roligt eller att han tänker sig kunna ta ut en högre lön någon annan gång. Detta gör att lönekostnaderna kanske inte stämmer i praktiken för vissa lantbrukare. En tröskeeffekt med att köpa till mer mark kan vara att det behöver anställas personal vilket kan leda till överkapacitet om inte personalstyrkan är väl avvägd. Tvärtom kan tillköp kanske klaras med den befintliga personalen vilket får till följd att denna personal kan utnyttjas effektivare.

Beräkningarna är starkt beroende av betodlingen eftersom det är denna som ger störst intäkter. I kalkylen förutsätts att trädan är obrukad och att endast den allra nödvändigaste skötseln av denna utförs. Många lantbrukare har idag inte denna typ av träda utan satsar istället på att odla energispannmål på marken, vilket kunde ha förbättrat täckningsbidraget för denna. Återigen är det frågan om vilket alternativ som används.

Parametrar som kan förbättra lönsamheten i kalkylerna är att det inte räknats med den skatteåterbäring som finns på drivmedel till lantbruksmaskinerna och att försäljningspriserna på spannmål är låga jämfört med 2006 års priser. Dessutom kan en lantbrukare med mycket areal köpa in varor till ett bättre pris eftersom denne köper större

kvantiteter samt eventuellt även sälja varor till högre priser på grund av att han sitter i en bättre förhandlingsställning än ett mindre lantbruksföretag. Även den svenska kronans kurs inverkar genom att gårdsstödet är satt i Euro.

Att samverka kan förbättra lönsamheten för företag genom att maskiner ägs gemensamt, arbete utförs tillsammans och arealunderlaget ökar. Frågan om sambruk till lantbrukarna fick ett något oväntat svar då det var Fredrik som var mest positiv till olika former av samarbete mellan lantbrukare även om bolaget han precis varit med i splittrades. Han ansåg konstigt nog med tanke på detta att samarbete hade övervägande fördelar för lantbrukare som inte hade areal nog att driva ett rationellt och effektivt lantbruk. Bengt däremot hade en ganska negativ syn på sambruk men kunde tänka sig att hyra ut maskiner som han hade överkapacitet på eller eventuellt hyra in tjänster han själv inte har underlag för. Att sambruka kan också leda till att lantbruken blir mer splittrade då det kanske inte alltid är de närmsta grannarna som samarbetar och eftersom skiften på större avstånd kan brukas då det underlättar vid transporterna till dessa om man är flera.

8.2 Tolkningen av lagstiftningen

Vid intervjuerna har det framkommit att tankarna kring hur lagstiftningen ska tolkas skiljer sig något åt mellan de intervjuade personerna på lantmäterimyndigheterna. Eftersom det i handboken till FBL och i 1 kap 4 § KML anges att lantmäterimyndigheten ska ta hänsyn till värden av ortnamn var svaret som Sven Gunnarsson gav förvånande. Han angav ett avstånd som kunde användas näst intill alltid. Låg berörda fastigheter inom detta avstånd från varandra så gick åtgärden att genomföra. Sven utvecklade sitt svar, när det kommenterats att handboken säger annat, med att traktindelningen redan genomgått stora förändringar under övergången till fastighetsdatasystemet och att i jämförelse har lantmätarnas arbete en liten påverkan mot vad som gjordes då. KLM i Kristianstad tog inte heller hänsyn till traktgränser. Förvånansvärt nog tyckte de att det hade varit bra om det hade tagits mer hänsyn till traktindelningen. Av KLM i Helsingborg och lantmäterimyndigheten i Ystad fick vi svar som mer överensstämmer med vad handboken säger. De gör bedömningen från fall till fall och så länge områdena som berörs av fastighetsbildningsåtgärden ligger inom samma trakt går det bra att genomföra åtgärden. Detta synsätt medför att Helsingborg och Ystad kan tänka sig att ha långa avstånd mellan en fastighets olika områden så länge de ligger inom samma trakt. I andra fall är det mera tveksamt om åtgärden går att genomföra menar de. Denna försiktighet var dock inte särskilt starkt kopplad till ortnamnsvärden utan det var mera i Ystads fall karttekniska orsaker, både estetiska orsaker och att kartan skulle vara lättöverskådlig. Fastighetsregleringar har ändå gjorts över traktgränser på fastigheterna Helsingborg Lydinge 1:4 och Trelleborg Östra Värlinge 18:6. Även om KLM i Helsingborg försöker undvika att blanda trakterna så nämns inget i de förrättningsprotokoll som finns om varför de genomfört sådana förrättningar. Detta förklarades till viss del av att de kunde tänka sig att genomföra åtgärden om det berörde en trakt som redan var uppsplittrad vilket tycktes anmärkningsvärt då vi förväntade oss att de skulle vara mer försiktiga för att inte splittra upp mer än vad som redan gjorts. Samma myndighet sa också nej till en förhandsförfrågan till viss del med motiveringen att traktindelningen skulle försämrats om åtgärden genomfördes, vilket pekar på att de

ändå är ganska strikta i sin bedömning. Någon angiven motivering till varför lantmäterimyndigheten i Malmö har genomfört förrättningen finns inte heller när det gäller Östra Värlinge 18:6. Att inga motiveringar eller påpekande görs i protokollet menar vi ska tolkas som att skälet inte är särskilt starkt. Orsaken till detta kan vara att lantmäterimyndigheten ser det som ett svagt skäl till att inställa en förrättning varför det är bättre att inte nämna något.

I FBL och i handboken till FBL nämns inget om att någon hänsyn till trafiksäkerhet ska tas vid bedömningen men detta ingår i lämplighetsprövningen i 3 kap 1 § FBL. Detta är något som lantmäterimyndigheterna tar i beaktande. Alla anser att de ska undvika att fastighetsbilda så att en fastighet får skiften som innebär stora och tunga transporter på en starkt trafikerad väg. Genomgående vill de inte heller skapa fastigheter som har områden på båda sidor om barriärer i form av motorvägar eller järnvägar. Att de är noga med detta visas också genom att det inte i något fall trafikeras någon större väg vid brukandet av de fastigheter som undersökts förutom på Lydinge 1:4 där länsväg 110 trafikeras en kortare sträcka. Miljön i övrigt tas det ingen hänsyn till vid bedömningen av om den bildade fastigheten blir lämplig eller ej, trots att detta nämns i förarbetena till 3 kap 1 § FBL. Däremot nämnde förrättningslantmätarna i Ystad ordet miljöpåverkan redan innan frågan ställts. För dem var miljön lika med trafiken varför de tog hänsyn till miljön utifrån deras synsätt.

Stora splittrade fastigheter borde innebära att problem uppstår med GA och samfälligheter vilket också påpekades av framförallt KLM i Helsingborg som ansåg att till exempel framtida samfällighetsutredningar lätt kunde försvåras om inte förrättningslantmätaren var noga med att ange varifrån mantalen kom. Förvånansvärt nog tyckte inte de övriga att det var något större problem att andelstal behövde ändras eller att mantal och andelstal blandades ihop vid förrättningarna. Fastigheterna Östra Värlinge 18:6 och Lydinge 1:4 har områden som ligger som öar inne i andra trakter. Här har dock redovisningen till synes gjorts på ett tillfredställande sätt varför problemet kan verka en aning överdrivet. Görs bara redovisningen på ett tydligt sätt uppstår inga problem med mantal i samfälligheter.

Skyddet för jordbruksnäringen i 3 kap 6 § FBL är idag inte så starkt att en fastighetsbildningsåtgärd kan nekas eller inställas. Synsättet hör ihop med att Sverige eller Väst-europa inte befinner sig i någon krissituation där all odlingsbar mark behövs för att producera livsmedel. Paragrafens svaga ställning motiveras också med att jordbruksmarken betingar oerhört höga priser varför det ligger i lantbrukarens intresse att hålla marken i ordning och att se till att den avkastar. Det företagsekonomiska kravet faller också eftersom lantmäterimyndigheterna anser att köparen redan genom sitt intresse för att förvärva marken har gjort bedömningen att köpet ger hans fastighet eller brukningsenhet en bättre ekonomisk ställning. Även jordbrukspolitikens uddlöshet gör att lantmäterimyndigheterna inte känner någon press att skapa stora sammanhängande lantbruksfastigheter som är optimala ur brukningssynpunkt, vilket också intervjuerna visat på. Det kunde emellertid tänkas att lantmäterimyndigheterna tog hänsyn till om lantbrukaren brukade mer mark, ägd eller arrenderad runt eller i närheten av den fastighet som förvärvats, vid bedömningen om en lämplig fastighet bildades. Det var dock inte fallet i Helsingborg. Det verkar också logiskt att inte bygga sin bedömning av begreppet lämplig fastighet på arrendeöverenskommelser eftersom det inte är långsiktigt varaktigt.

I lagstiftningen antyds att jordbruksfastigheter inte kan vara alltför små. Någon fast nedre gräns nämns däremot inte utan här spelar andra faktorer in som till exempel förutsättningarna i området där fastigheten är belägen. I lagstiftningen ställs inga krav på hur stor eller utspridd en fastighet får bli. Det kan tänkas att en fastighet faktiskt kan anta proportioner som blir ohanterliga på både kartor och i register. Att detta kan inträffa belyses av rättsfallet berörande Gävle Grååsen 1:18. I rättsfallet ställs alla ovanstående omständigheter på sin spets när fastigheten har områden i ett antal olika trakter samt andelar i samfälligheter och GA i upp till 13 trakter. Grååsen 1:18 är en skogsfastighet varför omständigheterna ser något annorlunda ut än om det varit en jordbruksfastighet. Hade det varit en jordbruksfastighet skulle även den interna transportfrågan ha tagits upp och då tror vi inte att fastigheten hade fått den storlek och omfattning som den hade. Det ska också tilläggas att det inte går att jämföra de skånska förutsättningarna för att bilda stora fastigheter med de förutsättningar som finns i norra Sverige med tanke på befolkningstäthet och odlingsintensivitet. Även antalet rättigheter som fastigheten belastades av hade växt till ett ohanterligt antal, upp emot 100 stycken, i takt med att mer mark lagts till, vilket även visar att så här komplexa fastigheter bör undvikas. Rättsfallet belyser även en annan sak som framkommit vid intervjuerna nämligen att en redan uppsplittrad fastighet inte blir mindre lämplig av att få ytterligare ett eller flera områden. Detta kan översättas till att en redan uppsplittrad trakt kan tillåtas utstå mer uppsplittring än vad en inte uppsplittrad trakt får utså.

Vissa av de fastigheter som undersökts ligger i områden med stark ägosplittring varför fastighetsbildningarna har lett till en bättre fastighetsindelning i området. För Helsingborg Allerum 11:35 har fastighetsregleringen gjort att antalet olämpliga jordbruksfastigheter i området minskat med cirka 15 stycken, vilket gör att fastighetsbildningen får ses som en förbättring. Detsamma gäller Helsingborg Frillestad 19:43 där antalet olämpliga fastigheter minskat med cirka tio stycken. I dessa båda fall har dock sammanläggning eller fastighetsreglering krävts i tillståndet till jordförvärv vilket kanske till viss del medfört att KLM i Helsingborg genomfört förrättningen trots fastigheternas splittrade utseende. Orsaken till detta var troligen att lantbruksnämnden ville trygga sitt arbete med att skapa rationella jordbruksenheter. När kravet på sammanföring har kommit från lantbruksnämnden har lantmäterimyndigheterna genomfört förrättningen för att inte hindra förvärvet. Små och olämpliga skiften som till exempel de områden som skapats på ett ha och mindre i Allerum 11:35:s fall kommer sannolikt att försvinna med tiden när marknadskrafterna styr eftersom ägaren troligen anser att de är olönsamma. De kan försvinna genom att mer mark köps intill och på så sätt skapas större och mindre olämpliga områden eller så säljs de helt enkelt ifrån. Det kan också vara så att marken arrenderas runt dessa områden, vilket gör även dessa lönsamma. Fastighetsbildningarna har inte medfört att arronderingen förbättrats nämnvärt eftersom fastigheterna består av flera mindre skiften som inte har blivit lämpligare än när de var separata fastigheter. Det är endast kring brukningscentrum som det har skett en förbättring med stora och sammanhängande markområden. Den totala storleken på fastigheterna är dock vad som i början på 1990-talet kunde anses vara en varaktigt lämpad jordbruksfastighet. De fördelar som finns med att ha sin mark uppdelad i ett rimligt antal olika fastigheter är det bland de intervjuade bara lantmäterimyndigheten i Ystad som påpekar för sina kunder vilket kan tyckas anmärkningsvärt då vissa av dessa fördelar kan tänkas viktiga för sakägare.

Ett tätbebyggt område mellan två områden som berörs av en fastighetsreglering är skäl nog att inte genomföra en förrättning enligt KLM i Helsingborg. Frågan har kommit upp två gånger under hösten 2006, en gång i en förhandsförfrågan och en gång genom en ansökan. Vid förhandsförfrågan ansågs det föreligga flera olika skäl till att inte kunna genomföra en förrättning enligt förfrågningen; avståndet är långt, det ligger flera olika trakter och en tätort mellan berörda fastigheter. Den ansökan som inkom berörde inget större avstånd, cirka 1-2 km. Däremot låg det ett större tätbebyggt område som en barriär mellan brukningscentrum och den ursprungliga jordbruksfastigheten, vilket var en av orsakerna till att förrättningslantmätaren fick sakägaren att ändra sitt yrkande till avstyckning av det förvärvade området. Att denna omständighet hade någon inverkan i lämplighetsbedömningen var något oväntad eftersom den inte nämns någonstans i lagstiftning eller handböcker. En fastighets lämplighet när den har områden som åtskiljs av ett tätbebyggt område kan mycket riktigt ifrågasättas ur flera olika aspekter. Fastighetsbildningen innebär att många stora och störande transporter ska gå genom samhället vilket påverkar både trafiksäkerhet och miljö. Om transporterna inte sker genom samhället utan istället runt detta skulle det troligtvis innebära att vägen för ägaren blir för lång för att anses lämplig. Området i och kring Mariastaden är ett av Helsingborgs mest expansiva områden vilket ytterligare skulle försvåra för förrättningslantmätaren att motivera fastighetsbildningen eftersom bland annat transporterna mellan skiftena skulle komma att avsevärt försvåras i framtiden. Även rent logiskt är det svårt att tänka sig en varaktigt lämpad jordbruksfastighet av detta utseende i ett område som i framtiden troligen kommer att exploateras.

8.3 Övrigt

Det nationella miljömålet om ett rikt odlingslandskap med det aktuella delmålet som säger att ängs- och betesmarker ska bevaras och arealmässigt utökas kan påverkas av fastighetsbildningen. Genom att se till att lämpliga fastigheter bildas minskas risken att mark lämnas obrukad eller misskött. Att marken missköts eller inte brukas skulle kunna inträffa om det är för små skiften eller om skiftena ligger på ett avstånd som inte är ekonomiskt lönsamt för brukaren. För att undvika att mark ligger obrukad i glesbygd kan det vara motiverat att bilda en olämplig fastighet genom fastighetsreglering för att uppmuntra lantbrukare i bygden att bruka marken och ge dem större ekonomisk möjlighet att utöka sin verksamhet. Det kan dock uppfattas som orättvist om reglerna tillämpas olika i olika regioner i Sverige.

Landsbygdspolitiken som vill främja sysselsättningen och utflytningen till landsbygden kan även den påverkas av fastighetsbildningen. Genom en friare syn på att bilda mindre fastigheter, till exempel avstyckade gårdar, villafastigheter, fritidsjordbruk eller hästgårdar, kan lantmäterimyndigheten få människor att stanna kvar på landsbygden trots att deras huvudsakliga inkomst inte kommer från den traditionella jordbruksnäringen. Att samhällsplaneringen, vari lantmäterimyndigheten är en del, verkar för att det ska finnas närhet till service och förutsättningar för att bedriva annan näringsverksamhet än lantbruk är en stor del i att uppnå målet med att främja sysselsättningen och utflytningen till landsbygden. Att sysselsättningen har minskat på landsbygden beror till stor del på den tekniska utvecklingen samt på att allt mer rationella fastigheter

bildats. För att det ska vara lönsamt att investera i stora lantbruksmaskiner är det en förutsättning att lantbrukaren har en stor brukningsenhet. Genom att lantmäteri-myndigheten bildar lämpliga jordbruksfastigheter och tillgodoser lantbrukarnas önskemål kan jordbrukarna försörja sig och en god konkurrens skapas. Frågan är om detta i längden innebär mer och mer storjordbruk vilket kan komma att minska antalet jordbruk och därmed sysselsättningen. Problemet med avfolkade landsbygder är dock inte ett jättestort problem i Skåne utan berör främst glesbygdsområden. I Skåne finns inga glesbygdsområden utan det är tätt mellan tätorterna varför inga längre sträckor till service föreligger.

Arrendelagstiftningen överlåter helt till den enskilde lantbrukaren att bedöma om det är lämplig mark för hans företag eller ej. Därför kan man säga att arrendelagstiftningen helt följer marknadskrafterna i samhället. Den enda restriktion som finns är att arrendesumman inte får vara oskäligt hög. Arrende är i lagstiftningen inte särskilt långsiktigt. Däremot är det långsiktigt i brukarens och markägarens ögon varför byte av arrendator inte är vanligt. Arrende medför att det finns möjligheter för personer att investera i fastigheter utan att själva vara intresserade av att bruka marken samt att det även finns möjligheter för lantbrukare som inte har den ekonomiska möjligheten att köpa mark att utveckla sitt företag.

När enskiftet infördes var syftet att bilda sammanhängande fastigheter och sedan dess har detta eftersträvat. På senare år har lagar och regler kring detta lättats upp och återigen tillåts en mera splittrad fastighetsstruktur. Denna tillbakagång tyder på att det idag tack vare dagens teknik är lönsamt att bruka mark som ligger mer utspridd. Förändringen av fastighetsindelningen på landsbygden torde vara en naturlig följd av den tekniska utvecklingen eftersom det inte hade varit möjligt att bruka dåtidens tegskiften eller storskifte med dagens maskiner. Fastighetsindelningen kommer även i framtiden behöva följa utvecklingen i samhället och då inte bara den tekniska utan även om extrema situationer uppstår som till exempel krig eller konsekvenser av klimatförändringar.

9 Slutsats

Vid arkivundersökningarna har det varit svårt att hitta exempel på uppsplittrade fastigheter med större avstånd än 3-4 km mellan skiftena. Detta visar på att det inte är vanligt med denna typ av fastigheter i Skåne, även om synsättet skiljer sig åt mellan olika lantmäterimyndigheter och en del har en liberal syn på frågan. Det är inte bra att synen på vad som kan tillåtas skiljer sig åt mellan olika lantmäterikontor i Skåne. Denna skillnad ger olika möjlighet för lantbrukare att utveckla sina fastigheter i olika delar av landskapet, framförallt med dagens höga markpriser då stämpelskatten kan vara avgörande för en lantbrukare om han kan genomföra förvärvet eller inte. Dessa skillnader bör inte förekomma och därför borde Lantmäteriverket gå ut med tydligare riktlinjer om vad som kan tillåtas och inte tillåtas. Det kan dock krävas olika tillämpning i olika geografiska områden men i områden med samma karaktär borde tillämpningen vara lika. Gemensamt för lantmäterimyndigheterna är att hänsyn tas till vägförhållanden och om barriärer förekommer mellan skiftena. Det tas i allmänhet inte någon större hänsyn till miljön eller att det företagsekonomiska kravet uppfylls. Bedömningen av lönsamheten överlämnas helt åt lantbrukaren. Åsikterna hos lantmäterimyndigheterna skiljer sig dock åt om huruvida hänsyn till traktindelningen ska tas. Risken med detta är att traktnamn inte bevaras eller förändras på ett icke önskvärt sätt. Det kan också medföra registerproblem.

Majoriteten av förrättningarna som har studerats har genomförts med motiveringen att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning i framtiden inte motverkas, vilket är en undantagsregel i 3 kap 9 § FBL. Det flitiga användandet av denna tyder på att skyddsregeln i 3 kap 6 § FBL inte har någon stark ställning idag utan det mesta kan genomföras.

Problem kan uppstå när fastigheter får skiften belägna längre ifrån brukningscentret såsom problem med register, kartor, samfälligheter och GA. För lantbrukarna innebär det längre brukningsavståndet ökade kostnader. Idag krävs det dock stora arealer för att få lönsamhet varför lantbrukarna ofta måste söka sig längre ifrån brukningscentret för att köpa mark och därmed kunna öka sitt underlag. Kalkylerna visar att lönsamheten minskar med längre avstånd. Köp av mark långt ifrån brukningscentret är dock ett måste för att långsiktigt kunna förbättra sin lönsamhet och för att kunna följa med i utvecklingen. Någon exakt gräns för hur långt avstånd som är rimligt att ha jordbruksmark på kan inte sättas utan det beror på ett stort antal faktorer och varierar därför från fall till fall. Till exempel kan en gård på 125 ha köpa till 50 ha inom ett avstånd på cirka 6 km utan att det totala resultatet blir negativt. Storleken på skiftet har betydelse då stora skiften kan ligga längre ifrån brukningscentret än små med bibehållen lönsamhet.

Dagens liberala tolkning av FBL medför en viss tillbakagång till det som ville undvikas vid införandet av enskiftet, nämligen långa transporter. Skillnaden mellan då och nu hänför sig till de maskiner som finns idag vilka möjliggör längre transportsträckor. Om det är en gynnsam utveckling kan ifrågasättas eftersom miljöpåverkan vid brukandet av marken blir större, fastighetsindelningen splittras upp och gammal kulturhistoria i form av traktnamn påverkas. Denna utveckling kommer dock troligen att fortsätta eftersom jordbruksenheter blir större och större. En krissituation med matbrist skulle däremot kunna medföra att synen på långa avstånd skärps. Slutsatsen som kan dras är med andra ord att fastighetsindelningen i alla tider har följt med och styrt samhällsutvecklingen och kommer så göra också i framtiden, vilket troligen kommer att föra med sig att lantbruken blir allt större och att längre avstånd kan tänkas lönsamma.

10 Referenser

10.1 Tryckta källor

10.1.1 Böcker

Emanuelsson Urban, Bergendorff Claes, Billqvist Magnus, Carlsson Bengt & Lewan Nils 2002, *Det skånska kulturlandskapet*, andra upplagan, Naturskyddsföreningen i Skåne, Lund

Flygare Iréne A. & Isacson Maths 2003, *Det svenska jordbrukets historia: Jordbruket i välfärdssamhället 1945-2000*, Natur och Kultur/LTs Förlag, Stockholm

Gustafsson Christina 2000, *Strukturekonomiska effekter i jord- och skogsbruk – Delrapport 2: Jordbruk*, Kungliga Tekniska Högskolan, Avd för bygg- och fastighetsekonomi, Stockholm

Julstad Barbro 2005, *Fastighetsindelning och markanvändning*, tredje upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Morell Mats 2001, *Det svenska jordbrukets historia: Jordbruket i industrisamhället 1870-1945*, Natur och Kultur/LTs Förlag, Stockholm

Myrdal Janken 1999, *Det svenska jordbrukets historia: Jordbruket under feodalismen 1000-1700*, Natur och Kultur/LTs Förlag, Stockholm

Sommarin Emil 1938, *Ur skånska jordbrukets historia - från 1800-talets början till 1914*, Skånska hushållningssällskapen, Lund

Svensson Henrik 2005, *Öppna och slutna rum – enskiftet och de utsattas geografi. Husmän, bönder och gods på den skånska landsbygden under 1800-talets första hälft*, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds Universitet, Lund

Welinder Stig, Pedersen Ellen Anne & Widgren Mats 2004, *Det svenska jordbrukets historia: Jordbrukets första femtusen år 4000 f.Kr.-1000 e.Kr.*, Natur och Kultur/LTs Förlag, Stockholm

10.1.3 Offentliga publikationer

SCB 1946, *Jordbruksräkningen år 1944*, Kungliga boktryckeriet P.A. Norstedt & söner, Stockholm

Prop. 1977/78:19, om nya riktlinjer för energipolitiken m.m.

Prop. 1984/85:100, rörande ortnamnsvård

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

Prop. 1990/91:155, om ändring i jordförvärvslagen m.m.

Prop. 1993/94:27, om ändring i fastighetsbildningslagen

Skr. 2003/04:137, om genomförande av EU:s jordbrukspolitik i Sverige

Länsstyrelsen i Skåne län 2002, lantbruksenheten, Skåne i utveckling 2002:37:
Lantbruk och lantbrukare i Skåne - En blick i framtiden till år 2010, Kristianstad

SOU 1946:42, Riktlinjer för den framtida jordbrukspolitiken

SOU 1966:31, Jordbrukspolitik

SOU 1984:86, Jordbruks- och livsmedelspolitik

10.1.4 Förrättningsakter

Akt 1283K-13149

Akt 1283K-13673

Akt 1283K-15071

Akt 1287-14

Akt 1287-1328

Akt 1287-1860

Akt 12-ALL-1546

10.1.5 Rättsfall

Gävle Tingsrätt, fastighetsdomstolen, *mål nr F 797-00*, samt Hovrätten för Nedre Norrland, *Ö 445-01*, rotel 5

NJA 1982:42

10.1.6 Rådgivningsbrev och broschyrer

Jordbruksverket 2005 1, *Gårdsstödet 2005*

Hushållningssällskapet i Malmöhus län 2006, *HIR nr 34*, rådgivningsbrev

10.2 Elektroniska källor

10.2.1 Dataprogram

3DWin, Geodetiskt beräkningsprogram, 3D-system Oy, Finland, version 4.42.01
15.01.2006

Agriwise Databok, *SLU:s områdeskalkyler 2006 för Gss*

AutoKa-Vy v.3.02, Lantmäteriverket

Lantmäteriverket 1985, fastighetsbildningsenheten, Fastighetsavdelningen informerar 1985-05-08, Dnr 309-421-85, *Fastighetsreglering med skatteeffekter*, CD-fastighetsbildning 2006:2, Norstedts Juridik AB

Handbok till fastighetsbildningslagen, CD-fastighetsbildning 2006:2, Norstedts Juridik AB

Lantmäteriverket 2002, *Lantmäteriverkets rapport 2002:6 – Ortnamn, fastighetsbildning och fastighetsregistrering*, CD-fastighetsbildning 2006:2, Norstedts Juridik AB

XCity 5.6, Tekla Corporation

10.2.2 Webbssidor

Föreningssparbanken, *bilens kostnader 2006*,
<http://www.fsb.se/sst/inf/out/infOutWww/0,,2930,00.html> (hämtat 2006-10-02)

Jordbruksverket & SCB 2006, *Jordbruksstatistisk årsbok 2006 - med data om livsmedel*,
http://www.scb.se/templates/publ/db/publikation___2725.asp&plopnr=2838 (hämtat 2006-09-25)

Jordbruksverket 2005 2, *Gårdsstödet i korthet*,
<http://www.sjv.se/amnesomraden/stodtilllandsbygden/stodguiden/valkommentillstodguiden/2005/stod/stodsomberorsavtvarvillkoren/gardsstod/filelniva2/gardsstodetikorthet.4.edd9de101b02a3d488000422.html> (hämtat 2006-09-25)

Europeiska kommissionen, lagstiftningsförslag, *KOM (2003) 23*,
http://ec.europa.eu/agriculture/mtr/memo_sv.pdf (hämtat 2006-09-07)

Länsstyrelsen i Skåne län 2006, *Landsbygdsprogram för Sverige år 2007-2013*,
<http://www.m.lst.se/index.cfm?page=779959EF-C3A2-CDDDB-589382E2FBE7B4DF>
(hämtat 2006-10-19)

Landshypotek, *Låneräntor*,
<http://www.landshypotek.se/servlet/ControlServlet?handler=ShowLoanProduct> (hämtat 2006-09-29)

Miljömålsportalen, *13 - Ett rikt odlingslandskap*,
http://miljomal.nu/om_miljomalen/miljomalen/mal13.php (hämtat 2006-10-19)

SCB 2006, *Procentuell andel personbilar i trafik efter region, tjänstevikt och motoreffekt*,
http://www.scb.se/Grupp/Webmaster/ntal1_5.xls (hämtat 2006-10-02)

SEB, *Börs och Finans*, <http://www.seb.se/borsfinans/> (hämtat 2006-09-25)

Skatteverket, *Du kan få tillbaka en del av skatten på dieselolja*,
http://www.skatteverket.se/download/18.18e1b10334e8bc8000108679/tillbaka_skatt_diesel.pdf (hämtat 2006-11-02)

Skånegårdar 2004, *Skånegårdars marknadsbrev dec*,
http://www.skanegardar.se/skanegardar/marknadsbrev.asp?brev=/skanegardar/marknadsbrev_dec_2004.asp (hämtat 2006-09-29)

10.3 Personliga kontakter

Andersson Bengt, lantbrukare i Ängelholm, intervju 26 okt 2006

Andersson Solveig, förrättningslantmätare, lantmäterimyndigheten i Ystad, intervju 9 nov 2006

Bovin Lennart, stadsingenjör, kommunala lantmäterimyndigheten, stadsbyggnadskontoret i Helsingborgs stad, återkommande samtal under hösten 2006

Gunnarsson Sven, fastighetsrättslig expert, lantmäterimyndigheten i Skåne län, intervju 6 okt 2006

Krokstorp Fredrik, lantbrukare i Helsingborg, intervju 27 okt 2006

Kronberg Sven-Åke, biträdande lantmäterichef, kommunala lantmäterimyndigheten, stadsbyggnadskontoret i Helsingborgs stad, samtal 17 nov 2006

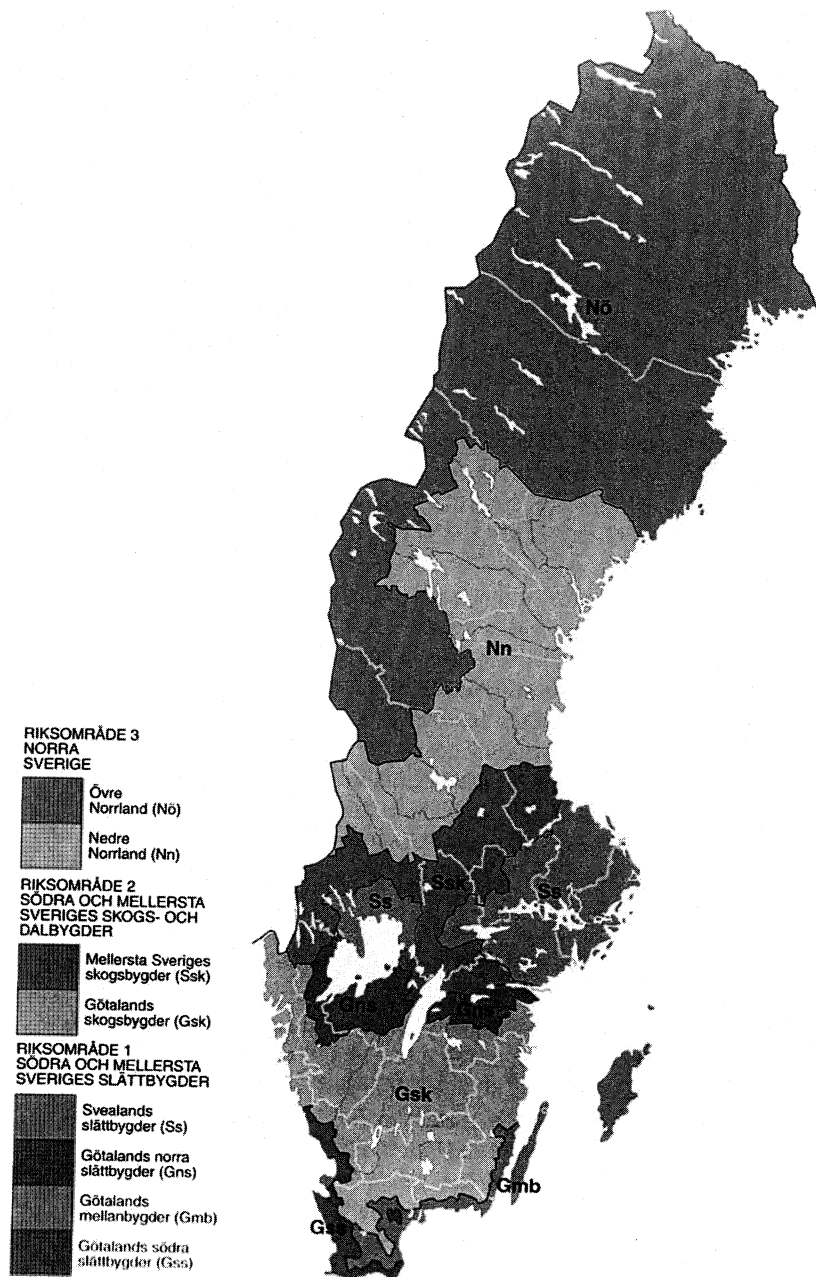
Larsson Jan, universitetsadjunkt, Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp, personlig e-post 27 sept 2006, jan.larsson@jbt.slu.se, "Re: Kostnader i jordbruket"

Särdqvist Sjunnegren Maria, förrättningslantmätare, kommunala lantmäterimyndigheten i Kristianstad, personlig e-post 23 okt 2006, maria.sardqvist-sjunnegren@kristianstad.se, "Frågor om jordbruksfastigheter"

Söderman Bodil, förrättningslantmätare, lantmäterimyndigheten i Ystad, intervju 9 nov 2006

Uthas Åke, förrättningslantmätare, lantmäterimyndigheten i Ystad, samtal 9 nov 2006

Bilaga 1: Sveriges tre riksområden och åtta produktionsområden



(Flygare & Isacson 2003)

Bilaga 2: Intervjufrågor till lantbrukare

- Varför har man sin bruksbara mark utspridd?
- Vilka för- och nackdelar finns med långa transportsträckor?
- Hur stora arealer anser ni att det behövs för att ett jordbruk ska vara bärkraftigt? Är detta olika beroende på vilken typ av jordbruk som bedrivs? (Växtodling, djurhållning, kombinerat.)
- Äga eller arrendera? Vilka fördelar och nackdelar finns med dessa olika typer?
- På hur stora avstånd letar ni när ni funderar på att köpa eller arrendera mer mark?
- Vilka fördelar finns med att ha sina ägor samlade i en fastighet? Varför väljer man detta istället för att arrendera eller äga flera fastigheter?
- Har ni räknat på hur stora extrakostnaderna blir vid långa transporter?
- Hur har utvecklingen av din fastighet varit under åren? (Köp, försäljningar, nya arrenden och så vidare)
- Har förändringarna i jordbrukspolitiken påverkat ditt lantbruk? Behövs det mer eller mindre areal för att jordbruket ska vara lönsamt?
- Påverkar kravet på trädad mark att man kan tänka sig att ha något utskifte långt iväg som ligger i permanent träda?
- Hur stora är avstånds begränsningarna för mjölkande kor som ska in till mjölkning både morgon och kväll?
- Hur stora är mat- och gödseltransporter vid djurhållning?
- Varför väljer vissa att sambruka? Vilka för- och nackdelar finns med denna typ av driftsform?

Bilaga 3: Intervjufrågor till lantmäterimyndigheter

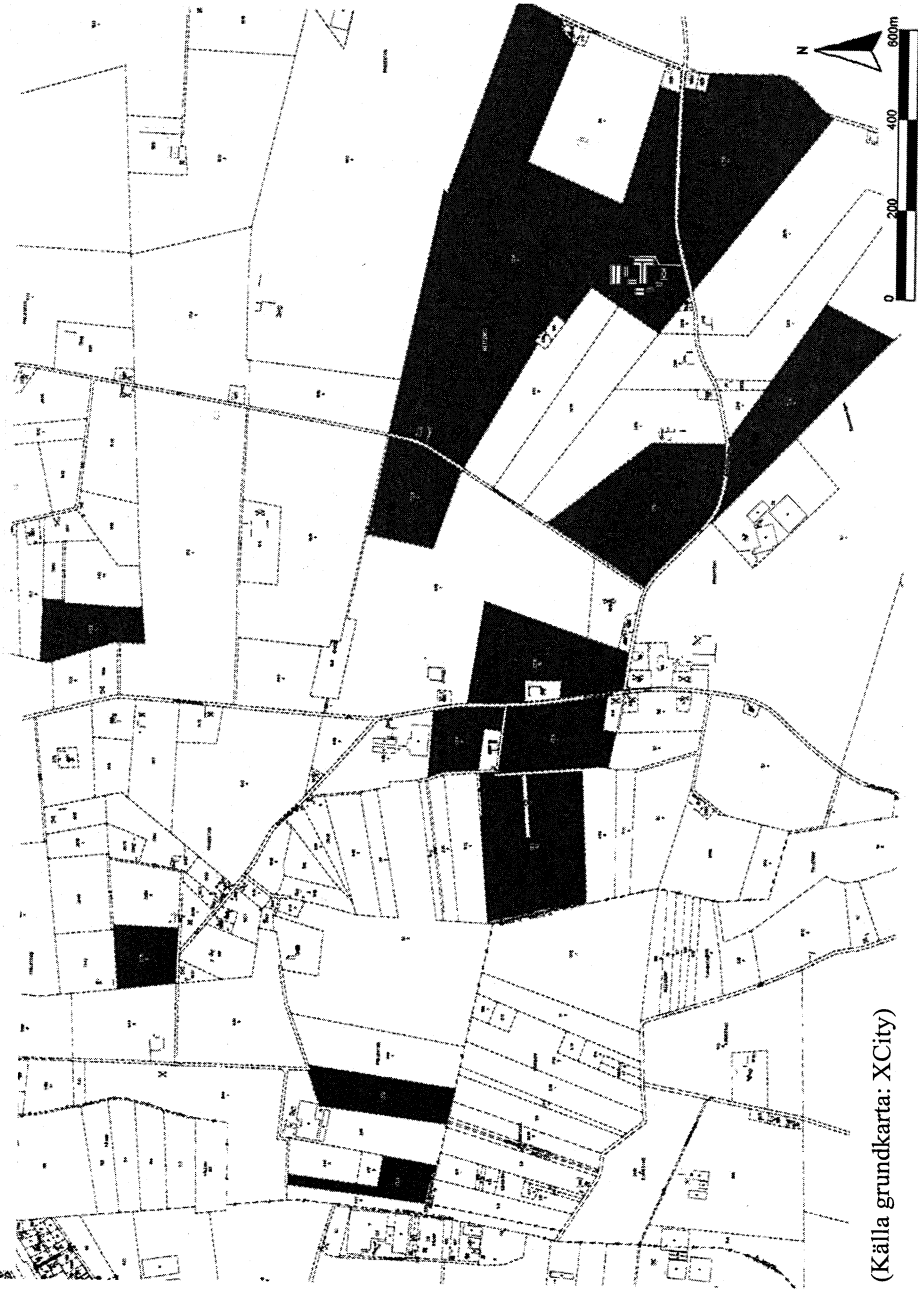
- Hur många förrättningar handlägger ni per år? Hur många av dessa är jordbruksförrättningar? Vilken typ av förrättning är den vanligast förekommande?
- Hur vanligt är det med förrättningar där fastigheter får utskiften? Hur många sådana förrättningar handläggs per år?
- Hur ser ni på att fastigheter blir uppdelade i flera ej intilliggande skiften?
- Har ni någon praxis på vad ni ser som maximala avstånd mellan skiftena vid fastighetsbildning i form av till exempel fastighetsreglering? Finns det någon skillnad på vilken typ av fastighet som berörs? (Jordbruk, skogsbruk, djurhållning, växtodling)
- Har synen på detta problem varierat över tiden?
- Vilka problem uppstår om fastigheterna blir allt för utspridda?
- Tar ni någon hänsyn till om de aktuella fastigheterna ligger inom samma trakt?
- Vilka problem uppstår vid själva fastighetsbildningen om inte ägorna kommer att ligga samlade?
- Blir det några problem när det gäller GA och samfälligheter?
- Tar ni hänsyn till miljön vid fastighetsbildning av denna typ, till exempel nedskräpning på vägar av jordbrukstransporter, avgaser och buller från maskiner?
- Tar ni någon hänsyn till trafiksäkerheten?
- Har skiftesstorleken någon betydelse, både på stamfastigheten och på det tillkommande skiftet samt den totala arealen?
- Varför ansöks det om denna typ av förrättning?
- Ser ni olika på frågan om det berör ett fristående jordbruk komplett med brukningscentrum eller om det är rena åkerskiften utan byggnader?

Bilaga 4: Helsingborg Allerum 11:35



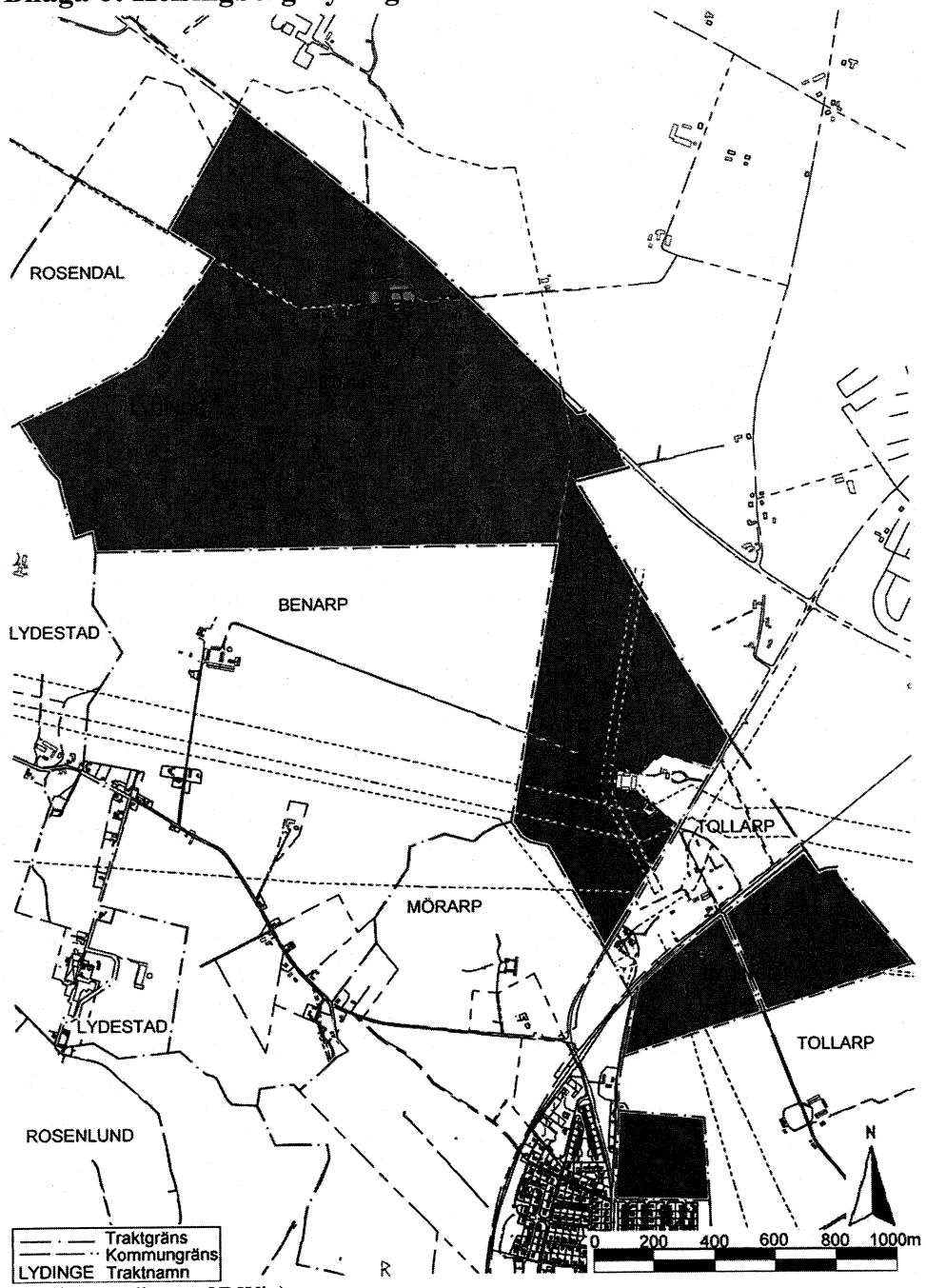
(Källa grundkarta: 3DWin)

Bilaga 5: Helsingborg Frillestad 19:43



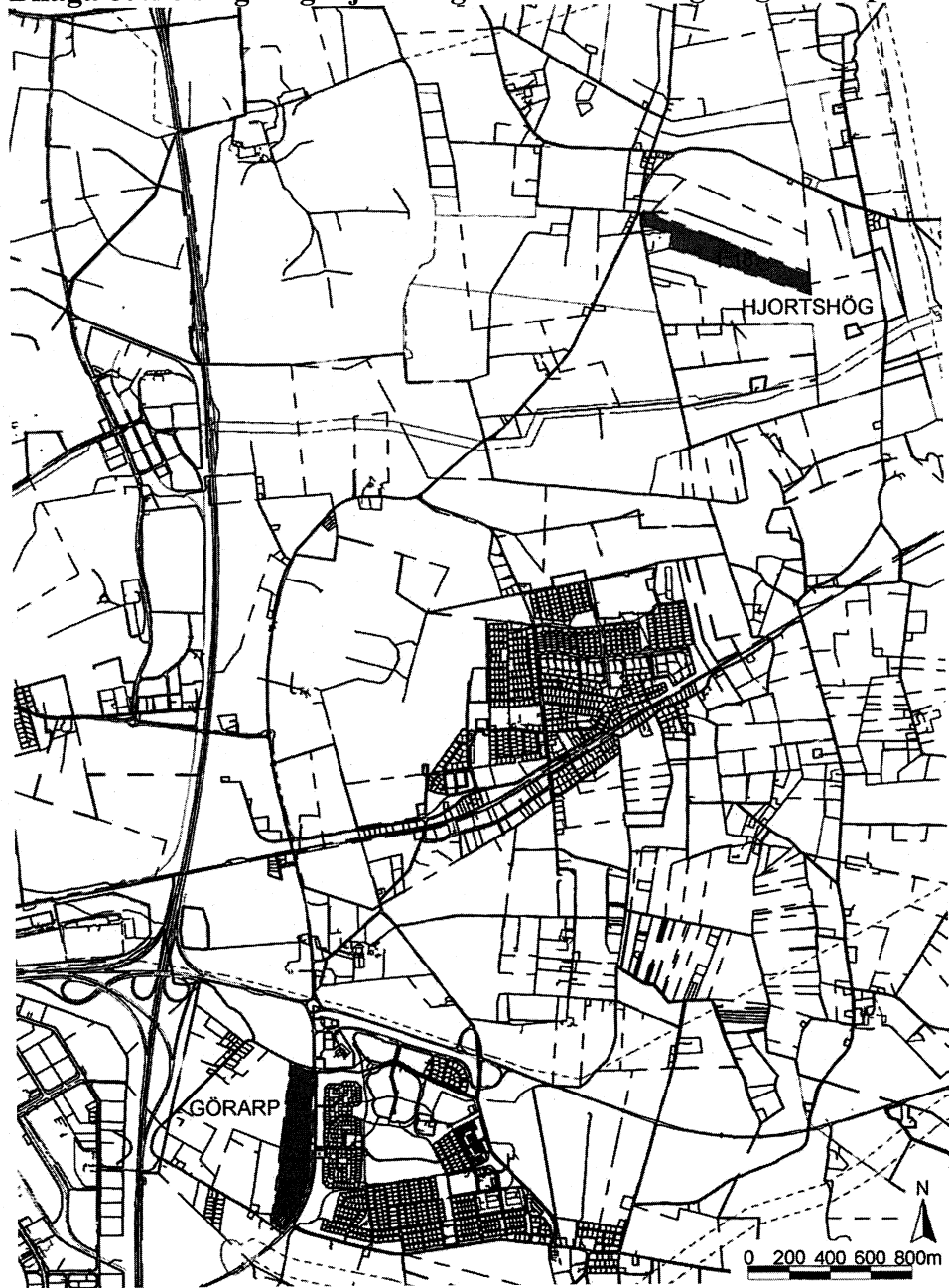
(Källa grundkarta: XCity)

Bilaga 6: Helsingborg Lydinge 1:4



(Källa grundkarta: 3DWin)

Bilaga 8: Helsingborg Hjortshög 1:18 och Helsingborg Görarp 2:1



(Källa grundkarta: 3DWin)

Bilaga 9: Kostnadskalkyl för lantbruk med 50 ha åkermark som förvärvat 25 ha

Indata

Antal odlingsmoment	Höstvete	Vårkorn	Sockerbeter	Höstraps	Vårvete	Träda
Plojning	1	1	1	1	1	0
Harvning	2	2	2	2	2	0
Transport utsäde	1	1	0	0	1	0
Sådd	1	1	1	1	1	0
Vältning	1	1	1	1	1	0
Transport handelsgödsel	2	1	2	2	1	0
Handelsgödsling	2	1	2	2	1	0
Sprutning	2	2	5	2	2	1
Skörd	1	1	1	1	1	0
Transport skörd	1	1	0	1	1	0
Stubbearbetning	2	2	1	1	2	0
Övriga	3	3	3	3	3	2
Tot antal transporter/år m maskin fram och tillbaka	19	17	19	18	17	3

Intäkter

Gårdsstöd 250 Euro/ha **Kurs** 9,18 SEK/Euro

Gröda	Skörd [kg/ha]	Pris [kr/kg]
Höstvete	7 900	0,90
Vårkorn (malt)	5 800	0,82
Sockerbeter	46 600	0,42
Höstraps	3 100	1,95
Vårvete	6 400	0,95
Träda	0	0

Kostnader

Gröda	Utsåde [kr/ha]	Handelsgödsel [kr/ha]	Kemisk bekämpning [kr/ha]	Transporter/år m bil [st]	Transporter/år m maskiner [st]	Arbetsstimmar [h/ha]	Traktortimmar [h/ha]
Höstvete	538	2 177	572	8	19	6,0	4,7
Vårkorn (malt)	450	1 230	282	8	17	5,5	4,3
Sockerbetor	1 685	2 065	1 266	8	19	13,4	12,9
Höstraps	544	2 085	908	8	18	4,3	2,9
Vårvete	646	1 751	338	8	17	5,9	4,7
Träda	180	0	0	2	3	2,4	2,4

Övriga kostnader [kr/h]

Arbetskostnad inkl soc.avg	158
Drivmedel (< 200 ha)	96
Maskin kap.kostn+underhåll	170

Markvärde

150 000 kr/ha

Ränta

4,55%

Räntekostnad, tillköpta utskiftet

6 825 kr/ha

Räntekostnad, gårdsskiftet

3 413 kr/ha

Fordon	Medelhastighet [km/h]	Bränsleförbrukning [l/km]	Maskinkostnad [kr/km]	Bränslekostnad [kr/l]
Traktorfärd	25	0,50	6,8	8
Bilfärd	60	0,09	3,0	11

Arealer

Gårdsskiftet	50 ha
Utskiftet	25 ha

Ägoavstånd

Gårdsskiftet - utskiftet	0 km
--------------------------	------

Lönsamhet per grödoslag och hektar

Intäkter [kr/ha]	Höstvete	Vårkorn	Sockerbeter	Höstraps	Vårvete	Träda
Gårdsstöd	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295
Försäljning	7 110	4 756	19 605	6 045	6 080	0
Summa	9 405	7 051	21 900	8 340	8 375	2 295
Kostnader [kr/ha]						
Utsäde	538	450	1 685	544	646	180
Handelsgödsel	2 177	1 230	2 065	2 085	1 751	0
Kemisk bekämpning	572	282	1 266	908	338	0
Maskinkostnader	799	731	2 193	493	799	408
Räntekostnader mark	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413
Drivmedel maskin	451	413	1 238	278	451	230
Arbetskostnader	948	869	2 117	679	932	379
Summa	8 898	7 387	13 977	8 400	8 330	4 610

Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
-------------------------	-----	------	-------	-----	----	--------

Resultat innan tillköp

Gårds skiftet på 50 ha åker

Fördeining på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Sockerbeter (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Hektar per gröda	17,5	10,0	7,5	6,0	5,0	4,0
Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
Resultat [kr]	8 878	-3 363	59 419	-362	226	-9 260

Totalt resultat 55 537 kr

Utskiftets kostnader för ökat brukningsavstånd

Merkestnader	Höstvete	Vårkorn	Sockerbeter	Höstraps	Vårvete	Träda
Traktortransporter [km]	0	0	0	0	0	0
Biltransporter [km]	0	0	0	0	0	0
Tid för traktortransporter [h]	0	0	0	0	0	0
Tid för biltransporter [h]	0	0	0	0	0	0
Bränsle traktor [kr]	0	0	0	0	0	0
Bränsle bil [kr]	0	0	0	0	0	0
Maskinkostnad traktor [kr]	0	0	0	0	0	0
Maskinkostnad bil [kr]	0	0	0	0	0	0
Löner [kr]	0	0	0	0	0	0
Summa [kr]	0	0	0	0	0	0

Resultat efter tillköp

Gårdsskifte+utskifte på 50+25 ha						
Fördelning på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Sockerbeter (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Hektar per gröda	26,3	15,0	11,3	9,0	7,5	6,0
Täckningsbidrag*areal	13 317	-5 045	89 128	-543	338	-13 891
Merkostnad ny mark (ränta)	29 859	17 063	12 797	10 238	8 531	6 825
Merkestnader brukningsavst	0	0	0	0	0	0
Resultat [kr]	-16 543	-22 107	76 331	-10 780	-8 193	-20 716

Totalt resultat -2 007 kr

Bilaga 10: Kostnadskalkyl för lantbruk med 70 ha åkermark som förvärv 25 ha

Indata

Antal odlingsmoment	Höstvete	Vårkorn	Sockerbeter	Höstraps	Vårvete	Träda
Plöjning	1	1	1	1	1	0
Harvning	2	2	2	2	2	0
Transport utsäde	1	1	0	0	1	0
Sädd	1	1	1	1	1	0
Vältning	1	1	1	1	1	0
Transport handelsgödsel	2	1	2	2	1	0
Handelsgödsling	2	1	2	2	1	0
Sprutning	2	2	5	2	2	1
Skörd	1	1	1	1	1	0
Transport skörd	1	1	0	1	1	0
Stubbearbetning	2	2	1	1	2	0
Övriga	3	3	3	3	3	2
Tot antal transporter/år m maskin fram och tillbaka	19	17	19	18	17	3

Intäkter

Gårdsstöd 250 Euro/ha Kurs 9,18 SEK/Euro

Gröda	Skörd [kg/ha]	Pris [kr/kg]
Höstvete	7 900	0,90
Vårkorn (malt)	5 800	0,82
Sockerbeter	46 600	0,42
Höstraps	3 100	1,95
Vårvete	6 400	0,95
Träda	0	0

Kostnader

Gröda	Utsäde [kr/ha]	Handelsgödsel [kr/ha]	Kemisk bekämpning [kr/ha]	Transporter/år m bil [st]	Transporter/år m maskiner [st]	Arbetstimmar [h/ha]	Traktortimmar [h/ha]
Höstvete	538	2 177	572	8	19	6,0	4,7
Vårkorn (malt)	450	1 230	282	8	17	5,5	4,3
Sockerbeter	1 685	2 065	1 266	8	19	13,4	12,9
Höstraps	544	2 085	908	8	18	4,3	2,9
Vårvete	646	1 751	338	8	17	5,9	4,7
Träda	180	0	0	2	3	2,4	2,4

Övriga kostnader [kr/h]

Arbetskostnad inkl soc.avg	158
Drivmedel (< 200 ha)	96
Maskin kap.kostn+underhåll	170

Markvärde
150 000 kr/ha

Ränta
4,55%

Räntekostnad, tillköpta utskiftet
6 825 kr/ha

Räntekostnad, gårdsskiftet
3 413 kr/ha

Fordon	Medelhastighet [km/h]	Bränsleförbrukning [l/km]	Maskinkostnad [kr/km]	Bränslekostnad [kr/l]
Traktorfärd	25	0,50	6,8	8
Bilfärd	60	0,09	3,0	11

Arealer

Gårdsskiftet	70 ha
Utskiftet	25 ha

Ågoavstånd

Gårdsskiftet - utskiftet	7,8 km
--------------------------	--------

Lönsamhet per grödoslag och hektar

Intäkter kr/ha	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Gårdsstöd	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295
Försäljning	7 110	4 756	19 605	6 045	6 080	0
Summa	9 405	7 051	21 900	8 340	8 375	2 295
Kostnader kr/ha						
Utsäde	538	450	1 685	544	646	180
Handelsgödsel	2 177	1 230	2 065	2 085	1 751	0
Kemisk bekämpning	572	282	1 266	908	338	0
Maskinkostnader	799	731	2 193	493	799	408
Räntekostnader mark	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413
Drivmedel maskin	451	413	1 238	278	451	230
Arbetskostnader	948	869	2 117	679	932	379
Summa	8 898	7 387	13 977	8 400	8 330	4 610
Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315

Resultat innan tillköp

Gårdskıftet på 70 ha åker								
Fördelning på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)		
Hektar per gröda	24,5	14,0	10,5	8,4	7,0	5,6		
Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315		
Resultat [kr]	12 429	-4 708	83 186	-507	316	-12 965		
Totalt resultat	77 752 kr							

Utskiftets kostnader för ökat brukningsavstånd

Merkostnader	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Traktortransporter [km]	205,2	183,6	205,2	194,4	183,6	32,4
Biltransporter [km]	86,4	86,4	86,4	86,4	86,4	21,6
Tid för traktortransporter [h]	8,2	7,3	8,2	7,8	7,3	1,3
Tid för biltransporter [h]	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	0,4
Bränsle traktor [kr]	821	734	821	778	734	130
Bränsle bil [kr]	86	86	86	86	86	21
Maskinkostnad traktor [kr]	1 395	1 248	1 395	1 322	1 248	220
Maskinkostnad bil [kr]	259	259	259	259	259	65
Löner [kr]	1 524	1 388	1 524	1 456	1 388	262
Summa [kr]	4 085	3 715	4 085	3 900	3 715	698

Resultat efter tillköp

Gårdsskifte+utskifte på 70+25 ha

Fördelning på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Hektar per gröda	33,3	19,0	14,3	11,4	9,5	7,6
Täckningsbidrag*areal	16 868	-6 390	112 896	-687	428	-17 595
Merkostnad ny mark (ränta)	29 859	17 063	12 797	10 238	8 531	6 825
Merkostnader brukningsavst	4 085	3 715	4 085	3 900	3 715	698
Resultat [kr]	-17 077	-27 168	96 014	-14 825	-11 818	-25 118

Totalt resultat

8 kr

Bilaga 11: Kostnads kalkyl för lantbruk med 125 ha åkermark som förvärvat 25 ha

Indata

Antal odlingsmoment	Höstvete	Vårkorn	Sockerbeter	Höstraps	Vårvete	Träda
Plöjning	1	1	1	1	1	0
Harvning	2	2	2	2	2	0
Transport utsäde	1	1	0	0	1	0
Sädd	1	1	1	1	1	0
Vältning	1	1	1	1	1	0
Transport handelsgödsel	2	1	2	2	1	0
Handelsgödsling	2	1	2	2	1	0
Sprutning	2	2	5	2	2	1
Skörd	1	1	1	1	1	0
Transport skörd	1	1	0	1	1	0
Stubbearbetning	2	2	1	1	2	0
Övriga	3	3	3	3	3	2
Tot antal transporter/år m maskin fram och tillbaka	19	17	19	18	17	3

Intäkter

Gårdsstöd 250 Euro/ha Kurs 9,18 SEK/Euro

Gröda	Skörd [kg/ha]	Pris [kr/kg]
Höstvete	7 900	0,90
Vårkorn (malt)	5 800	0,82
Sockerbeter	46 600	0,42
Höstraps	3 100	1,95
Vårvete	6 400	0,95
Träda	0	0

Kostnader

Gröda	Utsåde [kr/ha]	Handelsgödsel [kr/ha]	Kemisk bekämpning [kr/ha]	Transporter/år m bil [st]	Transporter/år m maskiner [st]	Arbetsstimmar [h/ha]	Traktortimmar [h/ha]
Höstvete	538	2 177	572	8	19	6,0	4,7
Vårkorn (malt)	450	1 230	282	8	17	5,5	4,3
Sockerbeter	1 685	2 065	1 266	8	19	13,4	12,9
Höstraps	544	2 085	908	8	18	4,3	2,9
Vårvete	646	1 751	338	8	17	5,9	4,7
Träda	180	0	0	2	3	2,4	2,4

Övriga kostnader [kr/h]

Arbetskostnad inkl soc.avg	158	Markvärde	150 000 kr/ha
Drivmedel (< 200 ha)	96	Ränta	4,55%
Maskin kap.kostn+underhåll	170	Räntekostnad, tillköpta utskiftet	6 825 kr/ha

Räntekostnad, gårdsskiftet

3 413 kr/ha

Fordon	Medelhastighet [km/h]	Bränsleförbrukning [l/km]	Maskinkostnad [kr/km]	Bränslekostnad [kr/l]
Traktorfärd	25	0,50	6,8	8
Bilfärd	60	0,09	3,0	11

Arealer

Gårdsskiftet	125 ha
Utskiftet	25 ha

Ågoavstånd

Gårdsskiftet - utskiftet	25,5 km
--------------------------	---------

Lönsamhet per grödoslag och hektar

Intäkter [kr/ha]	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Gårdsstöd	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295
Försäljning	7 110	4 756	19 605	6 045	6 080	0
Summa	9 405	7 051	21 900	8 340	8 375	2 295
Kostnader [kr/ha]						
Utsäde	538	450	1 685	544	646	180
Handelsgödsel	2 177	1 230	2 065	2 085	1 751	0
Kemisk bekämpning	572	282	1 266	908	338	0
Maskinkostnader	799	731	2 193	493	799	408
Räntekostnader mark	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413
Drivmedel maskin	451	413	1 238	278	451	230
Arbetskostnader	948	869	2 117	679	932	379
Summa	8 898	7 387	13 977	8 400	8 330	4 610

Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
-------------------------	-----	------	-------	-----	----	--------

Resultat innan tillköp

Gårdskitet på 125 ha åker	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Fördelning på grödor	43,8	25,0	18,8	15,0	12,5	10,0
Hektar per gröda	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
Täckningsbidrag [kr/ha]	22 194	-8 408	148 547	-904	564	-23 151
Resultat [kr]						

Totalt resultat 138 842 kr

Utskiftets kostnader för ökat brukningsavstånd

Merkostnader	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Traktortransporter [km]	824,6	737,8	824,6	781,2	737,8	130,2
Biltransporter [km]	347,2	347,2	347,2	347,2	347,2	86,8
Tid för traktortransporter [h]	33,0	29,5	33,0	31,2	29,5	5,2
Tid för biltransporter [h]	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	1,5
Bränsle traktor [kr]	3 298	2 951	3 298	3 125	2 951	521
Bränsle bil [kr]	344	344	344	344	344	86
Maskinkostnad traktor [kr]	5 607	5 017	5 607	5 312	5 017	885
Maskinkostnad bil [kr]	1 042	1 042	1 042	1 042	1 042	260
Löner [kr]	6 126	5 577	6 126	5 851	5 577	1 051
Summa [kr]	16 417	14 931	16 417	15 674	14 931	2 804

Resultat efter tillköp

Gårdsskifte+utskifte på 125+25 ha

	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Fördelning på grödor						
Hektar per gröda	52,5	30,0	22,5	18,0	15,0	12,0
Täckningsbidrag*areal	26 633	-10 089	178 257	-1 085	677	-27 781
Merkostnad ny mark (ränta)	29 859	17 063	12 797	10 238	8 531	6 825
Merkostnader brukningsavst	16 417	14 931	16 417	15 674	14 931	2 804
Resultat	-19 643	-42 082	149 043	-26 997	-22 786	-37 410

Totalt resultat

126 kr

Bilaga 12: Kostnadskalkyl för lantbruk med 125 ha åkermark som förvärv 50 ha

Indata

Antal odlingsmoment	Höstvete	Vårkorn	Sockerbeter	Höstraps	Vårvete	Träda
Plöjning	1	1	1	1	1	0
Harvning	2	2	2	2	2	0
Transport utsäde	1	1	0	0	1	0
Sådd	1	1	1	1	1	0
Vältning	1	1	1	1	1	0
Transport handelsgödsel	2	1	2	2	1	0
Handelsgödsling	2	1	2	2	1	0
Sprutning	2	2	5	2	2	1
Skörd	1	1	1	1	1	0
Transport skörd	1	1	0	1	1	0
Stubbearbetning	2	2	1	1	2	0
Övriga	3	3	3	3	3	2
Tot antal transporter/år m maskin fram och tillbaka	19	17	19	18	17	3

Intäkter

Gårdsstöd 250 Euro/ha · **Kurs** 9,18 SEK/Euro

Gröda	Skörd [kg/ha]	Pris [kr/kg]
Höstvete	7 900	0,90
Vårkorn (malt)	5 800	0,82
Sockerbeter	46 600	0,42
Höstraps	3 100	1,95
Vårvete	6 400	0,95
Träda	0	0

Kostnader

Gröda	Utsäde [kr/ha]	Handelsgödsel [kr/ha]	Kemisk bekämpning [kr/ha]	Transporter/år m bil [st]	Transporter/år m maskiner [st]	Arbetsstimmar [h/ha]	Traktortimmar [h/ha]
Höstvete	538	2 177	572	8	19	6,0	4,7
Vårkorn (malt)	450	1 230	282	8	17	5,5	4,3
Socketbetor	1 685	2 065	1 266	8	19	13,4	12,9
Höstraps	544	2 085	908	8	18	4,3	2,9
Vårvete	646	1 751	338	8	17	5,9	4,7
Träda	180	0	0	2	3	2,4	2,4

Övriga kostnader [kr/h]

Arbetskostnad inkl soc.avg	158
Drivmedel (< 200 ha)	96
Maskin kap.kostn+underhåll	170

Markvärde

150 000 kr/ha

Ränta

4,55%

Räntekostnad, tillköpta utskiftet

6 825 kr/ha

Räntekostnad, gårdsskiftet

3 413 kr/ha

Fordon	Medelhastighet [km/h]	Bränsleförbrukning [l/km]	Maskinkostnad [kr/km]	Bränslekostnad [kr/l]
Traktorfärd	25	0,50	6,8	8
Bilfärd	60	0,09	3,0	11

Arealer

Gårdsskiftet	125 ha
Utskiftet	50 ha

Ågoavstånd

Gårdsskiftet - utskiftet	10,8 km
--------------------------	---------

Lönsamhet per grödoslag och hektar

Intäkter [kr/ha]	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Gårdsstöd	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295
Försäljning	7 110	4 756	19 605	6 045	6 080	0
Summa	9 405	7 051	21 900	8 340	8 375	2 295
Kostnader [kr/ha]						
Utsäde	538	450	1 685	544	646	180
Handelsgödsel	2 177	1 230	2 065	2 085	1 751	0
Kemisk bekämpning	572	282	1 266	908	338	0
Maskinkostnader	799	731	2 193	493	799	408
Räntekostnader mark	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413
Drivmedel maskin	451	413	1 238	278	451	230
Arbetskostnader	948	869	2 117	679	932	379
Summa	8 898	7 387	13 977	8 400	8 330	4 610

Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
-------------------------	-----	------	-------	-----	----	--------

Resultat innan tillköp

Gårdskitet på 125 ha åker	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Fördelning på grödor	43,8	25,0	18,8	15,0	12,5	10,0
Hektar per gröda	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
Täckningsbidrag [kr/ha]	22 194	-8 408	148 547	-904	564	-23 151
Resultat [kr]						

Totalt resultat 138 842 kr

Utskiftets kostnader för ökat brukningsavstånd

Merkostnader	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Traktortransporter [km]	239,4	214,2	239,4	226,8	214,2	37,8
Biltransporter [km]	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	25,2
Tid för traktortransporter [h]	9,6	8,6	9,6	9,1	8,6	1,5
Tid för biltransporter [h]	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	0,4
Bränsle traktor [kr]	958	857	958	907	857	151
Bränsle bil [kr]	100	100	100	100	100	25
Maskinkostnad traktor [kr]	1 628	1 457	1 628	1 542	1 457	257
Maskinkostnad bil [kr]	302	302	302	302	302	76
Löner [kr]	1 778	1 619	1 778	1 699	1 619	305
Summa [kr]	4 766	4 335	4 766	4 550	4 335	814

Resultat efter tillköp

Gårdsskifte+utskifte på 125+50 ha						
Fördelning på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)
Hektar per gröda	61,3	35,0	26,3	21,0	17,5	14,0
Täckningsbidrag*areal	31 072	-11 771	207 966	-1 266	789	-32 411
Merkostnad ny mark (ränta)	59 719	34 125	25 594	20 475	17 063	13 650
Merkostnader brukningsavst	4 766	4 335	4 766	4 550	4 335	814
Resultat [kr]	-33 413	-50 230	177 606	-26 292	-20 608	-46 875

Totalt resultat

188 kr

Bilaga 13: Kostnadskalkyl för lantbruk med 125 ha åkermark som förvärvat 75 ha

Indata

Antal odlingsmoment	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Plöjning	1	1	1	1	1	0
Harvning	2	2	2	2	2	0
Transport utsäde	1	1	0	0	1	0
Sädd	1	1	1	1	1	0
Vältning	1	1	1	1	1	0
Transport handelsgödsel	2	1	2	2	1	0
Handelsgödsling	2	1	2	2	1	0
Sprutning	2	2	5	2	2	1
Skörd	1	1	1	1	1	0
Transport skörd	1	1	0	1	1	0
Stubbearbetning	2	2	1	1	2	0
Övriga	3	3	3	3	3	2
Tot antal transporter/år m maskin	19	17	19	18	17	3

Intäkter

Gårdsstöd 250 Euro/ha **Kurs** 9,18 SEK/Euro

Gröda	Skörd [kg/ha]	Pris [kr/kg]
Höstvete	7900	0,90
Vårkorn (malt)	5800	0,82
Socketbetor	46600	0,42
Höstraps	3100	1,95
Vårvete	6400	0,95
Träda	0	0

Kostnader

Gröda	Utsåde [kr/ha]	Handels gödsel [kr/ha]	Kemisk bekämpning [kr/ha]	Transporter/år m bil	Transporter/år m maskiner [st]	Arbetstimmar [h/ha], gård ≥ 200 ha	Arbetstimmar [h/ha], gård < 200 ha	Traktortimmar [h/ha], gård ≥ 200 ha	Traktortimmar [h/ha], gård < 200 ha
Höstvete	538	2 177	572	8	19	3,8	6,0	2,8	4,7
Vårkorn (malt)	450	1 230	282	8	17	3,7	5,5	2,6	4,3
Socketbetor	1 685	2 065	1 266	8	19	13,4	13,4	12,9	12,9
Höstraps	544	2 085	908	8	18	4,3	4,3	2,9	2,9
Vårvete	646	1 751	338	8	17	3,8	5,9	2,8	4,7
Träda	180	0	0	2	3	2,4	2,4	2,4	2,4

Övriga kostnader	[kr/h]	Markvärde
Arbetskostnad inkl soc.avg	158	150 000 kr/ha
Drivmedel (≥ 200 ha)	136	
Drivmedel (< 200 ha)	96	
Maskin kap.kostn+underhåll	170	Ränta 4,55%

Räntekostnad, gårdsskiftet	3 413 kr/ha	Räntekostnad, tillköpta utskiftet	6 825 kr/ha
----------------------------	-------------	-----------------------------------	-------------

Fordon	Medelhastighet [km/h]	Bränsleförbrukning [l/km]	Maskinkostnad [kr/km]	Bränslekostnad [kr/l]
Traktorfärd	25	0,70	6,8	8
Bilfärd	60	0,09	3,0	11

Arealer	Gårdsskiftet	125 ha	Utskiftet	75 ha	Ågoavstånd	Gårdsskiftet - utskiftet	13,8 km
---------	--------------	--------	-----------	-------	------------	--------------------------	---------

Lönsamhet per grödoslag och hektar för en gård mindre än 200 ha

Intäkter [kr/ha]	Höstvete	Vårkorn	Sockerbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Gärdsstöd	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295
Försäljning	7 110	4 756	19 604	6 045	6 080	0
Summa	9 405	7 051	21 900	8 340	8 375	2 295
Kostnader [kr/ha]						
Utsäde	538	450	1 685	544	646	180
Handelsgödsel	2 177	1 230	2 065	2 085	1 751	0
Kemisk bekämpning	572	282	1 266	908	338	0
Maskinkostnader	799	731	2 193	493	799	408
Räntekostnader mark	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413
Drivmedel maskin	451	413	1 238	278	451	230
Arbetskostnader	948	869	2 117	679	932	379
Summa	8 898	7 387	13 977	8 400	8 330	4 610

Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315
--------------------------------	------------	-------------	--------------	------------	-----------	---------------

Lönsamhet per grödoslag och hektar för en gård större än 200 ha

Intäkter [kr/ha]	Höstvete	Vårkorn	Sockerbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Gärdsstöd	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295
Försäljning	7 110	4 756	19 605	6 045	6 080	0
Summa	9 405	7 051	21 900	8 340	8 375	2 295
Kostnader [kr/ha]						
Utsäde	538	450	1 685	544	646	180
Handelsgödsel	2 177	1 230	2 065	2 085	1 751	0
Kemisk bekämpning	572	282	1 266	908	338	0
Maskinkostnader	476	442	2 193	493	476	408
Räntekostnader mark	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413	3 413
Drivmedel traktor	381	354	1 754	394	381	326
Arbetskostnader	600	411	2 038	458	442	379
Summa	8 157	6 581	14 414	8 295	7 447	4 706

Täckningsbidrag [kr/ha]	1 248	470	7 486	45	928	-2 411
--------------------------------	--------------	------------	--------------	-----------	------------	---------------

Resultat innan tillköp

Gårdskiftet på 125 ha åker							
Fördelning på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)	
Hektar per gröda	43,8	25,0	18,8	15,0	12,5	10,0	
Täckningsbidrag [kr/ha]	507	-336	7 923	-60	45	-2 315	
Resultat [kr]	22 194	-8 408	148 547	-904	564	-23 151	

Totalt resultat 138 842 Kr

Utskiftets kostnader för ökat brukningsavstånd

Merkostnader	Höstvete	Vårkorn	Socketbetor	Höstraps	Vårvete	Träda
Traktortransporter [km]	524,4	469,2	524,4	496,8	469,2	82,8
Biltransporter [km]	220,8	220,8	220,8	220,8	220,8	55,2
Tid för traktortransporter [h]	21,0	18,8	21,0	19,9	18,8	3,3
Tid för biltransporter [h]	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	0,9
Bränsle traktor [kr]	2 937	2 628	2 937	2 782	2 628	464
Bränsle bil [kr]	219	219	219	219	219	55
Maskinkostnad traktor [kr]	3 566	3 191	3 566	3 378	3 191	563
Maskinkostnad bil [kr]	662	662	662	662	662	165
Löner [kr]	3 896	3 547	3 896	3 721	3 547	669
Summa [kr]	11 279	10 246	11 279	10 763	10 246	1 916

Resultat efter tillköp

Gårdscliffe+utskifte på 125 + 75 ha							
Fördelning på grödor	Höstvete (35 %)	Vårkorn (20 %)	Socketbetor (15 %)	Höstraps (12 %)	Vårvete (10 %)	Träda (8 %)	
Hektar per gröda	70,0	40,0	30,0	24,0	20,0	16,0	
Täckningsbidrag*areal	87 381	18 804	224 566	1 078	18 566	-38 578	
Merkostnad ny mark (ränta)	89 578	51 188	38 391	30 713	25 594	20 475	
Merkostnader brukningsavst	11 279	10 246	11 279	10 763	10 246	1 916	
Resultat [kr]	-13 476	-42 629	174 896	-40 397	-17 274	-60 968	

Totalt resultat 151 kr

