

Lantmätares tolkning av 3 kap. FBL

- en studie rörande tillämpningen av ramlagen

Anna Mattsson
Karin Öhman

Avdelningen för fastighetsvetenskap.
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Departement of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



Lantmätares tolkning av 3 kap. FBL

- en studie rörande tillämpningen av ramlagen

Anna Mattsson
Karin Öhman

Avdelningen för fastighetsvetenskap.
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

copyright © Anna Mattsson och Karin Öhman

Fastighetsvetenskap
Lunds tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5178 SE

Lantmätares tolkningar av 3 kap. FBL
- en studie rörande tillämpningen av ramlagen

English title: Surveyor's interpretations of the third chapter in the Land Survey Act

Examensarbetet utfört av/ Master of Science's Thesis by

Anna Mattsson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (270 p), LTH, Lunds universitet

Karin Öhman, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (270 p), LTH, Lunds universitet

Opponent/ Opponents

Åsa Cademar Nilsson, Nils Fält

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Handledare/ Supervisor

Vikarierande adjunkt Fredrik Warnquist, Avdelningen för fastighetsvetenskap., LTH, Lunds universitet

Biträdande handledare/ Assistant Supervisor

Universitetslektor Peter Ekbäck, Avdelningen för fastighetsvetenskap., KTH

Examinator/ Examiner

Professor Ulf Jensen, Avdelningen för fastighetsvetenskap., LTH, Lunds universitet

Förord

Detta examensarbete utgör det avslutande momentet inom Lantmäteriprogrammet på Lunds Tekniska Högskola. Rapporten har utförts under våren 2008 för avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Då rapporten skrivits i Stockholm har handledare från Kungliga Tekniska Högskolan biträtt med hjälp och åsikter kring rapporten.

Vi vill tacka vår handledare Fredrik Warnquist från LTH och vår biträdande handledare Peter Ekbäck från KTH för alla råd och synpunkter under arbetets gång. Vi vill till sist tacka de kommunala och statliga lantmäterikontor som ställt upp i undersökningen och gjort vår rapport möjlig att genomföra.

Stockholm, augusti 2008

Anna Mattsson och Karin Öhman

Förkortningar

FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
Lantmätare	Förrättningslantmätare
Prop.	Proposition
SkvL	Skogsvårdslag (1979:429)
SOU	Statens Offentliga Utredning

Abstract

For every real property formation there is some general feasibility test and planning requirement that has to fulfil. When a surveyor assesses the suitability of every real estate to fulfil requirements for the suitability and duration. In addition to the general feasibility test there are special demands concerning agricultural- and forest property. These demands are formulated in 3 chapters of the Land Survey Act to promote a good land use and constitute a suitable property subdivision.

The third chapter in the Land Survey Act is a skeleton law, that means that the surveyors have to apply the law and in the meanwhile consider the existing land policy that concerns agricultural- and forest property. The skeleton law means that even if the text in the law not changes, the surveyors still have to apply the law after the prevailing principles.

This report examines whether the third chapter in the Land Survey Act applies to different surveyors depending when they got their degree. The hypothesis in the degree project is based on the reforms that happened in the law in 1991 and 1994. Through the examine we hope to see if the surveyors have different views depending if they got their degrees before 1991 or after 1994.

Two cases have been chosen to examine the hypothesis, these two cases have been taken from former appealed survey procedures. We have simplified and edited these cases and sent them to surveyors that wanted to participate in the examine. The first case concerns a land separation from an agricultural property. The second case concerns a reallocation procedure from a forestry property to a dwelling property. The surveyors have to consider if the measures are appropriate or not. It was sixteen surveyors that participated in the examine. Of these sixteen surveyors, six of them got their degree before 1991 and six of them after 1994. The rest of the surveyors got their degree after 1994 but only been working as surveyors for one and a half years. Therefore they represent an own group.

The results of the examine shows that the case that concerned a subdivision of an agricultural property approved by four surveyors, of whom two surveyors got their degrees before 1991 and two after 1994. The measure was regarded as unsuitable by eight surveyors, four surveyors got their degrees before 1991 and four after 1994.

The second case, a reallocation from a forestry property to a dwelling property was approved by all surveyors that got their degrees before 1991. The measure was regarded as unsuitable by two surveyors that got their degrees after 1994.

The result of the examine shows that the hypothesis can be rejected, no relations have been found whether the surveyors assess the suitability of the measures depending of the changes in the law and when they got their degrees. The conclusion is therefore that the surveyors assess the measures on the basis of the third chapter in the Land Survey Act differently but not depending when they got their degrees.

Sammanfattning

För att fastighetsbildning ska kunna ske måste vissa allmänna lämplighets- och planvillkor vara uppfyllda. Lämplighetsvillkoren uttrycks i att varje berörd fastighet ska uppfylla bland annat krav på lämplighet och varaktighet. Utöver de allmänna lämplighetsvillkoren finns särskilda krav som rör jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Lämplighetsvillkoren och de särskilda kraven är uppställda för att främja en god markförsörjning och bilda en lämplig fastighetsindelning och formuleras i 3 kap. FBL.

3 kap. FBL är en ramlag vilket innebär att vid tillämpning av lagen ska hänsyn tas till rådande jord- och markpolitiska intressen som rör jord- och skogsbruk. Detta innebär att även om lagtexten inte ändras så måste lantmätnarna tillämpa lagen efter de rådande riktlinjerna.

Lagändringar bedömdes vara nödvändiga i slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet då tillämpningen av reglerna i 3 kap. FBL inte kunde anpassas till de stora förändringarna som ägde rum i främst jordbrukspolitiken. År 1991 ändrades lagen första gången och presenterades i prop. 1989/90:152. Ändringen gjorde det möjligt att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter, som inrymmer mark för viss närings- eller hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning eller odling.

Den andra ändringen som behandlas i rapporten skedde år 1994 och introducerades i prop. 1993/94:27. Ändringen gjorde det möjligt att bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter. Vid fastighetsbildningen medgavs även större tyngd åt regionalpolitiska mål såsom att främja bosättning och sysselsättning på glesbygd.

Varje fastighet är unik och har olika förutsättningar. När en lantmätare bedömer en åtgärd enligt 3 kap. FBL finns många faktorer att ta hänsyn samtidigt som lagen ska tillämpas efter rådande riktlinjer. Rapportens syfte är att visa hur ett urval lantmätare tolkar 3 kap. FBL. Hypotesen som ställts i rapporten grundar sig på de reformer som skett 1991 och 1994. Genom en undersökning ska en antydning fås om huruvida lantmätare examinerade före 1991 tillämpar lagen annorlunda jämfört med de lantmätare som examinerats efter 1994. Totalt deltog 16 lantmätare i undersökningen. Av dessa examinerades sex lantmätare före 1991, sex lantmätare efter 1994. De resterande fyra lantmätnarna utgör en egen grupp eftersom de endast har arbetat som lantmätare i cirka ett och ett halvt år.

För att visa hypotesen har två fall hämtats från tidigare överklagade förrättningar. Dessa har förenklats och omarbetats och getts till olika lantmätare i landet, som velat delta i undersökningen. Det ena ärendet berör en avstyckning från en jordbruksfastighet till en bostadsfastighet. Det andra fallet rör en fastighetsreglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet. Lantmätnarna har sedan utifrån given data bedömt om åtgärden är lämplig eller ej.

Resultatet av undersökningen visar att ärendet som berör en avstyckning från en jordbruksfastighet, bifölls av fyra lantmätare, varav två från varje grupp bedömde att åtgärden uppfyllde lämplighetskraven. Åtgärden ansågs olämplig av åtta lantmätare. Där fyra lantmätare examinerade före 1991 och fyra lantmätare efter 1994 inte ansåg att lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL var uppfyllda.

Det andra fallet, en fastighetsreglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet godkändes av samtliga lantmätare examinerade före 1991 och fyra lantmätare examinerade

efter 1994. Åtgärden ansågs inte uppfylla lämplighetskraven av två lantmätare examinerade efter 1994.

Resultatet av undersökningen visar att hypotesen kan förkastas, inga samband kan alltså ses huruvida lantmätarna i undersökningen bedömer lämplighetskraven beroende av de lagändringar som skett och när de examinerades. Däremot kan slutsatsen dras att lantmätarna, oberoende av examination, är skiljaktiga i sina bedömningar av åtgärderna och därmed tolkar 3 kap. FBL olika.

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	11
1.1 BAKGRUND	11
1.2 SYFTE OCH HYPOTES	11
1.3 ÖVERGRIPANDE METOD	12
1.4 AVGRÄNSNINGAR	12
1.5 KÄLLKRITIK	12
1.6 DISPOSITION	13
2. FASTIGHETSBLDNING	15
2.1 FASTIGHETSBLDNINGÅTGÄRDER	15
2.1.1 Nybildning av fastigheter	15
2.1.2 Ombildning av fastigheter	15
2.2 FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE	16
2.2.1 Förättningslantmätarens hjälpmedel	16
2.3 FBL:S TREDJE KAPITEL	17
2.3.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor	17
2.3.2 Särskilda bestämmelser som rör jordbruk, skogsbruk och fiske	18
2.3.3 Undantagsbestämmelserna	18
2.4 BAKGRUNDEN TILL LAGÄNDRINGAR I FBL	18
3. ALLMÄNNA LÄMPLIGHETSVILLKOR	21
3.1 BESTÄMMELSER VID FBL:S TILKOMST	21
3.2 LAGÄNDRINGAR 1991	22
3.3 ÄNDRINGAR I PARAGRAFEN	23
4. LÄMPLIGHETSKRAV FÖR JORD- OCH SKOGSBRUKSFÄSTIGHETER	25
4.1 SKILLNADEN MELLAN JORD- OCH SKOGSBRUKSFÄSTIGHET	25
4.2 LÖNSAMHETSKRAVET VID FBL:S TILKOMST	25
4.3 LAGÄNDRINGAR 1991	25
4.3.1 Lönsamhetskrav	26
4.3.2 Hänsyn till vården av natur- och kulturmiljö	26
4.4 LAGÄNDRINGAR 1994	26
4.4.1 Lönsamhetskrav	26
4.4.2 Kombinationsverksamhet	27
4.4.3 Glesbygd/förhållanden	27
4.5 ÄNDRINGAR I PARAGRAFEN	27
5. SKYDD FÖR JORDBRUKSNÄRINGEN	29
5.1 BESTÄMMELSE VID FBL:S TILKOMST	29
5.2 LAGÄNDRINGEN 1994	29
5.3 ÄNDRINGAR I PARAGRAFEN	30
6. SKYDDSREGLERNA FÖR SKOGSBRUKET	31
6.1 LAGÄNDRINGEN 1994	31
6.1.1 Rekommenderat riktmarke	31
6.2 ÄNDRINGAR I PARAGRAFEN	32
7. RÅDANDE JORD- OCH SKOGSBRUKSPOLITIK	33
7.1 JORDBRUKSPOLITIKEN	33
7.2 SKOGSBRUKSPOLITIKEN	34
7.2.1 Överföring av produktiv skogsmark till bostadsfastighet på landsbygden	35
7.2.2 Hur stor areal skogsmark ska få överföras till en bostadsfastighet	35
8. METOD	37
8.1 URVAL	37
8.2 ENKÄT	38

8.3 METODKRITIK	38
9. UNDERSÖKNING	41
9.1 FALL 1, AVSTYCKNING FRÅN JORDBRUKSFÄSTIGHET	41
9.1.1 Myndigheters bedömning av ärendet	42
9.2 FALL 2, FÄSTIGHETSREGLERING FRÅN SKOGSFÄSTIGHET TILL BOSTADSFÄSTIGHET	43
9.2.1 Myndigheters bedömning av ärendet	44
10. RESULTAT	45
10.1 FALL 1, AVSTYCKNING FRÅN JORDBRUKSFÄSTIGHET	45
10.1.1 Allmänna lämplighetsvillkor	45
10.1.2 Lämplighetskraven för jordbruksfästigheten	46
10.1.3 Skydd för jordbruksnäringen	46
10.1.3 Undantagsbestämmelser	47
10.1.4 Beslut	48
10.2 FALL 2, FÄSTIGHETSREGLERING FRÅN SKOGSBRUKSFÄSTIGHET	48
10.2.1 Allmänna lämplighetsvillkor	48
10.2.2 Lämplighetskravet för skogsfästigheten	49
10.2.2 Skyddet för skogsnäringen	49
10.2.3 Undantagsbestämmelserna	50
10.2.4 Beslut	50
10.3 NEDLAGD TID I UNDERSÖKNINGEN	51
10.4 ÖVRIGA LANTMÄTARE	51
11. ANALYS	53
11.1 FALL 1, AVSTYCKNING FRÅN JORDBRUKSFÄSTIGHET	53
11.1.1 Allmänna lämplighetsvillkor	53
11.1.2 Särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruk	53
11.2 FALL 2, FÄSTIGHETSREGLERING FRÅN SKOGSFÄSTIGHET TILL BOSTADSFÄSTIGHET	55
11.2.1 Allmänna lämplighetsvillkor	55
11.2.2 Särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruk	56
11.2.3 Undantagsbestämmelserna	57
11.2.4 Beslut	58
11.3 ÖVRIGA LANTMÄTARES BEDÖMNING OCH BESLUT	58
11.4 LANTMÄTARNAS HJÄLPMEDEL	59
11.5 DOMSTOLARNAS BESLUT	60
11.6 JORD- OCH SKOGSPOLITIKENS PÅVERKAN PÅ FBL	61
11.6.1 Jordbruket	61
11.6.2 Skogsbruket	62
12. SLUTSATS OCH DISKUSSION	65
KÄLLFÖRTECKNING	68

Bilaga 1: Fall 1, avstyckning från jordbruksfästighet till bostadsfästighet
Bilaga 2: Fall 2, fästighetsreglering från skogsfästighet till jordbruksfästighet
Bilaga 3: Enkät - frågor som rör undersökningen

1. Inledning

1.1 Bakgrund

När en fastighet ska ny- eller ombildas sker detta genom en förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning sker genom bestämmelser enligt FBL. I 3 kap. FBL finns allmänna lämplighets- och planvillkor samt särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruk som ska vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska kunna ske.

3 kap. FBL är en så kallad ramlag vilket innebär att vid tillämpning av lagen ska hänsyn tas till rådande jord- och markpolitiska intressen rörande jord- och skogsbruk. Tillämpningen av lagen kan således ändras under tiden utan att lagen omarbetas. För lantmätarna som tillämpar lagen gäller det därför att vara införstådda i den rådande politik som gäller vid tidpunkten för fastighetsbildning.

Alla fastigheter är unika och har olika förutsättningar beroende på bland annat belägenhet, form, omfång. Därför kan det vara svårt för lantmätaren att avgöra om en fastighetsåtgärd kan bifallas eller ej, trots att det finns liknande fall som är jämförbara och som kan vägleda lantmätaren.

I slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet visade det sig att tillämpningen av reglerna i FBL:s tredje kapitel inte kunde anpassas till de stora förändringarna som ägde rum i främst jordbrukspolitiken. Därför bedömdes lagändringar vara nödvändiga. Det har därför skett två ändringar i FBL som är av betydelse för den här rapporten där den första reformen trädde i kraft 1991. Ändringen gjorde det möjligt att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter, som inrymmer mark för viss näringsverksamhet eller hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning eller odling. Den andra reformen skedde 1994 vilket gjorde det möjligt att bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter. De regionalpolitiska intressena kom att väga tyngre vid fastighetsbildning på landsbygden där målet blev att främja sysselsättning och bosättning på glesbygden.

Idag råder motsatta intressen om marken. Det finns ett starkt vinstintresse och produktionsmål för både Sverige som för de enskilda markägarna. Samtidigt efterfrågas större bostadsfastigheter för det som ingår i begreppet hobbyverksamhet. I och med stigande priser på livsmedelsmarknaden och stigande virkespriser värderas marken högre och blir värdefullare. Detta kräver en god hushållning av mark och en lämplig fastighetsindelning med tydliga riktlinjer för hur fastighetsbildning ska ske enligt 3 kap. FBL.

1.2 Syfte och hypotes

Syftet med rapporten är att visa hur tolv förrättningslantmätare tillämpar lämplighetskraven 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Vidare ska visas hur dessa lantmätare tillämpar skyddsbestämmelserna i 3 kap. 6-7 §§. Genom att visa lantmätarnas tillämpning av 3 kap. FBL vill vi utreda om det finns samband mellan lantmätarnas tolkningar av lagen och när de examinerades.

Till rapporten har en hypotes ställts upp. Hypotesen är att lantmätare som examinerats och utbildats efter 1994 tolkar lagen med de ändringar som trätt i kraft till skillnad från de lantmätare som utbildats och examinerade före den första reformen fastslogs 1991. Som grund för hypotesen ligger de reformer som gjordes i FBL och som trädde i kraft 1991 och 1994.

Övriga frågor som behandlas i rapporten är följande:

- Tolkar lantmätare 3 kap. FBL olika oavsett hypotesen?
- Hur tolkar lantmätnarna den rådande jord- och skogsbrukspolitiken?

1.3 Övergripande metod

Undersökningen bygger på tolkningar och upplevelser kring FBL vilket kräver ett fritt metodsynsätt. För att visa hypotesen och se om samband finns har en undersökning utformats. Undersökningen är rapportens stomme och står som grund för det slutliga resultatet.

För att utforma undersökningen har först och främst FBL studerats ingående för att få en helhetsuppfattning kring dess uppkomst och få kunskap i de ändringar som skett av lagen genom åren. Information har hämtats från propositioner och facklitteratur. Därefter har rättshandlingar och yttranden från olika myndigheter rörande 3 kap. studerats.

För att visa hypotesen och besvara denna har två ärenden bedömts av tolv lantmätare. Ärendena är hämtade från två överklagade förrättningsbeslut som skett efter lagändringarna, dessa har i viss mån omarbetats och förkortats. Kontakt har tagits med lantmäterikontor runt om i landet för att åtgärderna ska prövas av två lantmätare på varje kontor, en som examinerats före lagändringarna respektive efter att lagändringarna trädde ikraft. Lantmätaren har sedan fått besvara en enkät som behandlar fallen och frågor som kan kopplas till rapportens hypotes. Svaren har sedan sammanställts och analyserats, se kapitel 8 för utförligare beskrivning av metoden.

1.4 Avgränsningar

Undersökningen omfattar endast prövning av de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § samt prövning av de särskilda bestämmelserna för jord- och skogsbruk i 3 kap. 5-7 §§ FBL. Det är främst i dessa paragrafer som ändringar gjorts. Därför behandlas inte övriga paragrafer i 3 kap. FBL som bland annat berör plan- och strandskyddsbestämmelser. Undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9-10 §§ behandlas i viss mån.

Tillägg i 3 kap. FBL har skett sedan de senaste lagändringarna trädde i kraft 1994. År 2004 tillkom bestämmelser om tredimensionella fastigheter. Denna ändring behandlas inte i rapporten då tredimensionella fastigheter saknar relevans för vår undersökning.

1.5 Källkritik

Rapporten bygger till stor del på lagändringarna i 3 kap. 5 § och 6-7 §§ FBL. Därför har de fall som ligger till grund för undersökningen också valts med hänsyn till detta. En utgångspunkt i val av rättsfall har alltså varit de paragrafer som domstolarna har behandlat, vilket medför att utbudet av rättsfall är få.

Det finns endast begränsad litteratur berörande lagändringarna som gjorts och vilken påverkan de fått. Stor del av informationen har hämtats från propositioner vilket gör att källmaterialet är begränsat. Detta kan ha gjort att vissa åsikter från oss har påverkats från de uttalande som återfinns i propositionerna.

Det är framförallt lantmätare på kommunala kontor som deltagit i undersökningen. Oftast handläggs ärenden av denna typ av de statliga kontoren som undersökningen berör. Detta gör att lantmätnarna i undersökningen kan ha mindre vana att handlägga åtgärder av detta slag.

I rapporten jämförs lantmätarnas beslut av de omarbetade fallen med domstolarnas avgörande som gjorts av de autentiska ärendena. Eftersom fallen har omarbetats kan lantmätarnas beslut endast jämföras med domstolarnas i viss mån.

1.6 Disposition

Examensarbetet är indelat i 12 kapitel. Kapitel 1 är en inledning till examensarbetet innehållande bakgrundsinformation om varför arbetet har genomförts, dess syfte och hypotes samt en beskrivning av metoden.

Inledningen i teoriavsnittet, kapitel 2, behandlar nybildning och ombildning av fastigheter. Här ges en kortfattad genomgång hur en förrättning handläggs och en redogörelse av lantmätarnas hjälpmedel vid en förrättning. Slutligen ges en översiktlig beskrivning av de lagrum som behandlas i rapporten.

Kapitel 3-6 beskriver de förändringar som skett i FBL med bakgrund till varför ändringarna gjordes och vilken betydelse de fått för fastighetsbildning.

Den rådande jord- och skogsbrukspolitiska riktlinjerna beskrivs närmare i kapitel 7, där vi försöker beskriva riktlinjerna vid lagens tillkomst fram till idag.

Kapitel 8 beskriver metoden för vår undersökning. Här ges en redogörelse för hur vi utformat undersökningen samt urval som gjorts. I kapitel 9 beskrivs de åtgärder som lantmätarna ska pröva och som undersökningen bygger på. De verkliga fallen beskrivs utförligt där de ändringar och omarbetningar vi gjort av ärendena tydliggörs. Här presenteras även vad olika myndigheter och instanser ansåg i de autentiska ärendena. Resultatet av undersökningen presenteras i kapitel 10.

Resultatet analyseras sedan i kapitel 11 tillsammans med analyser kring rådande jord- och skogspolitik. Här analyseras och jämförs även domstolarnas och lantmätarnas beslut. Slutligen presenteras slutsatsen i kap. 12.

2. Fastighetsbildning

I detta avsnitt ges en kort förklaring av vad fastighetsbildning är och vilka olika fastighetsbildningsåtgärder som kan göras. Vidare ges en översikt över förrättningsförfarandet och lantmätarens hjälpmedel vid beslutsfattandet i en förrättning. Därefter beskrivs FBL:s 3 kap. som innehåller allmänna lämplighetsvillkor för alla fastigheter samt skyddsregler för jord- och skogsbruk. Slutligen presenteras bakgrunden till ändringarna i 3 kap. FBL.

2.1 Fastighetsbildningsåtgärder

Med fastighetsbildning avses nybildning och ombildning av fastigheter, vilket kan ske genom en rad åtgärder. När fastighetsbildningslagen trädde ikraft 1972 minskade antalet former av fastighetsbildningsåtgärder och den nya lagen innebar en förenkling av regelsystemet. FBL ersatte både 1917 års lag om fastighetsbildning i stad och 1926 års jorddelningslag om delning av jord på landet och om sammanläggning av fastigheter på landet. Syftet med skapandet av FBL var att möjliggöra en enklare, snabbare och effektivare handläggning av fastighetsbildningsärendet¹.

2.1.1 Nybildning av fastigheter

Nybildning av fastigheter kan ske genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, där avstyckning är den vanligaste åtgärden för nybildning. Genom avstyckning kan man avskilja ett visst bestämt mark- eller vattenområde från en befintlig fastighet. Resultatet blir att fastigheten delas upp i två styckningsdelar: en stamfastighet och en styckningslott.

Klyvning är ett annat sätt att nybilda fastigheter. En förutsättning för att klyvning ska gå att genomföra är att flera personer gemensamt äger en fastighet med bestämd andel. Delägarna behöver inte vara eniga om de vill att en klyvning av fastigheten ska ske utan det räcker att en delägare ansöker om förrättning. Det är dock sällan att de nya fastigheterna får ett värde som motsvarar andelen i den odelade fastigheten, samtidigt som plan- och lämplighetsvillkoren är uppfyllda. Klyvning är därför inte särskilt vanligt förekommande².

Vid sammanläggning läggs flera fastigheter ihop till en enda ny fastighet. Ett villkor för att detta ska kunna ske är att fastigheterna har samma ägare. Om det finns delägare i fastigheter som ska sammanläggas måste äganderätten vara fördelad på samma sätt i alla fastigheter som ingår i sammanläggningen.

2.1.2 Ombildning av fastigheter

Fastighetsreglering innebär ombildning av befintliga fastigheter, vilket betyder att en befintlig fastighet förändras utan att några nya fastigheter bildas. Genom fastighetsreglering kan mark överföras från en eller flera fastigheter till en eller flera andra fastigheter. Omregleringen kan innebära allt från överföring av ett mindre markområde till en total omfördelning av markinnehavet inom ett större område. Vidare kan servitut och samfälligheter bildas genom fastighetsreglering. Dessutom kan andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan och servitut bildas eller upphävas.

Fastighetsreglering kan ske tvångsvis, mot berörda markägares vilja. En avvägning görs mellan de enskilda och det allmänna intresset.

¹ Prop. 1969 nr 128, s. A1

² Bengtsson, Bertil, 2003, s. 97

2.2 Förrättningsförfarande

Huvudprincipen för FBL är att det är fastighetsägarna som ska ta initiativ till fastighetsbildning och inte myndigheterna³. Vid en förrättning representeras lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare. En lantmäteriförrättning inleds genom att fastighetsägaren, köparen eller rättighetshavaren lämnar in en skriftlig ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten. I ansökan preciseras vad som önskas få utfört och vilka fastigheter som berörs.

Lantmätaren utreder möjligheterna att genomföra den sökta fastighetsbildningen. Lantmätaren måste beakta planer, fastighets- och inskrivningsuppgifter samt kontakta eventuella berörda rättighetshavare. Om alla sakägare är överens och har bekräftat detta genom en skriftlig överenskommelse behövs i regel inget sammanträde, i annat fall samlas lantmätaren och sakägarna till sammanträde. Är sakägarna även efter sammanträdet oense kring hur fastighetsbildningen ska genomföras, ska lantmätaren, med stöd av FBL, besluta i ärendet⁴.

Under förrättningens gång samråder lantmätaren med de myndigheter som berörs av ärendet till exempel byggnadsnämnden eller länsstyrelsen. Länsstyrelsen ansvarar för allmänbevakningen inom länet och myndigheten har därför också rätt att överklaga fastighetsbildningsbeslut till förmån för det allmänna intresset. Således bevakas skyddsreglerna för jord- och skogsbruksnäringen av länsstyrelsen⁵.

Beslut kan överklagas inom fyra veckor räknat från den dag förrättningen avslutades eller inställdes. Överklagan görs hos fastighetsdomstolen i länet, det beslut som fattas där kan överklagas vidare till hovrätten och därefter Högsta Domstolen⁶.

2.2.1 Förrättningslantmätarens hjälpmedel

För att lantmätaren ska kunna ta beslut i en förrättning krävs stöd av FBL. Förutom lagen kan lantmätaren ta hjälp av andra hjälpmedel såsom rättspraxis, förarbeten, lantmäteriverkets handböcker, LMV:s rekommendationer och FBL-kommentarer.

När en förrättning överklagas och når högre instanser fattar domstolen och myndigheterna ett avgörande i ärendet. Detta avgörande kallas rättspraxis och är en viktig vägledning för hur lantmätaren ska besluta i liknande förrättningar.

FBL är liksom andra lagar inte heltäckande. Ett komplement till de kortfattade lagarna är förarbetena som produceras i samband med att en lag tillkommer eller ändras. Till förarbeten hör den proposition med lagförslaget som riksdagen antagit, utskottsbetänkande som angivits i anledning av propositionen och eventuella utredningsarbeten som skett dessförinnan⁷. Dessa innehåller anvisningar och rekommendationer för hur lagen bör tolkas, även hur bedömning av speciella undantag och specialfall bör ske tas upp här. Om lagen är tvetydig eller vag undanröjs ofta eventuella språkliga oklarheter i förarbetena⁸. Lagtexten är dock alltid överordnad lagens förarbeten, principen är den att lagmotiven kan fylla ut den gällande rätten så länge resultatet inte strider mot den lagtext förarbetena avser.

³ Ibid s. 77

⁴ Julstad, Barbro, 1998, s. 124

⁵ SOU 2001:38, s. 102

⁶ Lantmäteriets hemsida

⁷ Axberger, Hans-Gunnar, 1996, s. 19

⁸ Lehrberg, Bert, 2006, s. 87

I Lantmäteriverkets handböcker finns anvisningar för hur FBL bör tolkas och tillämpas. Stora delar av det som finns skrivet i handböckerna är hämtat från propositionerna till FBL. Uppdatering av handböckerna sker en gång per år. Som ett komplement till handböckerna finns LMV:s rekommendationer, vilket mer ingående berör ett visst ämnesområde. Här refereras till rättsfall och rättspraxis och diskussioner förs rörande aktuella frågeställningar och oklarheter som utmynnar i rekommendationer.

2.3 FBL:s tredje kapitel

Tredje kapitlet i FBL är en så kallad ramlag vilket innebär att reglerna ska tolkas efter rådande jord- och skogsbrukspolitik, tillämpningen av lagen kan därför ändras under tiden utan att lagen omarbetas. Sakägarna kan inte själva påverka fastighetsbildningen utan det är Lantmäteriet som garanterar att lagen följs⁹. I lagen återfinns grundläggande bestämmelser om utformningen av fastigheter som gäller för att en fastighetsbildningsåtgärd ska vara tillåten¹⁰.

Kapitlet delas in i fyra delar, den första delen, paragraferna 3 kap. 1 – 4 §§ behandlar allmänna lämplighets- och planvillkor som ska vara uppfyllda för all fastighetsbildning. Den andra delen, 3 kap. 5 – 8 §§ behandlar de särskilda bestämmelser som finns beträffande jord- och skogsbruk samt fiske. Tredje delen 3 kap. 9 – 10 §§ berör undantagsbestämmelser vid fastighetsbildning och den fjärde och sista, 3 kap. 11 §, behandlar fastighetsbildning över kommungräns.

2.3.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor

Den första delen i 3 kap. 1-4 §§ FBL behandlar allmänna lämplighets- och planvillkor och innehåller de mest centrala och grundläggande villkoren för fastighetsbildning¹¹.

Vid ny- eller ombildning av fastigheter anger 3 kap. 1 § att varje berörd fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. Vidare ska en lämplig fastighet vid ny- eller ombildning ha en lämplig utformning och ha tillgång till nödvändiga vägar. Om fastigheten ska användas för bebyggelse måste ytterligare ett rekvisit tas hänsyn till, fastigheten måste då ha godtagbara anordningar för vatten och avlopp. 3 kap. 1 § FBL innehåller endast minimikrav som ska vara uppfyllda för att en fastighet ska anses vara lämplig från allmän synpunkt¹².

Prövning av en fastighets lämplighet ska knytas till användningssättet hos fastigheterna och prövas därför enskilt för varje fastighet. Vid införande av FBL uppkom varaktighetskravet för att fastigheter inte skulle kunna bildas för att tillgodose tillfälliga behov¹³. Vidare finns krav på viss aktualitet, det vill säga att fastigheten ska användas till avsedd användning inom överskådlig tid¹⁴.

Ytterligare villkor vid fastighetsbildning rör områden som utpekats av detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Fastighetsbildning får inte ske om beslutet strider mot planerna, detta åsyftas i paragrafen 3 kap. 2 § FBL. Om området inte är detaljplanlagt

⁹ Handbok FBL, 2007, s. 35

¹⁰ Julstad Barbro, 1998, s. 117

¹¹ Handbok FBL, 2007, s. 35

¹² Ibid, s. 43

¹³ Prop. 1969 nr 128, s. 103

¹⁴ Handbok FBL, 2007, s. 44

får heller inte fastighetsbildning ske om åtgärden försvårar områdets ändamålsenliga användning, detta återfinns i 3 kap. 3 § FBL.

2.3.2 Särskilda bestämmelser som rör jordbruk, skogsbruk och fiske

Vid ny- eller ombildning av näringsfastigheter som jordbruk, skogsbruk och fiske ska fastighetsåtgärden uppfylla de villkor som finns i 3 kap. 5 – 8 §§ FBL. När en jord- eller skogsbruksfastighet bildas, ska fastigheten anses vara lämpad med avseende på storlek, sammansättning och utformning så att det ger det företag som bedrivs på fastigheten får ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Här ska även hänsyn tas till att sysselsättning och bosättning främjas i glesbyggd samt att vård av natur- och kulturmiljö skyddas. Villkoret uppställs i 3 kap. 5 § FBL.

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § FBL innebär att relativt små jord- och skogsbruksenheter kan bildas vilket kan komma i konflikt med allmänna intressen. För att skydda jordbruks- och skogsbruksnäringen finns särskilda skyddsbestämmelser i 3 kap. 6-7 §§ FBL som företräder det allmänna intresset och förhindrar skadliga effekter som kan uppkomma vid fastighetsbildning¹⁵.

2.3.3 Undantagsbestämmelserna

Undantagsbestämmelserna rör de fall som inte uppfyller de allmänna eller särskilda lämplighets- och planvillkoren. Om en fastighet inte uppfyller de krav som finns i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL kan undantag göras. Enligt 3 kap. 9 § FBL kan fastighetsbildning ske om fastighetsindelningen förbättras och detta inte motverkar en ändamålsenlig användning. En ytterligare undantagsregel i 3 kap. 10 § FBL, ger rätt till ny indelning om fastighetsbildningen utgör en övervägande nytta för allmänheten även om åtgärden strider mot skydd som föreskrivits för jordbruksnäringen och skogsbruket i 3 kap. 6-7 §§ FBL¹⁶.

2.4 Bakgrunden till lagändringar i FBL

I slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet visade det sig att tillämpningen av reglerna i FBL:s tredje kapitel inte kunde anpassas till de stora förändringarna som hade ägt rum i främst jordbrukspolitiken. Därför bedömdes lagändringar vara nödvändiga.

1967 fastlades riktlinjer för jordbrukspolitiken. Vid FBL:s tillkomst togs hänsyn till dessa riktlinjer och de kom länge att speglas i lämplighetskraven för jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Riksdagen beslutade 1985 om riktlinjer för en samlad livsmedelspolitik, där huvudmålet var att trygga Sveriges livsmedelsförsörjning under kriser och krig. Dessutom var målsättningen att främja en god regional balans. Vidare så fastställdes att jordbruket och livsmedelsproduktionen måste ta hänsyn till kravet på en god miljö och hushållning av naturresurser.

De livsmedelpolitiska besluten följdes av ändringar av jordförvärvslagen (JFL). Ändringarna trädde i kraft 1987. De nya jordförvärvsreglerna innebar, jämfört med tidigare, minskade ambitioner på att åstadkomma rationalisering inom jordbruket. Reglerna kännetecknades även av ett större hänsynstagande till regionala förutsättningar och ökad möjlighet att använda jordbruksmark till annat ändamål än jordbruk samt visa hänsyn till landskapsvärden¹⁷.

¹⁵ Handbok FBL, 2007, s 109

¹⁶ Ibid, s. 128

¹⁷ Prop 1993/94:27, s. 9

Ytterligare beslut om ny livsmedelspolitik kom 1990 som följdes av ännu en ändring av JFL¹⁸. Ändringarna i JFL trädde i kraft 1991 och syftade framför allt till att gynna bosättning och sysselsättning på landsbygden¹⁹. När förslaget om ändring i FBL 1991 prövades i riksdagen var de nya livsmedelpolitiska riktlinjerna redan beslutade och förslaget till ändring av jordförvärvslagen hade överlämnats till riksdagen. Däremot kom ändringarna i FBL 1991 att vara en anpassning till ändringarna i JFL som beslutades 1987.

Några år senare lades nya argument fram för ytterligare en ändring i FBL och reformen trädde sedan i kraft 1994. Man menade att de allmänna villkoren vid bildande av jordbruksfastigheter förefall efter den nya livsmedelspolitikens tillkomst vara alldeles för restriktiva. De ändringar som skedde 1991 i jordförvärvslagen ansågs inte längre utgöra något hinder för utveckling av nya företagsstrukturer på landsbygden.

Stora förändringar har skett av företagsstrukturen inom jordbruket, där antalet sysselsatta inom jordbruksnäringen har minskat sedan FBL:s tillkomst. Även inom skogsbruket har en kraftig rationalisering skett där allt färre skogsägare får sin huvudsakliga sysselsättning och inkomst av skogsbruket²⁰. I enlighet med ändringarna av JFL 1991 innebar ändringarna i FBL 1994 att främja bosättning och sysselsättning i glesbygden.

Den tidigare gällande skogspolitik lade stor vikt vid att skogsskötseln inriktas på en hög volymproduktion av virke. Ett annat övergripande mål för skogsbruket var att ta hänsyn till naturvårdens intressen. Allt eftersom har dock ökad naturvårdshänsyn ansetts viktigare och i 1991 års miljöpolitiska beslut betonades att den biologiska mångfalden bör skyddas och att naturresurserna bör nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt. Ytterligare skogspolitiska miljömål kom 1994 som sa att den biologiska mångfalden och den genetiska variationen i skogen ska säkras, dessa miljömål återspeglas i ändringarna i FBL 1994²¹.

¹⁸ Ibid, s. 11

¹⁹ Ibid, s. 12

²⁰ Ibid, s. 13

²¹ Ibid, s. 10

3. Allmänna lämplighetsvillkor

I detta avsnitt behandlas de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Tanken bakom villkoren är i många avseende densamma idag, såsom den var vid FBL:s tillkomst. Däremot kom 1991 den ändring som möjliggjorde bildandet av större bostadsfastigheter. I paragrafens lydelse syns dock ingen större ändring men enligt förarbetena åskådliggörs liberaliseringen.

3.1 Bestämmelser vid FBL:s tillkomst

Lämplighetskravet ska gälla vid all slags fastighetsbildning. Varje fastighet som nybildas eller ombildas ska betraktas som en självständig enhet och vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastigheter kan ha olika ändamål och därför ska lämplighetsprövningen vid fastighetsbildningen bedömas efter användningssättet hos de olika fastigheterna²². För att en fastighet vid ny- eller ombildning ska anses lämplig ska den ha en lämplig utformning och tillgång till nödvändiga vägar. Om fastigheten exempelvis ska användas för bebyggelse måste det även finnas godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Beträffande varaktighetsvillkoret har det som syfte att förhindra att fastigheter bildas för ändamål som lämpligen kan tillgodoses på annat sätt, exempelvis genom nyttjanderättsupplåtelse. Det framhålls emellertid att varaktighetskravet för jord- och skogsbruksfastigheter inte bör tillämpas så att det hämmar utvecklingen av företaget som bedrivs på fastigheten²³. Vid fastighetsbildning av jord- och skogsbruksfastigheter ska lämplighetsbedömningen anpassas efter företagets resurser och den överblickbara ekonomiska situationen för företaget. Anledningen till att inte ett alltför långsiktigt perspektiv behöver vägas in i bedömningen av lämpligheten för jord- respektive skogsbruksfastigheter är att den ständiga tekniska och ekonomiska utvecklingen inte gör detta möjligt²⁴.

Vid lämplighetsprövningen ska även fastighetens storlek beaktas. Vid bedömning av jord- och skogsbruksfastigheter har storleksfrågan oftast en direkt koppling till lönsamhetskravet för fastigheten. Storleken för en bostadsfastighet var vid FBL:s tillkomst begränsad. Denna fick rimligtvis inte lov att vara större än vad som väsentligen karakteriserar en bostadstomt. Det ansågs att om en bostadsfastighet fick lov att bli allt för stor skulle detta medföra att vissa delar av fastigheten blev underutnyttjad och därmed kunde inte dessa delar anses vara av stadigvarande betydelse för fastigheten²⁵. Grunden till att en bostadsfastighets omfång skulle begränsas var framförallt av samhällsekonomiska skäl, det ansågs viktigt att marktillgången utnyttjades effektivt.

En annan viktig faktor vid FBL:s tillkomst var att inte hindra allmänheten från fri tillgång till markområden som kunde tänkas användas för friluftslivet. Om exempelvis den enskildes intresse av en vidsträckt bostadsfastighet skulle medföra ökad skötsel av marken var detta inte skäl nog att godkänna fastighetsbildning. Det enskilda intressets önskemål om en stor bostadsfastighet fick alltså i allmänhet ge vika för det allmänna intresset²⁶.

²² Prop. 1969 nr 128, s. B103

²³ Ibid, s. B111

²⁴ Ibid, s. B112

²⁵ Ibid, s. B113

²⁶ Prop. 1989/90:151 s. 17 ff

Aktualitetskravet innebär att det ska kunna antas att fastigheten inom överskådlig tid används för det avsedda ändamålet. Även relativt långa dröjsmål med det avsedda ändamålet ska godtas om det kan antas att användningen så småningom kommer till stånd²⁷.

3.2 Lagändringar 1991

I samband med lagreformen 1991 blev det möjligt att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter, som inrymmer mark för viss näringsverksamhet eller hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning eller odling²⁸.

Vid lämplighetsprövningen ska hänsyn tas till miljöaspekterna vilket ska hindra att sanitära olägenheter uppkommer. De boende som stadigvarande vistas på fastigheten ska ha en god miljö. Om verksamheten på fastigheten inverkar på den närliggande miljön ska även detta beaktas när det bestäms vilken utformning fastigheten ska ha.

Vid lämplighetsprövningen ska hänsyn tas till allmänna intressen. Det innebär att skyddsbestämmelserna för jord- och skogsbruket 3 kap. 6-7 §§ FBL måste beaktas. Om det vid fastighetsbildning blir aktuellt att skilja jordbruksmark från jordbruksfastigheten ska marken inte få tillåtas ingå i en bostadsfastighet om marken behövs för att vidmakthålla ett familjejordbruk. Likaså fick produktiv skogsmark inte tillåtas ingå i en bostadsfastighet. För att skogsmark skulle få lov att ingå skulle den sakna intresse för det aktiva skogsbruket²⁹.

²⁷ Prop. 1969 nr 128, s. B112

²⁸ Prop. 1989/90:151, s. 16

²⁹ Ibid, s. 22

3.3 Ändringar i paragrafen

Nedan följer 3 kap. 1 § FBL lydelse som kom 1972 och lydelsen som kom 1991. Efter 1991 har ytterliggare en ändring av paragrafen skett, där tillägg gjorts rörande bestämmelser för fastighetsbildning av 3D-fastigheter. I denna rapport behandlas inte 3D-fastigheter, därför har denna sista ändring uteslutits. Ändringarna som skedde i samband med reformen 1991 har kursiverats.

1972

Fastighetsbildning ska ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område *samt att fastighet, som ska användas för bebyggelse, kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.*

Kan fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, icke antagas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid eller finnes med hänsyn till ändamålets art och övriga omständigheter ändamålet böra tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildningen ej äga rum.

1991

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

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

4. Lämplighetskrav för jord- och skogsbruksfastigheter

I 3 kap. 5 § FBL finns de särskilda lämplighetskraven för jord- och skogsbruksfastigheter. Tyngdpunkten i detta kapitel ligger på de lagändringar som skett i paragrafen 1991 och 1994. Lönsamhetskravet hos företaget som bedrivs på fastigheten är det som främst har ändrats. Kravet samverkar med andra faktorer såsom förändringar av synsättet på natur och kulturmiljön, kombinationsverksamhet och glesbygdsförhållande.

4.1 Skillnaden mellan jord- och skogsbruksfastighet

Eftersom 3 kap. 5 § FBL behandlar bestämmelser rörande både jord- och skogsbruksfastigheter är det viktigt att veta skillnaden mellan dessa typer av fastigheter. Detta gäller framförallt när det kommer till lämplighetsprövning av de särskilda lämplighetskraven för jord- och skogsbruksfastigheter. Problematiken uppstår om det på fastigheten både bedrivs jord- och skogsbruk. Om fastigheten är en kombinerad jord- och skogsbruksfastighet och jordbruksdelen har en sådan omfattning att den uppfyller kraven på lönsamhet ska fastigheten i sin helhet bedömas som jordbruksfastighet. Om jordbruksdelen inte uppfyller kraven på lönsamhet men i stället kan bedömas som utvecklingsbart ska lämplighetsprövningen också här enbart ske enligt 3 kap. 5 § 1 st. FBL. Kan jordbruket däremot inte klassas som utvecklingsbart ska fastigheten lämplighetsprövas enligt bestämmelserna för skogsbruksfastighet³⁰.

4.2 Lönsamhetskravet vid FBL:s tillkomst

Vid FBL:s tillkomst antogs att familj jordbruket under överskådlig framtid skulle vara den dominerande företagsformen inom det svenska jordbruket. Dock fick olika typer av fastigheter och företagsformer förekomma vid sidan av varandra. Oavsett vilken typ av företag som bedrevs på fastigheten skulle lönsamheten hos företaget vara tillfredsställande. Företaget på fastigheten skulle bedömas självständigt och tillfälliga förhållanden såsom sidoarrende och liknade skulle bortses. Detta innebär även att andra eventuella inkomster som fastighetsägaren hade vid sidan av jordbruksföretaget skulle förbises³¹.

All slags deltidjordbruk betraktades som stödjordbruk. Nybildning av stödjordbruk skulle inte få tillåtas enligt FBL, eftersom denna jordbrukstyp inte överensstämde med den då rådande jordbrukspolitikens krav på lönsamhet.

Andra stycket av 3 kap. 5 § FBL behandlar särskilda bestämmelser rörande skogsbruksfastigheter. För att en skogsbruksfastighet ska anses vara lämplig måste den ge ekonomiskt tillfredställande skogsdrift, därför var endast bildandet av relativt stora skogsfastigheter det enda som uppfyllde lämplighetskravet³². Vid nybildning av skogsbruksfastigheter fick fastighetsbildning inte lov att ske om inte skogsbruksfastigheten medgav tillfredställande lönsamhet vid självständig användning, alltså fick inte samverkansförhållanden räknas med i den fastighetsekonomiska bedömningen³³.

4.3 Lagändringar 1991

Grunden för lagreformen gällande 3 kap. 5 § FBL, var framför allt att det regionalpolitiska inflytandet skulle bli större vid bildande av jord- och skogsbruksfastigheter. Ett annat motiv

³⁰ Prop. 1969 nr 128, s. B152

³¹ Ibid, s. B150

³² Ibid, s. B152

³³ Ibid, s. B153

var ändringen av JFL 1987³⁴. Ändringen innebar ökad möjlighet till förvärv av en jordbruksfastighet i avsikt att använda den för deltidjordbruk. Lagreformen av paragrafen innebar möjlighet att inom vissa ramar bilda mindre jordbruksfastigheter. Dessutom gjordes tillägg som syftar till att främja vården av natur- och kulturmiljön³⁵.

4.3.1 Lönsamhetskrav

Lagreformen som trädde i kraft 1991 innebar en sänkning av det ekonomiska krav som ställs på företaget. Tidigare var kravet att lönsamheten hos företaget skulle vara tillfredsställande vilket jämkades till att det företag som bedrivs på fastigheten skulle bli ekonomiskt godtagbart. Lönsamhetsvillkoret kunde anses vara uppfyllt om företaget kunde förväntas ge ett ekonomiskt överskott som var godtagbart med hänsyn till de insatta resurserna.

Deltidjordbruk kunde även uppfylla kravet på lönsamhet. En förutsättning var dock att företagaren fick sin huvudsakliga inkomst från jord- eller skogsbruket, dvs. mer än 50 procent av dennes försörjning. Fastighetsbildning fick lov att ske även om företaget inte uppfyllde lönsamhetsvillkoret, i sådana fall skulle det finnas regionalpolitiska skäl eller att natur- och kulturmiljön främjades.

4.3.2 Hänsyn till vården av natur- och kulturmiljö

I samband med lagändringen 1991 gjordes tillägg i lagtexten, som innebar att hänsyn ska tas till vården av natur och kulturmiljön. Bestämmelsen innebär att intressanta natur- och kulturområden ska kunna föras över till fastigheter som ägs av aktiva brukare för att dessa fortsättningsvis ska kunna hävda marken även om detta ur strikt jordbruksekonomisk synpunkt inte är lönsamt. Den fortsatta hävden av marken ska stödjas genom bidrag från naturvårdsverket eller liknade organ som vill värna om natur- och kulturmiljön³⁶.

4.4 Lagändringar 1994

Ändringen som trädde i kraft 1994 gjorde det möjligt att bilda ännu mindre jord- och skogsbruksfastigheter än vad som tidigare varit möjligt. De regionalpolitiska intressena ska vägas tyngre vid fastighetsbildningen på landsbygden. Samtidigt ska den enskildes önskemål ges större utrymme vid fastighetsbildning³⁷. Målet var att främja sysselsättning och bosättning på glesbygden.

4.4.1 Lönsamhetskrav

Lönsamhetskravet var tidigare att företaget som bedrivs på fastigheten ska vara ekonomiskt godtagbart. Begreppet ”ekonomiskt godtagbart” ersattes med ”godtagbart ekonomiskt utbyte”. Vid närmare tolkning kring vad som är godtagbart ekonomiskt utbyte ska särskild hänsyn tas till den vid varje tidpunkt gällande jord- och skogsbrukspolitik. Hänsyn ska även tas till möjligheterna att kombinera verksamheten på fastigheten med annan varaktig verksamhet på orten³⁸.

Det finns inte längre några generella lönsamhetsmål för jordbruket. Däremot anses lönsamhetskravet vara av väsentlig betydelse för aktivt och varaktigt markutnyttjande. För att leva upp till varaktigt markutnyttjande ska fastighetsbildning av jordbruksfastighet generellt endast få ske om det finns förutsättningar att ge ett rimligt ekonomiskt överskott och att

³⁴ Prop. 1989/90:151, s. 11

³⁵ Ibid, s. 35

³⁶ Ibid, s. 23 ff

³⁷ Prop. 1993/94:27, s. 14

³⁸ Ibid, s. 19

företaget kan ge ett visst betydande bidrag till brukarens försörjning. Det företagsekonomiska villkoret innebär att det företag som bedrivs på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte.

Ett ekonomiskt övervägande bör alltid göras men hur långtgående villkoret ska dras kan variera. Det bör beaktas att det inte på alla ställen i landet finns förutsättningar att bevara eller bilda bärkraftiga jordbruksfastigheter. Om lönsamhetskravet jämkas ges ökad möjlighet för bildande av mindre jordbruksfastigheter vilket kan gynna bosättning och sysselsättning på landsbygden³⁹.

Det företagsekonomiska kravet för skogsbruksfastigheter anpassas på samma sätt som för jordbruksfastigheter. Vid bedömningen av om en skogsfastighet uppfyller lönsamhetskravet ska hänsyn inte enbart tas till virkesavkastningen utan även till annan avkastning som fastigheten kan ge såsom genom jakt, fiske eller bärplockning⁴⁰.

4.4.2 Kombinationsverksamhet

Vid bedömning av lönsamhetskravet för såväl jordbruk- som skogsbruksfastigheter ska hänsyn tas till möjligheten att kombinera verksamheten på fastigheten med annan varaktig verksamhet på orten. Definitionen på varaktig verksamhet är verksamhet som kan antas bestå under en längre tid. Denna varaktighetsbestämmelse överensstämmer därmed med varaktighetskravet i 3 kap. 1 § FBL som gäller vid all fastighetsbildning.

Bedömningen av kombinationsverksamheten ska ske efter de möjligheter som finns för någon som äger fastigheten att finna annan sysselsättning på orten, med andra ord bör bedömningen inte ske utifrån den aktuella fastighetsägarens individuella förutsättningar. Om fastighetsägaren inte avser att bedriva kombinationsverksamhet ska inte heller möjligheterna till sådan verksamhet beaktas vid fastighetsbildningsärendet. Om det däremot föreligger allmänna förutsättningar till kombinationsverksamhet och fastighetsägaren avser att kombinera sin verksamhet med annan ska bedömningen av fastighetsbildningen ske med hänsyn till påståendet, det vill säga om det inte står klart att påståendet är felaktigt.

4.4.3 Glesbygdsförhållanden

En förutsättning för att bildandet av mindre jord- och skogsbruksfastigheter ska få lov att ske är att fastighetsbildningen främjar bosättning och sysselsättning i glesbygden. På landsbygden är det ofta svårt att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet inom pendlingsavstånd. Även om bosättningen i glesbygden inte är direkt kopplad till någon varaktig sysselsättning bör nyinflyttning uppmuntras. I ett område där tillgången på mark stort bör även fritidsboende som kan förenas med fritidsjordbruk vara av positiv betydelse för orten, även om detta endast innebär bosättning under en del av året⁴¹.

4.5 Ändringar i paragrafen

Här nedan följer en sammanfattning som visar 3 kap. 5 § FBL ursprungliga utformning samt de ändringar som skett 1991 och 1994. Den idag gällande lydelsen är den sistnämnda från 1994. Ändringarna som skett i samband med reformerna är kursiverade.

³⁹ Prop. 1993/94:27, s. 18

⁴⁰ Ibid, s. 30

⁴¹ Ibid, s. 21 ff

1972

Jordbruksfastighet ska för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger tillfredsställande lönsamhet hos det företag som ska bedrivas på fastigheten.

Skogsfastighet ska för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

1991

En jordbruksfastighet ska för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten blir ekonomiskt godtagbart. Vid bedömningen av om företaget blir ekonomiskt godtagbart ska hänsyn tas till regionalpolitiska intressen och till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.

1994

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

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.

5. Skydd för jordbruksnäringen

Här behandlas 3 kap. 6 § FBL, skyddet för jordbruksnäringen och dess ändringar som skett i paragrafen. Lagreformen som kom 1994 fick en jämkad lydelse jämfört med den tidigare skyddsbestämmelsen.

5.1 Bestämmelse vid FBL:s tillkomst

Vad som kan anses vara till fördel eller olägenhet för jordbruksnäringen bör kunna bestämmas efter den jordbrukspolitiska målsättningen vid tidpunkten. Med hänsyn till jordbrukspolitikens allmänna riktlinjer ansågs vid lagens bildande att man skulle hindra en uppdelning av större eller medelstora jordbruksfastigheter. Syftet var också att förhindra att byggnader som är av betydelse för jordbruksändamålet skiljs från jordbruksfastigheten, exempelvis mangårdsbyggnad eller ekonomibygnad.

Vad beträffande att skilja skog från odlad mark ska frågan i första hand bedömas efter de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL och bredvid detta ska lönsamhetsvillkoret i 3 kap. 5 § FBL beaktas. Samtidigt ska skyddsbestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL vägas in i bedömningen. Skyddsreglerna för jordbruksnäringen tar endast sikte på de lönsamma och utvecklingsbara jordbruksfastigheterna.

Då det blir aktuellt att göra en avvägning mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen måste stor hänsyn tas till de lokala förhållandena. Om det i trakten inte är möjligt att bedriva ett lönsamt jordbruk men att skogsbruket däremot har goda utvecklingsmöjligheter, finns det inte skäl att skydda jordbruket utan istället bör fastighetsbildningen främja skogsbruket⁴².

5.2 Lagändringen 1994

Skyddsregeln för jordbruksnäringen mjukades upp när lagreformen kom. Ändringen innebar att endast förhindra fastighetsbildning som orsakar olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Däremot ansågs det vara av betydelse att ha kvar skyddsbestämmelsen i lagen särskilt med tanke på möjligheten att bilda mindre jordbruksfastigheter enligt 3 kap. 5 § FBL.

Skyddet av jordbruksnäringen är extra stark i Götaland och Svealands slättbygder och i vissa delar av Norrland, då dessa delar är viktiga för landets eller landsdelens livsmedelsförsörjning. Det bör alltså inte vara aktuellt att i nyss nämnda delar splittra på bärkraftiga och välarronderade familjejordbruk⁴³.

Fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklingsbara jordbruksenheter anses oftast medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Att skilja byggnadsbeståndet från jordbruksfastigheten genom en klyvning eller en avstyckning innebär att jordbruksföretagets nedlagda resurser går till spillo och följden blir att ett befintligt byggnadsbestånd inte kan utnyttjas fullt ut. Detsamma gäller exempelvis avstyckning av bostadsbyggnad på en jordbruksfastighet. Däremot bör mindre avstyckningar som inte på något avgörande sätt försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift tillåtas⁴⁴.

⁴² Prop. 1969 nr 128, s. B158 ff

⁴³ Prop. 1993/94:27, s. 24

⁴⁴ Ibid, s. 34

Förutom skyddet för familj jordbruket finns det anledning att även ställa krav på riktigheten i fastighetsindelningen vad gäller mindre fastigheter. Ägosplittring och dålig skiftesindelning bör alltid förhindras⁴⁵.

5.3 Ändringar i paragrafen

Nedan åskådliggörs de ändringar som gjorts i 3 kap. 6 § FBL. Den idag gällande lydelsen är den sistnämnda från 1994. Ändringarna som gjorts i paragrafen är kursiverade.

1972

Fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet får *äga rum endast om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen.*

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

1994

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

⁴⁵ Prop. 1993/94:27, s. 24

6. Skyddsreglerna för skogsbruket

Detta kapitel behandlar skyddsbestämmelserna för skogsbruket enligt 3 kap. 7 § FBL. Tyngdpunkten i detta avsnitt ligger på de ändringar som innebar att skyddet för skogsbruket förstärktes. I avsnittet behandlas också den statliga offentliga utredning som gjorts efter lagreformen.

6.1 Lagändringen 1994

Före lagens tillkomst började intresset för skogsnäringen att öka. Förhållandet kring den godtagbara ekonomin i skogsbruket ställde allt högre krav på skogsfastigheternas storlek och form och det fanns därför ingen tveksamhet om att skyddsbestämmelse för skogsbruket skulle finnas med i FBL⁴⁶.

Skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL ska förhindra bildandet av skogsbruksfastigheter som kan bedömas vara alltför små från skogsnäringens eller naturvårdens synpunkt. Efter lagreformen 1994 blev det möjligt att bilda mindre skogsbruksfastigheter samtidigt som skyddet för skogsnäringen och miljöintressen förstärktes.

I samband med ändringarna 1994 i 3 kap. 5 § FBL blev det också viktigt att förhindra att befintliga skogsföretag delas upp i alltför små enheter. Om små skogsfastigheter tillåts att bildas finns det risk att ägaren inte har tillräcklig ekonomisk drivkraft att bedriva ett rationellt skogsbruk. En annan risk kan vara att värdefull skogsmark endast används som skyddszon kring bebyggelse⁴⁷. Ytterligare en negativ konsekvens av uppdelning av en väl fungerande skogsbruksenhet kan vara att investeringar som gjorts i företaget går förlorade.

I 3 kap. 7 § 2 st FBL har tillägg gjorts vilket säger att fastighetsbildning inte får ske om den innebär skadlig delning av skogsfastigheten. Bedömningen om vad som är en skadlig delning ska göras med hänsyn till de skogspolitiska målen, produktionsmålet och miljömålet. Om fastighetsbildningen innebär att en väl fungerande enhet slås sönder kan åtgärden innebära skada även om den årliga tillväxten på den nybildade är hög. Om det däremot kan antas att den nybildade fastigheten kommer att skötas bättre än tidigare finns det skäl att acceptera mindre fastigheter⁴⁸. Vad som medför en skadlig delning av fastigheten får alltså avgöras genom en vägd bedömning av samtliga omständigheter.

Det går inte att ange några bestämda kriterier för hur stora de skogsfastigheter som ny- eller ombildas måste vara. Däremot måste fastigheten vara så pass stor att den lämpar sig för rationellt bedrivet skogsbruk. Dessutom måste den ha en skogsareal som gör att fastighetsägaren kan antas lägga ner rimliga resurser och rimligt intresse på att sköta skogen. Detta ska bedömas efter det aktuella förhållandet som råder inom skogsnäringen vid tiden för fastighetsbildningen.

6.1.1 Rekommenderat riktmärke

När lagändringen kom 1994 var det rekommenderade riktmärket att den nybildade fastigheten kan ge en årlig tillväxt om 200-250 kubikmeter skog. Minimistorleken på skogsfastigheten har därför direkt koppling till markens förmåga att producera virke, vilket benämns bonitet. Denna varierar kraftigt mellan olika delar i landet. I Skåne är medelboniteten för privatägd skog omkring 12 kubikmeter skog per hektar och år, medan i Norrbottens län ligger

⁴⁶ Prop. 1969 nr 128, s B162

⁴⁷ Prop. 1993/94:27, s. 25

⁴⁸ Ibid, s. 36

motsvarande siffra på tre⁴⁹. Det bör poängteras att bestämmelsen inte ska läsas vid någon bestämd siffra, de angivna siffrorna kan däremot vara en lämplig utgångspunkt för bedömningen. Vid prövningen ska även andra förhållanden beaktas, såsom skiftesstorlek, skiftesform, topografi och vägsystem.

I Statens Offentliga Utredning, SOU 2001:38 gjordes en utvärdering kring FBL:s regler rörande jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Det konstaterades i samband med utredningen att det rekommenderade riktmärket har varit mer styrande vid nybildning av skogsbruksfastigheter än som egentligen avsetts⁵⁰. Kritik har förekommit mot att bundenheten vid riktmärket medför att inte tillräcklig hänsyn tas till förhållandena i det enskilda fallet⁵¹.

6.2 Ändringar i paragrafen

Här nedan visas de ändringar och tillägg som skett av 3 kap. 7 § FBL, alla ändringar och tillägg som skett i samband med reformen är kursiverade.

1972

Mark som är avsedd för skogsbruk får *ej indelas* på sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse.

1994

Mark som är avsedd för skogsbruk får *inte delas in på ett* sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. *Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet.*

⁴⁹ Prop. 1993/94:27, s 35 ff

⁵⁰ SOU 2001:38, s. 102

⁵¹ Ibid, s. 106

7. Rådande jord- och skogsbrukspolitik

Som tidigare sagts är FBL:s tredje kapitel en ramlag. Lagen ger ett tolkningsutrymme som innebär att hänsyn ska tas till de jord- och skogspolitiska riktlinjerna som är rådande vid tidpunkten för fastighetsbildningen. I detta kapitel ges en presentation av den idag gällande jordbrukspolitik och den snart ikraftträdande skogsbrukspolitik. I slutet av kapitlet besvaras två frågeställningar rörande överföring av skogsmark till bostadsfastighet.

7.1 Jordbrukspolitik

Det kan konstateras att de jordbrukspolitiska riktlinjerna har förändrats sedan den senaste lagändringen i FBL 1994. Detta beror främst på Sveriges inträde i EU där en gemensam jordbrukspolitik infördes för medlemsländerna⁵². Den gemensamma jordbrukspolitikens främsta syfte är att öka jordbrukarnas konkurrenskraft och se till att inkomsten för jordbruksföretagen är stabila.

Tyngdpunkten för den gemensamma jordbrukspolitik ligger bland annat i att jordbruksföretaget ska ges ett samlat gårdsstöd som innebär att bidrag söks för hela jordbruksföretaget⁵³. Bidragssystemet ger alltså utrymme för såväl djurhållning som produktion av grödor, vilket i och för sig kan göra det svårt att överblicka för den som vill hitta den bästa lönsamheten för den enskilda fastigheten⁵⁴. Vidare ska frihet ges för jordbruksföretaget att anpassa sin produktion efter efterfrågan på marknaden. Dessutom ska ökad miljöhänsyn tas och landsbygdsutvecklingen ska främjas⁵⁵.

Det är inte enbart inträdet i EU som har inflytande på den svenska jordbrukspolitik även livsmedelspriserna på världsmarknaden synes påverka Sverige och dess jordbruksföretag. De livsmedelspolitiska riktlinjerna som tidigare kommit har följts av ändring i JFL vilket i sin tur har medfört lagändringar i FBL, se avsnitt 2.4. År 1990 tog Sverige beslut om en ny livsmedelspolitik men sedan dess har den svenska livsmedelsindustrin genomgått en markant strukturomvandling. Den ökade konkurrensen har lett till effektivisering av både tillverkning och distribution vilket gjort att konsumentpriserna har kunnat hållas nere. Under 2007 har dock livsmedelspriserna på världsmarknaden stigit med nästan 40 procent⁵⁶. Trots att de svenska jordbruksföretagen levererar i stort sett all sin produktion till svenska livsmedelsproducenter styrs priserna av den internationella råvarumarknaden, där priserna som sagt stigit drastiskt. Orsaken till de höga priserna är bland annat ökad efterfrågan på kött och mejeriprodukter från tillväxtländerna Kina och Indien och dåliga skördar som lett till låga spannmålslager i världen⁵⁷. Dessutom har stigande oljepris medfört en ökad satsning på etanol och biodiesel vilket gjort att efterfrågan på grödor, exempelvis majs och spannmål som används för att producera dessa alternativa bränslen stigit kraftigt⁵⁸.

Under hela efterkrigstiden har åkerarealen i Sverige minskat successivt, men efter inträdet i EU har dock denna minskning avstannat något. Antalet jordbruksföretag har minskat medan de företag som finns kvar har blivit större, både i areal och i antalet anställda. Arrenderad åkermark har ökat successivt och är idag ofta den enda möjligheten att utöka arealen och företaget. Dessutom har det skett ett ökat samarbete mellan gårdar, vilket är en viktig del av

⁵² Målnr Ö 4764-04

⁵³ EU:s webportal

⁵⁴ Målnr Ö 4764-04

⁵⁵ EU:s webportal

⁵⁶ Penningpolitiskrapport 2008/1, s. 52

⁵⁷ Regeringens hemsida

⁵⁸ Penningpolitiskrapport 2008/1, s. 52

rationaliseringen⁵⁹. Det finns alltså ett ekonomiskt intresse att bedriva produktion på distans, med ett längre köravstånd mellan åkermarkerna, jämfört med tidigare⁶⁰.

Deltidsjordbruken däremot minskar inte i samma omfattning som familjejordbruken. Företag med en areal under fem hektar åkermark har ökat. Dessa mindre företag tenderar många gånger att övergå till en boendeform med mindre djurhållning, exempelvis hästgårdar. De små gårdarna tillför pengar och aktivitet på landsbygden och är viktiga för landskapsbilden⁶¹.

7.2 Skogsbrukspolitiken

Vid införande av den första skogsvårdslagen (SkvL) 1903 var lagens huvudsyfte att säkerställa återbeskogningen, mot bakgrund av skogens viktiga betydelse för landets ekonomi och sysselsättning. SkvL har ändrats ett antal gånger efter dess tillkomst och vid 1994 års skogspolitiska beslut lyftes miljöfrågorna i skogsbruket fram. Miljömålet var att säkra den biologiska mångfalden och för detta krävdes en god miljöanpassning av skogsbruket⁶².

Sedan 1994 har Sverige ingått i ett flertal internationella överenskommelser som berör den nationella skogspolitiken, såsom kyotoprotokollet, konventionen om biologisk mångfald och FN:s skogsprinciper. Dessutom finns det en rad andra regelverk inom EU som har påverkan på den svenska skogspolitiken⁶³. De internationella bestämmelserna har bidragit till ett ökat behov av uppdatering av det svenska regelverket och den 18 mars i år lade regeringen fram förslag till vissa ändringar i SkvL. Regeringens bedömning är att grunderna i den gällande skogspolitiken bör stå fast men att tillägg ska göras som säger att de framtida klimatförändringarna bör beaktas⁶⁴.

Klimatfrågan och dess effekt på ekosystemet och samhället i övrigt kommer sannolikt även fortsättningsvis vara en stor miljöfråga. Det är därför rimligt att utgå ifrån att skogens roll i sammanhanget kommer att vara viktig i framtiden, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv⁶⁵. I lagförslaget tydliggörs skogens betydelse som en förnybar resurs. Den nuvarande trenden mot en ökad användning av förnybara råvaror är inte bara positiv ur miljösynpunkt utan även för hela skogsnäringen och skogsindustrins konkurrenskraft⁶⁶.

Skogspolitikens två jämställda mål, miljömålet och produktionsmålet, och det delade ansvaret mellan samhället och skogsägarna förutsätter en långsiktig äganderätt. Den långsiktiga ägarstrukturen är incitament till fastighetsägarna att långsiktigt, hållbart bruka skogen och skogsmarken, vilket gynnar såväl miljön som produktionen.

I likhet med idag gällande skogspolitik ska skogsägarna även fortsättningsvis ges stor frihet i valet av brukningsmetoder då det bidrar till variation i skogsbruket. Eftersom det finns en osäkerhet för vad som kommer att efterfrågas i framtiden är det idag svårt att avgöra produktion som är lämpligast. Därmed ges marknadskrafterna utrymme att effektivt styra vad som produceras och hur produktionen sker⁶⁷.

⁵⁹ Skr. 2003/04:137, s.8

⁶⁰ Målnr Ö 4764-04

⁶¹ Skr. 2003/04:137, s. 9

⁶² Prop. 2007/08:108, s. 13

⁶³ Ibid, s. 17

⁶⁴ Ibid, s. 1

⁶⁵ Ibid, s. 33

⁶⁶ Ibid, s. 27

⁶⁷ Ibid s. 25

Det har inkommit en del motioner från riksdagsledamöter men sannolikt kommer lagreformen i huvudsak se ut som det förslag regeringen presenterat⁶⁸. De föreslagna ändringarna i SkvL föreslås träda i kraft den 1 januari 2009.

Den senaste tiden har priset på skogsfastigheter stigit, mellan 2006 och 2007 ökade snittpriset på skogsfastigheter med 12 %. I Mellansverige har priset på skogsfastigheter ökat med 79 % och i Norrland har priset stigit med 68 %. Orsakerna till detta är att efterfrågan har ökat vilket pressar upp priserna samt att virkespriserna har stigit. Förut var den karaktäristiska köparen av skog en skogsägare som ville öka sin areal. Idag finns det även ett intresse hos internationella spekulanter men också av människor som inte tidigare ägt skogsmark. Att äga skogsmark ses av dessa som en möjlig investering samt ger andra upplevelser såsom rätt att jaga och rekreation⁶⁹.

För att anpassa produktionsmålen med miljömålen ställs högre krav på markägarna. Samtidigt som högre krav ställs på mångsidig användning av skogsmarken ska även andelen skyddad skog öka. De som brukar skogen förväntas ta ett större ansvar till miljövärdintressen samt till intressen kopplade till rekreation och friluftsliv⁷⁰. De senaste åren när klimatfrågor uppkommit har gjort att skogsbruket har till viss del ändrat inriktning. Skogen är en förnyelsebar energikälla och genom klimatpolitiken kommer efterfrågan av skogsbränslen att öka⁷¹.

7.2.1 Överföring av produktiv skogsmark till bostadsfastighet på landsbygden

Enligt de skogspolitiska målen som kom 1994 jämfördes miljömålet med produktionsmålet, med hänsyn till detta gjorde lantmäteriverket (2005) följande bedömning av huruvida skogsmark bör få ingå i en bostadsfastighet på landsbygden:

- skogsmark som inte är produktiv eller i övrigt saknar intresse för det aktiva skogsbruket.
- skogsmark som avses att omföras till annan markanvändning, exempelvis betesmark eller tomtmark.
- skogsmark som avses att användas för uttag av husbehovsved⁷².

Vad beträffande omföring av skogsmark till betesmark, ställs ett visst krav på varaktighet och aktualitet på markanvändningen. På samma sätt bör det vara möjligt att ställa krav på varaktighet och aktualitet av vedskog till en bostadsfastighet. Det bör därför anses sannolikt att fastighetsägaren i viss utsträckning kommer att elda med ved. Däremot ska försiktighet iaktas att överföra slutavverkningsbar till en bostadsfastighet, med hänsyn till skogsnäringsens intressen.

7.2.2 Hur stor areal skogsmark ska få överföras till en bostadsfastighet

Enligt lantmäteriverkets rekommendationer bör det inte vara tillåtet att till en bostadsfastighet överföra skogsmark i syfte att bedriva skogsbruk. Detta skulle kunna ses som övre gräns för hur stor skogsmarksareal som får lov att överföras till en bostadsfastighet.

⁶⁸ Erlandsson, Eskil, seminarium

⁶⁹ Dagens nyheter hemsida

⁷⁰ Sveriges lantbruksuniversitet hemsida

⁷¹ Sveriges lantbruksuniversitet hemsida

⁷² LMV:s rekommendationer för skogsbruk 2005

En enskild bedömning bör rimligtvis göras då det i många situationer kan vara så att vedbehovet kan utgöra ett komplement till andra energikällor. Betydande här kan vara bostadsfastighetens utformning och belägenhet. Ensligt belägna bostadsfastigheter utan konkurrerande markanspråk och med en verksamhet kopplad till boendet kan ha större behov av att kunna vara självförsörjande med ved än andra bostadsfastigheter på landsbygden, därmed bör större skogsareal få tillåtas ingå i dessa typer av fastigheter. Dessutom bör större arealer kunna tillåtas ingå i en bostadsfastighet om skogsmarken är av mindre betydelse för det aktiva skogsbruket.

8. Metod

I detta avsnitt beskrivs hur undersökningen utformats och hur studien kopplats till den uppställda hypotesen. Vidare redogörs för det urval och de mål som uppställdes för undersökningen. Slutligen förs diskussion kring de brister som finns i undersökningsmaterialet.

För att pröva hypotesen och visa hur lantmätnarna som deltar i undersökningen tolkar 3 kap. FBL har två fastighetsrättsliga åtgärder som överklagats och prövats i domstol använts. Ärendena har hämtats ifrån Lantmäteriets rättsfallsregister och i Domstolsverkets databas för rättsfall. Dessa ärenden kommer härnäst förklarats som de *autentiska* fallen. Eftersom undersökningen endast omfattar prövning av 3 kap. 1 § och 5-7 §§ och i viss mån 9-10 §§ FBL har en förutsättning vid val av fall varit att dessa paragrafer ska ha prövats i det överklagade beslutet. Hypotesen bygger på lagändringarna och därför har också de valda ärendena handlagts genom lantmateriförrättning efter och därmed prövats i domstol efter den senaste lagändringen.

Med hjälp av fallen ska deltagande lantmätare pröva åtgärderna och se om de uppfyller lämplighetskraven samt de särskilda bestämmelserna för jord- och skogsbruk i FBL. Fallen har beskrivits kortfattat och omarbetats för att lantmätnarna i så stor utsträckning som möjligt inte ska känna igen de överklagade besluten. Till de fastighetsrättsliga beskrivningarna har översiktskarta utan verkliga fastighetsbeteckningar bifogats för den önskade åtgärden samt ett fiktivt fastighetsregisterutdrag. För att enkelt kunna sammanställa svaren har lantmätnarna fått en svarsblankett där de ska besvara och motivera om åtgärden uppfyller lämplighets-, skydds- eller lönsamhetskraven, se bilaga 1 och bilaga 2.

Till undersökningen har en enkät bifogats som ska koppla lantmätarnas beslut och besvara hypotesen och frågeställning som rör rapporten, se bilaga 3. Att skicka ut en undersökning och enkät har valts för det möjliggör att nå ut till fler människor än vad som sker vid en intervju. Dessutom är det en bra metod när det finns klara riktlinjer för vilka uppgifter som behövs för undersökningen⁷³.

Lantmätnarna har endast fått veta att undersökningen bygger på tolkning och tillämpning av 3 kap. FBL. Hypotesen har aldrig nämnts, det vill säga att vi ska visa om det finns något samband mellan lagändringarna i FBL och när lantmätnarna examinerades.

8.1 Urval

För att kunna dra några slutsatser och få fram ett representativt underlag för undersökningen ställdes målet att minst 10 lantmätare ska delta i studien. Vår avsikt var att dela in lantmätnarna i två grupper; lantmätare examinerade före 1991 respektive lantmätare examinerade efter 1994. Grupperna baseras på de lagändringar som gjorts i FBL där den ena gruppen representerar de lantmätare som examinerats före den första lagändringen 1991, den andra gruppen representerar de lantmätare som är examinerade efter lagändringen som trädde i kraft 1994. Att få grupperingarna jämbördiga, med ett lika antal lantmätare examinerade före 1991 som lantmätare examinerade efter 1994 ställdes också upp som mål.

När svaren från lantmätnarna inkommit och undersökningen avslutats blev fördelningen mellan lantmätare examinerade före 1991 och lantmätare examinerade efter 1994 inte lika i antal. Av de totalt 16 lantmätare som svarat på undersökningen var sex stycken examinerade före 1991

⁷³ Winter Jenny, 1992, s. 43

och tio stycken efter 1994. Inom gruppen examinerade efter 1994 var det fyra stycken lantmätare som endast hade ett och ett halvt års erfarenhet. Med hänsyn till det uppställda målet, att få ett lika antal lantmätare examinerade före 1991 som examinerade efter 1994, valde vi att kategorisera lantmätnarna med ett och ett halvt års erfarenhet i en egen grupp.

Dessutom gjordes jämförelse mellan en lantmätare med 14 års erfarenhet, som alltså faller inom gruppen examinerad efter 1994, och lantmätnarna med ett och ett halvt års erfarenhet. Det kan ses en större variation här, beträffande motivering till beslut, än vad som kan ses mellan en lantmätare som examinerats strax efter 1994 jämfört med en som examinerats före 1991. De lantmätare med endast ett och ett halvt års erfarenhet inom yrket har begränsad erfarenhet och kunskap och vi anser därför att deras beslut i undersökningen bör bemötas med större försiktighet än de övriga besluten. Det nyss nämnda är ytterliggare motiv till varför lantmätnarna med ett och ett halvt års erfarenhet valts att kategoriseras för sig.

Förfrågningar om att delta i undersökningen riktades till de flesta kommunala lantmäterimyndigheterna i landet. Även några statliga lantmäterimyndigheter kontaktades. Av de 22 stycken kommunala och statliga kontor vi kontaktade ställde sig cheferna på 15 stycken kontor positiva att delta i studien. En chef på ett kontor uppgav att studien inte kunde genomföras på grund av tidsbrist, resterande chefer för kontoren har inte angivit om de vill delta eller ej. Vi skickade ut 30 stycken undersökningar till 15 kontor, varav vi erhöll 16 stycken svar totalt.

Första fallet, en avstyckning från jordbruksfastighet, har ursprungligen handlagts av Lantmäterimyndigheten i Karlstad kommun och det är två lantmätare från samma kontor som deltagit i undersökningen. Besluten som rör detta fall har ändå tagits med i undersökningen och i resultatet. Vi anser att förutsättningarna varit lika då alla lantmätare har kunnat ta del av det material som finns bland annat Lantmäteriets och Domstolverkets rättsfallsregister. Visserligen är det sannolikt att ärendet varit omdiskuterat på kontoret i Karlstad och att lantmätnarna därifrån är mer insatta i ärendet. Å andra sidan är det möjligt att även andra lantmätare som inte är verksamma i Karlstad känner igen fallet och därmed blir förutsättningarna nästintill densamma.

8.2 Enkät

För att kunna sammanställa lantmätarnas beslut och koppla undersökningen till den uppställda hypotesen har lantmätnarna fått bevara en enkät som knyter deras beslut till undersökningen, se bilaga 3. Lantmätnarna fick tydliga instruktioner att besvara denna efter att de provat fallen då vi tror att enkäten skulle kunna påverka deras beslut av åtgärden.

Enkäten som ska besvaras är av ostrukturerad typ och innehåller så kallade öppna frågor. Fördelen med detta är att den tillfrågade får tillfälle att kommentera och motivera sitt svar. Risken att använda denna typ för inhämtning av information är att svaren oftast blir korta och ofylliga⁷⁴.

8.3 Metodkritik

Då urvalet endast består av en liten del av alla lantmätare i landet får resultatet av undersökningen tas med viss försiktighet.

⁷⁴ Winter, Jenny, 1992, s. 44

De lantmäterikontor som fick förfrågan om att delta i undersökningen fick informationen via e-post. Vid denna kontakt avslöjades inte att undersökningen bygger på lagändringarna som skett och därför ville vi inte heller säga specifikt att de deltagande i undersökningen skulle vara examinerade före 1991 respektive efter 1994. Istället ställdes önskemålet att två representanter från kontoret skulle delta, en med mer än 15 års erfarenhet och en med mindre än 15 års erfarenhet. Dessutom ville vi inte ställa krav på allt för snäva och besvärliga specifikationer då vi inte ville riskera att förlora deltagare till undersökningen. Däremot hade det varit en fördel om ett minimikrav på exempelvis tre års erfarenhet hade ställts eftersom det visades att ett större antal av de deltagande lantmätarna har begränsad yrkeserfarenhet, se avsnitt 8.1. Kontakt per telefon med chefen på respektive kontor hade eventuellt möjliggjort en förklaring av syftet med undersökningen och att urvalet av de deltagande lantmätarna därmed hade kunnat väljas med större omsorg. Vår osäkerhet över att avslöja hypotesen var eventuellt överskattad. Det är inte säkert att lantmätarnas kännedom om hypotesen hade påverkat deras bedömning av åtgärderna.

Valet för examinationstidpunkt kan också ifrågasättas, att senarelägga denna och välja några år efter 1994 då lagen implementerats hade kunnat vara önskvärt. Problemet med detta är att det är svårt att veta hur lång tid det tar från dess att lagändringen trätt ikraft tills dess att den tillämpas i verkliga förhållanden.

Fallen har omarbetats i den mån som är möjligt utan att förlora den stomme som det autentiska fallet bygger på. I enkäten har frågan ställts om lantmätarna läst om fallen tidigare, där sex lantmätarna uppgav att de faktiskt kände igen något av fallen eller båda. Om detta stämmer skulle dessa lantmätare kunnat bedöma fastighetsåtgärderna efter den högsta instansens beslut. Frågan är då om dessa lantmätares bedömningar är lämpliga att ha med i undersökningen eller ej. Det fall som berör en fastighetsreglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet är ett relativt omtalat och vägledande fall som avgjordes år 2004. Målet fick stor uppmärksamhet därför att det möjliggjorde denna slags överföring. Många lantmätare kan därför ha kommit i kontakt med ärendet tidigare, presentation av fallen finns i kapitel 9.

I enkäten har lantmätarna fått ange hur lång tid de la ned på respektive fall. Om det rört sig om en riktig förrättning hade längre tid lagts ner på ärendet och skulle kunna ha resulterat i ett annat beslut av åtgärden. Vidare har lantmätarna endast haft tillgång till material vi skickat ut medan man i verkligheten kan få syn på plats samt andra behövliga handlingar såsom flygfoton. Vidare har lantmätarna uppmanats att inte diskutera fallen sinsemellan. I verkligheten diskuteras ofta svårbedömda fall mellan kollegor. En annan faktor som kan påverka lantmätarnas bedömning är hur ofta de handlägger ärenden av denna typ eller om de överhuvudtaget handlägger landsbygdsförrättningar.

Enkäten skulle ha utformats bättre så till vida att olika svarsalternativ kunnat ges i frågan om hur ofta lantmätaren använder sig av hjälpmedel i form av lantmäteriverkets handbok, praxis, förarbeten och FBL-kommentarer. Eftersom inga konkreta alternativ fanns har svaren blivit otydliga och svåra för att bedöma.

7

9. Undersökning

I kapitlet redogörs och beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärder vi valt att lantmätarna ska pröva och som står som grund för studien. Åtgärderna presenteras kortfattat och de berörda myndigheternas beslut och deras åsikter kring ärendena åskådliggörs.

Första fallet som presenteras berör avstyckning från en jordbruksfastighet. I detta fall ska lantmätarna pröva åtgärden efter 3 kap. 1 § och 5-6 §§ FBL. Det andra fallet berör en marköverföring från en skogsfastighet till en bostadsfastighet. Lantmätarna ska i detta fall se om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1 §, 5 § samt 7 § FBL.

9.1 Fall 1, avstyckning från jordbruksfastighet

Det ursprungliga ärendet, målnr Ö 4764-04, är hämtat från Domstolsverkets rättsfallsregister och avgjordes i Hovrätten för Västra Sverige i september 2006. När vi refererar till ärendet kommer vi fortsättningsvis kalla fallet för Stenåsenmålet eller det autentiska ärendet.

Fastighetens beteckning är Karlstad Stenåsen 1:40, den omfattar 173 ha, varav 94 ha består av åkermark och 73 ha består av skogsmark. Resterande 6 ha består av impediment och övrig mark. Den aktuella fastigheten utgör vid förrättningskedet en av de största sammanhållna enheterna i Värmland där åkerarealen är dubbelt så stor som länets medelföretag.

På stamfastigheten finns ett boningshus, en ladugård inrättad för mjölkproduktion samt några mindre ekonomibyggnader. Fastighetsägaren är bosatt cirka tre mil från stamfastigheten och använder idag inte stamfastighetens byggnader. Fastighetsägaren har för avsikt att bedriva ekologisk spannmålsodling på stamfastigheten och anser att en reinvestering för att fortsätta med mjölkproduktion skulle vara alltför kostsamt.

Fastighetsägaren ansöker om avstyckning från jordbruksfastigheten där fastighetsbildningsåtgärden skulle innebära bildande av helårsbostad i kombination med mindre djurhållning. Stamfastigheten skulle vid avstyckning avskiljas från alla byggnader och endast bestå av jordbruksmark. Fastighetsägaren avser att fortsätta bruka fastigheten med sina andra ägda fastigheter och om avstyckning sker avser fastighetsägaren att uppföra en ny ekonomibyggnad på stamfastigheten.

Styckningslotten ämnas att vid fastighetsbildning omfatta boningshus och samtliga ekonomibyggnader med cirka 1 ha tomtmark. Till lotten ska även ett område om cirka 8 ha öppen mark ingå. Marken skulle i detta fall användas som betesmark.

Det ursprungliga fallet som presenterats ovan har omarbetats för att lantmätarna inte ska se en direkt koppling till det verkliga ärendet. Den fastighetsrättsliga beskrivningen som tilldelats lantmätarna ser således något annorlunda ut jämfört med de verkliga förutsättningarna, se bilaga 1. En översikt av de ändrade uppgifterna åskådliggörs i tabell 1.

	Stenåsenmålet	Omarbetade fallet
Lokalisering	Karlstad kommun, Värmland	Hallsberg kommun, Närke
Fastighetsbeteckning	Stenåsen 1:40	Åby 1:2
Fastighetens areal innan åtgärden	173 hektar	165 hektar
Styckningslottens areal	8 hektar	8 hektar

Tabell 1. Ändringar i fall 1.

9.1.1 Myndigheters bedömning av ärendet

Lantmäterimyndigheten i Karlstad kommun ansåg att styckningsloten uppfyllde lämplighetskraven enligt 3 kap. 1 § FBL. Myndigheten ansåg dock att åtgärden var olämplig då stamfastigheten genom avstyckningen skulle sakna ekonomibyggnader. Men eftersom ägaren avsåg att uppföra ny ekonomibyggnad som kan anläggas utan bygglovsprövning, ansåg myndigheten att det inte fanns anledning att grunda bedömningen på annat än vad sökanden uppgett. Vidare anförde Lantmäterimyndigheten att då stamfastigheten sambrukas med ägarens andra fastigheter och fortsättningsvis ska brukas på samma sätt strider inte åtgärden mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL. Dessa grunder gjorde att ansökning om avstyckning bifölls.

Länsstyrelsen i Värmlands län överklagade Lantmäterimyndighetens beslut och hävdade att en avstyckning skulle medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen enligt 3 kap. 6 § FBL eftersom avstyckningen medför att stamfastighetens brukningscentrum avskiljs från fastigheten. Länsstyrelsen hänvisade till Lantmäteriverkets handbok för tillämning av FBL om skyddet för bärkraftiga och utvecklade jordbruksenheter. Av den orsaken att fastigheten omfattar ett åkerunderlag över genomsnittet för länets jordbruksfastigheter och har en användbar ekonomibyggnad skulle åtgärden strida mot 3 kap. 6 § FBL. Fastigheten skulle vid avstyckning i framtiden inte kunna brukas med ändamål för mjölkproduktion.

Fastighetsdomstolen ansåg att återinföra mjölkproduktion skulle innebära ett påtagligt ekonomiskt risktagande. Med hänsyn till de jordbrukspolitiska riktlinjerna skulle de avsikter som tidigare funnits för Stenåsen 1:40, det vill säga mjölkproduktion, inte längre kunna göras gällande. Fastighetsdomstolen hänvisade till propositionen 1993/94:27, att åtgärden måste bedömas med hänsyn till rådande jordbrukspolitiska riktlinjer och att hänsyn ska tas till omständigheterna i det särskilda fallet. Enligt propositionen skulle avstyckning av bostadsfastighet på bärkraftiga jordbruksenheter i regel anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Men i och med Sveriges inträdande i EU har jordbrukspolitiken generellt sett förändrats sedan uttalandet framfördes i propositionen. På grund av nya bidragsformer och rationalisering av jordbruket som medfört att det blivit ekonomiskt intressant med mindre arbetskrävande produktion ansåg Fastighetsdomstolen att spannmålsproduktion på distans med ett köravstånd på flera mil inte skulle vara något problem och avstyckningen ansågs inte strida mot 3 kap. 6 § FBL. Överklagandet avlogs.

Ärendet överklagades ännu en gång av Länsstyrelsen. Hovrätten för Västra Sverige hänvisade till förarbetena som uttalar att fastighetsbildning enligt 3 kap. FBL ska bedömas med hänsyn till rådande jordpolitiska riktlinjer och till omständigheterna i det enskilda fallet. Eftersom fastigheten är en av de största jordbruksenheterna i länet samt hänsyn inte ska tas till vem som äger och brukar fastigheten, det vill säga att den ska vara lämplig vid en överlåtelse, ansåg Hovrätten att åtgärden inte skulle tillåtas. Som skäl för detta anförde Hovrätten att jordbruksfastigheten med sina byggnader och sin areal är mer lämpad för mjölkproduktion och ger ett resultat som är ekonomiskt godtagbart. Avstyckning av byggnaderna från stamfastigheten skulle medföra att jordbruksföretaget inte är lämpligt eftersom att underlaget att utöva rationellt spannmålsföretag inte finns. Att bygga upp ett nytt brukningscentrum ansågs medföra olägenhet för jordbruksnäringen på grund av de kostnader detta skulle bringa. Hovrätten för Västra Sverige upphävde därför Lantmäterimyndighetens och Fastighetsdomstolens beslut.

9.2 Fall 2, fastighetsreglering från skogsfastighet till bostadsfastighet

Det andra fallet som lantmätarna ska pröva är hämtat från Lantmäteriverkets rättsfallsregister, mål nr Ö 1624-03, ärendet avgjordes i Göta Hovrätt år 2004. När vi refererar till det verkliga fallet kommer detta fortsättningsvis kallas Sibbetorpsmålet eller det autentiska ärendet.

Fastighetsägarna av Mönsterås Sibbetorp 2:26 och 2:28 var överens om att överföra cirka 5,0 hektar skogsmark från skogsfastigheten Sibbetorp 2:28 till bostadsfastigheten Sibbetorp 2:26. Syftet med fastighetsregleringen var att skapa en större bostadsfastighet med kompletterande verksamhet för mindre växt- och djurhållning samt för hushållsbehov av ved och virke.

På den avträdande fastigheten finns en ekonomibygnad, vid fastighetsreglering skulle denna ligga inom den ombildade bostadsfastigheten. Om marköverföring är möjligt avser ägarna till den tillträdande fastigheten att avverka en del av den överförda skogen och lägga om till betesmark alternativt hagmark. Resterande del ska användas för hushållsbehov. Marköverföringen skulle omfatta cirka 2,2 hektar av olika markslag (skogsmark, jordbruksmark och tomtmark) och 2,8 hektar skogsmark, totalt omfattar regleringen 5,0 hektar mark. Avträdande fastighet skulle efter reglering omfatta cirka 168 hektar och tillträdande skulle efter förrättningen omfatta drygt 5,3 hektar.

Det ursprungliga fallet som presenterats ovan har omarbetats. Den fastighetsrättsliga beskrivningen som tilldelats lantmätarna ser något annorlunda ut jämfört med de verkliga förutsättningarna, se bilaga 2. En översikt av de ändrade uppgifterna åskådliggörs i tabell 2.

	Sibbetorpsmålet	Omarbetade fallet
Lokalisering	Mönsterås kommun, Kalmar län	Lessebo kommun, Kronoberg län
Fastighetsbeteckning, avträdande fastighet	Sibbetorp 2:28	Asa 2:40
Fastighetsbeteckning, tillträdande fastighet	Sibbetorp 2:26	Asa 2:42
Areal, marköverföring	5,0 hektar	6 hektar

Tabell 2. Ändringar i fall 2

9.2.1 Myndigheters bedömning av ärendet

Lantmäteriverket i Kalmar bedömde att den nyskapade fastigheten var varaktigt lämpad för sitt ändamål och att åtgärden därför var tillåten enligt 3 kap. 1 § FBL. Regleringen ansågs heller inte strida mot skyddet för skogsnäringen i 3 kap. 7 § FBL.

Skogsvårdstyrelsen ansåg att åtgärden skulle strida mot 3 kap. 1 § med hänvisning i uttalande i prop. 1989/90:151, att produktiv skogsmark inte bör tillåtas i en bostadsfastighet. Vidare ansåg Skogsstyrelsen att regleringen skulle strida mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL.

Fastighetsdomstolen ansåg att de fördelar som målsägaren drar av marköverföringen skulle överstiga de olägenheter ur skogsbrukssynpunkt som marköverföringen medför.

Länsstyrelsen överklagade Fastighetsdomstolens beslut och angav som skäl att skogsmark inte bör ingå i en bostadsfastighet om det inte är fråga om områden som är utan betydelse för skogsbruket.

I Lantmäteriverkets yttrande till Göta Hovrätt hänvisade lantmäteriverket till de nya riktlinjerna att produktionsmålet fått en annan inriktning än tidigare. Enligt Lantmäteriverkets uppfattning ska det numera vara möjligt att lägga om viss skogsmark till en bostadsfastighet om ändamålet är att fastighetsägaren ska ha skogsmarken för hushållsbehov. I förarbetena tilläts bildning av större bostadsfastigheter än tidigare. För bostadsfastigheter på landsbygden skulle mer utrymme ges till den enskildes önskemål om mark för mindre djurhållning, odling eller viss näringsverksamhet om ändamålet uppfyller varaktighetskraven och om fastighetsbildningen inte motverkas av något motstående intresse. Dock hänvisar Lantmäteriverket i yttrandet till prop. 1989/90:151 att produktiv skogsmark inte bör ingå i en bostadsfastighet. Samtidigt hänvisade lantmäteriverket till 3 § SkvL att det inte finns något hinder att ta i anspråk skogsmark för annat ändamål än skogsproduktion.

Göta Hovrätt konstaterade att lagändringen 1991 möjliggjorde att på landsbygden bilda bostadsfastigheter som inrymmer mark för närings- och hobbyverksamhet. Vidare argumenterades som skäl till att regleringen skulle tillåtas ett uttalande i 1994 års lagstiftningsärende om att med hänsyn till regionalpolitiken ska den enskilde markägaren få ökat spelrum.

Hovrätten ansåg att regleringen uppfyllde kraven i 3 kap. 1 § FBL med hänvisning till de lagändringar som skedde i FBL 1991. Ändringen öppnade möjligheten att på landsbygden bilda en bostadsfastighet som inrymmer mark för närings- och hobbyverksamhet. Med hänsyn till de regionalpolitiska målen och 1994 års ändring att markägaren ska få ett utökat spelrum när det gäller fastigheters utformning ansåg domstolen tillsammans med lagändringen 1991 att regleringen skulle tillåtas.

10. Resultat

I följande kapitel ges en kortfattad genomgång av lantmätarnas beslut och motivering rörande de två fastighetsrättsliga åtgärder som undersökningen baseras på. Lantmätarnas bedömning redovisas i diagram, med ett diagram för varje paragraf och avslutas sedan med en sammanställning av deras slutliga ställningstagande av åtgärderna. Besluten från de lantmätare med ett och ett halvt års erfarenhet redovisas separat i slutet av kapitlet.

Om en lantmätare exempelvis anser att åtgärden strider mot 3 kap. 1 § FBL presenteras ändå resultatet av hur lantmätarna prövar de övriga paragraferna trots att åtgärden ej bifallits. Detsamma gäller om en lantmätare inte anser att villkoren i 3 kap. 5 § FBL är uppfyllda då redovisas ändå lantmätarens prövning av de nästkommande paragraferna. I verkligheten prövas inte de resterande paragraferna. Undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9-10 §§ kan dock tillämpas om inte bestämmelserna i 3 kap. 1 § eller 5 § FBL är uppfyllda.

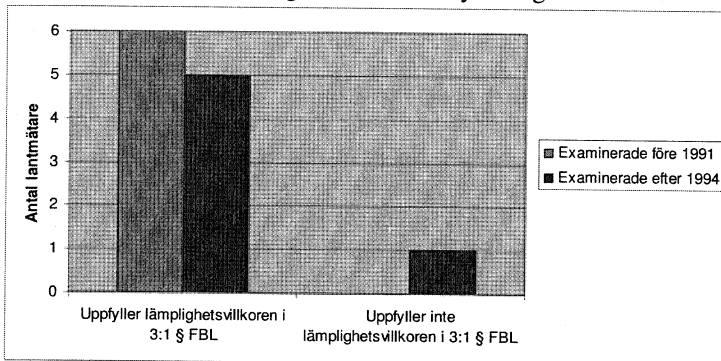
10.1 Fall 1, avstyckning från jordbruksfastighet

Ärendet berör en avstyckning från jordbruksfastighet för helårsbostad som ska kombineras med mindre djurhållning. Om avstyckning godkänns ingår alla ekonomibyggnader i lotten och stamfastigheten blir utan brukningscentrum, se avsnitt 9.1.

I detta ärende ska lantmätarna bedöma om fastigheterna vid avstyckning uppfyller lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL. Vidare ska bedömas om stamfastigheten uppfyller villkoren i 3 kap. 5 § FBL samt om fastighetsbildningen strider mot skyddsbestämmelserna för jordbruk enligt 3 kap. 6 § FBL. Om åtgärden inte godkänns enligt ovanstående paragrafer ska lantmätarna bedöma om fastighetsbildning kan ske med hjälp av undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9-10 §§ FBL.

10.1.1 Allmänna lämplighetsvillkor

Samtliga lantmätare bedömde att styckningslotten uppfyllde det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL. Majoriteten av lantmätarna bedömde även att stamfastigheten uppfyller kraven i 3 kap. 1 § FBL, se figur 1. En lantmätare som är examinerad före 1991 var dock tveksam till om stamfastigheten uppfyllde lämplighetskravet då denna skulle bli utan brukningscentrum. Lantmätaren som var tveksam ville klargöra om stamfastigheten kan bebyggas med bostadshus och ekonomibyggnader. En lantmätare examinerad efter 1994 anser att stamfastigheten inte uppfyller kravet på grund av att brukningscentrumet kommer att ligga alltför långt ifrån stamfastigheten efter avstyckningen.



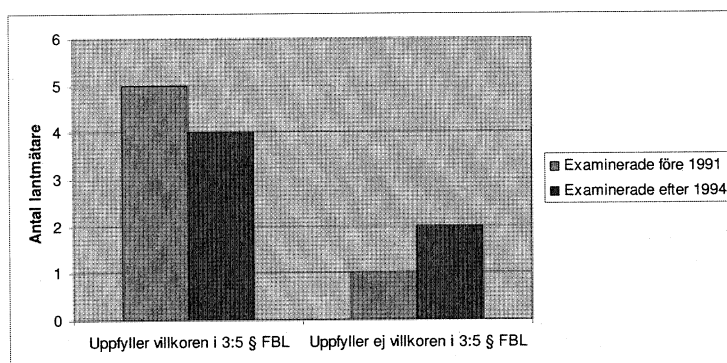
Figur 1. Prövning av 3 kap. 1 § FBL.

10.1.2 Lämplighetskraven för jordbruksfastigheten

Fem av sex lantmätare examinerade före 1991 anser att stamfastigheten uppfyller lämplighetsvillkoren enligt 3 kap. 5 § FBL, se figur 2. Två av dessa fem anser att lämplighetsvillkoren endast uppfylls under förutsättning att ett nytt brukningscentrum uppförs. Den lantmätare som anser att stamfastigheten inte uppfyllde villkoren i 3 kap. 5 § FBL menar att stamfastigheten är för liten för att ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Dock säger lantmätaren att kombination med annan verksamhet skulle kunna göra att villkoren uppfylls.

Fyra av sex lantmätare examinerade efter 1994 anser att stamfastigheten uppfyller lämplighetskraven i 3 kap. 5 § FBL, se figur 2. De lantmätare som menar att åtgärden uppfyller villkoren anser att styckningslotten endast utgör en liten del av den odlingsbara marken. Stamfastigheten är lämplig efter åtgärden då den fortfarande ger ekonomiskt godtagbart utbyte. En av de positiva ser på helheten efter avstyckningen och anser att stamfastigheten är lika lämplig som före samt att den kan sambrukas med andra fastigheter. En lantmätare är dock tveksam till värden av natur- och kulturmiljön.

Två av sex lantmätare examinerade efter 1994 anser att åtgärden strider mot 3 kap. 5 § FBL. En av dessa anser att åtgärden redan strider mot 3 kap. 1 § FBL. Dessa lantmätare anser att en bärkraftig jordbruksfastighet inte ska förstöras genom att avskilja brukningscentrumet. En lantmätare skulle möjligtvis bedöma stamfastigheten som lämplig om nya ekonomibyggnader uppfördes, men endast planer att uppföra byggnad skulle inte anses tillräckligt.



Figur 2. Prövning av 3 kap. 5 § FBL.

10.1.3 Skydd för jordbruksnäringen

Fyra av sex lantmätare examinerade före 1991 anser att fastighetsbildningen strider mot skyddsbestämmelserna enligt 3 kap. 6 § FBL, se figur 3. Av de fyra som anser att åtgärden strider mot 3 kap. 6 § FBL är det två lantmätare som väger länsstyrelsens yttrande tungt i sin bedömning. En annan lantmätare motiverar sitt beslut på att en avstyckning från en utvecklad och rationell jordbruksfastighet innebär väsentlig olägenhet för jordbruksnäringen. Medan en annan lantmätares motiv till varför åtgärden strider mot 3 kap. 6 § FBL är att kostnaderna för att bygga upp ett nytt brukningscentrum medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

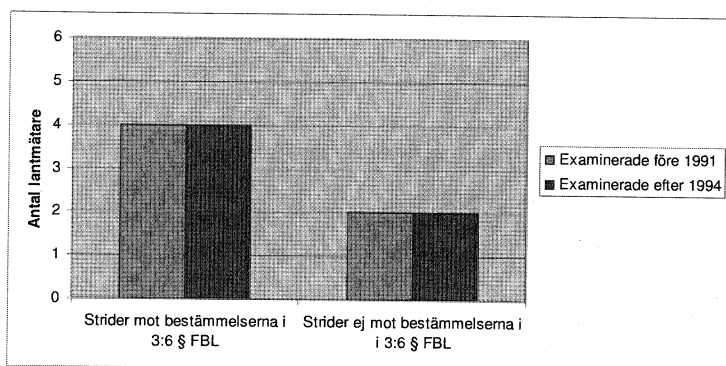
Av de två lantmätare examinerade före 1991 som inte anser att åtgärden strider mot 3 kap. 6 § FBL är det en lantmätare som anser att avstyckningen lättar den ekonomiska bördan för jordbruksföretaget. Lantmätaren menar att ägaren av stamfastigheten slipper underhållskostnader och att avstyckningen förhindrar att byggnaderna förfaller. Även den

andra lantmätaren påpekar att byggnaderna kan vara en belastning för företaget men säger också att han/hon hade velat ta del av länsstyrelsens motiv vid samrådet och att detta eventuellt ändrat hans/hennes beslut.

Två av de lantmätare examinerade efter 1994, som bedömde att stamfastigheten uppfyllde kraven enligt 3 kap. 5 § FBL anser att fastighetsbildningen strider mot skyddsbestämmelserna enligt 3 kap. 6 § FBL. Tillsammans med de två lantmätarna som anser att stamfastigheten inte uppfyller kraven i 3 kap. 5 § FBL blir det totalt fyra av sex lantmätare examinerade efter 1994 som anser att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 6 § FBL, se figur 3.

En av lantmätarna examinerad efter 1994 utgår endast på länsstyrelsens yttrande och anser att åtgärden därför strider mot skyddsbestämmelserna. En annan lantmätare motiverar också att beslutet tas genom länsstyrelsens yttranden men också att jordbruksmarken delas och brukningscentrumet försvinner. En lantmätare anser att åtgärden medför olägenhet för jordbruksnäringen då jordbruksföretaget på fastigheten är bärkraftigt och utvecklingsbart.

De två lantmätare som anser att fastighetsbildningen inte strider mot skyddsbestämmelserna anser att avstyckningen inte medför någon olägenhet då den sambrukas. Avstyckningen anses vara av liten omfattning.



Figur 3. Prövning av 3 kap. 6 § FBL.

10.1.3 Undantagsbestämmelser

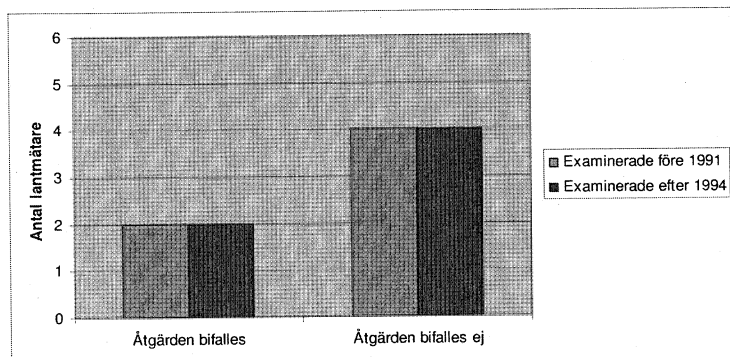
Samtliga lantmätare fick besvara frågan: Om fastighetsbildning avslås på grund av att villkoren i 3 kap. FBL inte är uppfyllda kan fastighetsbildning då ske med hjälp av undantagsbestämmelserna? På denna fråga svarar fem av de sex lantmätarna examinerade före 1991 att så inte kan ske. Två lantmätare har kommenterat att fastighetsbildningen saknar betydelse från allmänsynpunkt. Samtliga lantmätare examinerade efter 1994 anser att undantagsbestämmelserna inte går att tillämpa, varav fyra lantmätare påpekar att fastighetsbildningen inte är till övervägande nytta ur allmänsynpunkt eller att fastighetsindelningen förbättras.

Som tidigare sagts är det en av lantmätarna examinerad före 1991 som anser att stamfastigheten är för liten för att ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte och att fastigheten därför inte uppfyller villkoren enligt 3 kap. 5 § FBL. Lantmätaren bifaller dock fastighetsbildningen enligt 3 kap. 9 § FBL, där ställningstagandet grundas på att stamfastigheten på sikt kan regleras till andra fastigheter för att minska det splittrade fastighetsbeståndet.

10.1.4 Beslut

Totalt anser två av sex lantmätnarna examinerade före 1991 att avstyckningen ska godkännas, se figur 4. Av de fyra lantmätare som inte bifaller åtgärden anser samtliga fyra att åtgärden strider mot 3 kap. 6 § FBL.

Majoriteten, fyra av sex lantmätnarna examinerade efter 1994 anser att förrättningen inte uppfyller villkoren i 3 kap. FBL, se figur 4. Två av dessa lantmätare tycker att åtgärden först och främst strider mot 3 kap. 5 § FBL och två av dem anser att åtgärden strider mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 6 § FBL.



Figur 4. Lantmätare som biföll respektive inte biföll avstyckningen

10.2 Fall 2, fastighetsreglering från skogsbruksfastighet

Ärendet berör en fastighetsreglering av skogsmark till en bostadsfastighet med kompletterande verksamhet för mindre djurhållning samt hushållsbehov av ved och virke. Regleringen skulle medföra att produktiv skogsmark överförs till en bostadsfastighet.

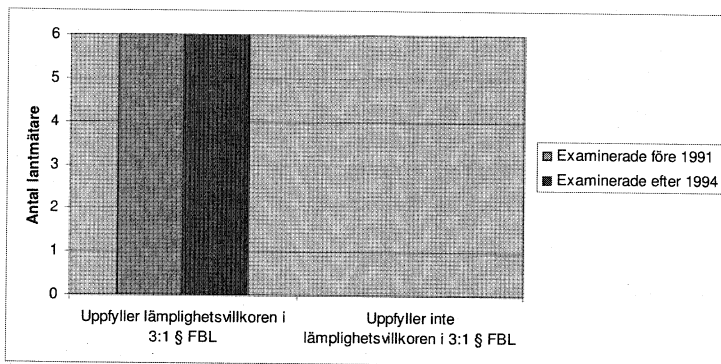
I detta ärende ska lantmätnarna bedöma om fastigheterna vid en fastighetsreglering uppfyller lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL. Vidare ska bedömas om avträdande fastighet uppfyller lämplighetsvillkoret i 3 kap. 5 § FBL samt om fastighetsåtgärden strider mot skyddsbestämmelserna för skogsbruk enligt 3 kap. 7 § FBL. Om åtgärden inte skulle godkännas enligt ovanstående paragrafer ska lantmätnarna bedöma om fastighetsbildning kan ske med hjälp av undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9-10 §§ FBL.

10.2.1 Allmänna lämplighetsvillkor

Samtliga sex lantmätare examinerade före 1991 anser att bostadsfastigheten och skogsfastigheten blir lämplig efter regleringen, se figur 5. En av lantmätnarna kommenterar dock att skogsfastigheten arealmässigt är bra men att ägosplittringen med flera småskiften inte är lämpligt. Samma lantmätare säger även att de nya gränsernas sträckning bör ses över då gränserna verkar vara okänsligt dragna utan anpassning till markanvändningen.

Samtliga lantmätare examinerade efter 1994 anser att bostadsfastigheten blir lämplig efter regleringen, se figur 5. En lantmätare anser dock att utformningen av område 1, se bilaga 2, skulle kunna få en bättre utformning. Denne lantmätare anser att gränserna skulle kunna följa ägoslagsgränserna och få mindre spetsiga hörn så att inte svårbrukade områden lämnas. Att marken går att omlägga till bete och att ekonomibyggnader finns anses göra att mottagande fastighet är väl lämplig för sitt ändamål. Samtliga lantmätare anser också att avträdande

fastighet uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Avträdande fastighet påverkas inte av regleringen anser alla sex lantmätare som examinerats efter 1994.

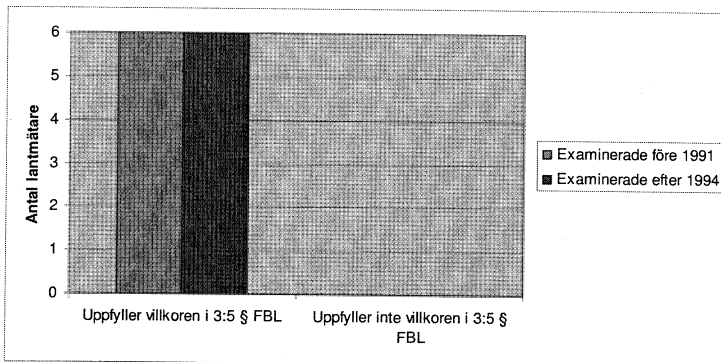


Figur 5. Prövning av 3 kap. 1 § FBL.

10.2.2 Lämplighetskravet för skogsfastigheten

Alla lantmätare examinerade före 1991 anser att skogsfastigheten uppfyller villkoren i 3 kap. 5 § FBL, se figur 6. En lantmätare påpekar också att det troligen är en bättre affär för ägaren av skogsfastigheten att sälja sex hektar produktiv skogsmark som regleringen avser och istället investera i andra förbättringar.

Samtliga sex lantmätare examinerade efter 1994 anser att avträdande fastighet uppfyller villkoren i 3 kap. 5 § FBL, se figur 6. Det företagsekonomiska kravet anses vara uppfyllt efter regleringen och arronderingen försämrar ej. En lantmätare nämner vägen som ligger inom det reglerade området och som måste nyttjas för att nå ett skifte på avträdande fastighet. Denna väg måste säkerställas eller flyttas för att 3 kap. 5 § ska uppfyllas. Lantmätaren ser inte detta som något problem.



Figur 6. Prövning av 3 kap. 5 § FBL.

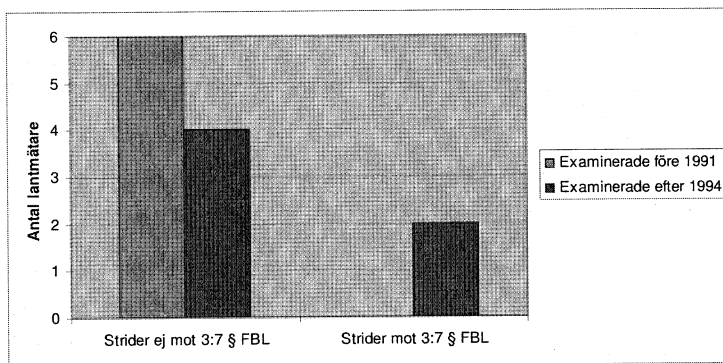
10.2.2 Skyddet för skogsnäringen

Samtliga lantmätare examinerade före 1991 anser inte att regleringen strider mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL, se figur 7. Två lantmätare är dock något tveksamma i sin bedömning. En lantmätare säger att initialt ansåg han/hon att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 7 § FBL men att bedömningen sedan görs att så inte är fallet. Den andra

lantmätaren påverkas av länsstyrelsens yttrande och skulle därför välja att diskutera med sökande att endast överföra område 1. Om sökande ändå står fast vid sitt yttrande skulle lantmätaren godkänna åtgärden enligt ansökan.

Två av sex lantmätare examinerade efter 1994 anser att fastighetsregleringen strider mot skyddsregeln för skogsbruket enligt 3 kap. 7 § FBL, se figur 7. En lantmätare motiverar sitt ställningstagande till länsstyrelsens yttrande och finner ingen anledning att motsätta sig detta. Den andra lantmätaren som tycker regleringen strider mot skyddet för skogsnäringen anser att delning sker på befintliga skiften som har rationell bruksmöjlighet. Om fastighetsregleringen skulle få lov att ske skulle det i så fall vara ett litet skifte intill tillträdande fastighet som inte brukas rationellt.

Fyra av sex lantmätare examinerade efter 1994 anser att regleringen inte strider mot skyddsbestämmelserna. En lantmätare är dock tveksam på grund av länsstyrelsens uttalande. Dock anser lantmätaren att delningen är av ringa betydelse för skogsnäringen samt att åtgärden medför många fördelar med tanke på att sträva efter en levande landsbygd. Resterande tre lantmätare anser utan tvekan att åtgärden inte medför en skadlig delning.



Figur 7. Prövning av 3 kap. 7 § FBL.

10.2.3 Undantagsbestämmelserna

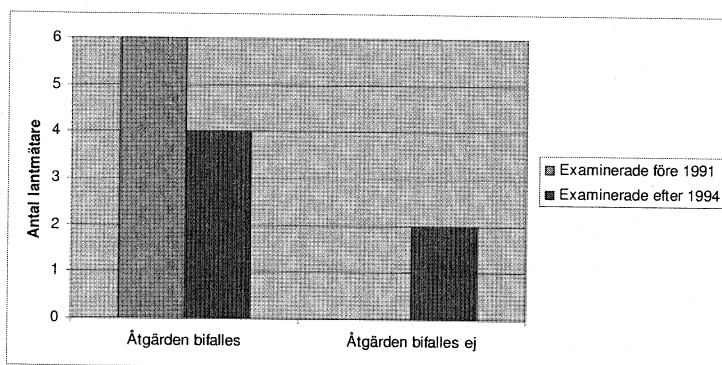
Alla lantmätare fick besvara frågan: Om fastighetsbildning avslås på grund av att villkoren i 3 kap. FBL inte är uppfyllda kan fastighetsbildning då ske med hjälp av undantagsbestämmelserna? Fyra av sex lantmätare examinerade före 1991 ser inte detta som ett alternativ. Det är dock två av sex lantmätare som anser att det är möjligt. En lantmätare säger om bedömningen gjorts att skogsfastigheten är olämplig på grund av de många skiftena så kan 3 kap. 9 § FBL tillämpas för att ändå genomföra förrättningen. Den andra lantmätaren hävdar att område 1 och 2 med tanke på läge och utformning är till besvär vid drivande av ett rationellt skogsbruk och att åtgärden därför skulle kunna bifallas enligt undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9 § FBL.

Även två av sex lantmätarna examinerade efter 1994 säger att de skulle kunna tillämpa undantagsbestämmelserna om villkoren i 3 kap. 1 § eller 5 § FBL inte är uppfyllda. Detta för att det främjar bosättning och försörjning på landsbygden.

10.2.4 Beslut

Samtliga lantmätare examinerade före 1991 anser att fastighetsregleringen ska godkännas, se figur 8. Det är dock två av dessa sex lantmätare som bifaller åtgärden med viss eftertanke, se

ovan. Av de sex lantmätarna examinerade efter 1994 är det två lantmätare som inte godkänner åtgärden, se figur 8. Dessa två lantmätare anser att regleringen strider mot 3 kap. 7 § FBL.



Figur 8. Lantmätare som biföll respektive inte biföll regleringen.

10.3 Nedlagd tid i undersökningen

Att vi valde att fråga lantmätarna om hur lång tid som lades ner på respektive fall i undersökningen gjordes på grund av att vi förväntade oss kunna utläsa ett samband mellan nedlagd tid och beslutet av åtgärderna. Något sådant samband kan inte urskiljas, såväl motiveringarna till beslutet och det slutgiltiga ställningstagandet tycks inte ha en koppling till den nedlagda tiden. Däremot finns en viss skillnad mellan hur lång tid lantmätarna examinerade före 1991 respektive efter 1994 lade ner på undersökningen.

Variationen på hur lång tid lantmätarna lade ner på bedömning av fallen är stor, allt ifrån tio minuter till två timmar per fall. Lantmätaren som endast lade ner tio minuter på respektive fall har 39 års erfarenhet inom yrket, vilken är den med längst erfarenhet av de deltagande i undersökningen. Lantmätaren i fråga gjorde samma bedömning av åtgärderna som hovrätten gjorde av de verkliga ärendena. För övrigt kände han/hon inte igen fallen med de verkliga. Den lantmätare som lade ner längst tid på undersökningen har 35 års erfarenhet, nästan har lika lång erfarenhet som den nyss nämnda lantmätaren. Även denna lantmätare bedömde ärendet i likhet med domstolen och han/hon kände inte heller igen fallen. Det som dock är den troliga förklaring till den stora skillnaden i tidsåtgång lantmätarna emellan är att den lantmätare som lade ner två timmar per fall inte handlägger landsbygdsförrättningar, vilket lantmätaren själv också uppgav i enkäten till undersökningen.

Gemensamt för nästan alla lantmätare i undersökningen är att de lade ner mer tid på fallet som berör en avstyckning från jordbruksfastighet än fallet som berör en reglering från en skogsfastighet.

10.4 Övriga lantmätare

Samtliga fyra lantmätare med cirka ett och ett halvt års erfarenhet godkänner fastighetsbildningen i ärendet som berör en avstyckning från en jordbruksfastighet. En av lantmätarna avviker dock i sin motivering jämfört med de tre övriga. Lantmätaren säger: "om lagtexten ska tolkas strikt blir inte stamfastigheten lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 § FBL", vidare motivering ges ej. Lantmätaren bifaller istället åtgärden enligt undantagsbestämmelserna och menar att summan av åtgärden blir positiv och att stamfastighetens användning inte förändras av fastighetsbildningen.

Det är två av lantmätarna som i sin motivering har diskuterat frångående av byggnadsbeståndet från stamfastigheten men som godkänner fastighetsbildningen eftersom ägaren avser att uppföra ny ekonomibyggnad.

Beträffande bedömningen av om fastighetsbildningen strider mot skyddsbestämmelserna enligt 3 kap. 6 § FBL är det en lantmätare som är mer eftertänksam än de resterande tre. Lantmätaren säger att eftersom länsstyrelsen är emot åtgärden krävs extra eftertanke innan beslut tas som strider mot deras bedömning. Lantmätaren gör slutligen bedömningen att de sökandes enskilda intresse bör vägas tyngre än det allmänna.

Samtliga fyra lantmätare med cirka ett och ett halvt års erfarenhet godkänner, utom någon som helst tveksamhet, åtgärden som berör regleringen från en skogsfastighet.

Ett svar som inkommit kan tyvärr inte kopplas till undersökningen då lantmätaren inte skickade med enkäten. Vi vet alltså inte när lantmätaren examinerades. Vi redovisar dock dennes beslut eftersom svaren är något avvikande från de övriga lantmätarnas. I fall 1 som visats ovan finns olika uppfattningar kring åtgärden. Däremot är svaren relativt homogena när det gäller fallet som rör en reglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet. Det är främst här som lantmätarens svar avviker då denne tycker att åtgärden strider mot 3 kap. 1 § FBL när det gäller den mottagande fastigheten. Vidare anser lantmätaren att åtgärden strider mot 3 kap. 7 § FBL då uppvuxen skog inte bör omvandlas på det sätt som är tänkt i fallet.

11. Analys

I detta kapitel diskuteras lantmätarnas beslut och motiveringar rörande undersökningen. Lantmätarnas beslut och motiveringar i vår undersökning jämförs också med domstolarnas beslut av de autentiska fallen. Vidare försöker vi finna samband mellan lantmätarnas beslut och de ändringar som skett av FBL samt de rådande jord- och markpolitiska riktlinjerna. Slutligen försöker vi analysera hur FBL kan tänkas tillämpas och tolkas i framtiden med hänsyn till de rådande riktlinjerna.

11.1 Fall 1, avstyckning från jordbruksfastighet

Resultatet i undersökningen som rör en avstyckning från en jordbruksfastighet för helårsbostad visar att lantmätarna hade spridda bedömningar och motiveringar huruvida åtgärden uppfyllde lämplighetskraven i 3 kap. FBL. Två tredjedelar av lantmätarna, varav fyra är examinerade före 1991 och fyra efter 1994, ansåg att åtgärden inte uppfyller alla krav i 3 kap. FBL i likhet med hovrättens bedömning i det autentiska fallet. Den resterande delen av lantmätarna bedömde såsom fastighetsdomstolen att fastighetsbildningen uppfyller lämplighetskraven samt inte strider mot skyddsbestämmelserna för jordbruk enligt 3 kap. 6 § FBL.

Resultatet av undersökningen visar att lantmätarna examinerade före 1991 respektive efter 1994 var relativt ense i sin slutliga bedömning av åtgärden. Även om lantmätarnas beslut är densamma så kan skillnader ses i resonemanget kring prövningarna av de enskilda paragraferna. Som framgår av resultatet ses den största skillnaden i lantmätarnas prövning av 3 kap. 6 § FBL.

11.1.1 Allmänna lämplighetsvillkor

Samtliga lantmätare utom en ansåg att åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1 § FBL. Den lantmätare som ansåg att åtgärden strider mot 3 kap. 1 § FBL examinerades efter 1994 och hade ingen kännedom av det autentiska fallet. Lantmätaren anser att styckningslotten är lämplig för ändamålet, däremot anses stamfastigheten inte uppfylla lämplighetskraven. Omfånget av stamfastigheten är tillräcklig men att brukningscentrum saknas i närheten av fastigheten gör den olämplig anser lantmätaren enligt 3 kap. 1 § FBL.

Intressant att se i denna bedömning är att de lantmätare som senare bedömde åtgärden som olämplig ansåg att stamfastigheten var lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL. Man hade kunnat tänka sig att lantmätarna redan vid den första prövningen ansåg att stamfastigheten inte uppfyller de allmänna lämplighetskraven då brukningscentrumet avskiljs från fastigheten.

11.1.2 Särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruk

I det autentiska ärendet ansåg fastighetsdomstolen att åtgärden uppfyllde samtliga krav i 3 kap. FBL. Domstolen lade stor vikt vid propositionens uttalande från 1994 att vad som anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen inte kan anges generellt, utan måste bedömas med hänsyn till de rådande jordbrukspolitiska riktlinjer som är aktuella vid tidpunkten för fastighetsbildning samt till omständigheterna i det särskilda fallet.

Man kan i fastighetsdomstolens beslut se att de utgår från de jordbrukspolitiska riktlinjerna när de tar hänsyn till om fastighetsbildningen medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. I prop. 1993/94:27 nämns att fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade jordbruksenheter anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Samtidigt hänvisar fastighetsdomstolen till att riktlinjerna har ändrats

sedan Sveriges gick med i EU. Att ändra inriktning på produktionen och att brukningscentrumet med bostad inte är lokaliserat på fastigheten anses av domstolen inte vara något problem utan återspeglar dagens utveckling och rationalisering av jordbruket. Om yrkad avstyckning ändå inte tillåts kan ägaren ändra produktionsinriktning till spannmålsproduktion och byggnaderna skulle således fortsättningsvis att stå tomma.

När fastighetsdomstolen prövar omständigheterna enligt det särskilda fallet konstaterar de att det inte finns något behov av mangårdsbyggnaden med tillhörande ekonomibyggnader utan enheten kan fortsättningsvis brukas utan att avstyckningen medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen, detta i enlighet med vad domstolen anser följa utvecklingen för de jordbrukspolitiska riktlinjerna.

Det är ett fåtal lantmätare, två av sex lantmätare examinerade före 1991 och två av sex lantmätare examinerade efter 1994 som följer fastighetsdomstolens domslut. Fastighetsdomstolen liksom lantmätarna anser att jordbruksnäringen inte skadas när brukningscentrumet avskiljs från fastigheten. Fastighetsdomstolen motiverar visserligen detta med att riktlinjerna har ändrats bland annat på grund av Sveriges inträdande i EU. Lantmätarna har i sin motivering inte tagit ställning till om deras beslut följer de rådande riktlinjerna eller om deras beslut bygger på att riktlinjerna kan ha ändrats.

En lantmätare examinerad före 1991 verkar dock i sin bedömning utgått från de riktlinjer som han/hon tror gälla. Lantmätaren anser att åtgärden inte strider mot 3 kap. 6 § FBL med tanke på det stöd som ge för omställning av jordbruk och för träda. Detta gör det svårt att hävda att det är skadligt för jordbruksnäringen att en bit mark försvinner från stamfastigheten. Samma lantmätare anser att då ingen djurhållning drivs på fastigheten är det också svårt att hävda att byggnaderna är nödvändiga att behålla. Snarare kan dessa vara en belastning för företaget bedömer lantmätaren. Motiveringen visar att lantmätaren tillämpar lagen och gör en bedömning av åtgärden utifrån riktlinjerna.

En av lantmätarna som är examinerad före 1991 känner igen det autentiska fallet men delar inte Hovrättens syn på denna åtgärd. Lantmätaren anser att stamfastigheten inte uppfyller villkoren enligt 3 kap. 5 § FBL men bifaller ärendet genom 3 kap. 9 § FBL. Lantmätaren påstår att jordbruksfastigheten även innan avstyckningen är för liten för att ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Detta tolkas rimligtvis som att lantmätaren inte anser att jordbruksfastigheten utgör en bärkraftig enhet. Det är i detta sammanhang värt att nämna att denna jordbruksfastighet är en av de största sammanhållna enheten i länet, vilket är sagt både i Stenåsenmålet som i beskrivningen till undersökningen. Innan avstyckningen har jordbruksfastigheten (i undersökningen) en areal på 165 hektar, se bilaga 1.

När den första ändringen av FBL kom 1991 kunde jordbruksföretaget uppfylla lönsamhetskravet enligt 3 kap. 5 § FBL om företagaren fick sin huvudsakliga inkomst från jordbruket, det vill säga mer än 50 procent av dennes försörjning. Detta följdes 1994 av ytterligare en jämkning av lönsamhetskravet som innebar att lönsamhetskravet är uppfyllt om det ger ett rimligt ekonomiskt överskott och att företaget kan ge ett visst betydande bidrag till brukarens försörjning. Det är det sistnämnda kravet som idag också är det gällande. En jordbruksfastighet på 165 hektar borde utan tvekan bedömas utgöra en bärkraftig enhet, vilket Hovrätten också har uttalat att den är.

Hovrättens beslut tyder på att stor tyngd lagts på de uttalande som gjordes i prop. 1993/94:27. Enligt propositionen anses fastighetsbildningsåtgärder som avskiljer bostadsbyggnader från

jordbruksenheten medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Propositionen nämner även att olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen uppstår när jordbruksföretagets nedlagda resurser går till spillo, till exempel då befintligt byggnadsbestånd inte kan utnyttjas fullt ut.

För att anlägga ett nytt brukningscentrum på stamfastigheten skulle krävas omfattande investeringar, hovrätten ansåg därför att en avstyckning skulle medföra en ekonomisk belastning för jordbruket och att jordbruksföretaget på stamfastigheten inte skulle ge ett ekonomiskt godtagbart resultat. Hovrätten tog även hänsyn till att fastigheten är en av de största i länet och följaktligen kan en avstyckning inte uppfylla de uttalande i propositionen om att mindre avstyckningar som inte förändrar förutsättningar för driften kan tillåtas enligt 3 kap. 6 § FBL.

Flera lantmätare fyra av sex från respektive kategori följer hovrättens domslut och beslut om att åtgärden strider mot 3 kap. 6 § FBL. Endast en av åtta lantmätare kände igen det autentiska fallet, denne lantmätare examinerades före 1991. Lantmätnarna anser att stamfastigheten inte kommer brukas på ett optimalt sätt och om överlåtelse sker skulle ett nytt brukningscentrum kräva alltför stora investeringskostnader.

Åtta av tolv lantmätare följde hovrättens spår trots att endast en lantmätare kände igen det autentiska ärendet. Två av fyra lantmätare examinerade före 1991 lägger stor vikt vid länsstyrelsens yttrande medan de andra två anser att kärnan ligger i att brukningscentrum försvinner från fastigheten och medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Liknande motiveringar har lantmätnarna examinerade efter 1994 framfört där två av fyra lägger tyngd på länsstyrelsens uttalanden och två anser att det är fel att avskilja brukningscentrumet från stamfastigheten.

Resultatet av lantmätnarnas beslut är lantmätnarna ogärna avskiljer brukningscentrum från en bärkraftig och utvecklingsbar jordbruksfastighet. Anledningen kan vara de uttalanden i propositionerna som finns om att varken ekonomibyggnad eller bostadsbyggnad inte bör skiljas från ett bärkraftigt jordbruksfastighet. De fyra lantmätare som bifallit åtgärden anser att jordbruksfastigheter behöver brukningscentrum så länge de samverkar med andra fastigheter.

11.2 Fall 2, fastighetsreglering från skogsfastighet till bostadsfastighet

Att överföring av skogsmark till bostadsfastighet är en tämligen utredd och diskuterad fråga vilket kan ses av resultatet i undersökningen. Lantmätnarnas bedömning av ärendet som rörde en fastighetsreglering av skogsmark till bostadsfastighet var enhälligt där endast två avvikande svar erhållits. Lantmätnarnas beslut följer i regel de bedömningar som fastighetsdomstolen och Hovrätten hade i det autentiska ärendet.

11.2.1 Allmänna lämplighetsvillkor

Samtliga deltagande lantmätare ansåg att fastighetsregleringen uppfyllde lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Att produktiv skogsmark tillåts ingå i en bostadsfastighet är en relativt ny företeelse där det autentiska ärendet, Sibbetorpsmålet, har fått stort inflytande och blivit praxis för denna typ av åtgärd. Vid FBL:s tillkomst år 1972 uttalades i förarbetena till lagen att en bostadsfastighet inte fick tillföras mer mark än att den i fortsättningen skulle karaktäriseras som en bostadstomt. När sedan förändringar skedde i jordbrukspolitiken och jordförvärvslagstiftningen klargjorde uttalanden i förarbetena till prop. 1989/90:151 att

bostadsfastigheter för kombinationsverksamhet skulle vara möjliga att bilda. Dock ansågs att produktiv skogsmark inte fick ingå i en bostadsfastighet.

År 2005 utkom Lantmäteriverkets rekommendationer för skog. Rekommendationerna uttalar bland annat att åtgärder som medför att produktiv skog som överförs till bostadsfastighet är tillåten om marken växlas till annan markanvändning eller om skogsmarken ska användas för uttag av husbehovsved. Två av lantmäterna examinerade före 1991 och två lantmätare examinerade efter 1994 har skrivit i sin motivering att bostadsfastigheten blir en lämplig fastighet med hänsyn till att den ska kombineras med djurhållning samt att marken ska läggas om till betesmark och en del ska användas för hushållsbehov. Att samtliga lantmätare anser att tillträdande fastighet uppfyller villkoren i 3 kap. 1 § FBL tyder på att lantmäterna är införstådda i skogspolitiken och använder sig av Lantmäteriverkets rekommendationer.

Lantmätarnas bedömning av den avträdande fastighetens lämplighet är att skogsfastigheten efter regleringen liksom bostadsfastigheten uppfyller de krav som finns i 3 kap. 1 § FBL. Att ekonomibyggnaderna försvinner från avträdande fastighet anses inte utgöra något hinder för regleringen.

11.2.2 Särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruk

I hovrättens domslut togs stor hänsyn till uttalandena i propositionen till lagändringarna 1994. Uttalandena gav större utrymme för den enskildes önskemål vid fastighetsbildning samtidigt som de regionalpolitiska intressena skulle vägas tyngre på landsbygden. De politiska motiven var att främja sysselsättning och bosättning på glesbygden. Samtliga lantmätare i undersökningen anser att avträdande fastighet uppfyller de särskilda lämplighetsvillkoren för jord- och skogsbruk enligt 3 kap. 5 §. Att 6 hektar produktiv skogsmark försvinner från enhet som består av 200 hektar anses inte försämra skogsföretaget nämnvärt utan fastigheten anses fortsättningsvis generera ett ekonomiskt godtagbart utbyte.

Vidare ansåg tio lantmätare varav sex examinerades före 1991 och fyra examinerades efter 1994 att regleringen inte stred mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL. En lantmätare examinerad före 1991 kände igen ärendet och en lantmätare examinerad efter 1994 tror sig känna igen det autentiska fallet.

I samband med lagändringarna 1994 stärktes skyddet för skogsbruket där det var viktigt att förhindra att befintliga skogsföretag delas upp i små enheter. Lantmäterna bedömer att regleringen inte medför att skogsmarken delas upp på ett sådant sätt att möjligheten att utnyttja skogen försämras. De lantmätare som bedömt att regleringen inte strider mot 3 kap. 7 § FBL bedömer att åtgärden ej ger upphov till skadlig delning och att skogsföretaget därmed delas upp i mindre enheter.

Det var dock två lantmätare examinerade före 1991 som var tveksam huruvida fastighetsbildningen skulle godkännas eller ej. Den ena lantmätaren ansåg initialt att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 7 § FBL men vid närmare eftertanke ansågs åtgärden uppfylla villkoren i 3 kap. 7 § FBL. Den andra lantmätaren menade att länsstyrelsen på den aktuella orten utan tvivel skulle överklaga beslutet om förrättningen skulle gå igenom. Vid en förlikning skulle område 1 regleras till bostadsfastigheten men ej område 2, se karta i bilaga 2. Med detta som bakgrund skulle lantmätaren därför diskutera alternativet med sökanden om att bara överföra område 1 till bostadsfastigheten. Om sökanden efter en diskussion fortfarande stod fast vid sitt yrkande skulle lantmätaren godkänna förrättningen. Av denna motivering kan det verka som att en påstridig sakägare gynnas och har lättare att få igenom

önskad åtgärd. Lantmätarens roll är i första hand att se till fastigheten och att denna uppfyller villkoren i FBL vilket gör att lantmätarens motivering kan ifrågasättas.

Lantmätaren i fråga tror att länsstyrelsen skulle åberopa skadlig delning av skogsbruksfastighet enligt 3 kap. 7 § FBL trots att det är ett skydd mot uppdelning i små skogsbruksfastigheter (eller skog på jordbruksfastigheter). I undersökningsfallet och i det autentiska fallet överförs skogsmark till en bostadsfastighet och skogsmarken frånskiljs därmed helt från skogsbruket. Det är därför fel att åberopa att regleringen medför skadlig delning. Lantmätaren menar att om man ska ställa sig emot den aktuella åtgärden borde man istället hävda att den strider mot 3 kap. 1 § FBL.

I det autentiska målet överklagade länsstyrelsen såväl lantmäterimyndighetens beslut som fastighetsdomstolens beslut och ärendet avgjordes i Hovrätten, se avsnitt 9.2.1. Länsstyrelsen hänvisade till skogsvårdsstyrelsens yttrande som menade att fastighetsregleringen stred mot såväl 3 kap. 1 § som 7 § FBL. Den aktuella lantmätaren tror att länsstyrelsens i hans/hennes kommun skulle göra samma bedömning av åtgärden som länsstyrelsen gjorde i Sibbertorpsmålet. Lantmätaren kände å andra sidan igen fallet med det autentiska ärendet, men om detta skulle ha påverkat lantmätarens beslut av åtgärden borde ingen tveksamhet ha förekommit. Istället torde lantmätaren ha använt Sibbertorpsmålet som vägledning och utan tvekan beslutat i likhet med hovrätten.

Det kan konstateras att länsstyrelsens yttranden av åtgärder har inflytande på lantmätarnas bedömningar då flera lantmätare nämnt, vare sig de godkännt åtgärden eller ej, att de önskar en utförligare motivering från länsstyrelsen av åtgärden. Det som kan ses utifrån motiveringarna är att vissa lantmätare tar hänsyn till länsstyrelsens uttalanden medan andra inte gör det. Motiveringarna kommer både från lantmätare examinerade före 1991 och lantmätare examinerade efter 1994 så inga konklusioner kan dras utifrån tidpunkten för examination. Däremot kan länsstyrelsen på olika orter ha mer eller mindre inflytande. Eftersom vissa inte nämner länsstyrelsens uttalanden kan detta tyda på att länsstyrelsens inflytande på dessa orter är begränsat.

Två lantmätare examinerade efter 1994 bedömde att regleringen strider mot skyddsbestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL. Ena lantmätaren anser att delningen sker på ett befintligt skifte som har rationell brukningsmöjlighet. Om regleringen hade gällt ett litet skifte som låg intill tillträdande fastighet och som inte kunnat brukas rationellt hade regleringen varit genomförbar. Eftersom lantmätaren bedömt att åtgärden strider mot skyddsbestämmelserna för skogsbruket kan vi anta att skyddet för skogsnäringen värderas högre än de enskilda fastighetsägarnas önskemål. Frågan är hur lantmätaren är insatt i den praxis som gäller för tillfället. Samtidigt ska bedömningen ske från fall till fall och lantmätaren tyckte i detta fall att regleringen stred mot skyddsbestämmelserna som faktiskt förstärkts genom lagändringarna. Avgörande för beslutet kan också vara den politik som drivs på lantmätarens ort där större hänsyn kanske tas till skogsnäringen och där man helst inte ser att rationell skogsmark överförs till en bostadsfastighet. Den andra lantmätaren som ansåg att åtgärden strider mot skyddsbestämmelserna anser att det inte finns anledning att strida mot länsstyrelsens yttrande. Utifrån detta svar kan antagas att länsstyrelsen har stort inflytande på orten och lantmätaren påverkas av länsstyrelsens bedömningar och uttalanden.

11.2.3 Undantagsbestämmelserna

Undantagsreglerna i 3 kap. 9 § FBL tillämpas endast om åtgärden strider mot 3 kap. 1 § eller 5 § FBL. Eftersom lantmätarna i detta ärende ansett att överföringen uppfyller kraven i 3 kap.

1 § och 5 § FBL behöver ingen hänsyn tas till undantagsreglerna. Dock har två lantmätare examinerade efter 1994 ansett att regleringen generellt skulle tillåtas enligt 3 kap. FBL trots att det ger upphov till en negativ effekt för skogsnäringen. Fördelen för det allmänna intresset att skapa attraktiva boendeformer på landsbygden överväger den negativa effekt som åtgärden kan ha på skogsnäringen. Det som kan ifrågasättas av dessa uttalanden är att de skulle bifalla regleringen med hjälp av undantagsreglerna. I 3 kap. 5 § FBL uttrycks att bosättning och sysselsättning på glesbygd ska främjas, i så fall hade lantmätnarna kunnat bifalla åtgärden utan att tillämpa undantagsbestämmelserna.

11.2.4 Beslut

Trots att majoriteten inte kände igen ärendet bifölls regleringen. Resultatet av undersökningen visar därmed att lantmätnarna anser att produktiv skogsmark kan överföras till en bostadsfastighet och att de följer praxis som gäller idag. Två av lantmätnarna varav en examinerad före 1991 och en efter 1994, kände igen det autentiska ärendet och följde hovrättens domslut. Två lantmätare examinerade efter 1994 ansåg att åtgärden stred mot skyddsbestämmelsen i 3 kap. 7 § FBL, dessa kände inte igen det autentiska ärendet. Den ena lantmätaren som anser att åtgärden strider mot 3 kap. 7 § FBL trycker på att åtgärden medför en skadlig delning av skogsfastigheten medan den andre tar hänsyn till länsstyrelsens yttrande. Även här kan ses att länsstyrelsen har stort inflytande och påverkar lantmätnarnas beslut.

11.3 Övriga lantmätares bedömning och beslut

De fyra lantmätare som arbetat som lantmätare i drygt ett år var relativt enhälliga i både ärendet som berörde en avstyckning från en jordbruksfastighet och i ärendet gällande en fastighetsreglering från en skogsfastighet.

I ärendet som berör avstyckning från en jordbruksfastighet, tycker tre av lantmätnarna att åtgärden uppfyller villkoren i 3 kap. 1 och 5-6 §§ FBL. En lantmätare tolkar lagen strikt och anser att stamfastigheten inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, dock tillämpar lantmätaren undantagsbestämmelserna och anser att summan av åtgärden blir positiv och att ekonomibyggnaderna ändå står tomma. Denne lantmätare känner inte igen det autentiska ärendet men har handlagt liknande fall. Resten av lantmätnarna känner igen det autentiska ärendet.

Det är intressant att se att samtliga lantmätare följer fastighetsdomstolens domslut i det autentiska ärendet trots att tre av lantmätnarna har kännedom av hovrättens beslut i det autentiska ärendet. Eftersom tre av lantmätnarna känner igen det autentiska målet men ändå strider mot hovrättens domslut tyder detta på att de anser att hovrätten har fel och fastighetsdomstolens bedömning är den riktiga. En av lantmätnarna uttrycker att hänsyn tagits vid bedömningen till rådande jord- och skogspolitiska riktlinjer, där avvägning gjordes mellan de enskilda och de allmänna intressena. Lantmätarens bedömning av ärendet var att den enskildas behov vägde tyngre. Riktlinjerna för hovrätten är, utifrån domslutet, att inte avskilja brukningscentrum från en bärkraftig och utvecklingsbar jordbruksenhet där de allmänna intressena får större utrymme.

Utifrån lantmätnarnas bedömning och motivering av undersökningen kring fallet som rör en avstyckning från en jordbruksfastighet kan vi utläsa att de bedömer åtgärden mer homogent än vad de andra lantmätnarna i undersökningen gör. Detta kan antingen tyda på mindre eftertänksamhet på grund av yrkeserfarenheten eller att de försöker följa de intressen som styr jord- och skogspolitiken idag och bildat nya uppfattningar kring dessa. Visserligen uttrycks

inte i motiveringarna att hänsyn tas till rådande politiska riktlinjer så det svårt att utläsa om lantmätnarna aktivt har tagit till ställning i frågan eller om de gör sin bedömning endast utifrån lagtexten. Samtidigt kan tänkas att de som har mindre yrkeserfarenhet lägger mer tid på ärenden och överväger åtgärden mer än lantmätare med lång yrkeserfarenhet. Lantmätare med mindre yrkeserfarenhet får troligtvis hjälp av kollegor. I undersökningen fick lantmätnarna inte ta emot hjälp av andra anställda och detta kan ha påverkat resultatet.

I ärendet som berör en fastighetsreglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet finns inga tvivel om att åtgärden uppfyller samtliga villkor som efterfrågas i 3 kap. FBL. Två av lantmätnarna har varit i kontakt med det autentiska ärendet förut vilket kan ha påverkat bedömningen. Vid jämförelse med lantmätare som har längre erfarenhet kan utläsas större osäkerhet och tveksamhet till åtgärden än de som endast har drygt ett års erfarenhet. Detta skulle kunna bero på lantmätnarna som examinerats nyligen har varit i kontakt med liknande fall som behandlats i undervisningen. En annan orsak kan vara att lantmäteriverkets rekommendationer som utkom 2005 har diskuterats under utbildningen som kan ha bidragit till att lantmätnarna har god kännedom om åtgärder som är av denna typ.

Att lantmätnarna bifaller både avstyckningen och regleringen kan tyda på att de har lättare att bifalla åtgärden än de lantmätare som har längre erfarenhet. Fastighetsregleringen kan dock stå utanför jämförelsen då majoriteten av lantmätnarna med längre erfarenhet biföll överföringen av mark från skogsfastigheten till bostadsfastigheten. Det är i fallet som rör en avstyckning från jordbruksfastighet som klara skillnader kan uttydas. Endast fyra av tolv lantmätare har bifallit regleringen medan fyra av fyra lantmätare med ett och halvt års erfarenhet godkänt åtgärden. Orsaken till detta utifrån lantmätnarnas motiveringar är att de enskildas önskemål vägs tyngre än allmänhetens intressen. Vi tror att under utbildningen tas oftast fall upp som berör den enskilde markägaren, vilket kan påverka synen på avvägningen mellan intressena som är i konflikt. De lantmätare som har längre yrkeserfarenhet ser kanske åtgärder ur ett större perspektiv och vad åtgärden får för resultat i framtiden. I lantmäteriverkets handböcker uttrycks att den enskilde ska ges större möjlighet att självständigt äga och bruka mark samt anpassa sin fastighet till egna önskemål. Om sakägarna dessutom är överens ser de nyexaminerade lantmätnarna ingen anledning att ifrågasätta fastighetsbildningen.

11.4 Lantmätnarnas hjälpmedel

Av lantmäteriverkets handböcker, förarbeten och praxis är lantmäteriverkets handböcker det hjälpmedel som lantmätnarna i undersökningen uppgett att de nyttjar mest. I handböckerna refereras varken Sibbertorpsmålet eller Stenåsenmålet, däremot är Sibbertorpsmålet omnämnt i lantmäteriverkets rekommendationer och är praxis rörande frågan att överföra skogsmark till en bostadsfastighet. Motsvarande rekommendationer från lantmäteriverket rörande jordbruksfastigheter finns dock inte. Att avskilja bostadsbyggnaden från bärkraftiga jordbruksenheter finns däremot omnämnt i såväl prop. 1993/94:27 som i lantmäteriverkets handbok och en åtgärd som denna bör som regel anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Även om två lantmätare, en examinerad före 1991 och en examinerad efter 1994, har uppgett att de använder sig av handboken varje vecka har lantmätnarna bifallit åtgärden och ser inga problem med att byggnaderna avskiljs från jordbruksfastigheten. Att detta står omnämnt i handboken är tydligen något som lantmätnarna inte har reflekterat över. Det ska då påpekas att detta är en undersökning och att lantmätnarna i ett verkligt ärende troligtvis lägger ner mer tid och eftertanke på sitt beslut och i högre utsträckning använder sig av hjälpmedel än vad de eventuellt har gjort i undersökningen. Därtill angav vi i anvisningarna till undersökningen att bedömning av åtgärderna skulle göras individuellt. I

verkligheten diskuterar ofta lantmätare fastighetsbildningsåtgärder med sina medarbetare. Där diskussion kan leda till ett nytt synsätt och nya infallsvinklar för hur åtgärden ska bedömas.

Det är tre lantmätare med ett och ett halvt års erfarenhet som kände igen åtgärden, som avser avstyckning från jordbruksfastighet, i undersökningen med Stenåsenmålet. Trots lantmätarnas vetskap om det verkliga fallet godkände de fastighetsbildningen. Eftersom lantmätarna kunde identifiera fallet kan man ifrågasätta varför de inte beslutade i likhet med hovrätten. Vi utgår därför ifrån att dessa tre lantmätare anser att hovrättens beslut är felaktigt. Det är även en lantmätare examinerad före 1991 som känner igen fallet i undersökningen med Stenåsenmålet och som inte heller har beslutat i enhet med hovrätten. Lantmätaren uttrycker i klartext vad han/hon anser om hovrättens dom och säger vidare att "detta domslut får sorteras in i pärmen för felaktiga domar".

Syftet med praxis är att domstolens beslut ska hjälpa och vägleda lantmätaren i liknande åtgärder men det är några lantmätare som inte tar hänsyn till detta. Om vissa lantmätare mer pliktroget följer praxis medan andra inte tar någon större hänsyn till den blir följden att lantmätarnas beslut blir mer skiljaktiga än nödvändigt. Samtidigt får detta konsekvenser för såväl fastighetsbildningen i det stora hela som för den enskilda kunden som önskar få fastighetsbildningsåtgärderna utförd. Låt säga att en lantmätare som tagit beslut av en åtgärd och inte gjort det i enhet med praxis och dennes beslut överklagas torde detta innebära merkostnader för den enskilda fastighetsägaren.

Det bör återigen nämnas att detta är en undersökning och att det kan tänkas att lantmätarna vid ett verkligt ärende tar större hänsyn till praxis. Det är mycket möjligt att en lantmätare i verkligheten också har en känsla för vilka förrättningar som kan tänkas överklagas till fastighetsdomstolen och att lantmätaren därför har detta i åtanke när beslutet tas. Vissa lantmätare i undersökningen kanske bedömer mer efter sin personliga åsikt än vad de hade gjort vid en faktisk förrättning.

11.5 Domstolarnas beslut

I fastighetsdomstolens och hovrättens beslut i Stenåsenmålet nämns inte de uttalande som gjordes i prop. 1993/94:127 där möjligheten att bilda större bostadsfastigheter fastslogs. I 3 kap. 5 § FBL yttras att bosättning på glesbygden ska främjas. Detta övervägs inte i beslutet utan tyngdpunkten läggs på att fastighetens brukningscentrum avskiljs och åtgärden medför därför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Fastighetsdomstolen som biföll fastighetsbildningen skulle även ha haft möjlighet att anföra att avstyckningen främjar bosättning på glesbygden och därmed fått ännu ett argument för att åtgärden ska tillåtas. Flera lantmätare har nämnt att åtgärden är till övervägande nytta ur allmän synpunkt.

En jämförelse av domstolarnas beslut kan tolkas som att fastighetsdomstolen försöker anpassa sitt beslut mer till dagens rationalisering av jordbruket medan hovrätten följer de uttalanden som yttras i propositionen från 1994.

Av skogsvårdsstyrelsen yttrande i Sibbetorpsmålet framgår att område 1 omfattar cirka 2,2 hektar varav cirka 1 hektar är skogsmark. På område 1 har ett antal fröträd lämnats som visar att det finns planer på återbeskogning av området. Område 2 omfattar cirka 2,8 hektar skogsmark där skogsbeståndet består av grov timmerskog som är slutavverkningsbar. En företrädare för länsstyrelsen besiktade områdena och ansåg att område 1 var lämplig för omläggning till betesmark medan område 2 inte ansågs lämpad för betesdrift. I hovrättens beslut togs däremot ingen hänsyn till att skogen var slutavverkningsbar. Hovrätten ansåg

istället att även om delar av område 2 inte skulle omföras till betesmark låg inga hinder för åtgärden. Beslutet motiverades främst från uttalandet i prop. 1993/94:27 med det ökade spelrummet för den enskildes önskemål och en sammanvägning av andra omständigheter i det aktuella fallet.

Det är naturligt att en företrädare för länsstyrelsen ser till länsstyrelsens intresse och därför kanske inte ser till helheten på samma sätt som hovrätten gjorde. Däremot står det skrivet i lantmäteriverkets rekommendationer, som tillkom efter Sibbetorpsmålet, att vid överföring av skogsmark till en bostadsfastighet ska exempelvis skogens ålder och trädlagsfördelning i viss mån vägas in i bedömningen. Dessutom ska försiktighet iaktas med att lägga slutavverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet. Det viktigaste är dock att det görs en sammanvägning av samtliga faktorer och att bedömningen av fastighetsbildningen avgörs från fall till fall.

Eftersom hovrätten inte berörde frågan kring den slutavverkningsbara skogen gjordes bedömningen att det inte heller var något vi behövde ta med i beskrivningen av fallet i undersökningen. Om det hade nämnts att område 2 bestod av slutavverkningsbar timmerskog är det mycket möjligt att lantmätarna hade gjort en annan bedömning av fallet.

11.6 Jord- och skogspolitikens påverkan på FBL

Som tidigare sagts är FBL:s tredje kapitel en ramlag, således kan de politiska riktlinjerna ändras utan att det behöver ske en ändring i lagen. De politiska riktlinjerna har ändrats för såväl jordbrukspolitikerna som för skogsbrukspolitikerna sedan lagändringen i FBL 1994. Detta beror främst på inträdandet i EU och på de internationella överenskommelser Sverige har ingått i, se kapitel 7.

11.6.1 Jordbruket

I en skrivelse från regeringen som kom 2004 visar att det har skett ett ökat samarbete mellan jordbruksföretagen. Fastighetsdomstolen var i Stenåsenmålet lite inne på samma spår, de menade att det finns ett intresse att bedriva produktion på distans. Vi utgick ifrån att detta är i enhet med den rådande jordbrukspolitikerna och mot denna bakgrund gjorde vi ett tankeexperiment. Vi funderade kring vad det hade inneburit om Stenåsenmålet hade bifallits och förrättningen gått igenom utan att någon ny byggnad hade uppförts på fastigheten Stenåsen 1:40.

Fastigheten Stenåsen 1:40 skulle efter den tänkta åtgärden vara lämpad för sitt ändamål enligt den nuvarande ägarstrukturen. Detta oberoende om ny byggnad uppförs eller ej, då byggnaderna ändå står tomma. Principen är att en fastighets lämplighet ska prövas oberoende av vem som äger fastigheten. Vi föreställer oss därför en överlåtelse av Stenåsen 1:40. Rationaliseringen inom jordbruket går mot större och större företag och arrenderad åkermark är ofta den enda möjligheten att utöka arealen hos företaget. Detta tyder på att det också borde finnas en efterfrågan av att köpa åkermark. I så fall skulle det vara möjligt att överlåta fastigheten utan byggnader till ett närliggande jordbruksföretag som har intresse av att investera i sitt företag och öka arealen. Däremot kan det tänkas bli svårt att överlåta fastigheten till ett någon som inte har något övrigt fastighetsbestånd och som avser att bedriva ett jordbruksföretag enbart på fastigheten Stenåsen 1:40. Det står klart att i detta fall är ägaren beroende av byggnader som är av betydelse för jordbruksändamålet. Det förblir dock osagt hur denna efterfrågan på åkermark ser ut i Värmland där Stenåsen 1:40 är belägen.

Om Stenåsenmålet hade bifallits och fastighetsbildningen genomförts hade det blivit praxis som på sikt hade kunnat påverka fastighetsindelningen på landsbygden. Allt tyder på att strukturutvecklingen och rationaliseringen inom jordbruket kommer att fortsätta. Tanken att det blir längre mellan brukningscentrum och brukningsenheter skulle innebära att vi skulle kunna dra paralleller med hur det var under 1700-talet då ägosplittringen var stor. Reglarna i FBL skyddar mot försämringar av fastighetsstrukturen, vilket även innebär att ägosplittring alltid bör förhindras.

Avsikten med avstyckningen från jordbruksfastigheten i Stenåsenmålet var att styckningslotten skulle användas för bostadsändamål i kombination med mindre djurhållning. Idag är bildandet av dessa så kallade hästgårdar inget ovanligt. Att ta produktiv jordbruksmark ur drift och omlägga till betesmark borde bli mindre intressant om livsmedelspriserna förblir höga. Om det exempelvis blir mer gynnsamt att bedriva spannmålsproduktion och avkastningen för jordbruksföretagen därmed bli högre torde det finnas ett minskat intresse av att avstycka och överlåta delar av jordbruksfastigheten. Samtidigt beror detta på hur stark efterfrågan av hästgårdar är, trots höga råvarupriser kan det tänka sig att det finns ett starkare ekonomiskt intresse för fastighetsägaren att avstycka och bilda hästgård än intresset att fortsätta sin produktion.

Om jordbruksarealen och produktionen i landet minskar skulle det innebära ett ökat importbehov av råvaror och livsmedel. De stigande jordbruks- och livsmedelspriserna skulle därför kunna innebära att det finns ett ökat samhällsekonomiskt intresse att skydda jordbruket. Däremot skulle ett förstärkt skydd för jordbruksnäringen dessvärre ske på bekostnad av andra intressen såsom gynnande av bosättning och sysselsättning på glesbygden. Att återgå till ett starkare skydd för jordbruksnäringen såsom det var vid tidpunkten för FBL:s införande 1972 är inte i enhet med dagens svenska samhälle eller den idag rådande politiken och torde därmed inte bli aktuellt. Skyddsreglerna för jordbruksnäringen har enda sedan FBL:s ikraftträdande endast tagit sikte på de lönsamma och utvecklingsbara jordbruksfastigheterna. Å andra sidan, om råvarupriserna skulle ligga på en fortsatt hög nivå kan det tänkas att de idag ansedda icke utvecklingsbara jordbruksfastigheter faktiskt har en tillräckligt stor areal för att anses lönsamt och därmed också kommer att skyddas enligt skyddsbestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL.

Förutom råvarupriserna är produktionsinriktning på fastigheten en annan sak som är intressant att belysa då frågan gäller huruvida en jordbruksfastighet har en tillräckligt stor areal för att anses lönsamt eller ej, se även avsnitt 11.1.2. Som tidigare sagt går jordbruksföretagen mot allt större företag. Trots detta finns det små jordbruksföretag med liten areal som överlever tack vare sitt val av produktionsinriktning. Företag som exempelvis bedriver bärödling har en högre avkastning per hektar jämfört med ett företag som bedriver spannmålsproduktion. De mindre jordbruksföretagen med sin ringa areal torde därför med inriktning på mindre arealkrävande odling anses lönsamma. Med detta sagt kanske inte alltför stor uppmärksamhet ska läggas vid jordbruksfastighetens areal vid bedömningen om fastigheten är lämplig jordbruksfastighet eller ej. Däremot kan dessa mindre jordbruksfastigheter ses som icke utvecklingsbara med sin "speciella nisch".

11.6.2 Skogsbruket

Vi har här funderat kring hur vi tror att den nya skogsvårdslagen och därmed den nya skogspolitiken skulle kunna påverka tillämpningen av FBL. Gemensamt för de internationella överenskommelse som Sverige har ingått i är att de belyser miljö och klimatproblemet. I den

nya skogsvårdslagen föreslås att tillägg i lagen ska göras som beaktar klimatfrågan, se avsnitt 7.2.

Med tanke på klimatproblemet och skogens betydelse av koldioxidupptaget torde det bli svårare att byta användningsändamål på en skogsfastighet. Om man hårdrar det skulle exempelvis produktiv skogsmark såsom i Sibbetorpsmålet, som avses att omföras till betesmark eller tomtmark få negativa konsekvenser på klimatet. Vi tror dock inte att klimatfrågan har ett sådant stort inflytande att det skulle påverka fastighetsbildningen i det nyss nämnda fallet. I sammanhanget är trädfällning för omförning till betesmark eller tomtmark obetydlig jämfört med andra åtgärder som har större negativ påverkan på klimatet. Dessutom står det i kontrast till andra intressen, som bevarande av landskapsbilden men framför allt gynnandet av bosättning och sysselsättning på glesbygden.

Enligt skyddsbestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL får inte fastighetsbildning ske om den innebär skadlig delning av skogsfastigheten. Vid bedömningen om vad som utgör en skadlig delning ska hänsyn tas till de skogspolitiska målen, produktionsmålet och miljömålet, se avsnitt 7.2. Enligt statens offentliga utredningen är innebörden av begreppet skadlig uppdelning svårtolkat. Vidare så sägs att miljöhänsyn bör vägas tyngre i skadlighetsbedömningen, detta med tanke på den skogspolitiska utvecklingen där miljöintressen anses bli viktigare och viktigare. Utredningen uppmärksammar att ändringen i FBL 1994 och den nu gällande skogspolitiken tillkom samtidigt och menar att det därför bör göras en viss lagteknisk översyn av FBL. Med tanke på förslaget som lagts fram till den nya skogsvårdslagen även fortsättningsvis jämför miljö och produktionsmålet tror inte vi att det skulle leda till någon förändring i 3 kap. 7 § FBL.

Eftersom Sverige har en viktig roll för att tillgodose den växande efterfrågan på produkter baserade på skogsindustrier och är en stor exportör av virke kan det vara svårt att kombinera ett drivande produktionsmål samtidigt som hänsyn ska tas till miljön och klimatfrågor. I och med ärendet som berörde en skogsfastighet och en bostadsfastighet i Sibbetorp har restriktionerna som rör skogsnäringen lättats och gjort att produktiv skogsmark numer kan regleras till bostadsfastigheter om ändamålet är att omvandla marken till betesmark eller använda skogen för hushållsbehov. Hur detta påverkar det aktiva skogsbruket på lång sikt är svårt att fastställa. Den individuella skogsägaren drabbas sannolikt inte av att några hektar skogsmark avträds, så länge stamfastigheten anses uppfylla lämplighetskraven samt att åtgärden inte strider mot 3 kap. 7 § FBL. Dock kan tänkas att skogsnäringen totalt i landet påverkas om alltför många vedskiften regleras över till bostadsfastigheter. Intressant att begrunda är hur de skogspolitiska riktlinjerna kan tänkas se ut i framtiden. I och med global tillväxt och ökad efterfrågan på virke blir det kanske ännu mer intressant att odla och äga skog. Att produktiv skog reglerats över till bostadsfastigheter kanske inte kommer att tillåtas framtiden.

Det finns ingen ledning i förarbetena och i lagtexten huruvida areal eller produktion som en skogsfastighet ska uppfylla, kan lantmätarna endast använda sig av olika rättsfall som prövats eller de rekommendationer som lantmäteriverket handhåller. Detta kan göra det svårt för lantmätarna att bedöma huruvida fastigheterna som berörs är lämpliga efter ombildningen. Den regel som finns och som lantmätarna ska ta ställning till är att marken som överförs inte gör att bostadsfastigheten byter ändamål och övergår till en skogsfastighet. Det kan alltså röra sig om olika stora arealer som överförs och risken är att många bostadsfastigheter bildas och ombildas med effekten att skogsnäringen drabbas och ger upphov till skadlig delning av skogsfastigheter. Samtidigt som det är viktigt för Sverige att ha en ledande position på

marknaden, är det också viktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv att glesbygden främjas och att sysselsättning och bosättning på mindre orter utvecklas positivt. Genom att kunna bilda större bostadsfastigheter där människor kan bedriva hobbyverksamhet såsom odling och djurverksamhet kan detta bidra till en gynnsam utveckling för glesbygden.

Sedan Hovrätten bedömde att fastighetsregleringen från skogsfastighet till bostadsfastighet i Sibbetorp som lämplig har bostadsfastigheten som det autentiska ärendet berörde tillträtt ytterligare mark från skogsfastigheten. Fastighetsregleringen godkändes av lantmäteriet år 2008 och betyder att ytterligare mark om cirka 3,3 hektar överförs till bostadsfastigheten, där den totala arealen för fastigheten idag överstiger 8,6 hektar. Detta tyder på att det efter domen är lättare att överföra produktiv skogsmark och även att skyddsregeln för skogsbruket inte är lika restriktiv.

12. Slutsats och diskussion

Utifrån teorierna, resultat av undersökningen samt analysen ska problemställningarna och syftet försöka besvaras huruvida samband finns mellan examination och lantmätarnas tolkning av 3 kap. FBL.

En del av syftet med rapporten är att studera hur ett urval lantmätare tillämpar 3 kap. FBL och se om det finns samband mellan lantmätarnas tolkningar och när de examinerades. De reformer och lättnader som gjordes i FBL 1991 och 1994 ligger till grund för undersökningen. Hypotesen ska pröva om deltagande lantmätare som examinerats före reformen tillämpar lagen med de ändringar som skett jämfört med lantmätarna som skolats och utbildats efter lagändringarna.

Tillämpar lantmätare 3 kap. FBL olika beroende av när de examinerades?

Hypotesen, att lantmätare examinerade före 1991 inte tillämpar lagen med de ändringar som har skett, kan förkastas. Utifrån resultatet av undersökningen har inget samband kunnat urskiljas som tyder på att lantmätare i undersökningen som examinerats före 1991 inte tolkar lagen med de ändringar som skett. Att ett sådant samband inte kan ses i resultatet kan dels bero på att de lantmätare som är examinerade före 1991 är väl uppdaterade och införstådda med ändringarnas innebörd. Om så inte varit fallet hade detta kunnat ifrågasättas starkt, särskilt med tanke på att det vid undersökningstidpunkten var 14 år sedan den senaste ändringen som vi behandlar i rapporten trädde ikraft. De lättnader som skett efter FBL:s tillkomst har dessutom påverkat fastighetsbildningen på ett tydligt sätt. Exempelvis ansågs det vid lagens bildande att en bostadsfastighet endast skulle ha en storlek som karaktäriserar en bostadstomt medan det idag är möjligt att bilda en bostadsfastighet för hobbyverksamhet som är betydligt större, vilket har skett i exempelvis i Sibbetorp. Denna ändring kan inte rimligtvis ha undgått någon lantmätare.

Det visades dock i undersökningen att lantmätarna examinerade efter 1994 är mer restriktiva i sin bedömning av fastighetsregleringen från skogsbruks- till bostadsfastigheten jämfört med lantmätarna examinerade före 1991. De två lagändringar som skett av 3 kap. 7 § FBL har vid varje lagändringstillfälle förstärkt skyddet för skogsbruksnäringen. Det kan eventuellt finnas ett samband mellan detta förstärkta skydd och att två lantmätare i undersökningen som är examinerade efter 1994 anser att åtgärden i vår undersökning inte bör bifallas.

Finns andra samband mellan hur lantmätare tolkar och tillämpar lagen beroende när examen togs som inte kan relateras till lagändringarna?

Det är lika många lantmätare examinerade före 1991 som efter 1994 som i ärendet som berör en avstyckning från en jordbruksfastighet bifaller fastighetsbildningen respektive inte bifaller åtgärden. Fyra lantmätare från varje examinationskategori anser att åtgärden ej ska bifallas medan två från varje grupp bifaller fastighetsbildningen. I resonemangen och motiveringarna till lantmätarnas beslut kan utläsas att det finns skilda uppfattningar kring om villkoren i paragraferna är uppfyllda. De lantmätare som anser att åtgärden inte ska bifallas trycker på olika paragrafer med olika motiveringar. Fastän det slutgiltiga beslutet blir densamma, tolkar och tillämpar lantmätarna i undersökningen lagen olika.

I ärendet som berör en fastighetsreglering är svaren entydiga från de lantmätare i undersökningen som examinerats före 1991. Att denna kategori bifaller åtgärden kan tyda på att de har god kunskap i praxis och utnyttjar lantmäteriverkets rekommendationer. Även majoriteten av lantmätarna uppgav att de inte kände igen fallet i undersökningen med det verkliga ärendet så är Sibbetorpsmålet relativt omtalat.

Eftersom två avvikande svar kom från lantmätare examinerade efter 1994 kan detta tyda på att de inte är medvetna om praxis eller den idag gällande skogspolitiken. Samtidigt kan orsaken vara att en annan politik drivs på orten samt att lantmätnarna som anser att åtgärden strider mot skyddsregeln påverkas av länsstyrelsens uttalande. Även hänsyn kan ha tagits till att skyddet för skogsbruk förstärktes i och med lagändringen 1994.

I undersökningen har vi sett att det är de lantmätare som endast varit verksamma i ett och ett halvt år som är mest enhälliga i sina beslut. Eftersom samtliga nyexaminerade lantmätare bifaller åtgärden som rör en avstyckning från en jordbruksfastighet kan man antingen tolka det som att lantmätnarna tillämpar lagen mer dagsaktuellt och försöker ta efter den politik som kanske gäller idag, om man begrundar det som fastighetsdomstolen uttalade i det autentiska ärendet som berörde Stenåsenmålet. Det som är mest troligt är dock att de nyexaminerade saknar erfarenhet av svårbedömda fall samt att större hänsyn tas till de enskilda och om sakägarna är överens. Även i ärendet som berörde en reglering från en skogsbruksfastighet till en bostadsfastighet var beslutet enhälligt precis som för lantmätnarna examinerade före 1991. Detta kan bero på att denna typ av fall behandlas i undervisningen. Man kan också se utifrån de nyexaminerades motiveringar jämfört med lantmätnarna som har längre erfarenhet att de inte väger för och emot. De diskuterar heller inte kring tveksamheter av åtgärden.

Det har i undersökningen framgått att lantmätnarna tolkar lagen olika, däremot har de varit relativt eniga i sin slutliga bedömning av ärendena. Så länge den slutliga bedömningen blir densamma påverkas inte fastighetsbildningen av att lantmätnarna tolkar lagen olika.

Hur tolkar lantmätnarna de rådande jord- och skogspolitiska riktlinjerna?

Det är svårt att bedöma hur lantmätnarna tillämpar lagen utifrån de jord- och skogspolitiska riktlinjer som gäller idag. Vi hade hoppats, genom undersökningen kunna urskilja hur lantmätnarna tolkar lagen och motiverar besluten med hjälp av de riktlinjer som uttalats. Eftersom frågan inte konkret ställdes får vi utifrån ärendena och lantmätnarnas motiveringar skönja hur de tänkt och därmed tolkar lagen. Indirekt anser vi att det bakom varje beslut finns tankar på de riktlinjer som gäller idag.

Utifrån fallet som rör en avstyckning från en jordbruksfastighet anser majoriteten att åtgärden inte ska bifallas, där lika många lantmätare examinerade före 1991 som efter 1994 kom fram till samma beslut. Lantmätnarna ansåg att problemet låg i att avskilja byggnader från stamfastigheten där lantmätnarna tryckte på olika paragrafer. Vissa ansåg att bara handlingen att ekonomibyggnader avskiljs var ett problem medan andra ansåg att kostnaden att uppföra nytt brukningscentrum skulle medföra en olägenhet om fastigheten överläts. Kontentan av motiveringarna är ändå att lantmätnarna ogärna avskiljer ekonomibyggnader och bostadsfastighet i alla fall från en sådan stor enhet som ärendet berörde. Om paralleller dras till uttalanden i propositioner och hovrättens domslut ska inte ekonomibyggnader med bostad avskiljas från bärkraftiga enheter. Detta visar att lantmätnarna följer de uttalande som finns och de riktlinjer som gäller. Samtidigt anser fastighetsdomstolen i det autentiska ärendet att uttalandena i propositionen inte gäller i ärendet med tanke på Sveriges inträde i EU och rationaliseringen av jordbruket som skett de senaste åren. Fyra av tolv lantmätare anser inte att stamfastigheten påverkas av att dess brukningscentrum försvinner eller att jordbruksnäringen tar skada av detta. Frågan är om dessa lantmätare uttryckligen tar avstånd från propositionerna och anser att Sverige förändrats sedan de senaste uttalandena eller om de tillämpar lagen utan att tänka på de uttalande som finns. Inga samband kan ses huruvida

lantmätarna tillämpar lagen med de jordbrukspolitiska riktlinjer som gäller och när de är examinerade.

En iakttagelse som gjorts från vår sida är att även om det finns rådande jordbrukspolitiska riktlinjer är det svårt att veta i vilken utsträckning de får lov att påverka fastighetsbildningen. Problematiken ligger också i att det sker relativt snabba svängningar kring jordbrukspolitiken och därmed kanske det blir naturligt för lantmätarna att inte låta politiken ha alltför stort inflytande i fastighetsbildningen. Vad som framgår av motiveringarna till lantmätarnas beslut i undersökningen är det endast en lantmätare examinerad före 1991 som i klartext nämner den rådande politiken. Lantmätaren använder det som argument till varför jordbruksmark bör få lov att ingå i en bostadsfastighet. Med tanke på dagens höga livsmedelspriser och därmed internationella livsmedelspolitik skulle detta lika väl kunna användas som motargument till varför jordbruksmark inte bör få lov att ingå i en bostadsfastighet.

Källförteckning

Tryckta källor

Axberger, Hans-Gunnar, 1996, *Det allmänna rättsmedvetandet*, Brottsförebyggande rådet 1996:1

Bengtsson, Bertil, 2003, *Speciell fastighetsrätt miljöbalken*, åttonde upplagan, Iustus förlag, Uppsala

Handbok FBL, Lantmäteriverket, 2007

Julstad, Barbro, 1998, *Fastighetsindelning och markanvändning*, första upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Lehrberg, Bert, 2006, *Praktisk juridisk metod*, femte upplagan, Uppsala IBA

Winter, Jenny, 1992, *Problemformulering undersökning och rapport*, tredje upplagan, Almquist & Wiksell Förlag, Malmö

Offentligt tryck

Propositioner:

Prop. 1969:128 *fastighetsbildningslagen*

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

Prop. 1993/94:27 *om ändringar i fastighetsbildningslagen*

Prop. 2007/08:108 *En skogspolitik i takt med tiden*

Skrivelse:

Skr. 2003/04:13 *Genomförande av EU:s jordbrukspolitik i Sverige* (utgiven 19 april 2004)

Utredningar:

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

Internet

Dagens Nyheter

www.dn.se/DNet/jsp/polopoly.jsp?a=683148, 2008-04-12

EU:s webbportal

http://europa.eu/abc/europein2005/agriculture_sv.htm, 2008-04-10

Lantmäteriets hemsida

www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=4031, 2008-04-13

Penningpolitiskrapport 2008/1

www.riksbank.se/upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/Rutor_IR/PPR_08_1_sv_artikel2.pdf, 2008-05-26

Regeringens hemsida

www.regeringen.se/sb/d/10602/a/105405, 2008-05-26

Sveriges lantbruksuniversitets hemsida

www.fiberskog.slu.se/Dokumentation/Diversifiering/diversifiering.htm, 2008-05-12

www.sfak.slu.se/ShowPage.cfm?OrgenhetSida_ID=2632, 2008-05-12

Rättsfall

Målnr Ö 4764-04, *Avstyckning från jordbruksfastighet*, Hovrätten för Västra Sverige

Övriga källor

Erlandsson, Eskil, jordbruksminister, seminarium, 2008-04-24

Lantmäteriverkets rekommendationer för skogsbruk, 2005

Bilaga 1

Fall 1:

Åtgärd och ändamål: Avstyckning från jordbruksfastighet för helårsbostad i kombination med mindre djurhållning.

Sökande: Köpare (makarna Bengtsson) har enligt köpekontraktet förvärvat lotten A av säljare (Nordlund). Köparen och säljaren ansöker tillsammans om avstyckning.

Fastigheten: Stamfastigheten Hallsberg Åby 1:2 är belägen i Svennevads socken, Hallsberg kommun. Se bifogad karta för tänkt styckningslott.

Beskrivning: Fastigheten är belägen i Hallsbergs kommun i södra Närke och är belägen två mil söder om Hallsbergs tätort. I tätorten bor ca 5000 invånare och invånarantalet i kommunen är omkring 16 000.

Åby 1:2 omfattar 165 ha mark, varav cirka 92 ha består av åker, 70 ha består av skog, resterande 3 ha består av impediment och övrig mark. Fastigheten är uppdelad i 3 skiften, se bifogat fastighetsregisterutdrag samt karta. På fastigheten finns ett bostadshus, en ladugård inrättad för mjölkproduktion samt några mindre ekonomibyggnader. Ladugården byggdes i mitten av 1970-talet och rymmer 50 kor och där har fram tills 2004 bedrivits mjölkproduktion. Idag står alla byggnader däremot tomma.

I länet förekommer stor ägosplittring och brist på sammanhängande åkerområden. Fastigheten är en av de största sammanhållande i länet och jordbruksföretaget på fastigheten anses vara bärkraftigt och utvecklingsbart.

Lotten A skulle omfatta ca 8 ha och inkludera stamfastighetens totala byggnadsbestånd, det vill säga bostadshus, ladugård samt ekonomibyggnader. Makarna Bengtsson har som avsikt att göra en mindre invändig ombyggnad av ladugården för att där ha sina tre hästar. Genom lotten A rinner Svennevadsån. Den del av lotten A som berörs av strandskyddet är sedan lång tid ianspråktagen och bebyggd. Avstyckningen innebär därför inga hinder mot strandskyddsbestämmelserna. Lotten A skulle vid fastighetsbildning uppfylla alla sådana fastighetstekniska krav som tillgång till vatten och avlopp samt väg till bostaden.

Stamfastigheten skulle efter avstyckning omfatta 157 ha. Vid avstyckning skulle stamfastigheten bli utan brukningscentrum men Nordlund avser att uppföra en ny ekonomibyggnad som ska ersätta de byggnader som tillförs styckningslotten. Även fortsättningsvis kommer Nordlund att sambruka stamfastigheten med sina andra ägda fastigheter. Det totala fastighetsbeståndet som Nordlund äger kommer efter avstyckningen omfatta 320 ha åker och 550 ha skogsmark. För övrigt är Nordlund bosatt drygt två mil från Åby 1:2 och där finns det brukningscentrum som han idag utgår ifrån när han brukar fastigheterna.

Länsstyrelsen har vid samråd yttrat att avstyckningen skulle medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen och därmed strida mot 3 kap. 6 § FBL.

Byggnadsnämnden har ingen erinran mot åtgärden. För fastigheten gäller utomplansbestämmelser.

Fastighet**Beteckning**

Hallsberg Åby 1:2

Senaste ändringen i

allmänna delen

2008-04-07

Adress:

Åby Gård 100

564 31 Svennevad

Läge, karta:

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6619519,4	424548,5	665_98
2	6619687,0	424978,6	665_98
3	6619948,4	424226,5	665_98

Areal:**Område****Totalareal**

165 0000 kvm

Därav landareal

165 0000 kvm

Lagfart:**Ägare**

440320-0577

Nordlund, Sten

Åby Gård 100

564 31 Svennevad

Andel

1/1

Inskrivningsdag

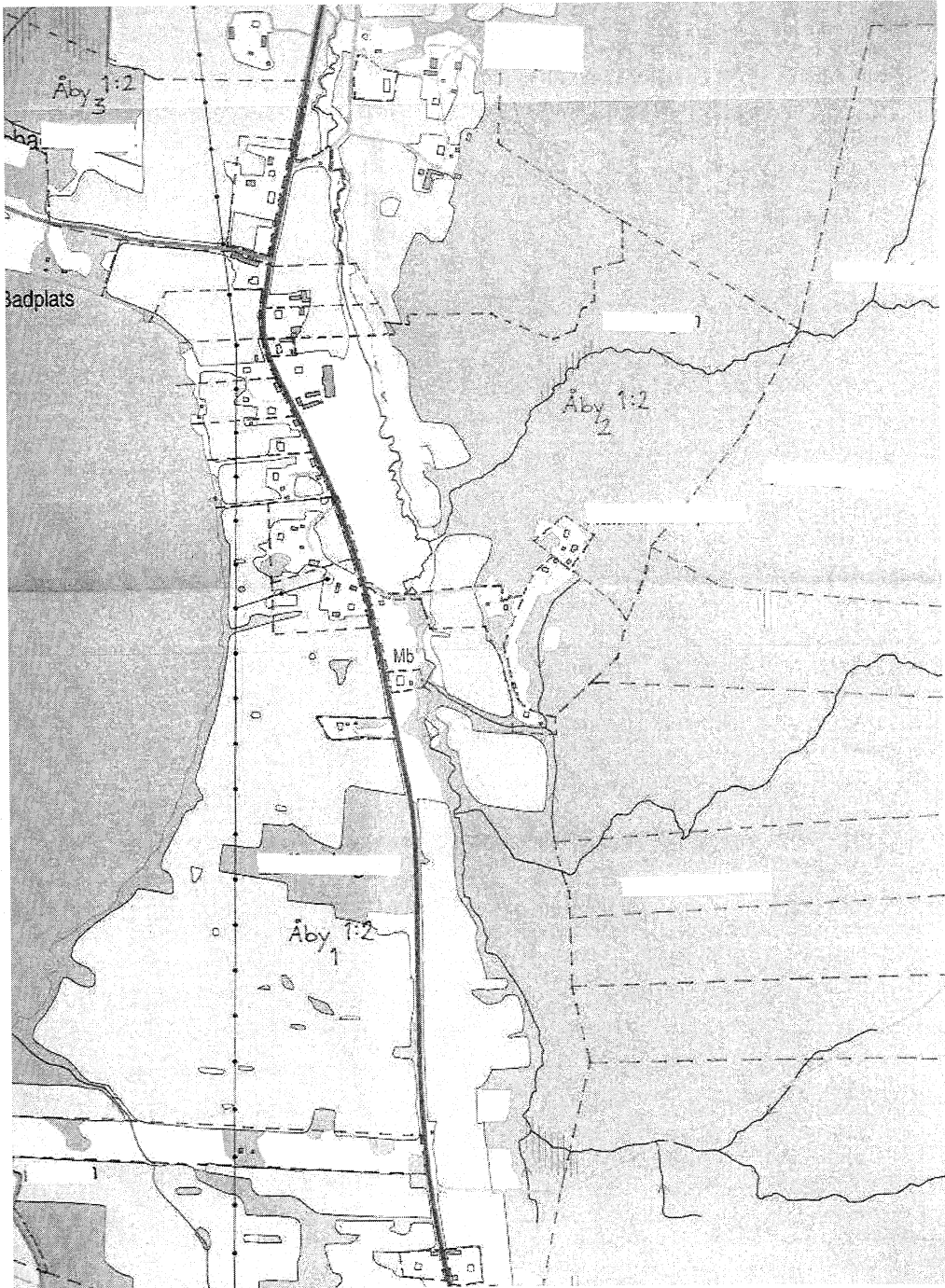
1993-01-17

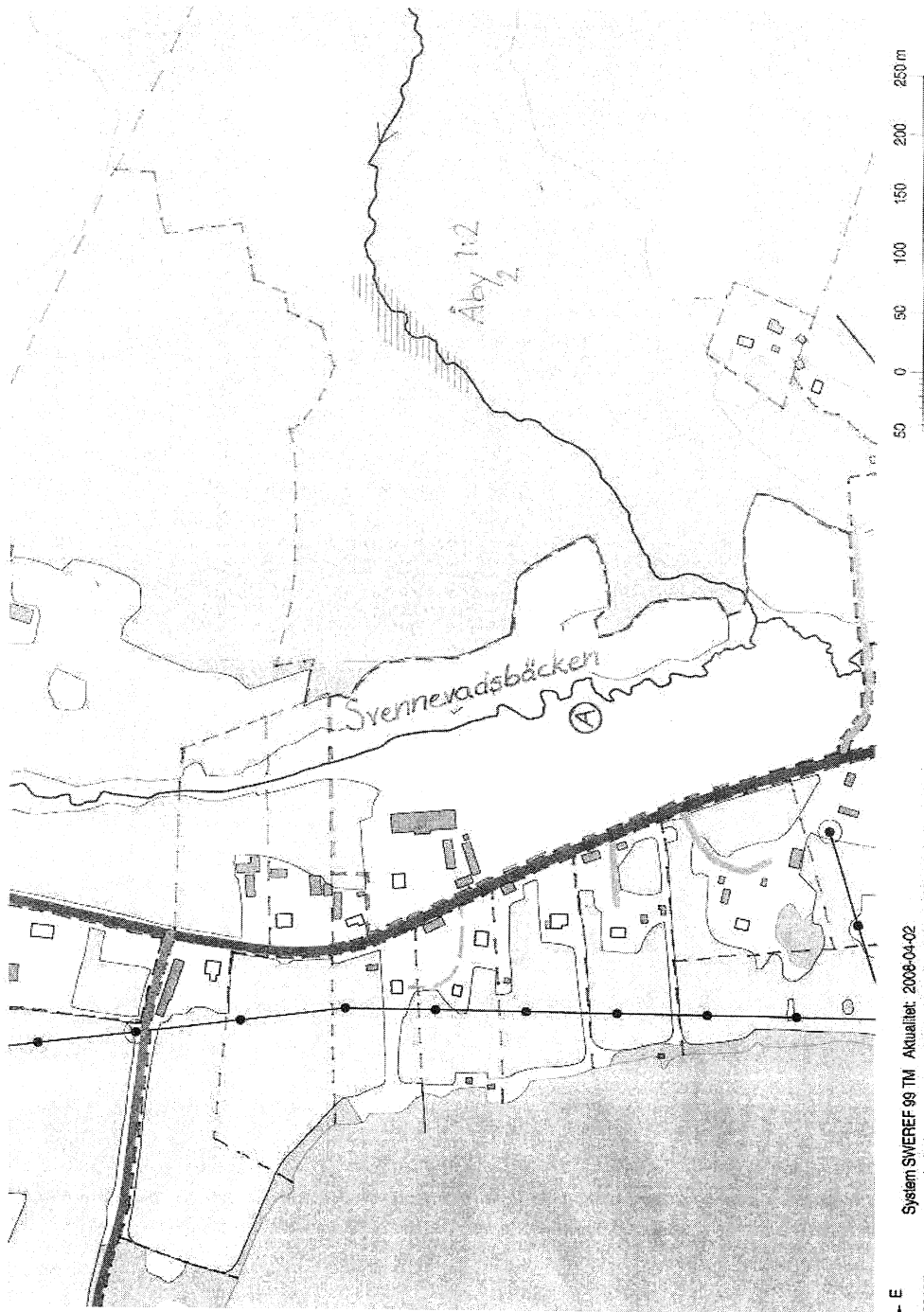
Anteckningar:

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Hallsberg Åby S:1





- E
320087

System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2008-04-02
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf. mot beslut i länsmålsförhandlingar.

Svarsblankett för fall 1 (Avstyckning från jordbruksfastighet):

	Ja	Nej
Fastigheterna uppfyller lämplighetskraven enligt 3:1 § FBL Motivering:		
Stamfastigheten uppfyller villkoren enligt 3:5 § FBL Motivering:		

	Ja	Nej
<p>Fastighetsbildningen strider mot skyddsbestämmelserna för jordbruk enligt 3:6 § FBL</p> <p>Motivering:</p>		
<p>Om fastighetsbildning avslås på grund av bestämmelserna kan fastighetsbildning ske med hjälp av undantagsbestämmelserna</p> <p>Motivering:</p>		

Bilaga 2

Fall 2:

Åtgärd och ändamål: Fastighetsreglering av skogsmark till bostadsfastighet med kompletterande verksamhet för mindre djurhållning samt hushållshållsbehov av ved och virke.

Sökande: Köpare (makarna Nilsson) och säljare (Bo Svensson) har tillsammans ansökt om fastighetsreglering.

Fastigheterna: Fastigheterna Lessebo Asa 2:40 och Lessebo Asa 2:42 är belägna i Hovmantorps socken, Lessebo kommun. Åtgärden innebär att mark överförs från Asa 2:40 till Asa 2:42. Se bifogad karta för föreslagen fastighetsreglering.

Beskrivning: Hovmantorp ligger i Lessebo kommun Kronobergslän i Småland. Hovmantorp är ett samhälle med ca. 3000 invånare och ligger 25 km från Växjö. Fastigheterna är belägna i utkanten av Hovmantorps samhälle.

Avträdande fastighet (Asa 2:40) ägs av Bo Svensson och omfattar ca 200 ha, se bifogat fastighetsregisterutdrag samt karta. Den är uppdelad i fem skiften vilka alla består av skogsmark. På stamfastigheten bedrivs idag aktivt skogsbruk med god lönsamhet.

Tillträdande fastighet (Asa 2:42) omfattar 1000 kvm och är en bostadsfastighet där makarna Nilsson bor året runt. Ägarna av de berörda fastigheterna är överens om en reglering (område 1 och 2 på kartan) där parterna vill överföra 6 ha produktiv skogsmark från Asa 2:40 till Asa 2:42. Bostadsfastigheten uppfyller alla fastighetstekniska krav såsom tillgång till vatten och avlopp samt väg till bostaden.

Efter regleringen avser makarna Nilsson att avverka stor del av skogen och omlägga skogsmarken till betesmark alternativt hagmark. Skogsbeståndet som inte avverkas avser makarna Nilsson att använda till hushållsbehov av ved och virke.

På område 1 finns en ekonomibyggnad som är tänkt att användas till djurhållning. Makarna Nilsson har för avsikt att bedriva fåruppfödning i mindre skala om fastighetsregleringen godkänns. Även en mindre byggnad inredd som snickarverkstad ingår i område 1 och skulle således ligga inom den ombildade fastigheten Asa 2:542. Ekonomibyggnaden ligger ca 40 m från makarna Nilssons bostadshus och står idag tom. Makarna Nilsson vill riva byggnaden och uppföra en enklare ekonomibyggnad med samma lokalisering där fåren kan gå fritt. Förslaget har blivit godkänt av kommunens tillsynsmyndighet för djurhållning.

Mellan fastigheterna finns en samfärd väg (se karta). De berörda fastigheterna har andelar i samfälligheten. Deras andelstal kommer att vara oförändrade vid en fastighetsreglering.

Länsstyrelsen har vid samråd yttrat att regleringen strider mot 3 kap. 7 § 2 pkt FBL då åtgärden medför en skadlig delning av skogsfastigheten (avträdande).

Byggnadsnämnden har ingen erinran mot åtgärden. För fastigheterna gäller utomplansbestämmelser.

Fastighet**Beteckning**

Lessebo Asa 2:42

Senaste ändringen i**allmänna delen**

2008-04-07

Adress:

Stenvägen 93

567 43 Hovmantorp

Läge, karta:**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6326812,7

E (SWEREF 99 TM)

574670,8

Registerkarta

LESSBO

Areal:**Område****Totalareal**

1000 kvm

Därav landareal

1000 kvm

Lagfart:**Ägare**

670320-0178

Nilsson, Per

Stenvägen 93

567 43 Hovmantorp

Andel

1/2

Inskrivningsdag

2002-05-17

690520-0188

Nilsson, Åsa

Stenvägen 93

567 43 Hovmantorp

1/2

2002-05-17

Anteckningar:

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Lessebo Asa S:1

Fastighet**Beteckning**

Lessebo Asa 2:40

Senaste ändringen i**allmänna delen**

2008-04-07

Adress:

Stenvägen 94

567 43 Hovmantorp

Läge, karta:

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6326398,7	574544,8	ASA
2	6326835,0	574974,2	ASA
3	6326578,4	574268,7	ASA
4	6326335,9	574154,8	ASA
5	6326339,2	575084,1	ASA

Areal:**Område****Totalareal**

200 0000 kvm

Därav landareal

200 0000 kvm

Lagfart:**Ägare**

560623-1578

Svensson, Bo

Stenvägen 94

567 43 Hovmantorp

Andel

1/1

Inskrivningsdag

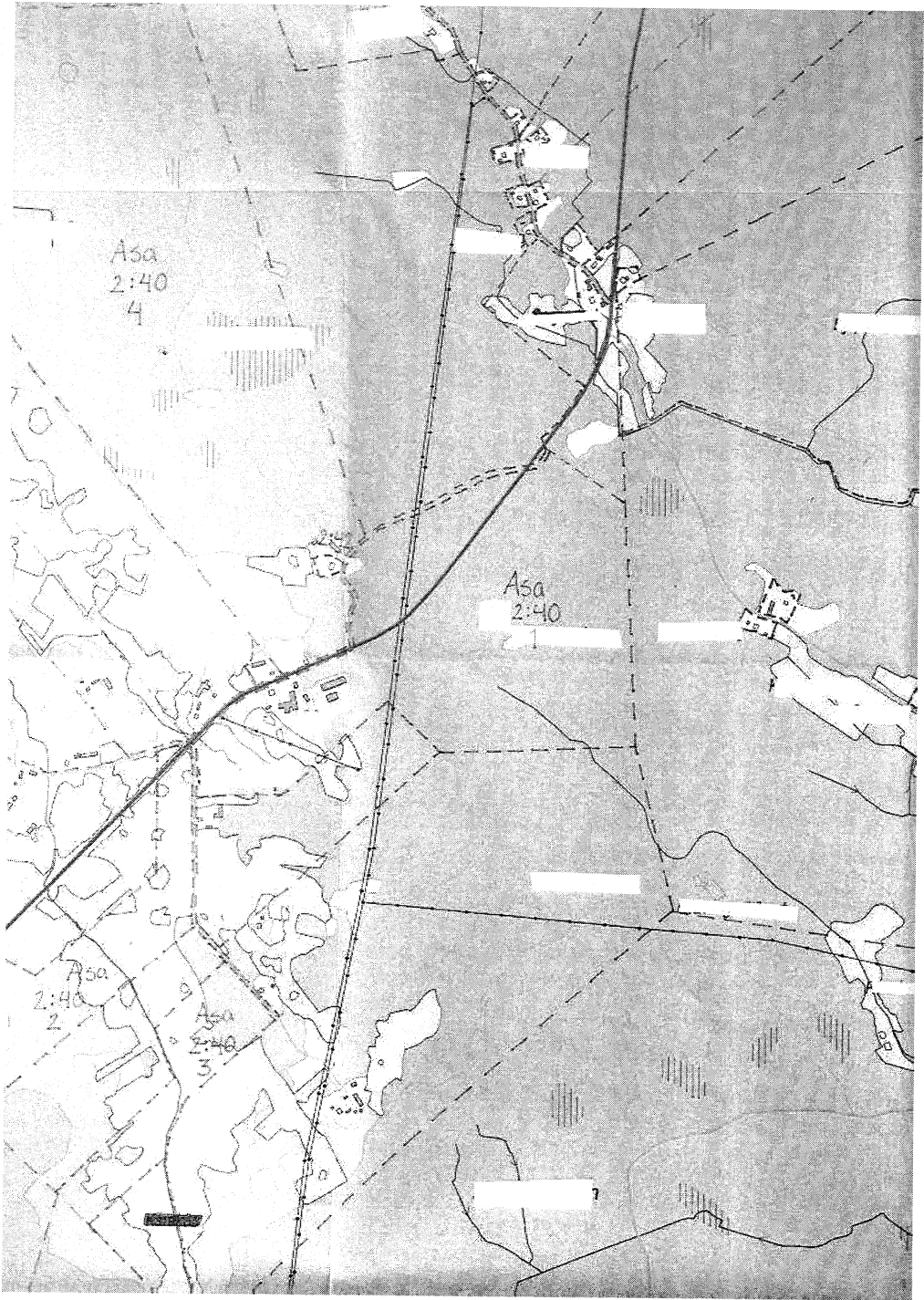
1989-11-13

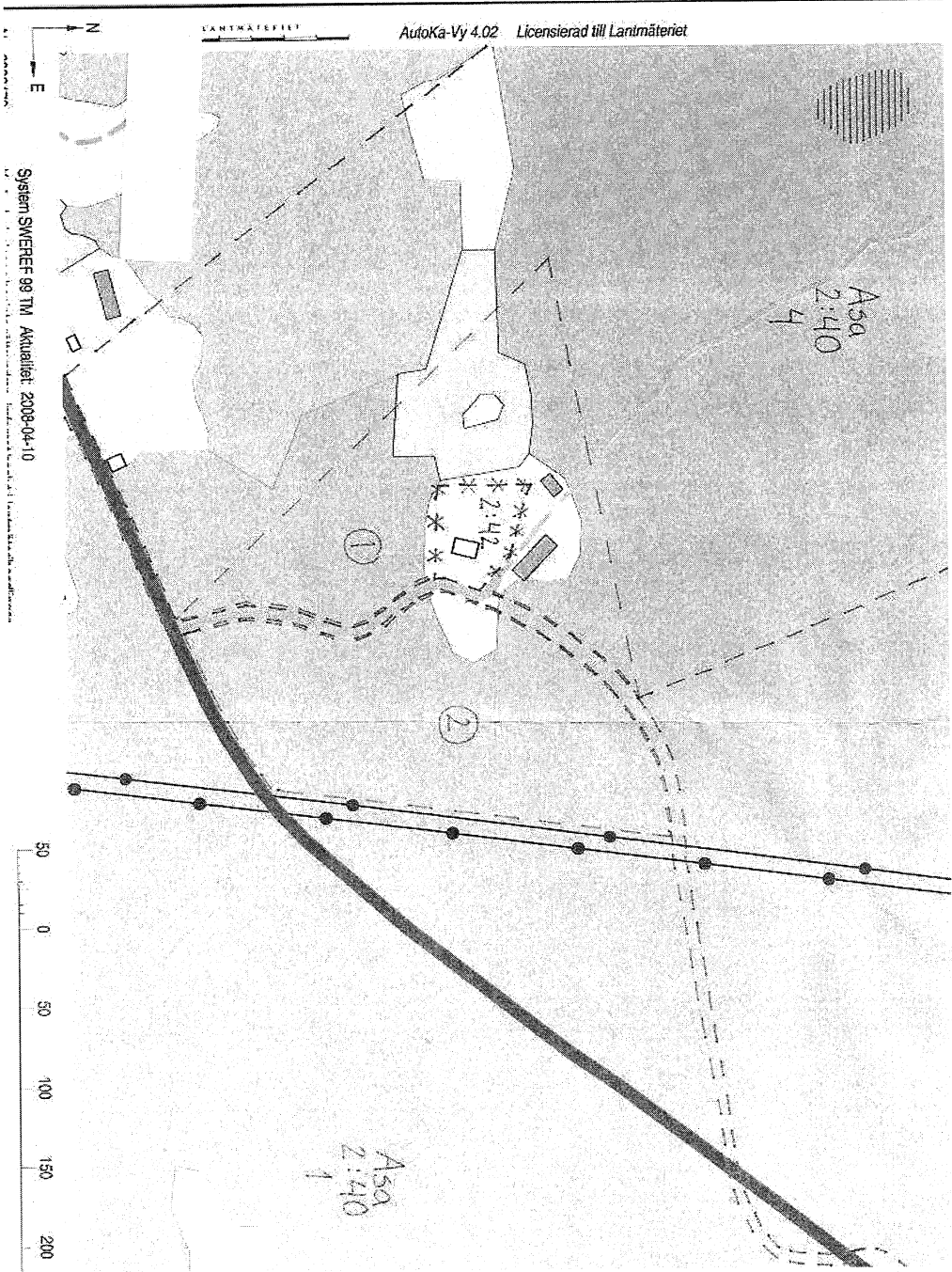
Anteckningar:

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Lessebo Asa S:1





Svarsblankett för fall 2 (Överföring av mark till bostadsfastighet från skogsbruksfastighet):

	Ja	Nej
Fastigheterna uppfyller lämplighetskraven enligt 3:1 § FBL Motivering:		
Avträdande fastighet uppfyller villkoren enligt 3:5 § FBL Motivering:		

	Ja	Nej
<p>Fastighetsbildningen strider mot skyddsbestämmelserna för skogsbruk enligt 3:7 § FBL</p> <p>Motivering:</p>		
<p>Om fastighetsbildning avslås på grund av bestämmelserna kan fastighetsbildning ske med hjälp av undantagsbestämmelserna</p> <p>Motivering:</p>		

Bilaga 3

Enkät/frågeformulär

Vilket år tog du din examen och från vilken högskola? Vilken inriktning gick du?

Hur länge har du jobbat som förrättningslantmätare?

Vilket kontor jobbar du på? Har du jobbat på andra lantmäterikontor och i så fall vilka?

Om du har jobbat på flera kontor, har du då upplevt någon skillnad rörande tillämpning av lagens 3 kap? Ge gärna exempel.

Hur lång tid lade du ner på respektive fall i denna undersökning?

Hur ofta tar du hjälp av Lantmäteriverkets handbok?

Hur ofta tar du hjälp av förarbeten, praxis eller FBL-kommentarer?

Hur ofta diskuterar eller samarbetar du med kollegor vid mer svårbedömda fall?

Fallen i undersökningen bygger på verkliga ärenden. Kände du igen något av fallen och har det i så fall påverkat din bedömning?

