

# **Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved**

Erik Johansson

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM 11/5232 SE

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

## **Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved**

Residential properties with woodland for household requirements

---

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

Erik Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Examinator/Examiner:**

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Opponent/Opponent:**

saknas, missing

---

**Nyckelord:**

Fastighetsbildning, bostadsfastighet, skogsbruk, husbehovsved, skyddszon

**Keywords:**

Property formation, residential property, forestry, subsistence firewood, protection zone

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

## **Abstract**

The purpose of this thesis is to examine in which situations it is possible to create residential properties with woodland that can provide subsistence firewood. The thesis is based on studies of the Real Property Formation Act, literature, manuals and cases from the courts.

Wood is something that has been used as a source for heating since a long time back and will probably still be used in the future.

Since early 90's it has been possible to create larger residential properties on the countryside. Woodlands with a minor interest from the forestry can be included in a residential property. One example is woodland that is hard to use in a rational manner due to obstacles. In cases when the forestry has a major interest in the woodland it should not be included in a residential property.

This kind of properties are created on a more daily basis but they have never been assessed by the supreme court.

There is no easy answer in how much woodland that can be included in these kind of properties. The limit may be the properties need of subsistence firewood in a longer term.

There is a restrictive preference to let the woodland be in a separate parcel but the woodland can serve as a protection zone around the house.

Other factors like possibilities to hunting should not be something that the cadastral surveyor should consider in the assessment. It is important that the cadastral surveyor is describing the purpose of the property explicit in the cadastral documents so there will not be any misunderstandings.

Depending on the owner has paid for the woodland and the machinery can it be discussed if there is any rational economy in subsistence firewood from the woodland in a residential property.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

## Sammanfattning

Syftet med examensarbetet är att studera i vilken mån det är möjligt att bilda bostadsfastigheter med viss areal skogsmark för uttag av husbehovsved. Examensarbetet är baserat på studier av förarbeten, lagtext, lagkommentaren, Lantmäteriets handbok och annan litteratur. För att undersöka hur domstolarna har sett på frågan har ett flertal rättsfall studerats.

Ved är något som människan har använt för uppvärmning av sina bostäder under lång tid och det är troligt att så även kommer vara fallet under en lång tid framöver. Det är troligt att konkurrensen om skogens råvaror kommer att öka i framtiden och ändringen i Skogsvårdslagen har tydliggjort skogens roll som en förnyelsebar resurs.

Sedan början av 1990-talet har det varit möjligt att bilda stora bostadsfastigheter på landsbygden. Vid fastighetsbildning på landsbygden ska det enskilda intresset för småskaliga och flexibla lösningar väga tungt. Skogsmark med ett ringa intresse för skogsbruket bör kunna ingå i en bostadsfastighet. Exempel på skogsmark som är av ringa intresse är sådan mark som är svår att bruka rationellt då behandlingsytorna är små på grund av att exempelvis vägar skär igenom. Om skogsmarken däremot är av intresse för skogsbruket bör den inte tillåtas ingå.

Idag bildas det bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved och enligt Lantmäteriets rekommendationer samt rättsfall från fastighetsdomstolar och hovrätter kan det vara tillåtet. Frågan har dock aldrig varit uppe för prövning i Högsta Domstolen. Ett prejudikat därifrån skulle skingra vissa frågetecken då Lantmäteriets rekommendationer om att bilda bostadsfastigheter med skog för husbehovsved bland annat bygger på antagande utifrån förändringar i skogspolitiken.

Gränsen för hur mycket skogsmark som kan tillhöra en bostadsfastighet är svår att uttrycka i hektar. Den övre gränsen bör gå vid fastighetens långsiktiga behov av ved om syftet är att veden endast är till för husbehov.

Att låta en bostadsfastighet bestå av ett fristående skifte med skogsmark bör enligt rekommendationerna tillämpas med restriktivitet. I det undersökta rättsfallet om fristående skifte tilläts det inte då det utifrån de förutsättningar som rådde skulle få oönskade prejudicerande effekter.

I viss mån kan skogsmarken ha formen av en skyddszon runt bostadshuset och i de undersökta rättsfallen har det inte framgått att husbehovsved eller mindre odling/djurhållning har använts som ett svepskäl för att få en skyddszon kring bostadshuset.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Andra faktorer såsom jakt och skattemässiga incitament har inte i något fall påverkat lämplighetsbedömningen. I de fall där det har tagits upp har det konstaterats att jakt inte är något som ska ligga till grund för lämplighetsbedömningen och tillgång till jakt kan lösas utan fastighetsbildning.

Det är av stor vikt att i protokollet uttrycka fastighetens ändamål tydligt och att skälen för bedömningen redovisas ordentligt så att det inte uppstår några tveksamheter kring hur ändamålet ska tolkas.

Beroende på vad ägaren till bostadsfastigheten har betalat för marken och vilken tillgång till maskiner denne har är det tveksamt om det alltid alltid är ekonomiskt rationellt att producera ved på sin bostadsfastighet. Det kan dock vara rimligt att anta att fastighetsvärdena ökar totalt sett för de inblandade fastigheterna.

Undantagsbestämmelserna i FBL 3 kap. skulle möjligen kunna användas i större utsträckning och det vore intressant att se hur Lantmäteriets hållning gällande skyddet i FBL 3:7 och det allmänna intresset av att bilda attraktiva bostäder på landsbygden skulle stå sig vid en prövning i domstol.

## Förord

Detta examensarbete är utfört vid Lund Tekniska Högskola på institutionen för Teknik och Samhälle, avdelningen för Fastighetsvetenskap. Arbetet utfördes under höstterminen 2010.

Jag vill tacka min handledare Fredrik Warnquist för de goda råd och intressanta diskussioner vi har haft under arbetets gång. Jag vill även tacka de fastighetsråd och tjänstemän vid olika myndigheter som tipsat mig om relevanta utslag från domstolarna, svarat på mina frågor och funderingar samt gett sina synpunkter på ämnet.

Förrättningslantmätare Erik Antonsson förtjänar även ett tack för att han under arbetets gång har gett mig synpunkter och diskuterat olika frågor av både stort och smått.

Slutligen vill jag tacka mina föräldrar för stödet under min studietid.

Lund den 14 december 2010

*Erik Johansson*

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

## Innehållsförteckning

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved.....	3
Residential properties with woodland for household requirements.....	3
Abstract.....	5
Sammanfattning.....	7
Förord.....	9
1 Inledning.....	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte .....	16
1.3 Metod.....	16
2 Allmänt om skogen, skogsbruket och skogsfastigheter i Sverige.....	17
2.1 Skogligen definitioner av marken.....	17
2.2 Definitionen av skogsbruk med mera.....	19
2.3 Bonitet och tillväxt.....	19
2.4 Skogens ägare.....	22
2.5 Skogspolitiken.....	23
2.6 Produktionsmålet.....	24
2.7 Miljömålet.....	25
2.8 Skogen som en förnyelsebar resurs.....	26
2.9 Potentiell skogsmark .....	26
3 Uppvärmning genom vedeldning.....	29
3.1 Ved som energikälla .....	29
3.2 Olika trädslags energiinnehåll och vedåtgången för ett småhus.....	31
3.3 Vad krävs för att elda med ved.....	31
4 Fastighetsbildning avseende bostadsfastigheter med skog.....	33
4.1 Bakgrund.....	33
4.2 Fastighetsrättsliga möjligheter för rätt till husbehovsved .....	33
4.3 När fastighetsbildning inte ska ske.....	34
4.3.1 Jakt .....	34
4.3.2 Skatteaspekter.....	34
4.4 Skyddszon.....	35
4.5 Enskilda och allmänna intressen.....	36
4.6 FBL 3 kap. Villkor för fastighetsbildning.....	37
4.6.1 Allmänt.....	37
4.6.2 Ändamål.....	38
4.6.3 Belägenhet, omfång och utformning.....	39
4.6.4 Varaktighet och aktualitet .....	41
4.7 Undantagsbestämmelser.....	41
4.8 Skyddet för jord- och skogsbruket.....	42
4.9 Fastighetsbildning och strandskydd.....	44
5 Rättsfall.....	45
5.1 Svea Hovrätt. Utslag 1996-03-15. Mål nr Ö 1-95.	

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Fastighetsdomstolen i Västmanland. 1994-11-24. Mål nr F 8/94 "Bastens".....	45
5.2 Göta Hovrätt. Utslag 2004-03-09 Mål nr Ö 1624-03. Fastighetsdomstolen i Kalmar. Utslag 2003-05-23. Mål nr F1582-02 "Sibbetorp".....	46
5.3 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-10-17. Mål nr F5490-07. "Vittensten".....	47
5.4 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-10-23. Mål nr F1647-08. "Håltebyn".....	49
5.5 Hovrätten för Västra Sverige. Utslag 2009-02-13. Mål nr Ö1096-09. Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-11-26. Mål nr F 1997-08. "Gårdsjö".....	52
5.6 Hovrätten för Västra Sverige. Utslag 2009-04-06. Mål nr Ö4687-08. "Fågelvik-Sundsbyn".....	54
5.7 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2009-04-23. Mål nr F3093-08. "Långenäs".....	55
5.8 Svea Hovrätt. Utslag 2009-11-16. Mål nr Ö5806-09. Fastighetsdomstolen i Södermanland. Utslag 2009-06-01. Mål nr F1746-08. "Gälkhyttan".....	58
5.9 Hovrätten för nedre Norrland. Utslag 2010-02-26. Mål nr Ö647-09. Fastighetsdomstolen i Gävleborg. Utslag 2009-05-09. Mål nr F3305-08 "Hånick".....	60
5.10 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2010-03-23. Mål nr F5139-08. "Grava".....	62
5.11 Jämförande översikt.....	65
6 Analys.....	67
6.1 Ved som framtida bränsle och förändringen i SvL.....	67
6.2 Kan bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved bildas och när ska vedförsörjningen ske utan fastighetsbildning?.....	67
6.3 Vilken skogsmark kan ingå i en bostadsfastighet och vilken skogsmark kan inte ingå.....	68
6.4 Skyddszon.....	69
6.5 Hur mycket skogsmark kan ingå i en bostadsfastighet.....	70
6.6 Hur ska ändamålet uttryckas?.....	71
6.7 Användande av undantagsbestämmelserna.....	72
6.8 Ekonomi.....	72
7 Slutsats.....	75
8 Litteraturförteckning.....	79
9 Bilaga 1- Vedbrandsgården ur Lantmäteriets idébroschyr.....	83

## Författningar

JB	Jordabalken (SFS 1970:994)
FBL	Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:1988)
SvL	Skogsvårdslagen (SFS 1979:429)

## Förkortningar

FD	Fastighetsdomstol
ha	Hektar
HovR	Hovrätt
LMV	Lantmäteriverket, numera Lantmäteriet
Lst	Länsstyrelsen
Prop.	Proposition
m <sup>3</sup> sk	Skogskubikmeter
m <sup>3</sup> f	Kubikmeter fast mått

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Ved är något som människan har använt för uppvärmning av sina bostäder under lång tid. I takt med ökade priser på el ökar efterfrågan på ved och inför den här vintern hotar en vedbrist<sup>1</sup>.

Jordbruket är tillsammans med skogsbruket den näring som dominerar markanvändningen på landsbygden, men landsbygden är också en plats där många väljer att bo. Att intresset av att äga skog ökar märks inte minst genom att priserna på skogsfastigheter ökar<sup>2</sup>. Detta kan vara intressen som står emot varandra samtidigt som de också kan harmonisera.

Som en följd av bland annat ändrade jordbrukspolitiska riktlinjer har det sedan början av 90-talet varit möjligt att på landsbygden bilda bostadsfastigheter som är större än normal ”tomt”.

Lantmäteriet gav för några år sedan ut en idébroschyr<sup>3</sup> om hur bosättning på landsbygden kan främjas genom olika fastighetsbildningsåtgärder. En av dessa idéer är den så kallade vedbrandsgården, se bilaga 1. Det är en fastighet som utöver en normal ”tomt” till ett bostadshus även omfattar en viss areal skogsmark för uttag av husbehovsved.

Denna broschyr har gett upphov till många förfrågningar hos förrättningslantmätare runt om i landet. Det är dock inte helt självklart hur de ska se på frågan.

---

<sup>1</sup>Skogen (2010).

<sup>2</sup>LRF Konsult (2010).

<sup>3</sup>Lantmäteriet (2006).

## 1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att studera i vilken mån det enligt lagstiftning, rekommendationer och rättsfall är möjligt att bilda bostadsfastigheter med en viss areal skogsmark för uttag av husbehovsved.

Frågeställningarna är:

- Vilken skogsmark kan ingå i en bostadsfastighet?
- Vilken skogsmark kan inte ingå?
- Hur mycket skogsmark kan ingå?
- Kan ett fristående skifte läggas till en bostadsfastighet?
- I vilken mån påverkar andra faktorer som exempelvis jakt och skatt?
- I vilken utsträckning kan skogsmarken ha formen av en skyddszon kring bostaden?
- Vilken påverkan har ändringarna i skogsvårdslagens portalparagraf haft?

## 1.3 Metod

För att förstå och sätta sig in frågan om husbehovsved ur ett bredare perspektiv krävs en kunskap och en förståelse för de intressen som påverkar. Därför började jag med att studera bland annat skogsbruket, olika uppvärmningsformer med fokus på ved och hur dess utveckling har skett genom åren.

Denna bakgrundsdel grundar sig främst på diverse skoglig litteratur, artiklar samt rapporter från olika myndigheter.

Med den bakgrunden studerade jag förarbeten, laxtext, lagkommentaren, Lantmäteriets handbok och annan litteratur. För att se hur domstolarna har sett på frågan har jag studerat ett flertal rättsfall. Rättsfallen har jag dels hittat genom Lantmäteriets rättsfallsregister, men framförallt genom kontakter med fastighetsråden Gunnar Bergström och Per-Gunnar Andersson samt Leif Norell på Lantmäteriets huvudkontor i Gävle. De har även svarat på frågor och funderingar som jag har haft.

Jag även haft kontakt med andra tjänstemän vid olika myndigheter för att få svar på diverse frågor och funderingar som jag har haft. Kontakterna har skett informellt och det har inte varit fråga om några intervjuer.

Någon traditionell underökning av genomförda förrättningar har inte genomförts, anledningen är främst att jag har antagit att de förrättningar som berört mer tveksamma frågor har prövats i domstolarna.

## 2 Allmänt om skogen, skogsbruket och skogsfastigheter i Sverige

I Sverige är skogen en nationell tillgång som har stor betydelse både för den enskilde skogsägaren och för samhället i stort. Skogen är mångfasetterad och präglad av mångbruk. Den levererar råvara, är en bas för en stor industri, är livsmiljö för djur och växter, är en källa för friluftsliv, är bärare av estetiska värden och kulturmiljövärden, är bas för renskötseln samt är producent av bär, svamp och jaktbart vilt med mera.<sup>4</sup>

Skogen är en förnyelsebar resurs som har stora möjligheter att bidra till en hållbar utveckling genom en ökad produktion av biomassa som binder kol och som ger möjligheter till en ökad användning av biobränslen.<sup>5</sup>

Av Sveriges totala landareal som är 40,8 miljoner ha består 22,5 miljoner ha av produktiv skogsmark vilket motsvarar ungefär 55 %<sup>6</sup>. Arealen skogliga impediment är 7,5 miljoner ha<sup>7</sup>.

### 2.1 Skogliga definitioner av marken

Skogsmark definieras sedan 2009 i SvL 2 § 1 st. 1 pkt. som *”mark inom ett sammanhängande område där träden har en höjd av mer än fem meter och där träd har en kronslutenhet<sup>8</sup> av mer än tio procent eller har förutsättningar att nå denna höjd och kronslutenhet utan produktionshöjande åtgärder”*. Ändringarna av definitionen gjordes för att bättre harmonisera med FAO:s<sup>9</sup> definition av begreppet skogsmark.

Produktiv skogsmark definieras enligt SvL 2 § 1 st. 3 pkt. som skogsmark som *”enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år”*. En kubikmeter virke uttrycks vanligen i m<sup>3</sup>sk, skogskubikmeter och en skogskubikmeter omfattar trädets stam inklusive topp och bark.<sup>10</sup>

<sup>4</sup>Prop. 1992/93:226 s 47.

<sup>5</sup>Prop. 2007/2008:108 s 24 och 33.

<sup>6</sup>Skogsstyrelsen (2010).

<sup>7</sup>SLU (2010).

<sup>8</sup>Ett uttryck för ett skogsbestånds täthet, anges vanligen som kvoten mellan den yta som trädkronornas horisontalprojektion utgör och beståndets totala areal. (Skogsencyklopedin).

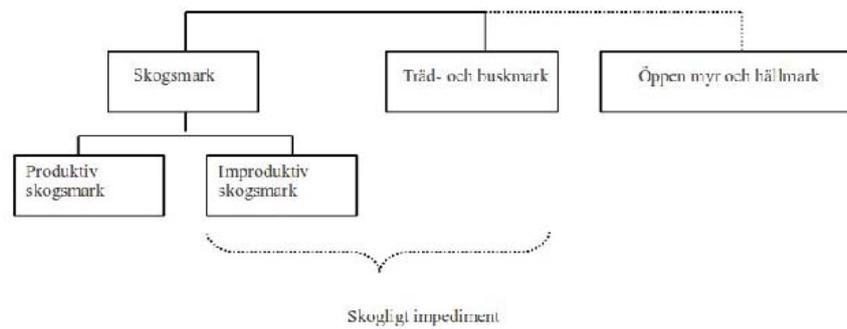
<sup>9</sup>FN:s livsmedels- och jordbruksorganisation.

<sup>10</sup>Skogsencyklopedin (2000) s 424.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Skogsmark som inte kan producera en skogskubikmeter per hektar och år är improduktiv skogsmark. Tillsammans med träd- och buskmark bildar improduktiv skogsmark skogligt impediment enligt SvL 2 § 1 st. 3 pkt.

En schematisk bild över ägoslagens indelning visas i illustration 1 nedan.



*Illustration 1: Indelningen i ägoslag enligt Skogsvårdslagen*

## 2.2 Definitionen av skogsbruk med mera

Vad som menas med skogsbruk är en fråga som kan diskuteras vitt och brett. En vedertagen definition är: ”*verksamhet där skog utnyttjas för produktion av virke för efterföljande bearbetning och användning*”.<sup>11</sup>

Skogsindustrin räknas vanligen inte in i begreppet skogsbruk, utan termen ”skogsnäringen” brukar användas som ett samlingsnamn för både skogsbruk och skogsindustri.<sup>12</sup>

Virke kan definieras som: ”*trävara med i stort sett bibehållen biologisk struktur avsett för bearbetning, för tillverkning av massa, till bränsle e.d*”<sup>13</sup>. Om virket bearbetas direkt vid skogsavverkningen är det skogsvirke; ”*virke som erhålls direkt vid skogsavverkning, inbegripet omedelbart användbara träföremål, t.ex. pålar och stolpar. Skogsvirke kan ej räknas som formbara eftersom det saknar måttbestämd formgivning. Oftast torde det få beaktas som mängdvara, tex sågtimmer, tändsticksvirke, ibland som sakvara tex pålar*”<sup>14</sup>.

## 2.3 Bonitet och tillväxt

Den produktiva skogsmarkens medelvirkesförråd är 130 m<sup>3</sup>sk per hektar och medelboniteten, det vill säga den naturgivna virkesproducerande förmågan är 5,3 m<sup>3</sup>sk per hektar och år<sup>15</sup>. Boniteten påverkas av flera faktorer som klimatet, hydrologin och utbudet av växtnäring på platsen<sup>16</sup>.

Tillväxt är hur mycket som de facto växer medan boniteten är ett mått på den teoretiska förmågan.

Boniteten varierar över landet då de påverkande faktorerna varierar, från 2,9 m<sup>3</sup>sk per hektar och år i Norrbottens län till 11,2 m<sup>3</sup>sk i Skåne. Medelboniteten under perioden 2005-2009 visas nedan i tabell 1<sup>17</sup> och som karta i illustration 2<sup>18</sup>.

---

<sup>11</sup> Skogsencyklopedin s 413.

<sup>12</sup> Appelstrand (2007) s 16.

<sup>13</sup> Skogsencyklopedin (2000)s.538.

<sup>14</sup> Skogsencyklopedin (2000) s 434.

<sup>15</sup> Skogsstyrelsen (2010).

<sup>16</sup> Skogsencyklopedin (2000) s 67.

<sup>17</sup> Skogsstyrelsen (2010).

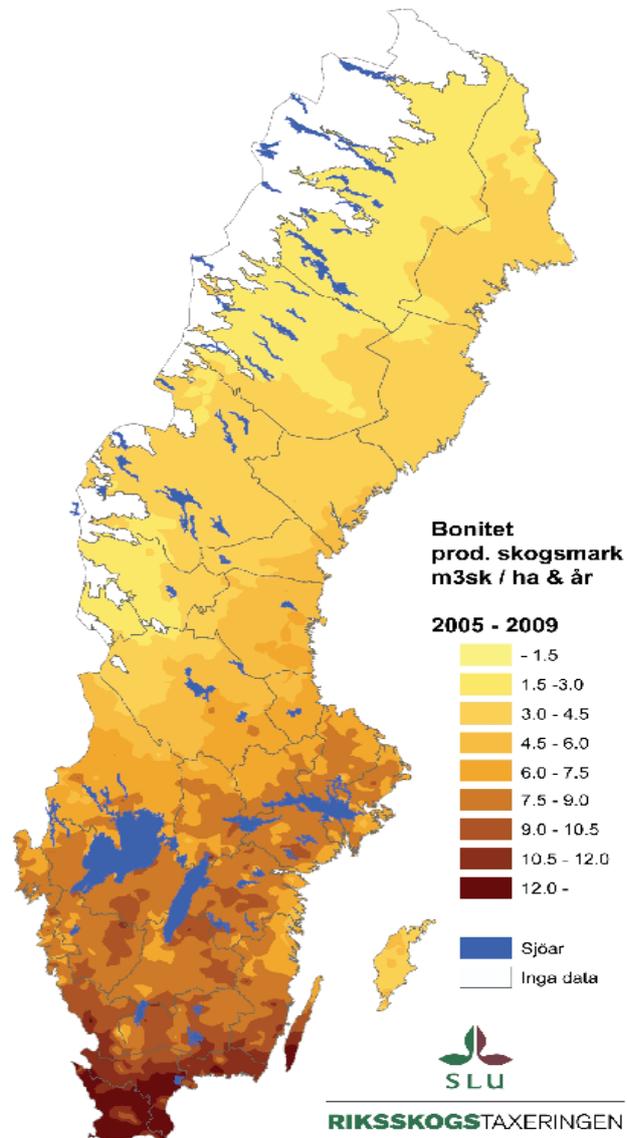
<sup>18</sup> SLU (2010).

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

<b>Län/ landsdel</b>	<b>m<sup>3</sup>sk per ha och år</b>
Norrbottens	2,9
Västerbottens	3,2
Jämtlands	3,5
Västernorrlands	4,2
Gävleborgs	5,4
Dalarnas	4,8
Värmlands	6,3
Örebro	7,3
Västmanlands	7,3
Uppsala	7,4
Stockholms	7,5
Södermanlands	7,8
Östergötlands	8,0
V Götalands	8,1
Jönköpings	8,4
Kronobergs	8,8
Kalmar	8,4
Gotlands	3,9
Hallands	9,4
Blekinge	11,0
Skåne	11,2
Norra Norrland	3,0
Södra Norrland	4,2
Svealand	6,2
Götaland	8,6
Hela landet	5,3

*Tabell 1: Medelbonitet i Sverige 2005-2009*

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved



*Illustration 2: Karta över medelboniteten i Sverige år 2005-2009*

## 2.4 Skogens ägare

Den produktiva skogsmarken har ett ägande spritt över flera olika ägarklasser där den största ägarkategorin är enskilda ägare. Nedan i tabell 2 redovisas de olika ägarklassernas andelar av det totala ägandet<sup>19</sup>.

Ägarklass	
Enskilda ägare	50%
Privata aktiebolag	26%
Statsägda aktiebolag	14%
Övriga privata ägare	6%
Staten	3%
Övriga allmänna ägare	1%

*Tabell 2: Skogens ägare*

Enskilda ägare omfattar inte bara fysiska personer utan även dödsbon och bolag som inte är aktiebolag.

Med privata aktiebolag avses aktiebolag som inte är statliga, kommunala, landstingskommunala eller aktiebolag ägda av organisationer som tillhör ägarklassen övriga allmänna ägare. Exempel på privata aktiebolag är Bergvik Skog AB.

Ett statsägt aktiebolag är ett aktiebolag som till minst 50 % ägs av staten. Exempel på statsägt aktiebolag är Sveaskog AB.

Ägarklassen övriga privata ägare består av bland annat Svenska kyrkan, stiftelser, gemensamhetsskogar, besparingsskogar, häradsallmänningar, ekonomiska och ideella föreningar med mera.

Staten omfattar statliga myndigheter, stiftelser och fonder som har i uppdrag att förvalta statlig skogsegendom. Exempel är Statens Fastighetsverk och Fortifikationsverket.

Övriga allmänna ägare är kommuner och landsting samt aktiebolag som ägs till minst 50 % av dessa.

---

<sup>19</sup>Skogsstyrelsen (2010).

## 2.5 Skogspolitiken

*”Den hejdlösa skogsskövling, som under årtal pågått, hotar helt och hållet omintetgöra vårt skogskapital och att förvandla den ena trakten efter den andra av vårt land till ödemarker”* - Jordbruksministern Theodor Odelberg vid riksdagsdebatten den 11 maj 1903.<sup>20</sup>

Sverige har en lång tradition av skogsskötsel och regleringar kring denna. Den första moderna skogsvårdslagen kom redan år 1903. Lagen innebar att ny skog var tvungen att anläggas när den gamla avverkats. Denna bestämmelse finns fortfarande kvar i dagens skogsvårdslag.

Skogen har alltid haft en central roll i Sverige och bidragit starkt till utvecklingen från jordbrukssamhälle till industrisamhälle. Graden av reglering av skogsbruket har varierat genom åren. Under 1980-talet var regleringen hård för att trygga virkesförsörjningen till skogsindustrin, vilket står i kontrast till politiken ”frihet under ansvar” som nu är rådande.

Här nedan i tabell 3 presenteras de viktigaste skogspolitiska besluten under 1900- och 2000-talet.<sup>21</sup>

### Årtal

- |      |  |
|------|--|
| 1903 | Skyldighet att trygga återväxten.  |
| 1905 | 1903-års skogsvårdslag träder i kraft.   |
| 1923 | Bestämmelserna om återväxt förtydligas.<br>Skydd för yngre skog införs. Avverkning får inte ske så att en fastighet lider brist på husbehovsskog.  |
| 1948 | En ny skogsvårdslag antas av riksdagen. Utvecklingsbar skog får endast gallras, inte föryngringsavverkas.  |
| 1975 | Anmälningsskyldighet för slutavverkningar införs.<br>Naturvårdshänsyn ska tas i skogsbruket.   |
| 1980 | En ny skogsvårdslag träder i kraft.<br>Ökade krav på anläggning av ny skog.<br>Skyldighet att röja ungskog.<br>Skyldighet att ersätta gles skog och skog med olämpliga trädslag med ny skog. |
| 1984 | I skogsvårdslagen införs skyldighet att gallra, skyldighet att avverka en viss andel äldre skog samt en skyldighet att inneha en skogsbruksplan.   |

<sup>20</sup>Enander (2001) s 48f.

<sup>21</sup>Holmberg (2005).

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

- 1994 Den nya skogspolitiken träder i kraft och med den upphör den omfattande detaljregleringen att gälla.  
Ett miljömål införs och jämföras med produktionsmålet.  
Miljöhänsynen vid slutavverkning ska redovisas.
- 1999 Riksdagen antar femton nationella miljökvalitetsmål.
- 2009 Skogsvårdslagens portalparagraf ändras, skogen ska ses som en förnyelsebar resurs

*Tabell 3: Skogspolitiska beslut under 1900- och 2000-talet*

Den nuvarande skogsvårdslagen trädde i kraft 1979 och dess portalparagraf har sedan ändrats 1994 och 2009. Portalparagrafen har nu följande lydelse:

*1 § Skogen är en nationell tillgång och en förnybar resurs som ska skötas så att den uthålligt ger en god avkastning samtidigt som den biologiska mångfalden behålls. Vid skötseln ska hänsyn tas även till andra allmänna intressen. Lag (2008:662).*

Paragrafen innehåller alltså dels ett produktionsmål och dels ett miljömål. Därutöver ett stadgande att skogen är en förnyelsebar resurs och att det vid skogsskötseln ska tas hänsyn även till andra allmänna intressen.

## 2.6 Produktionsmålet

Produktionsmålet definieras i propositionen som: *”Skogen och skogsmarken skall utnyttjas effektivt och ansvarsfullt så att den ger en uthålligt god avkastning. Skogsproduktionens inriktning skall ge handlingsfrihet i fråga om användningen av vad skogen producerar.”*<sup>22</sup>

Skogen har varit en viktig försörjningskälla för landet som har gett råvara till både skogsindustrin och energisektorn. Under lång tid var produktionen det centrala i skogspolitiken.<sup>23</sup>

Det som menas med god avkastning på det sätt det kommer till uttryck i skogsvårdslagens portalparagraf är en avkastning som uppfyller dagens krav på avkastning utan att begränsa möjligheterna att möta de behov som uppstår i framtiden. Det innebär att skogsbruket måste ske på ett sådant sätt att ekosystemet inte utarmas och att skogens naturgivna produktionsförmåga bevaras.<sup>24</sup>

<sup>22</sup>Prop. 1992/93:226 s 32.

<sup>23</sup>Prop. 1992/93:226 s 33.

<sup>24</sup>Prop. 1992/93:226 s 48.

## 2.7 Miljömålet

Miljömålet definieras i propositionen som: *”Skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga skall bevaras. En biologisk mångfald och genetisk variation i skogen skall säkras. Skogen skall brukas så att växt- och djurarter som naturligt hör hemma i skogen ges förutsättningar att fortleva under naturliga betingelser och i livskraftiga bestånd. Hotade arter och naturtyper skall skyddas. Skogens kulturmiljövärden samt dess estetiska och sociala värden skall värnas.”*<sup>25</sup>

1980-talet hade präglats av en successivt ökande kraftmätning mellan å ena sidan produktionsmålsättningarna och en växande insikt om behovet av att skapa ett politiskt utrymme för ett miljömål å andra sidan.<sup>26</sup>

Det var kombinationen av ett flertal pådrivande faktorer som ledde fram till att ett miljömål angavs i propositionen om den nya skogspolitiken. Faktorerna var bland annat ökade krav på miljöhänsyn som ett resultat av ny kunskap och medvetenhet, ett utökat sektorsansvar enligt 1991-års miljöpolitiska beslut, en stark opinion samt den internationella utvecklingen med Förenta Nationernas konferens om miljö och utveckling i Rio 1990.<sup>27</sup>

Ursprungligen avsåg begreppet uthållighet själva virkesproduktionen och dess betydelse för skogsindustrin och sysselsättningen. Begreppet utvidgades i 1994-års skogspolitik till att även omfatta bevarandet av den biologiska mångfalden. Det talades då om ett virkesöverskott som växte och som en konsekvens av detta tonades produktionskravet ned från en hög till en god avkastning.<sup>28</sup>

Genom 1994-års skogspolitik där miljömålet jämfördes med produktionsmålet har miljövården fått en större vikt och skogsbruket ett ökat ansvar för att miljömålet uppfylls.<sup>29</sup>

Ett miljömål anses inte bara fylla en viktig allmän funktion. För skogsbruket anses det även vara ett självändamål då ett bärkraftigt, långsiktigt skogsbruk inte kan bedrivas om det bortses från de naturgivna förutsättningarna eller om dessa motverkas.<sup>30</sup>

<sup>25</sup>Prop. 1992/93:226 s 27.

<sup>26</sup>Appelstrand (2007) s 67.

<sup>27</sup>Prop. 1992/93:226 s 27 ff & Appelstrand (2007) 70.

<sup>28</sup>Enander (2009).

<sup>29</sup>Prop. 1992/93:226 s 26 ff.

<sup>30</sup>Prop. 1992/93:226 s 31.

## 2.8 Skogen som en förnyelsebar resurs

Sedan miljömålet infördes 1994 har synen på skogens roll som ett verktyg i arbetet mot klimatförändringar förändrats. Som resurs anses skogen genom sin förnybarhet och om den nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt kunna kombinera produktions- och miljömålet samt bidra till en hållbar utveckling av samhället.<sup>31</sup>

Något framtida virkesöverskott väntas inte uppstå trots att tillväxten i skogen är rekordhög. För att tillgodose skogsindustrin och den expanderande bioenergiindustrin bör skogsproduktionen öka ännu mera<sup>32</sup>. Ett sätt som kan få skogsproduktionen att öka är intensivodling, mer om det följer i nästa stycke.

## 2.9 Potentiell skogsmark

Idag finns det mark i Sverige som har potential att beskogas men som mer eller mindre ligger för fåfot. Den vanligaste marken det handlar om är jordbruksmark som av olika anledningar inte längre brukas. Ett sätt att använda den marken är att beskoga den och ”odla skog” i mer intensiva former genom så kallad intensivodling av skog. Lämpliga träslag för intensivodling är björk och hybridasp.<sup>33</sup>

Många av Sveriges åkerskiftan är små och det är vanligt förekommande med olika brukningshinder som åkerholmar. Om marken ska användas för skogsodling med en längre omloppstid<sup>34</sup> har småskaligheten och brukningshindrena en mindre betydelse. Detta eftersom det i regel finns skog runtomkring och de maskinella insatserna vid skogsbruk inte sker lika ofta som vid jordbruk.

Åkerarealen har i relativa tal minskat mest i Norrbotten och Västerbotten den senaste 25-årsperioden. I absoluta tal har minskningen varit störst i Västra Götaland och Skåne med 40-45 000 ha. Mellan åren 1990-2003 överfördes totalt 70 000 ha från åkermark till skogsmark. Det finns totalt cirka 140 000 ha före detta jordbruksmark som klassas som kal skogsmark. Det innebär att mer än hälften av denna areal överförts till skogsmark före år 1990.<sup>35</sup>

Att ta jordbruksmark ur produktion för att plantera igen den med skog kräver tillstånd från länsstyrelsen och regleras i miljöbalken 12 kap. 9 § och Jordbruksverkets föreskrifter SJVFS 1999:199. Rättsläget är idag delvis oklart om vad som menas med att ta jordbruksmark ur produktion när det handlar om intensivodling av skog<sup>36</sup>.

<sup>31</sup>Prop. 2007/08:108 s 33.

<sup>32</sup>Enander (2009).

<sup>33</sup>Korsning mellan svensk och nordamerikansk asp.

<sup>34</sup>Tiden från förnygring till avverkning. Motsvarigheten inom jordbruket heter rotationsperiod.

<sup>35</sup>Jordbruksverket (2008).

<sup>36</sup>Michaneck & Pettersson (2010).

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Traditionell odling av salix, vilket har pågått i Sverige sedan 1960-talet bör ses som jordbruksmark även om det saknas uttryckligt stöd för det i lagstiftningen, däremot finns det stöd i propositionen till miljöbalken<sup>37</sup>.

Enligt Skogsstyrelsens allmänna råd SKSFS 1993:2 anses mark som används till julgransodling och energiskogsodling inte längre vara skogsmark och att ta skogsmark ur virkesproduktion kräver inte tillstånd enligt SvL 2 §.

Odling av hybridasp och poppel på jordbruksmark anses enligt Europeiska Unionens stödregler vara jordbruk. Enligt SvL torde det däremot vara virkesproduktion. En intensivodling av gran (dock inte julgranar), lärk, contorta och sitkagran bör däremot ses som virkesproduktion.<sup>38</sup>

Att odla skog på tidigare åkermark ställer vissa krav på marken, exempelvis att det finns en fungerande avrinning för vattnet. Vid odling av björk på före detta åkermark kan tillväxten per hektar och år vara 9 m<sup>3</sup>sk vid en omloppstid på 50 år. Tillväxten för hybridasp kan på bättre marker uppskattas till cirka 25 m<sup>3</sup>sk per hektar och år vid en omloppstid på 20-25 år. Björkens tillväxt är alltså lägre än hybridaspens men björken har cirka 40 procent högre veddensitet och är mer odlingssäker<sup>39</sup>. Illustration 3 på nästa sida är ett exempel på hur hybridasp planterad på åkermark kan se ut.

---

<sup>37</sup>Prop. 1997/98:45 II, s 542.

<sup>38</sup>Michaneck & Pettersson (2010).

<sup>39</sup>Skogsforsk (2005).

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved



*Illustration 3: Ett bestånd hybridasp planterad år 1988 på före detta åkermark i nordvästra Skåne.*

## 3 Uppvärmning genom vedeldning

### 3.1 Ved som energikälla

Fram till 1950 var skogsbrukets största enskilda sortiment husbehovsved med en omfattning på dryga 22 miljoner m<sup>3</sup>sk och svarade för över en tredjedel (36 %) av årsavverkningen. Husbehovsveden bestod av ett flertal olika virkesprodukter där den viktigaste var brännveden som omfattade cirka 15 miljoner m<sup>3</sup>sk.

I och med att först koks och sedan olja introducerats som energikälla för husuppvärmning minskade snabbt behovet av brännved. I slutet av 1950-talet började oljetekniken helt dominera marknaden. Användandet av brännved som energikälla gick därefter på sparlåga och år 1964/65 var förbrukningen nere på 5,6 miljoner m<sup>3</sup>sk. Förbrukningen sjönk ytterligare fram till mitten av 1970-talet då botten nåddes, förbrukningen var då nere på 1,5 miljoner m<sup>3</sup>sk. Energikrisen i slutet av 1970-talet fick till följd att förbrukningen ökade igen.

År 1990-1991 var förbrukningen av brännved 4,3 miljoner m<sup>3</sup>sk. Skogens roll som energikälla var dock ungefär det dubbla genom att nästan alla biprodukter från skogsindustriföretagen togs om hand för att eldas upp. Av årsavverkningen gick cirka 40 procent till energisektorn.<sup>40</sup>

Brännvedsförbrukningen var år 2008 ca 6,8 miljoner kubikmeter travat mått vilket motsvarar ungefär 4,7 miljoner m<sup>3</sup>sk<sup>41</sup>. För brännved kan begreppen kubikmeter travat mått (m<sup>3</sup>t), kubikmeter fast mått (m<sup>3</sup>f) eller kubikmeter stjälp mått (m<sup>3</sup>s) användas. Volymen av en trave är produkten av travens medellängd, medelhöjd och bredd inklusive en viss volym luft. Vid omvandling från m<sup>3</sup>sk till m<sup>3</sup>t är omvandlingsfaktorn ~1,46 m<sup>3</sup>sk, till m<sup>3</sup>f ~ 0,95 och vid m<sup>3</sup>sk till m<sup>3</sup>s ~2.2<sup>42</sup>.

Trenden är att uppvärmning med olja och el minskar medan uppvärmningen med bibränsle och fjärrvärme (vilken ofta kommer från bibränslen) ökar. Med bibränslen avses ved, flis/spån och pellets. I illustration 4 på nästa sida visas fördelningen över de använda energislagen för uppvärmning av småhus år 2008. Antalet småhus inklusive småhus på lantbruksfastigheter som används för permanentboende uppgick till cirka 1,74 miljoner stycken, varav 184 000 småhus på lantbruksfastigheter.<sup>43</sup>

---

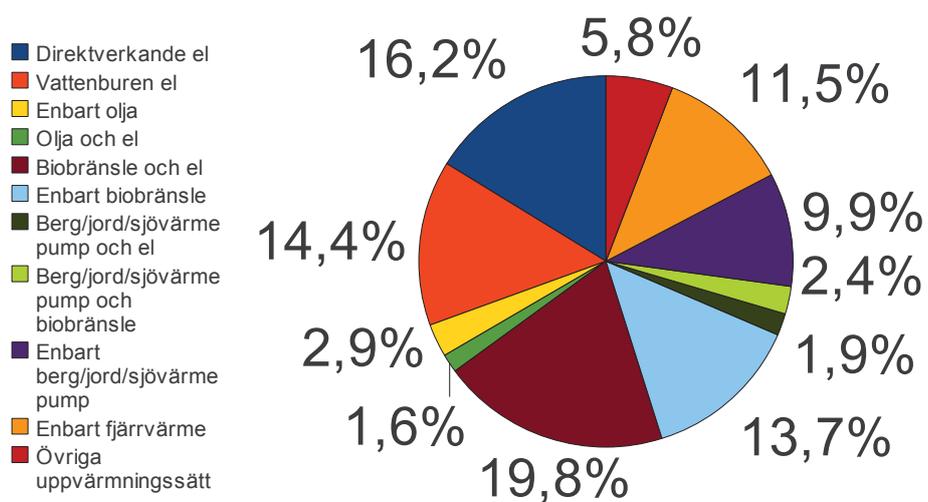
<sup>40</sup>Kardell (2004).

<sup>41</sup>Energimyndigheten (2009).

<sup>42</sup>Skogssverige.

<sup>43</sup>Energimyndigheten (2009).

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved



*Illustration 4: Använda energislag för uppvärmning av småhus*

### 3.2 Olika trädslags energiinnehåll och vedåtgången för ett småhus

Olika trädslag innehåller olika mycket energi, bland de vanliga trädslagen i Sverige innehåller asp minst energi och ek mest. Nedan i tabell 4 redovisas de olika trädslagens energiinnehåll<sup>44</sup>.

Trädslag	Energiinnehåll per m <sup>3</sup> f i kwh
Asp	2000
Gran	2050
Al	2100
Tall	2150
Björk	2600
Bok	2700
Ek	2700

Tabell 4: Olika trädslags energiinnehåll

En kubikmeter eldningsolja innehåller cirka 10 000 kWh vilket motsvarar 3,7 m<sup>3</sup>f torr ekved eller 3.8 m<sup>3</sup>f björkved. Normalt kan man räkna att en kubikmeter torkad och väl travad ved innehåller cirka 1300 kWh.<sup>45</sup>

Den genomsnittliga energianvändningen för uppvärmning och varmvatten i ett småhus är cirka 30 Mwh per år<sup>46</sup>. Enligt ovan motsvaras det av cirka 20-25 kubikmeter travat mått. I skogskubikmeter motsvarar det cirka 15-17 m<sup>3</sup>sk.

### 3.3 Vad krävs för att elda med ved

Utöver det självklara, någon form av vedpanna eller kamin, är det mer som krävs i utrustningsväg för att de växande träden ska bli ved som är lämplig att elda med. Först ska träden fällas och bearbetas till mer hanterbara stockar, det kan göras med en skogsmaskin, en skördare eller manuellt med motorsåg eller handsåg och yxa. Därefter behöver stockarna transporteras från skogen till den plats där de ska upparbetas till ved. De kan ske med hjälp av en skotare<sup>47</sup>, en traktor med timmerkärra, en ATV<sup>48</sup> med timmerkärra, en skoter med släde eller på något annat liknande sätt.

<sup>44</sup>Krögerström (1994) s 60.

<sup>45</sup>Krögerström (1994) s 60.

<sup>46</sup>Energimyndigheten (2008).

<sup>47</sup>En skogsmaskin som transporterar virket från avverkningsplatsen till avlägget vid en väg.

<sup>48</sup>ATV står för All-Terrain Vehicle, på svenska fyrhjuling.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Hemma på ”vedbacken” ska vedstockarna kapas och klyvas till ved. Utöver den traditionella metoden att använda yxa och såg finns det givetvis maskiner som kapar och klyver att ta till hjälp. Efter att veden är kapad och kluven behöver den torka. Det bör helst ske under åtminstone sommarhalvåret.<sup>49</sup>

Om fastighetsägaren själv inte har utrustningen eller möjligheten att omvandla de stående träden till ved är det givetvis möjligt att hyra utrustningen eller anlita någon annan för att göra hela eller delar av arbetet. För skogskötseln i sig kan det krävas mer utrustning men jag går inte in djupare på det.

---

<sup>49</sup>Krögerström (1994) s 58.

## 4 Fastighetsbildning avseende bostadsfastigheter med skog

### 4.1 Bakgrund

I och med att omvärlden förändrades och så även de jordbrukspolitiska riktlinjerna i slutet av 1980-talet försvann principen om att landet skulle vara självförsörjande på bland annat livsmedel. Förändringen påverkade även synsättet på fastighetsbildningen för landsbygden.

Av regionalpolitiska skäl ansågs det angeläget att FBL inte tillämpades på ett sådant sätt att man regelmässigt vägrade att till en bostadsfastighet på landet lägga till mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet. Tidigare var principen att mark som inte var normal tomtmark kring ett bostadshus skulle tillhöra en jord/skogsbruksfastighet och inte en bostadsfastighet.

### 4.2 Fastighetsrättsliga möjligheter för rätt till husbehovsved

Utöver möjligheten att ta skog på den egna fastigheten så finns det för vissa bostadsfastigheter andra rättigheter som kan ge tillgång till husbehovsved. Dessa är så kallade skogsfångsservitut och samfälligheter med ändamålet husbehovsved.

Ett skogsfångsservitut är ett servitut som ger den härskande fastigheten rätt att avverka skog på den tjänande fastigheten. Tidigare bildades denna typ av servitut i rätt stor utsträckning i vissa delar av landet. Det var vanligt förekommande vid försäljningen av skogsmark i Norrland under 1800-talet att mindre jordbruksfastigheter fick sitt behov av husbehovsved och virke tillgodosett genom ett servitut. Servitutens omfattning varierar, äldre servitut har i regel ”full skogsfångsrätt” för vedbrand, stängsel, hässjevirke och virke för husbyggnad utefter den härskande fastighetens eget val, så kallade fria servitut. Under den senare delen av 1800-talet och början av 1900-talet blev de nya servitutsupplåtelseerna i regel begränsade, ofta till en viss mängd virke eller att avverkning bara fick ske efter anvisning från ägaren till den tjänande fastigheten, ett så kallat anvisningsservitut.<sup>50</sup>

Behovet för dessa jordbruksfastigheter av att ha en rätt till skogsfång minskade i takt med att jordbruksnäringen förändrades och förutsättningen för att kunna bedriva jordbruk på denna typ av fastigheter försvagades samt att användningen av olja och el ersatte ved som energikälla.<sup>51</sup>

<sup>50</sup>Lantmäteriet (1983) s 2.

<sup>51</sup>Lantmäteriet (1983) s 3.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Enligt FBL 7:2 får inte servitut avseende skogsfång nybildas. Anledningen till att skogsfångsservitut inte får nybildas är att dessa vid FBLs tillkomst ansågs ha medfört betydande olägenheter, särskilt för skogsbruket<sup>52</sup>. Servitut avseende rätt till skogsfång får inte heller bildas genom frivillig överenskommelse (avtalsservitut) enligt JB 14:4.

### 4.3 När fastighetsbildning inte ska ske

Enligt FBL 3:1 ska fastighetsbildning inte ske om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter som spelar in bör tillgodoses på ett annat sätt än genom fastighetsbildning.

Exempel när fastighetsbildning inte ska ske är om det är fråga om exklusiva syften som endast intresserar en snävare kategori av fastighetsägare såsom jakt och ändamål som enbart avser ett extensivt nyttjande som rekreation och friluftsliv.<sup>53</sup>

#### 4.3.1 Jakt

För en fastighetsägare kan jakten ge incitament till fastighetsbildning för att exempelvis uppnå en viss areal och en viss fastighetstaxering. Exempelvis bör arealen inte vara mindre än 5 ha för att kunna registrera fastigheten som ett så kallat B-område<sup>54</sup>.

Om jakten i området där fastigheten ligger sker i samverkan med andra fastighetsägare/jakträttsinnehavare genom ett viltvårdsområde kan det även då finnas krav på att fastigheten ska vara taxerad som lantbruk och ha en viss areal enligt Lag om viltvårdsområde (SFS 2000:592) och de regler som gäller för det aktuella viltvårdsområdet.

Rätten till att jakt kan tillgodoses med nyttjanderätt istället för med fastighetsbildning. Nyttjanderätter när det gäller rätt till jakt går vanligen under betäckningen ”jaktarrende” men är inget arrende i lagens mening utan en nyttjanderätt enligt 7 kap. JB.<sup>55</sup>

#### 4.3.2 Skatteaspekter

En annan aspekt som styr fastighetsägares vilja att en fastighet ska ha en viss areal och bestå av viss mark är att det påverkar fastighetstaxeringen som ger skattemässiga konsekvenser.

<sup>52</sup>Prop. 1969:128 s B 549.

<sup>53</sup>Prop. 1993/94:27 s 32.

<sup>54</sup>Naturvårdsverkets föreskrifter och Allmänna råd om administration av jakt efter älg, kronhjort och stora rovdjur m.m.; NFS 2002:19.

<sup>55</sup>Larsson & Synnergren (2008) s 21.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Gränsen för att en bebyggd fastighet som omfattar annat än tomtmark ska vara taxerad som lantbruksfastighet är i dagsläget 2 ha enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 2 kap. 4 § och 4 kap. 5 §.

Om en fastighet taxeras som en lantbruksfastighet får det skattemässiga konsekvenser för ägaren. Det innebär att fastighetsägaren anses vara näringsidkare med krav på bokföring och deklARATIONER men det kan samtidigt ge möjlighet till att göra avdrag osv.

Det finns ingen koppling mellan FBL och skattelagstiftningen vilket innebär att det som anses vara en bostadsfastighet enligt FBL är en lantbruksfastighet enligt skattelagstiftningen.

Tidigare fanns det en skatt för uttag av husbehovsved på lantbruksfastigheter. Numera är det explicit uttryckt i inkomstskattelagen 22 kap. 4 § att uttag av bränsle från en fastighet som är taxerad som lantbruk inte ska uttagsbeskattas om bränslet används för uppvärmning av den skattskyldiges privatbostad på fastigheten.

### 4.4 Skyddszon

Vid skogsbruk ska skydds-zoner med träd lämnas vid bebyggelse i sådan utsträckning som behövs med hänsyn till växt- och djurlivet, kulturmiljön och landskapsbilden<sup>56</sup>. Vid skötsel av skogen ska hänsyn tas till allmänna intressen enligt SvL 1 § 2 st. Exempel på allmänna intressen enligt SvL är bland annat rennärning, kulturmiljövård samt rekreation och friluftsliv<sup>57</sup>.

Fastighetsägare torde ha intresse i att ha kontroll över sin omgivning. Även om det är så att en bostadsfastighet ligger i anslutning till en skogsbruksfastighet och det vid brukandet av skogen tas hänsyn enligt regelverket och skydds-zoner lämnas så kan även det få konsekvenser för bostadsfastigheten.

I förarbetena till FBL finns det en restriktivitet mot att låta en bostadsfastighet, en ”tomt” vara stor för att exempelvis kunna hindra en förfulande vegetation då det ansågs att vissa delar av tomtmarken skulle bli så extensivt nyttjade att det knappast kunde anses vara av stadigvarande betydelse<sup>58</sup>. Detta grundades på att det från samhällsekonomisk synpunkt var angeläget att marktillgången utnyttjades effektivt. Det ansågs även betydelsefullt att allmänhetens fria tillträde till markområden som kunde användas för det rörliga friluftslivet inte hindrades eller försvårades i onödan<sup>59</sup>.

<sup>56</sup>Skogsstyrelsens föreskrifter SKSFS 1993:2.

<sup>57</sup>Prop. 1992/93:226 s 49.

<sup>58</sup>Prop. 1969:128 s B 113.

<sup>59</sup>Prop. 1989/90:151 s 17.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Uttalandena i propositionen till FBL fick ett starkt genomslag i praxis och ledde till en obenägenhet att föra jordbruk- eller skogsmark till bostadsfastigheter.

Med rättsfallet NJA 1976 s 429 tillkom en praxis som innebar att det i vissa undantagsfall när starka skäl förelåg kunde vara möjligt att låta en bostadsfastighet vara större än vad som har karaktären av en normal tomt. I rättsfallen var bostadsfastigheten ensligt belägen och omgiven av vidsträckta skogar. För att bostadsfastigheten skulle få en god miljö så att denna blev varaktigt lämpad för sitt ändamål krävdes att bostadsfastigheten fick ett betydligt större omfång än vanligt.

Under 1980-talet började det ske en förändring mot en generellt mer flexibel tillämpning, åtminstone i vissa delar av landet<sup>60</sup>. Vid ändringen av FBL genom proposition 1989/90:151 ändrades inställningen från lagstiftarens sida, vilket beskrevs i kapitel 4.1. Ändringen möjliggjorde att till en bostadsfastighet på landet lägga mark för mindre djurhållning eller odling.

Med hänsyn till det då gällande skogspolitiska målet var inriktningen att produktiv skogsmark inte skulle tillåtas ingå i en bostadsfastighet. I vissa fall ansågs det dock vara rimligt att små arealer skogsmark som saknar intresse för det aktiva skogsbruket kan ingå. Som regel ansågs det inte finnas någon anledning att till en bostadsfastighet tillföra skogsmark enbart för att skapa en skyddszon mot till exempel avverkning kring tomten. Motsvarande restriktivitet angavs för att tillföra en bostadsfastighet åkermark enbart därför att ägare av bostadsfastigheten vill förhindra att skogsplantering skedde på åkermarken.<sup>61</sup>

Ur skogsbrukets perspektiv ansågs det vid reformeringen av skyddet för skogsbruket i FBL 3:7 att det fanns en risk för att värdefull skogsmark endast skulle användas som en skyddszon kring bebyggelse eller enbart skulle bli föremål för ett extensivt nyttjande.<sup>62</sup>

### 4.5 Enskilda och allmänna intressen

En viktig aspekt vid fastighetsbildning är avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Allmänna intressen är intressen som är gemensamma för en större grupp individer medan enskilda intressen är intressen som representeras av en enskild individ eller ett fåtal individer.<sup>63</sup>

Även ett behov som endast företräds av en enskild individ kan, om det är tillräckligt väsentligt vara av ett allmänt intresse. Allmänna intressen behöver inte nödvändigtvis

---

<sup>60</sup>Lantmäteriet (1988) s 65.

<sup>61</sup>Prop. 1989/90:151 s 22.

<sup>62</sup>Prop. 93/94:27 s 25.

<sup>63</sup>Ekbäck (2009) s 23.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

stå i motsats till enskilda intressen även om allmänna intressen antyder ett sådant motsatsförhållande.

Att formulera en definitionsmässigt klar och tydlig gräns mellan de olika kategorierna kan enligt Ekbäck vara svårt för att inte säga ogörligt.<sup>64</sup>

Enskilda intressenter i FBL är enligt propositionen fastighetsägare men också innehavare av panträtt och andra rättigheter. De allmänna intressen som är av betydelse är bebyggelsen, industrin, jordbruket, skogsbruket, kommunikationerna, naturvården och fritidsverksamheten.<sup>65</sup>

Det är lantmäterimyndigheten som ska se till att hänsyn tas till de allmänna intressena som berörs av en fastighetsbildning. Det sker vanligtvis genom samråd med andra myndigheter som länsstyrelsen. Vilka allmänna intressen som berörs ska lantmäterimyndigheten utreda. De enskilda intressena ska i huvudsak bevakas av fastighetsägarna själva, men i viss mån även av lantmäterimyndigheten<sup>66</sup>.

## 4.6 FBL 3 kap. Villkor för fastighetsbildning

### 4.6.1 Allmänt

Fastighetsbildningslagen och då särskilt dess tredje kapitel har en ramlagskaraktär vilket innebär att tillämpningen styrs av andra faktorer som exempelvis den rådande jord- och skogsbrukspolitiken. Förarbeten och praxis får en stor betydelse vid tillämpningen.

Syftet med villkoren är att ange de yttersta gränserna för vilka åtgärder som kan tillåtas från allmän synpunkt, de är alltså minimikrav.<sup>67</sup>

I FBL 3 kap. 1 § finns de allmänna lämplighetsvillkoren och de kan sammanfattas i följande punkter:

- En fastighet ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar.
- Fastighetsbildningen får inte avse tillfälliga behov, det finns alltså ett krav på varaktighet.
- Fastigheten ska kunna användas för det avsedda ändamålet inom en överskådlig tid, det vill säga ett krav på viss aktualitet.

---

<sup>64</sup>Ekbäck (2009) s 24.

<sup>65</sup>Prop. 1969:128 s B 56.

<sup>66</sup>Prop. 1969:128 s B 56.

<sup>67</sup>Prop. 1969:128 s B 102.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

- Kan ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning ska fastighetsbildning inte ske.<sup>68</sup>

Ett övergripande syfte med reglerna är att från en allmän synpunkt erhålla ett rationellt utnyttjande av den fasta egendomen<sup>69</sup>. Det är fastighetens slutliga utformning som ska läggas till grund för bedömningen om villkoren uppfylls<sup>70</sup>.

I nästkommande kapitel följer fördjupade genomgångar av de olika villkoren förutom den sista punkten som jag skrev om i kapitel 4.3.

### 4.6.2 Ändamål

Vid fastighetsbildning är det ändamål för vilket fastighetsbildningen sker inte bindande för hur marken sedan får användas, det prövas genom annan lagstiftning, exempelvis plan- och bygglagen (2010:900).

För större bostadsfastigheter kan det vid bildandet vara av viss betydelse om fastigheten är tänkt att utnyttjas för fritids- eller permanentboende. Är det av betydelse bör det i beslutsskälens redovisas hur fastigheten är tänkt att utnyttjas.<sup>71</sup>

Oberoende av hur bostadsfastigheten är tänkt att användas är ändamålet detsamma, nämligen bostadsändamål.

Av förrättningsprotokollet ska det framgå för vilket ändamål fastigheten har om- eller nybildats. Ändamålet ska inte preciseras i detalj utan det är tillräckligt att placera in ändamålet i ändamålskategorier som grovt uttrycker markens avsedda användning. Det bör däremot framkomma i skälen för beslutet vad som har haft betydelse för prövningen, till exempel att sökanden har för avsikt att använda fastigheten för permanentboende i kombination med skog för uttag av ved för husbehov.<sup>72</sup>

Utöver bostadsändamål är andra möjliga ändamål industriändamål, jordbruksändamål eller skogsbruksändamål. Fastighetsbildning för exklusiva syften kan accepteras i de fall när fastighetsägaren är kommun, stat eller en privat juridisk person med en speciell ändamålsinriktning.<sup>73</sup>

---

<sup>68</sup>Lantmäteriet (2010) s.71 f.

<sup>69</sup>Prop. 1969:128 s B 54.

<sup>70</sup>Prop 1969:128 s B103.

<sup>71</sup>Lantmäteriet (2010) s 75.

<sup>72</sup>Lantmäteriet (2010) s 76.

<sup>73</sup>Prop. 1969:128 s B1103.

### 4.6.3 Belägenhet, omfattning och utformning

En fastighet som om- eller nybildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till omfattning och utformning. I begreppet omfattning avses förutom storlek även en fastighets andelar i samfälligheter.<sup>74</sup>

En fastighet som bildas för ändamålet bostad ska innehålla en lämplig ”tomtplats” och få en sådan storlek att normala tomtplatsfunktioner som VA ryms inom den egna fastigheten såvida dessa funktioner inte tillgodoses genom gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Principen från FBLs tillkomst var att en bostadsfastighet inte skulle bestå av mer mark än vad som väsentligen hade en bostadstomts karaktär.<sup>75</sup>

Ändringarna i FBL som trädde i kraft 1991 möjliggjorde bildande av bostadsfastigheter med mer mark än vad som har karaktären av en normal bostadstomt i en större utsträckning än tidigare.

Vid denna tidpunkt var som tidigare sagts produktionen det centrala i skogspolitiken. Med hänsyn till denna ansågs det att produktiv skogsmark inte skulle tillåtas ingå i en bostadsfastighet. I vissa fall ansågs det dock vara rimligt att tillåta små arealer skogsmark som saknade intresse för det aktiva skogsbruket ingå. Två skäl som angavs som motiv för att låta skogsmark ingå i en bostadsfastighet var med tanke på boendemiljön samt att få till stånd en lämplig arrondering av bostadsfastigheten.<sup>76</sup>

Efter att skogspolitiken ändrades 1994 anser både Skogsstyrelsen<sup>77</sup> och Lantmäteriet genom sina rekommendationer<sup>78</sup> att det utifrån dagens skogspolitik kan vara tillåtet att en bostadsfastighet på landsbygden består av en viss areal skogsmark för uttag av husbehovsved.

En bostadsfastighet som har mark utöver vad som har karaktär av bostadsfastighet bör ges en sådan storlek och utformning att den avsedda verksamheten kan bedrivas funktionellt inom avsett område. Vad som är att anse som ett lämpligt omfattning och en lämplig utformning är något som måste bedömas från fall till fall och vid denna bedömning väger den enskildes önskemål tungt.<sup>79</sup>

Frågan om hur mycket skogsmark som bör få ingå är central. Lantmäteriet angav i ett yttrande i det så kallade *Sibbtorpsmålet*, vilket jag redogör för i kapitel 5.2 en gräns,

<sup>74</sup>Lantmäteriet (2010) s 80.

<sup>75</sup>Prop. 1969:128 s B 113.

<sup>76</sup>Prop. 1989:90:151 s 22.

<sup>77</sup>Skogsstyrelsen (2005).

<sup>78</sup>Lantmäteriet (2005).

<sup>79</sup>Lantmäteriet (2010) s 82.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

att det med hänsyn till ändamålet inte borde vara tillåtet att föra över skogsmark i syfte att bedriva skogsbruk.

Det kan enligt Lantmäteriet vara rimligt att i många situationer utgå från att en fastighets vedbehov ses som ett komplement till andra energikällor. Avgörande vid den bedömningen kan vara bostadsfastighetens karaktär och belägenhet. Exempelvis kan enligt belägna fastigheter, där det inte finns något konkurrerande anspråk på marken och där det finns en verksamhet kopplad till boendet som medför att behovet av att vara självförsörjande på ved är större, få ha en större areal skogsmark än mer normala bostadsfastigheter på landsbygden. Större arealer skogsmark än normalt bör enligt Lantmäteriet även få ingå i en bostadsfastighet om skogsmarken är av ringa intresse för det aktiva skogsbruket.<sup>80</sup>

Lämplighetsprövningen bör göras utifrån de förhållanden som gäller i det enskilda fallet och då ska hänsyn tas till motstående allmänna intressen som strandskydd och det rörliga friluftslivet. Därutöver ska en anpassning ske efter de lokala och regionala förhållandena.<sup>81</sup>

Om en bostadsfastighet är att betrakta som ett fritidsboende för en överskådlig tid med hänsyn tagen till fastighetens belägenhet, storlek, VA etcetera bör behovet av husbehovsved och därmed arealen bedömas som mer begränsat än normalt. Detta gäller vid uppenbara fall, en bostadsfastighets användning som fritidsboende eller permanentboende kan förändras genom ägarbyte och andra omständigheter.<sup>82</sup>

Ett fristående vedskifte är ett skifte som ligger separerat från bostadstomten. Det finns inget krav i FBL, vilket fanns i dess föregångare, att en fastighet ska vara samlad i så få skiften som möjligt. Huvudprincipen anses dock fortfarande vara att en fastighet endast bör bestå av ett område/skifte, särskilt när det är frågan om en bostadsfastighet<sup>83</sup>.

Enligt Lantmäteriets rekommendationer bör det normalt finnas en restriktivitet i att låta en bostadsfastighet ha ett fristående vedskifte. Det kan dock anses vara möjligt om det aktuella skiftet ligger nära bostadshuset och om skiftet är av mindre betydelse för det aktiva skogsbruket<sup>84</sup>. Vid bedömningen ska hänsyn tas till om skiftet kan få tillgång till väg enligt FBL 3:1.

<sup>80</sup>Lantmäteriet (2005) s 5.

<sup>81</sup>Prop. 1969:128 s B1157.

<sup>82</sup>Lantmäteriet (2005) s 6.

<sup>83</sup>Ekbäck (2009) s 30.

<sup>84</sup>Lantmäteriet (2005) s 5.

#### 4.6.4 Varaktighet och aktualitet

Fastighetsbildning får inte ske om den fastighet som ska om- eller nybildas för ett nytt ändamål inte kan antas få en varaktig användning (varaktighetsvillkoret) för sitt ändamål inom en överskådlig tid (aktualitetsvillkoret). Varaktighetsvillkoret är ett krav på en viss utsträckning i tiden av den avsedda användningen. Fastighetsbildning får alltså inte ske för att tillgodose tillfälliga behov som exempelvis bara intresserar den nuvarande ägaren<sup>85</sup>. Syftet med varaktighetsvillkoret är att motverka en onödig splittring av fastighetsbeståndet<sup>86</sup>.

Aktualitetskravet innebär inte att det finns någon bestämd tidsgräns. Även ganska långa dröjsmål kan godtas om det går att anta att den avsedda användningen så småningom kommer till stånd<sup>87</sup>.

Enligt Lantmäteriet bör det vara rimligt att ställa visst krav på varaktighet och aktualitet om skogsmark för uttag av husbehovsved ska ingå i en bostadsfastighet. Skogsmarken bör vara varaktigt lämpad för ändamålet och det bör även vara sannolikt att det i viss utsträckning kommer att eldas med ved på fastigheten. I vilken mån skogens tillstånd som ålder och trädslagsfördelning ska inverka torde enligt Lantmäteriet få avgöras från fall till fall. Det anses dock rimligt att med hänsyn till skogsnäringens intresse vara restriktiv med att låta skogsmark med slutavverkningsbar timmerskog ingå i en bostadsfastighet.<sup>88</sup>

#### 4.7 Undantagsbestämmelser

Successiv fastighetsbildning innebär enligt bestämmelserna i FBL 3:9 att vissa avsteg kan göras från kraven i FBL 3:1 (och 3:5) om att en fastighet som ny- eller ombildas ska bli lämpad för sitt ändamål. Anledningen är att möjligheterna att få till stånd ändringar i fastighetsbeståndet i viss mån skulle inskränkas onödigt mycket om dessa krav alltid måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska tillåtas.<sup>89</sup>

Dessa undantagsbestämmelser innebär att resultatet från lantmäteriförrättningen ska bedömas i sin helhet. Det är inte tillräckligt att fastighetsbildningen endast är oskadlig vilket innebär att den inte medför någon försämring utan det krävs en konkret förbättring i någon form. Kravet på förbättring gäller endast när undantagsbestämmelserna ska tillämpas, alltså när fastigheterna som berörs av förrättningen inte blir lämpliga. När lämplighetsvillkoren är uppfyllda finns det inget krav på att fastighetsbildningen ska leda till en förbättring.<sup>90</sup>

<sup>85</sup>Lantmäteriet (2010) s 96.

<sup>86</sup>Prop. 1989/90:151 s 22.

<sup>87</sup>Prop. 1969:128 s B104 f.

<sup>88</sup>Lantmäteriet (2005) s 5.

<sup>89</sup>Lantmäteriet (2010) s 222.

<sup>90</sup>Ekbäck (2009) s 55.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Bestämmelsen om att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas tar sikte på olämpliga så kallade restfastigheter som kan uppkomma och som kan bestå under en längre tid. Vid lantmäteriförrättningen ska lantmäterimyndigheten beakta att den genomförda åtgärden inte försvårar genomföranden av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder.<sup>91</sup>

I FBL 3:10 finns en undantagsbestämmelse som innebär att skyddet i FBL 3:6 och 3:7 inte gäller när en fastighetsbildningsåtgärd tillgodoser behov som är till nytta från allmän synpunkt. I propositionen till FBL anges att det inte är motiverat att prioritera skogsbruk och jordbruk framför andra näringar och samhällsintressen<sup>92</sup>.

Enligt Lantmäteriet kan undantagsbestämmelsen i FBL 3:10 bli tillämplig om den skogsfastighet som avstår skogsmarken inte blir lämplig enligt FBL 3:7 och det allmänna intresset av att skapa attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden överväger nackdelarna för skogsbruket. I denna prövning torde de lokala och regionala förhållandena ha en stor betydelse för hur bedömningen ska ske enligt Lantmäteriet<sup>93</sup>.

### 4.8 Skyddet för jord- och skogsbruket

Genom en ändring av FBL som trädde i kraft 1995 försvagades det företagsekonomiska kravet i FBL 3:5 samtidigt som skyddsreglerna för jord- och skogsbruket i FBL 3:6 och 3:7 förstärktes i viss mån. Motivet till ändringen var att göra det mer attraktivt att bo och verka på landsbygden genom att ge den enskilde en större frihet att anpassa sin fastighet till egna särskilda önskemål.

Huruvida en fastighet som består av både jord- och skogsbruksmark ska ses som en jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet bestäms i första hand utifrån vilket av dessa ändamål som är det dominerande på fastigheten<sup>94</sup>. Fastigheter där det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör bedömas som jordbruksfastighet om jordbruksdelen har en sådan omfattning och effektivitet att det kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart<sup>95</sup>.

Jag går inte djupare in på de företagsekonomiska villkoren i FBL 3:5 då dessa i normalfallet inte aktualiseras vid bildade av stora bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved.

Skyddet för jordbruket finns reglerat i FBL 3:6 och paragrafen lyder:  
*Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är*

<sup>91</sup>Ekbäck (2009) s 55.

<sup>92</sup>Prop. 1969:128 s B183.

<sup>93</sup>Lantmäteriet (2005) s16.

<sup>94</sup>Prop. 1969:128 s B152.

<sup>95</sup>Prop. 1993/94:27 s 31.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

*ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Lag (1993:1340).*

Den främsta anledningen till att det finns bestämmelser till skydd för jordbruksnäringen är landets behov av livsmedelsförsörjning under kriser och krig. Andra skäl är att förhindra dålig skiftesindelning och ägosplittring genom att ställa krav på fastighetsindelningen.

Vad som medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen kan inte anges generellt utan måste bedömas med hänsyn till de rådande jordbrukspolitiska riktlinjerna och omständigheterna i det enskilda fallet.<sup>96</sup>

Att avskilja skogsmark från en jordbruksfastighet bör normalt inte anses medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.<sup>97</sup>

Bestämmelserna om skyddet för skogsnäringen är reglerat i FBL 3:7 och paragrafen lyder:

*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.*

Den grundläggande tanken med bestämmelserna i FBL 3:7 är att fastighetsbildning inte bör få ske om den riskerar att minska skogsbrukets avkastningsnivå eller på något annat sätt kommer i konflikt med de grundläggande skogspolitiska målen.<sup>98</sup>

Skyddsregeln ska förhindra att befintliga skogsföretag delas upp i alltför små enheter. Om alltför små skogsfastigheter tillåts att bildas anses det finnas en risk att ägaren inte har en tillräcklig ekonomisk drivkraft att bedriva ett rationellt skogsbruk.<sup>99</sup>

Riktmärken för en minsta storlek och arrondering för en skogsbruksfastighet är en årlig tillväxt på cirka 200-250 skogskubikmeter, en möjlig behandlingsyta vid slutavverkning om minst 3 ha och 5 ha vid gallring samt en skiftesbredd om minst 150 meter. Även andra faktorer som skiftesform, skiftesstorlek, topografi och vägsystem ska vägas in i bedömningen.<sup>100</sup>

Skyddsregeln i FBL 3:7 ska även tillämpas på jordbruksfastigheter om dessa innehåller skogsmark.<sup>101</sup>

<sup>96</sup>Prop. 1993/94:27 s 34.

<sup>97</sup>Lantmäteriet (2010) s 209.

<sup>98</sup>Prop. 1993/94:27 s 35.

<sup>99</sup>Prop. 1993/94:27 s 25.

<sup>100</sup>Lantmäteriet (2010) s 211.

<sup>101</sup>Lantmäteriet (2010) s 211.

#### 4.9 Fastighetsbildning och strandskydd

Strandskyddet i Miljöbalkens 7 kap. 13 § har två syften, dels att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och dels långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

Vid fastighetsbildning som berör ett område med strandskydd ska det ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas enligt FBL 3:2 2 st. Om fastighetsbildningen avser ett ändamål som inte förutsätter en ändrad markanvändning, till exempel jord- och skogsbruksändamål eller inte förutsätter en ny bebyggelse motverkas i normala fall inte syftet med bestämmelserna.<sup>102</sup>

Vid bildande av stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområden bör stor försiktighet iakttas så att inte de allemansrättsliga intressena hotas. Situationer där det kan tillåtas är till exempel när fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer.<sup>103</sup>

För att få en god arrondering kan det vara lämpligt att ett så kallat marginalområde ur skogsbrukssynpunkt, det vill säga ett område med skogsmark som inte kan brukas på ett rimligt sätt, får tillföras en bostadsfastighet inom strandskyddat område.<sup>104</sup>

---

<sup>102</sup>Lantmäteriet (2010) s 162.

<sup>103</sup>Prop. 1989/90:151 s 23.

<sup>104</sup>Lantmäteriet (2010) s 159.

## 5 Rättsfall

I detta kapitel sammanfattar jag de viktigaste rättsfallen som jag har funnit och som berör frågan om bildande av bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved. Det är utslag från både fastighetsdomstolar och hovrätter, dock inget från Högsta domstolen. Rättsfallen är ordnade i kronologisk ordning efter datumet för utslaget. Analyser och slutsatser av rättsfallen skriver jag om i nästkommande kapitel. Efter genomgången av rättsfallen kommer en jämförande översikt över rättsfallen.

### 5.1 Svea Hovrätt. Utslag 1996-03-15. Mål nr Ö 1-95. Fastighetsdomstolen i Västmanland. 1994-11-24. Mål nr F 8/94 "Bastens"

LM:

Genom fastighetsreglering överfördes 6,0 ha från två fastigheter ägda av AB Domän<sup>105</sup> till en bostadsfastighet om cirka 2,2 ha. I förrättningsprotokollet var ändamålet för fastigheten bostad i kombination med mindre djurhållning uttryckt som "på fastigheten ska bedrivas smådjurhållning". Fastigheten bedömdes som lämplig för sitt ändamål. Fastighetsbildningen bedömdes inte stå i strid med bestämmelserna i FBL 3:5 eller 3:6.

FD

Länsstyrelsen överklagade och åberopade FBL 3:7 då de ansåg att fastighetsbildningen stred mot skogspolitiken allmänna intressen av en uthålligt god avkastning då det överförda området till största del bestod av skogsmark varav den större delen är grov barrskog och en mindre del yngre barrskog.

Genom fastighetsbildningen skars det i övrigt sammanhängande och välarronderade skogsområdet i bolags storskogsbruk sönder vilket enligt länsstyrelsen är till nackdel för en rationell skogsdrift.

Enligt FD var frågan i målet är om regleringen strider mot FBL 3:7s regler om möjligheten att ekonomisk utnyttja skogen på den mark som överförs och som är avsedd för skogsbruk undergår en försämring av någon betydelse eller om överföringen innebar en skadlig delning av avstående fastigheter. Frågan i målet var alltså inte om utvidgningen av bostadsfastigheten i sig var lämplig.

Motivet för ägaren av bostadsfastigheten att förvärva marken var att möjliggöra djurhållning i form av fårskötsel på ett sådant sätt som under en längre tid varit brukligt på fastigheten. Den huvudsakliga funktionen för fastigheten skulle även efter regleringen vara bostad. Motivet var inte skogsmarken, vare sig ur en ekonomisk eller

<sup>105</sup>Tidigare Domänverket, numera Sveaskog AB.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

någon annan synpunkt. Därför skulle fastigheten enligt FD ses som en bostadsfastighet och inte som en skogsbruksfastighet. Det innebar att länsstyrelsens resonemang om att fastigheten inte skulle kunna uppfylla det ekonomiska kravet för en skogsfastighet skulle ge en felaktig utgångspunkt för prövningen i målet.

Prövningen av fastighetens lämplighet skulle istället med utgångspunkt ifrån att marken ingick i AB Domäns innehav. Enligt bolaget var lönsamheten av skogsbruk på området litet på grund av de hinder som natur- och fastighetsgränser utgjorde för ett rationellt bruk.

På grund av att lönsamheten var liten ansåg FD att områdets betydelse för det aktiva skogsbruket var ringa. Det fanns heller inte några hinder med hänsyn till de skogspolitiska målen.

Enligt FD var skyddet för skogsbruket i FBL 3:7 inget hinder mot fastighetsregleringen.

HovR:

I hovrätten tillade länsstyrelsen att fastighetsbildningen även stred mot FBL 3:1.

Hovrätten ansåg liksom FD att den mottagande fastigheten var en bostadsfastighet och att syftet med fastighetsbildningen var att skapa en större bostadsfastighet med möjligheter till mindre djurhållning.

Hovrätten fann ingen anledning att ifrågasätta bolagets bedömning att marken med dess brukningshinder var ointressant ur skogsbrukssynpunkt på grund av svårigheten att bruka den rationellt med maskiner.

Fastighetsbildningen stred enligt hovrätten vare sig mot de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 eller skyddsbestämmelserna för skogsbruket i 3:7.

### **5.2 Göta Hovrätt. Utslag 2004-03-09 Mål nr Ö 1624-03. Fastighetsdomstolen i Kalmar. Utslag 2003-05-23. Mål nr F1582-02 "Sibbetorp"**

LM:

Genom en fastighetsreglering utökades en bostadsfastighet med 5 ha omgivande mark. Området genomkorsas av en samfällad väg och avgränsades i öster av en kraftledning. Ägaren till bostadsfastigheten avsåg att använda området för djurhållning och uttag av husbehovsved.

Den ombildade fastigheten bedömdes vara lämplig för ändamålet med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. Att fastigheten blev större än

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

normalt och även innehöll viss skogsmark medförde för ägarna att deras syfte kunde uppnås, att skapa ett boende och en boendesituation de kan påverka till miljö, sysselsättning och med ett visst ekonomiska utbyte.

Fastighetsbildningen bedömdes kunna ske i enlighet med FBL 3:1 och 3:5. Fastighetsbildningen bedömdes inte heller medföra någon skada för skogsbruksnäringen eller en skadlig delning enligt FBL 3:7. Med beaktande av proportionalitetsprincipen där den enskildas intressen vägdes mot det allmännas intressen bedömde LM att den yrkade fastighetsregleringen kunde genomföras.

FD:

Länsstyrelsen överklagade LMs beslut till FD. Länsstyrelsen ansåg att fastighetsregleringen skulle bedömas ur en ”skogsproduktionssynvinkel”. Även om bedömningen skulle grundas på att det överförda området skulle ses som en del av en bostadsfastighet stred överföringen mot FBL 3:1. Detta på grund av att skogsmark inte ska tillföras en bostadsfastighet om det inte är fråga om marginalområden som är utan betydelse. I detta fall ansåg länsstyrelsen att det inte var fråga om ett marginalområde.

Länsstyrelsen ansåg inte att fastighetsregleringen skapade vare sig bättre boendemiljö eller en lämpligare arrondering. Det faktum att fastighetsägarna avsåg att göra uttag av husbehovsved på fastigheten ansåg länsstyrelsen inte heller vara skäl nog att lägga skogsmark till bostadsfastigheten.

Fastighetsdomstolen ansåg att målet skulle bedömas som en uppdelning av den avstående fastigheten i två delar där en del tillfördes bostadsfastigheten och att i sådana fall hade bestämmelserna i FBL 3:9 aktualiserats. Under denna förutsättning var det enligt FD uppenbart att den aktuella regleringen skulle tillåtas.

HovR:

Mot bakgrund av uttalandet i proposition 1993/94:27 om ökat spelrum för den enskildes önskemål fann hovrätten vid en sammanvägning av omständigheterna i målet att regleringen borde tillåtas. Efter fastighetsregleringen ansågs bostadsfastigheten väl lämplig för bostadsändamål.

### **5.3 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-10-17. Mål nr F5490-07. ”Vittensten”**

LM:

Genom fastighetsreglering och avstyckning av ett område på cirka 5 ha bildades en fastighet för ”landsbygdsboende med möjlighet till odling och / eller djurhållning i mindre omfattning”.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Den berörda skogsmarken var till största delen igenplanterad inägomark eller skog av ringa intresse för det ”produktiva skogsbruket”.

Förhandsbesked fanns för uppförande av ett bostadshus på styckningslotten.

FD:

Länsstyrelsen överklagade lantmäterimyndighetens beslut. Länsstyrelsen ansåg att fastighetsbildningen stred mot FBL3:1. Länsstyrelsen anförde att sedan länge gäller att den nybildade fastigheten inte får vara för stor för att anses uppfylla lämplighetskravet i FBL 3:1. Den ombildade bostadsfastigheten omfattar cirka 5 ha, vilket länsstyrelsen ansåg vara för stort och därför inte varaktigt lämpad för bostadsändamål.

Länsstyrelsen ansåg inte att aktualitetskravet var uppfyllt då något förhandsbesked för ekonomibygnad inte hade sökts och att det därför var osäkert när och om odling/djurhållning kommer igång.

För landsbygdsboende med odling/djurhållning i mindre omfattning framhöll länsstyrelsen att syftet med sådant boende inte varit att lägga skogsmark till en bostadsfastighet.

Enligt länsstyrelsen är området avsevärt större än vad som kan motiveras av odling och/eller djurhållning i mindre omfattning. Det hade inte heller framkommit att området är av så ringa intresse för det aktiva skogsbruket att skogsmarken bör ingå i det avstyckade området. Länsstyrelsen hade efter besök på platsen konstaterat att skogen är av hög bonitet och ingår i ett större sammanhållet skogsområde varför det är av intresse för det aktiva skogsbruket. Det ekonomiska incitamentet för att aktivt sköta skogen torde minska på grund av arealens ringa omfattning i skogsbrukshänseende.

Det finns även anledning att anta att betydelsen av skogen som råvara kommer att öka när den i större utsträckning kommer att användas till bränsle och andra liknande ändamål.

Vid förhandlingen i fastighetsdomstolen meddelade länsstyrelsen att de accepterade en avstyckning av ett mindre område omfattande den öppna inägan samt närmast omgivande skogsmark vilket arealmässigt motsvarar knappa hälften av det avstyckade området.

Ett av sakägarnas skäl för att den nybildade fastigheten måste vara 5 ha var för att fastigheten då skulle få jakträtt i viltvårdsområdet. Enligt FD kan ett sådant arealkriterium på 5 ha som även är minsta areal för ett så kallat särskilt licensområde (B-licensområdet) inte kan godtas som skäl för en onormalt vidsträckt bostadsfastighet.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

FD ansåg att den skog med ett framträdande inslag av lövträd som är belägen närmast i söder och öster om inägan kan ge ett värdefullt tillskott för eventuell vedeldning. Skogsmarken i öster bedömdes vara av större intresse ur skogsbrukssynpunkt.

FD hänvisade till Lantmäteriets rekommendationer och fann mot bakgrund av ovan nämnda att avstyckningen stred mot FBL 3:1.

Fastighetsdomstolen återförvisade förrättningen till lantmäterimyndigheten för ny handläggning där avstyckningen begränsades till ett mindre område.

### **5.4 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-10-23. Mål nr F1647-08. "Håltebyn"**

LM:

Genom fastighetsreglering överfördes ett skifte om 3 ha från en obebyggd skogsfastighet med en areal av cirka 132 ha bestående av 14 skiften till en bostadsfastighet. Bostadsfastigheten är bebyggd med permanenthus och uthusbyggnad och omfattade cirka 2 ha.

Efter förrättning omfattar bostadsfastigheten cirka 5 ha bestående av både odlingsbar mark och trädbevuxen mark.

LM bedömde att fastigheten efter genomförd förrättning var lämplig för "landsbygdsboende med möjlighet till djurhållning och/eller växtodling i mindre skala". Den del av det överförda området som var att betrakta som skogsmark gav möjlighet till att göra ett visst uttag av ved för husbehov. Området som överfördes bedömdes inte ha betydelse för det "egentliga skogsbruket" då det är beläget i en brant sluttning mellan bebyggelsen i öster och naturreservatet "Håltebyns brandfälts naturreservat" i väster. Illustration 5 på sida 51 som är kartan från lantmäteriförrättningen visar bostadsfastighetens utformning och omfattning.

FD:

Länsstyrelsen överklagade lantmäterimyndighetens beslut till fastighetsdomstolen. Enligt länsstyrelsen är bostadsfastigheten redan före regleringen lämplig för sitt ändamål, bostad. En övervägande del av det överförda området är skogsmark och det är enligt länsstyrelsen avsevärt större än vad som behövs för uttag av husbehovsved. Vidare ansåg länsstyrelsen att den ringa del som utgör odlingsbar mark inte nämnvärt förbättrar möjligheterna till mindre odling och/eller djurhållning.

Överföringen av området innebar därmed enligt länsstyrelsen att fastigheten blev för stor för sitt ändamål och uppfyller därför inte lämplighetskravet i FBL 3:1.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Att skogsmarken i och för sig är av mindre betydelse för skogsbruket och att möjligheten att ekonomiskt nyttja skogen inte försämras föranledde inte någon annan bedömning från länsstyrelsens sida. Förrättningen stred alltså mot bestämmelserna i FBL 3:1 enligt länsstyrelsen.

I FD framförde fastighetsägarna att det överföra området skulle generera en tillväxt på cirka 9 m<sup>3</sup>sk (~13,5 m<sup>3</sup>f) och behovet för fastigheten är 20 m<sup>3</sup>f ved per år. Det aktuella området bestod av ett litet ungskogsbestånd av gran samt enstaka timmerträd. En enkel drivningsväg leder genom större delen av området.

Som skäl för sin bedömning konstaterade FD att det berörda området ligger i utpräglad glesbygd, avståndet till närmaste tätort Årjäng är 20 km. Vidare konstaterade FD att den mottagande fastigheten i och för sig redan före fastighetsregleringen hade en större areal än vad som är normal för bostadsfastigheter men att den endast innehåller en marginell areal skogsmark. På fastigheter finns öppen mark som möjliggör odling eller mindre djurhållning.

FD bedömde att hela det överförda området med blandskog på mark av skiftande beskaffenhet behövs för att tillgodose energibehovet för långsiktig vedeldning inom fastigheten samtidigt som fastighetsregleringen inte har någon negativ inverkan på det fortsatta skogsbruket på den avstående fastigheten.

Utifrån förutsättningarna ansåg FD att fastighetsregleringen är väl förenlig med intentionerna i lagändringen från början av 1990-talet och att fastighetsbildningen inte står i strid med FBL 3:1 eller 3:7.

Fastighetsdomstolens utslag överklagades inte.



**5.5 Hovrätten för Västra Sverige. Utslag 2009-02-13. Mål nr Ö1096-09. Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-11-26. Mål nr F 1997-08. "Gårdsjö"**

LM:

Genom en avstyckning bildades en "landsbygdsfastighet som lämpar sig för odling och mindre djurhållning" omfattande 11 ha i två skiften. Begreppet landsbygdsfastighet ska enligt förrättningslantmätaren tolkas som något mellanting mellan en bostadsfastighet och en jord/-skogsbruksfastighet. Styckningslotten bedömdes vara lämplig för sitt ändamål och ansågs inte strida mot 3 kap. FBL.

Vid utformningen hade hänsyn tagits för att uppnå en rationell fastighetsindelning. Den östra delen av området omfattade gammal hagmark som beskogats naturligt samt skogsmark som bedömdes vara lämplig för produktion av husbehovsved.

Stamfastigheten omfattade efter avstyckningen cirka 40 ha skogsmark i tre skiften.

FD:

Länsstyrelsen ansåg att det av LMs beslut inte framgår vad som menas med landsbygdsfastighet.

Enligt länsstyrelsen skulle det innebära antingen en ren bostadsfastighet idag med möjlighet till odling/djurhållning i framtiden, bostadsfastighet med odling/djurhållning idag eller en jordbruksfastighet. Länsstyrelsen ansåg att den förhållandevis ringa omfattning i jordbrukshänseende talar för att fastigheten inte bildades för jordbruksändamål i den betydelsen av ett bärkraftigt jordbruk och länsstyrelsen går därför inte närmare in på bedömningen av förutsättningarna för fastighetsbildning för jordbruksändamålet. Länsstyrelsen ansåg i stället att bedömningen skulle utgå från att fastigheten bildades för i huvudsak bostadsändamål. För fastighetsbildning för bostadsändamål gäller enligt länsstyrelsen att fastigheten inte får vara för stor för att uppfylla lämplighetskravet i FBL 3:1. Den bildade fastigheten omfattar dryga 11 ha varav en betydande del utgörs av skogsmark är enligt länsstyrelsens mening för stort och fastigheten är därför inte varaktigt lämpad för bostadsändamål.

Aktualitetskravet ansågs inte vara uppfyllt då det bedömdes vara osäkert om och när djurhållning/odling kommer igång. Länsstyrelsen ansåg det även vara osäkert om varaktighetsvillkoret skulle bli uppfyllt då det inte framgick att fastigheten kom att användas till permanentboende.

Det avstyckade området ansågs vara större än vad som kan motiveras av odling och/eller djurhållning i mindre omfattning.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

När det gäller skogen framkom det inte heller att området är av sådant ringa intresse för det aktiva skogsbruket att skogsmarken borde ingå i avstyckningen, då det ingår i ett större sammanhållet skogsområde och som ansågs vara av intresse för det aktiva skogsbruket. Det ekonomiska incitamentet för att aktivt sköta skogen torde enligt länsstyrelsen minska på grund av arealens ringa omfattning i skogsbrukshänseende.

FD konstaterade att ändamålet i förrättningsprotokollet är något vagt. Enligt ansökan ska området användas för jord- och skogsändamål.

Det är enligt FD uppenbart att det avstyckade området är avsevärt mindre än vad som erfordras vid nybildning av fastighet för jord- och skogsbruksändamål. Prövningen fick därmed ske mot bakgrund av lagändringen från 1990-talet avseende bostadsfastigheten som även kan ge möjlighet till odling och mindre djurhållning.

Halva området består av åker- och betesmark som har hävdats genom vallodling. Den västra delen består av skogsmark som relativt nyligen hade kalavverkats, den östra delen innehåller till en övervägande del skogsmark av en god bonitet och ”delvis tunga bestånd med timmerdimensioner”. Den sydöstra delen bestod av igenväxt hagmark.

FD hänvisade till Lantmäteriets rekommendationer och fann att skogsmarken i den östra delen var av ett sådant intresse för det aktiva skogsbruket att den inte borde ingå i en fastighet som avstyckas för bostadsändamål. Det avstyckade området bedömdes vara allmänt större än vad som normalt är lämpligt att ingå som mark till en bostadsfastighet och strider därmed mot innehållet i FBL 3:1.

Stamfastigheten omfattade 51,5 ha, varav 44 ha produktiv skogsmark. En areal som med knapp marginal kunde anses uppfylla kriteriet avseende produktionsförmåga om en årlig tillväxt om 200-250 m<sup>3</sup>sk som anges i förarbetena till FBL 3:7 för en godtagbar skogsbruksfastighet. Om avstyckningen genomförs enligt fastighetsbildningsbeslutet påverkade det möjligheterna att fortsatt bedriva ett uthålligt skogsbruk på den kvarvarande stamfastigheten på ett ogynnsamt sätt och det skulle därmed innebära en skadlig delning av skogsbruksfastigheten. Det innebar att förrättningen även stred mot FBL 3:7.

FD beslutade att undanröja förrättningen. Utslaget överklagades av fastighetsägarna till HovR som inte meddelade prövningstillstånd.

**5.6 Hovrätten för Västra Sverige. Utslag 2009-04-06. Mål nr Ö4687-08. "Fågelvik-Sundsbyn"**

LM:

Från en fastighet omfattande cirka 30 ha i tre skiften avstyckades ett område om 2,6 ha. Det avstyckade området omfattade dels tomtplats för ett fritidshus dels skogsmark som skulle ge möjlighet till uttag av husbehovsved för uppvärmning av fritidshuset. En areal om dryga 2 ha ansågs vara tillräcklig då det sannolikt under en överskådlig var aktuellt med fritidsboende.

Om styckningslotten inte skulle omfatta området för uttag av husbehovsved skulle det medföra en rest som blev för litet och svårtillgängligt för skogsbruket som bedrivs på stamfastigheten. Därför ansågs det inte till men för skogsbruket att låta denna yta ingå i styckningslotten för uttag av husbehovsved.

Fastighetsbildningen bedömdes inte motverka syftet med strandskyddet och mötte inte i övrigt hinder enligt FBLs tredje kapitel med hänvisning till rekommendationerna.

En del av styckningslotten ingår i ett område som i översiktsplanen var angett som riksintresse för naturvård och friluftsliv.

FD:

Länsstyrelsen överklagade då de ansåg att fastighetsbildningen stred mot både FBL 3:1 och 3:2. Länsstyrelsen ansåg att utformningen och omfånget av den nybildade fastigheten medförde en otillåten privatisering genom att skogen får användas för uttag av husbehovsved. Vid fastighetsbildning inom strandskyddsområde bör det enligt tidigare praxis eftersträvas att den nybildade fastigheten överensstämmer med det område som får tas i anspråk som tomt.

Vidare ansåg länsstyrelsen att sådana förändringar inte har skett i de skogspolitiska målen som motiverar att denna avstyckning skulle kunna genomföras.

Det hade inte enligt länsstyrelsens mening framkommit eller visats att det aktuella området saknade intresse för det aktiva skogsbruket där även alternativet att överföra området till någon angränsande fastighet borde ha beaktats.

Det avstyckade området var enligt länsstyrelsens mening större än vad som behövdes för att ge husbehovsved till ett fritidsboende.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Sammanfattningsvis ansåg länsstyrelsen att den avstyckade fastigheten inte blev varaktigt lämplig för sitt ändamål.

FD konstaterade vid synen att strandområdet med frilagda berghällar och en liten sandstrand har goda kvalitéer ur det rörliga friluftslivets synpunkt och hänvisar till uttalandet i proposition 1969:128 om områden som kan vara av intressen för allmänheten och det rörliga friluftslivet.

Enligt FD är möjligheten att kunna avverka husbehovsved för uppvärmning av ett fritidshus inte ett giltigt skäl för fastighetsbildning om det huvudsakliga nyttjandet av huset sker under sommarhalvåret. Det framkom inte heller enligt FD något skäl till att frånga uttalandena i propositionen om storleken för en avstyckad tomtplats för fritidsändamål. Inte heller framfördes något som talade mot att en avstyckning med en mera normal storlek och utformning skulle ha kunnat genomföras utanför strandskyddsområdet.

Mot den bakgrunden ansåg FD att den genomförda avstyckningen stred mot innehållet i FBL 3:1

Fastighetsdomstolens utslag överklagades till hovrätten av fastighetsägarna.

HovR:

Hovrätten anslöt sig till FDs bedömning och lämnade överklagan utan bifall.

### **5.7 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2009-04-23. Mål nr F3093-08. "Långenäs"**

LM:

Genom fastighetsreglering utökades en bostadsfastighet om ca 0,5 ha med närmare 6 ha. Den avstående fastigheten ägs av skogsbolaget Bergvik Skog AB och omfattade 620 ha efter fastighetsregleringen.

Utökningen "ger möjlighet till djurhållning och mindre odling samt visst uttag av husbehovsved". Det överföra området består dels av en björkhage och dels av nyligen avverkad mark. Delar av området ligger inom strandskyddat område och LM bedömde att syftet med strandskyddet inte motverkades. Se kartan, illustration 6 på sida 57.

FD:

Länsstyrelsen överklagade lantmäterimyndighetens beslut. Genom kartmaterial och besök på platsen framgick det enligt länsstyrelsen att den övervägande delen av den

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

utökade bostadsfastigheten kommer att utgöras av skogsmark. Av lantmäterimyndighetens beslut framgick inte om och när samt i vilken omfattning skogsmarken avsågs att ianspråkta för djurhållning och mindre odling. På grund av detta ansåg länsstyrelsen att aktualitets- och varaktighetskravet inte var uppfyllt.

Länsstyrelsen ansåg även att utökningen var för stor enligt FBL 3:1 och att bostadsändamålet kan kombineras med djurhållning och eller odling föranledde inte någon annan bedömning. Därför menade länsstyrelsen att fastigheten inte var varaktig lämplig för sitt ändamål.

Det hade enligt länsstyrelsen inte framkommit att det överförda området var av så ringa intresse att det kan ingå i en bostadsfastighet. Det var snarare så att marken enligt länsstyrelsen var lämplig för skogsbruk då den ingick i ett större sammanhållet skogsområde varför det var av intresse för det aktiva skogsbruket. På grund av den ringa areal som området har i skogsbrukshänseende torde även det ekonomiska incitamentet att aktivt sköta området minska.

Sammanfattningsvis ansåg länsstyrelsen att fastigheten efter fastighetsregleringen inte blev varaktigt lämpad för sitt ändamål i den mening som avses i FBL 3:1.

Bergvik Skog framförde att det överförda området är av ringa intresse för det aktiva skogsbruket då det har en sådan ringa betydelse för lönsamheten i skogsbruket att det är försumbart i ett skogslän som Värmland. Bergvik Skog påtalade att de är nogga med att inte sälja skogsmark som på ”ett menligt sätt kan försämra arronderingen av bolagets skogsmark”. Detta fall var det enligt Bergvik Skog ett typexempel där det var lämpligt att sälja marken. Anledningen var att området är naturligt avskärmat från deras övriga innehav av vägar och bostadsfastigheter.

Fastighetsdomstolen konstaterade att den mottagande fastigheten ligger i en utpräglad glesbygd och fastighetsägaren är bosatt på fastigheten. Bostadshuset är tämligen stort, 120 kvadratmeter enligt fastighetstaxeringen. Uppvärmningen sker genom bergvärme samt vedeldning.

Det överföra området består i huvudsak av skogsmark som tidigare delvis varit ängs- och åkermark. Området är avgränsat genom naturliga gränser bestående av allmän väg, enskild väg samt befintlig fastighetsgräns. Genom avverkningen skapades en utsikt ned mot den allmänna vägen och den närliggande sjön.

FD fann ingen anledning att anta att fastighetsägaren inte skulle hålla landskapsbilden öppen genom att en del av det överförda området avsågs att användas som betesmark för får. Fastighetsdomstolen noterade även att den kvarvarande skogen till största del bestod av lövskog, lämplig att göra uttag av husbehovsved från.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

FD hänvisar till rekommendationerna och konstaterar att enligt de nämnda förutsättningarna samt vad som framkom angående de lokala förutsättningarna att fastighetsregleringen var väl förenligt med intentionerna i lagändringen från början av 1990-talet. Åtgärden skedde därmed inte i strid mot FBL 3:1. Åtgärden bedömdes även vara förenlig med skyddsbestämmelserna för skogsbruket i 3:7.

Överklagandet lämnades utan bifall.

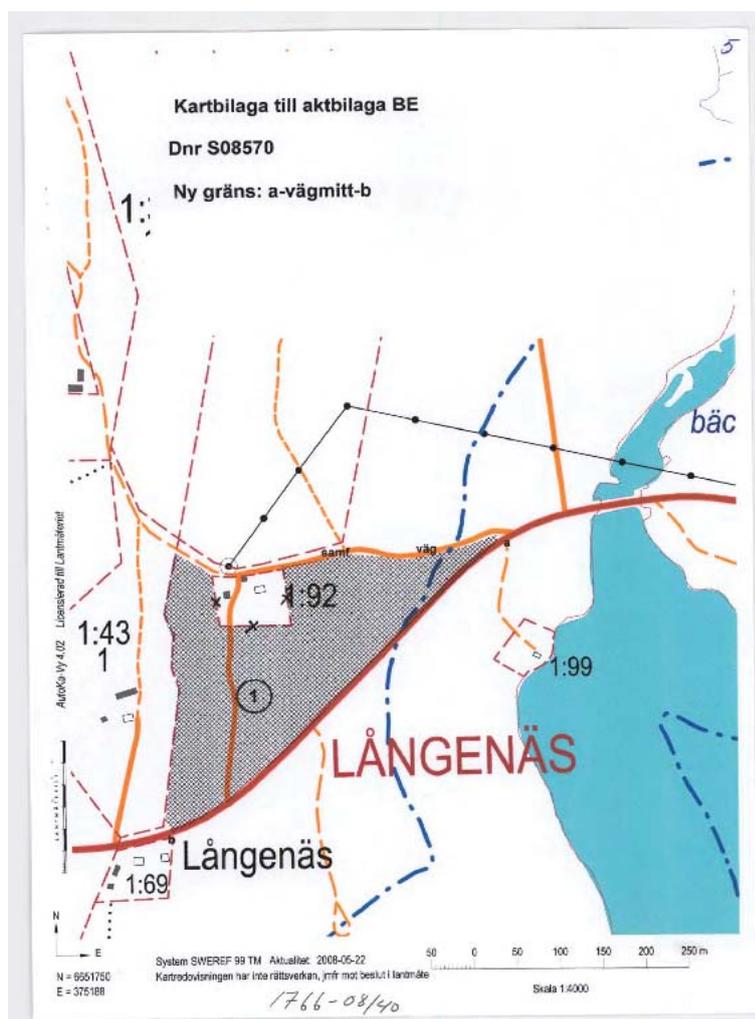


Illustration 6: Karta Långenäs

**5.8 Svea Hovrätt. Utslag 2009-11-16. Mål nr Ö5806-09.  
Fastighetsdomstolen i Södermanland. Utslag 2009-06-01.  
Mål nr F1746-08. "Gälkhyttan"**

LM:

Genom en fastighetsreglering avsågs 8-8,5 ha mark som i huvudsak var skogsmark överföras från en 5350 ha stor skogsfastighet ägd av Sveaskog AB till en bostadsfastighet om 14 ha. Bostadsfastigheten hade bildats genom en avstyckning år 1996 och ändamålet angavs då som bostad med i kombination med mindre djurhållning. Bostadsfastigheten består i huvudsak av tomtmark och betesmark samt några mindre områden skogsmark i form av kantzoner med mera.

Syftet med den yrkade överföringen var i första hand att fastighetsägarna ville komplettera sin fastighet med skogsmark för att få tillgång till husbehovsved för uppvärmning samt att få virke till underhåll av byggnader och andra anläggningar. Möjligheterna till jakt var också en orsak.

Bostadshuset värms upp genom ett vattenburet värmesystem med en jordvärmepump som huvudvärmekälla. Det vattenburna systemet kompletteras med en köksspis, en rörspis och en braskamin. Den skog som fanns i kantzonerna ansåg fastighetsägarna inte räcka till i längden för deras behov av ved.

Av de 8-8,5 ha som avsågs överföras var ca 6-6,5 ha produktiv skogsmark. Boniteten uppskattades till 6-7 m<sup>3</sup>sk per hektar och år. En del av området bestod av en granplantering på tidigare åkermark, i övrigt var tall det dominerande trädslaget.

Ägarna till bostadsfastigheten ansåg att hela det yrkade området behövdes för att täcka behovet av husbehovsved, underhållsvirke och övrig användning. Att överföra ett mindre område var inte intressant. Det var inte heller aktuellt från fastighetsägarnas sida att överföra ett större område skogsmark med en total årlig tillväxt på minst 200-250 m<sup>3</sup>sk i syfte att ombilda bostadsfastigheten till en skogsfastighet.

Länsstyrelsen framförde vid samrådet att det berörda området skulle betraktas som produktiv skogsmark som är av intresse för det aktiva skogsbruket och att en överföring skulle leda till en olämplig uppsplittring av skogsmarken. Länsstyrelsen ansåg även att bostadsfastigheten skulle få en olämplig storlek och sammansättning om fastighetsregleringen genomfördes.

LM ifrågasatte starkt om det inom ramen för lagstiftningen och dess tillämpning överhuvudtaget kunde anses vara tillåtet att överföra en så stor areal produktiv skogsmark som 8-8,5 ha till en bostadsfastighet med syfte att marken ska användas

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

för uttag av husbehovsved. Detta särskilt i den mera tätbefolkade delen av landet där det bland annat finns en större konkurrens om markanvändningen än i mer glesbebyggda skogslän.

LM framförde att det med hänsyn till både skogsnäringens intressen och kravet på att en fastighet ska ha en för sitt ändamål lämplig storlek och utformning bör en bostadsfastighet inte tillföras mer skogsmark än vad som fyller ett faktiskt och aktuellt behov för fastigheten. Då den aktuella fastighetens bostadshus var försett med en modern jordvärmeanläggning kunde det ifrågasättas om det överhuvudtaget fanns något behov av att tillföra fastigheten ett större område skogsmark för uttag av husbehovsved för uppvärmning. Behovet bedömdes av LM till ungefär hälften av vad det yrkade området kunde producera.

LM bedömde att bostadsfastigheten efter en överföring av 8-8,5 ha skogsmark inte skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till sin storlek och sammansättning enligt FBL 3:1.

Enligt LMs uppfattning bör möjligheten till jakt inte utgöra något särskilt skäl till att tillåta överföring av skogsmark till en bostadsfastighet. Vidare ansåg LM att möjligheterna till jakt inte var ett sådant ändamål som bör tillgodoses genom fastighetsbildning enligt FBL 3:1 2 st.

Om syftet med fastighetsregleringen hade varit att den överförda skogsmarken skulle utnyttjas för aktivt skogsbruk och att bostadsfastigheten skulle ombildas till en mindre skogsfastighet så skulle den åtgärden enligt LM strida mot bestämmelserna i FBL 3:7 om skadlig delning av en skogsfastighet.

Sammantaget ansåg LM att den yrkade fastighetsregleringen stred mot villkoren i FBL 3:1 dels med hänsyn till skogsnäringens intressen och dels med hänsyn till den storlek och sammansättning fastigheten skulle få om fastighetsregleringen genomfördes. Den yrkade regleringen skulle inte heller kunna leda till en sådan förbättring av fastighetsindelningen att den skulle kunna genomföras med stöd av FBL 3:9.

FD:

I fastighetsdomstolen framförde fastighetsägarna att fastigheten skulle vara avstyckad för näringsverksamhet. Enligt FD saknade det påståendet fog.

Länsstyrelsen framförde att fastigheten avstyckades för bostadsändamål och att lämplighetsprövningen skulle ske utifrån den utgångspunkten

FD ansåg att LMs bedömning var väl grundad och skulle ligga fast. Överklagandet lämnades därför utan bifall.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

HovR:

Fastighetsdomstolens utslag överklagades av fastighetsägarna till hovrätten. Hovrätten lämnade inte prövningstillstånd och fastighetsdomstolens utslag fastställdes.

### **5.9 Hovrätten för nedre Norrland. Utslag 2010-02-26. Mål nr Ö647-09. Fastighetsdomstolen i Gävleborg. Utslag 2009-05-09. Mål nr F3305-08 "Hånick"**

LM:

Genom avstyckning skapades en fastighet som utöver ett brukningscentrum omfattade cirka 11 ha åkermark och 16 ha skogsmark i 4 skiften. Fastigheten bedömdes vara lämpad för *"helårsboende i kombination med deltidsjordbruksändamål"*.

FD:

Länsstyrelsen överklagade lantmäterimyndighetens beslut och gjorde bedömningen att arealen var "alltför omfattande för att vara avsedd för så kallad vedtag". Avsikten var inte att omlägga skogsmarken till något annat ändamål än virkesproduktion och prövningen av avstyckningen skulle därför ske utifrån FBL 3:7. Länsstyrelsen bedömde att den årliga tillväxten från 16 ha inte når upp till produktionsmålet för skogsfastigheter om minst 200-250 m<sup>3</sup>sk /år.

Länsstyrelsen menade att det var orimligt att i varje enskilt fall hävda att arealen skog ska täcka hela uppvärmningsbehovet för en fastighet. Om det finns flera uppvärmda byggnader på fastigheten finns det en risk att även skyddade områden beskattas. Eldning med flis eller ved bör ses som ett komplement till andra energikällor och länsstyrelsen ansåg att arealen skogsmark i normalfallet bör uppgå till maximalt 3-4 ha.

Ägarna till stamfastigheten, skogsbolaget Holmen Skog AB bedömde att cirka 10 ha av arealen är impediment och beläget nära stranden. Utifrån denna bedömning är den kvarstående arealen produktiv skogsmark cirka 6,5 ha.

Ägarna till styckningslotten angav att behovet av ved är större än normalt då tre bostäder och en snickeriverkstad skall värmas upp med ved från skogen. Skogsmarken kommer även att användas för uttag av virke för dels underhåll av byggnaderna på gården dels som råvara till snickeriet.

Fastighetsdomstolen inledde med att konstatera att det var oklart om det huvudsakliga ändamålet med fastighetsbildningen var bostadsändamål eller jord- och skogsändamål. Vid en prövning enligt FBL 3:7 är gränsdragningen mellan en större

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

bostadsfastighet eller en mindre jord- och skogsbrukfastighet inte av avgörande betydelse. Därför skulle prövning ske om FBL 3:7 var tillämplig och om så var fallet, om dess bestämmelser utgjorde ett hinder mot fastighetsbildningen.

Då syftet med skogsmarken var att fortsatt bruka den som skogsmark fann FD att bestämmelserna i FBL 3:7 var tillämpliga.

Förarbetena till FBL 3:7 ger inte något stöd för att beakta vad råvaran från skogen ska användas till. Om den används om sågtimmer, massaved eller brännved saknade därför enligt FD någon betydelse för prövningen.

Av den avstyckade arealen ansåg FD att 10 av de 16 hektaren var av intresse för det aktiva skogsbruket. Denna areal kunde enligt FD uppenbarligen inte ge en tillväxt om 200-250 m<sup>3</sup>sk. Det kunde möjligen innebära en viss förbättring för stamfastigheten om det aktuella skogsskiftet som är helt avskilt för den övriga skogen inom stamfastigheten tilläts ingå i det avstyckade området. Ur skogsbrukssynpunkt ansågs dock inte någon förbättring av fastighetsindelningen uppkomma i form av exempelvis ökad skiftesstorlek genom att låta skogsskiftet ingå i styckningslotten. Det framkom inte heller någon annan omständighet som gav anledning att frånga det riktmärke om en årlig tillväxt om 200-250 m<sup>3</sup>sk som förarbetena anger. Avstyckningen var därför inte tillåten enligt FBL 3:7.

HovR:

I hovrätten anförde skogsbolaget att de som ägare till ett stort antal skogsfastigheter inte såg någon möjlighet att ekonomiskt effektivt kunna utnyttja det berörda skogsskiftet och att skiftet därför borde klassas som ett så kallat vedskifte.

Hovrätten bedömde att arealen skogsmark var alltför omfattande för att den skulle kunna bedömas som ett så kallat vedskifte och det hade enligt hovrätten inte heller framkommit något annat än att marken även i framtiden skulle användas för skogsbruk. Därmed ansågs FBL 3:7 vara tillämplig och skulle ligga till grund för den fortsatta prövningen.

Enligt hovrätten utgör skiftet en del i ett större sammanhängande skogsområdet som uppenbart är av intresse för skogsnäringen och som ligger i nära anslutning till bolagets huvudsakliga innehav. Hovrätten ansåg inte att det fanns några särskilda skäl för att låta det regionalpolitiska intresset av sysselsättning och bosättning inverka på bedömningen av FBL 3:7.

Utifrån dessa omständigheter och att skogsskiftet uppskattades ha en årlig tillväxt om 50-60 m<sup>3</sup>sk fann hovrätten att avstyckningen skulle medföra en skadlig delning som inte var tillåten enligt FBL 3:7.

### **5.10 Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2010-03-23. Mål nr F5139-08. "Grava"**

LM:

Ägarna till bostadsfastigheten hade nyligen installerat en ny vedpanna som tillsammans med solfångare är husets värmekälla. Genom fastighetsregleringen skulle bostadsfastigheten utökas med ett skogsmarksområde om ca 3,9 ha. Avsikten med skogsområdet var dels uttag av husbehovsved för uppvärmning av det egna huset och dels att sälja finkluven brasved i mindre skala. Skogsområdet består av lövskog, i huvudsak björk och sankmark. Området avgränsas av jordbruksmark på tre sidor och av en allmän väg i norr. Området har tidigare dels varit åkermark som togs ur produktion då marken var för sank samt dels sankmark som tidigare varit en tjärn. Avståndet mellan skogsområdet och bostaden är cirka 200 meter fågelvägen eller 500 meter efter befintlig väg, se illustration 7 på sida 64.

Med hänsyn till att skogsmarken är belägen i ett område där åkermarken är dominerande tillsammans med att området delvis består av sankmark bedömdes området vara av mycket begränsat intresse för det aktiva skogsbruket. Fastigheterna bedömdes lämpliga för sina ändamål även efter regleringen enligt FBL 3:1.

Fastighetsregleringen bedömdes inte medföra någon nämndvärd skada ur arronderingssynpunkt eller medföra att möjligheten att ekonomiskt nyttja skogen undergick en försämring av någon betydelse. Inte heller bedömdes att fastighetsregleringen kommer att orsaka någon skadlig delning av skogsmark då området är av mindre intresse för skogsbruket i enlighet med FBL 3:7.

FD:

Länsstyrelsen överklagade LMs beslut. Enligt länsstyrelsen var bostadsfastigheten redan innan fastighetsregleringen lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Att fastigheten saknade egen tillgång till veduttag föranledde inte någon annan bedömning.

Enligt länsstyrelsen var det olämpligt att ombilda fastigheten så att den omfattar skilda områden. Det skulle även kunna få en oönskad prejudicerande verkan så att bostadsfastigheter regelmässigt skulle kunna ges möjlighet att tillföras friliggande skiften för veduttag vilket enligt länsstyrelsen saknar stöd i 3 kap. FBL. Försäljningen av brasved är en verksamhet som enligt länsstyrelsen är knuten till nuvarande fastighetsägare och inte till fastigheten, den uppfyller därmed inte kravet på varaktighet eftersom det är osäkert hur länge den kommer att bedrivas. Länsstyrelsen ifrågasatte även om det överförda området har en tillräcklig tillväxt så att det kan tillgodose både uppvärmningen av det egna huset och försäljningen av brasved.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Verksamheten kan därför inte läggas till grund för en fastighetsbildning enligt länsstyrelsen. Sammantaget bedömdes den ombildade bostadsfastigheten inte vara varaktigt lämpad som bostadsfastighet och fastighetsregleringen stred mot FBL 3:1.

Länsstyrelsen ansåg även att området inte var ointressant för det aktiva skogsbruket i den meningen att det kunde läggas till en bostadsfastighet. Då tog länsstyrelsen i beaktande att området kan brukas med hänsyn till naturvårdens intresse. Skogsbeståndet hade enligt länsstyrelsen varit av ett större värde om det från början hade planterats på ett mera ändamålsenligt sätt. Därför ansåg länsstyrelsen att fastighetsregleringen även stred mot FBL 3:7.

FD ansåg att fastighetsregleringen i hög grad är knuten till fastighetsägarnas personliga intressen om att kunna ägna sig åt avverkning och bearbetning av ved inom den egna fastigheten. Det överförda området bedömdes i och för sig inte vara av större intresse från traditionell skogsbrukssynpunkt då den produktiva delen huvudsakligen består av självföryngrad lövskog på tidigare åker- och ängsmark. Fastighetsdomstolen ansåg därför att FBL 3:7 inte utgjorde något hinder mot fastighetsregleringen.

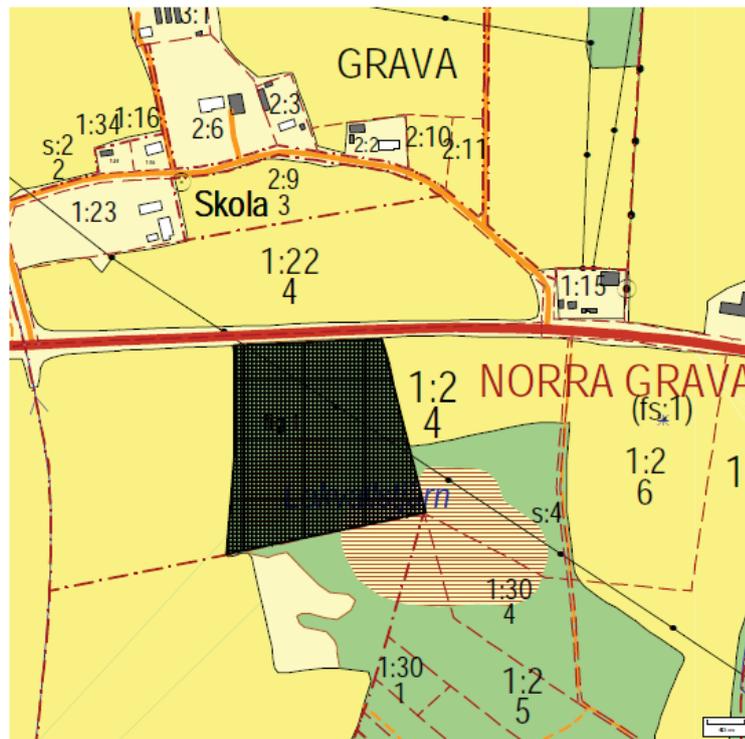
Enligt FD var det mer lämpligt och naturligt att det fortsatta långsiktigt brukande av skogsområdet sker inom ramen för den avstående jord- och skogsbruksfastigheten, även om denna inte uppfyllde kraven för en bärkraftig lantbruksenhet enligt FBL 3:5.

Inte heller bortsåg FD från den prejudicerande effekt som skulle kunna bli följden av fastighetsbildningen då skogen ligger i ett så kallat fristående skifte.

Genom en samlad bedömning fann FD att den genomförda fastighetsbildningen inte kunde anses vara förenlig med FBL 3:1. Fastighetsägarnas önskemål om veduttag borde lika väl kunna tillgodoses på avtalsmässiga grunder mellan berörda fastighetsägare utan fastighetsbildning.

Utslaget överklagades inte.

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved



*Illustration 7: Karta Grava*

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

### 5.11 Jämförande översikt

	Syfte med fastighetsbildningen	Omfattning	Utformning	Avstående fastighet	Ägare till avstående fastighet	LM	FD	HovR
Bastens	Bedriva smådjurhållning	6 ha	Följde naturliga gränser/hinder	Skogsbruksfastighet	AB Domän, nuvarande Sveaskog AB	Lämplig enligt FBL 3:1. Stred ej mot FBL 3:5 eller 3:6	Stred ej mot FBL 3:7	Stred ej mot FBL 3:1 eller 3:7
Sibbetorp	Djurhållning och uttag av husbehovsved	5 ha	Avgränsas av en kraftledning i öster	Skogsbruksfastighet	Privatperson(er)	Stred ej mot FBL 3:1, 3:5 eller 3:7	Skulle bedömas som en uppdelning av den avstående fastigheten i två delar, FBL 3:9 tillämplig	Skulle bedömas som en uppdelning av den avstående fastigheten i två delar, FBL 3:9 tillämplig
Vittensten	"landsbygdsboende med möjlighet till odling och/eller djurhållning i mindre omfattning"	5 ha	Ett skifte	Skogsbruksfastighet	Privatperson(er)	<i>Framgår ej</i>	Stred mot FBL 3:1. Återförvisade till LM för ny handläggning	FDs utslag överklagades inte
Hältebyn	Husbehovsved	3 ha	Ett skifte i direkt anslutning till bostadsfastigheten	Skogsbruksfastighet om 132 ha i 14 skiften	Privatperson(er)	Lämplig enligt FBL 3:1	Stred ej mot FBL 3:1 och FBL 3:7	FDs utslag överklagades inte
Gårdsjö	Jord- och skogsändamål	11 ha	Två skiften	Jord-skogsbruksfastighet om 51 ha i 5 skiften	Privatperson(er)	Stred ej mot tillämpliga regler i FBL 3 kap	Stred mot FBL 3:1 och FBL 3:7	Ej prövningstillstånd
Fågelvik-Sundsbyn	Tomtplats till fritidshus och uttag av husbehovsved	2,6 Ha	I anslutning till en sjö	Skogsbruksfastighet om 30 ha i 3 skiften	Privatperson(er)	Stred ej mot FBL 3:1	Stred mot FBL 3:1	Ej prövningstillstånd
Långenäs	Djurhållning och uttag av husbehovsved	6 ha	Avgränsat av vägar och befintlig fastighetsgräns	Skogsbruksfastighet om 620 ha	Bergvik Skog AB	Stred ej mot FBL 3:1	Stred ej mot FBL 3:1 och FBL 3:7	FDs utslag överklagades inte
Gälkhyttan	Uttag av husbehovsved, virke till underhåll av byggnaderna samt möjlighet till jakt	8,5 ha	I anslutning till bostadsfastigheten	Skogsbruksfastighet	Sveaskog AB	Stred mot FBL 3:1, ej heller möjligt att genomföra förrättningen med stöd av FBL 3:9	Instämde med LMs välgrundade bedömning	Ej prövningstillstånd
Hånick	"Helårsboende i kombination med deltidjordbruksändamål"	27 ha	Två skiften	Skogsbruksfastighet	Holmen Skog AB	Stred ej mot FBL 3:1	Stred mot FBL 3:7	Stred mot FBL 3:7
Grava	Uttag av husbehovsved för uppvärmning av det egna huset samt försäljning av brasved	4 ha	Friliggande skifte	Jord-skogsbruksfastighet	Privatperson(er)	Lämplig enligt FBL 3:1. Stred ej mot FBL 3:7	Stred mot FBL 3:1 men inte mot FBL 3:7	FDs utslag överklagades inte

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

## 6 Analys

### 6.1 Ved som framtida bränsle och förändringen i SvL

Ved har använts länge för uppvärmning och det torde vara mindre troligt att ved inte kommer vara av betydande intresse även i framtiden. I takt med ökade elpriser och en ökande medvetenhet om klimatförändringar är det inte omöjligt att vedeldningen kommer öka än mer. Skogens tillväxt är idag större än uttaget men frågan är i vilken mån skogens råvaror ska användas för uppvärmning av bostadshus på landsbygden.

Förändring av SvL som gjordes 2009 och som innebär att skogen nu ska ses som något förnyelsebart och ett viktigt medel i frågan om att minska klimatpåverkan kan komma att få en viss påverkan för möjligheterna att låta skogsmark ingå i en bostadsfastighet. Detta då det troligtvis kommer leda till en ökad konkurrens om skogens råvaror.

I rättsfallet Vittensten tar länsstyrelsen i sitt överklagande upp frågan om den framtida användningen av skogen. Enligt länsstyrelsen finns det anledning att anta att betydelsen av skogen som råvara kommer att öka när skogsråvaran kommer att användas som bränsle. Detta ligger i linje med uttalandena i propositionen. Frågan är vilken påverkan det har för bildande av bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved?

### 6.2 Kan bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved bildas och när ska vedförsörjningen ske utan fastighetsbildning?

En fråga som man kan ställa sig är om dessa fastigheter överhuvudtaget kan bildas? Att de kan bildas bygger bland annat på en tolkning av innebörden av förändringen av skogspolitiken och Lantmäteriet har gett ut rekommendationer som säger att det är möjligt.

I vilken omfattning bostadsfastigheter med skogsmark för uttag av husbehovsved bildas har inte undersökts i detta examensarbete, men jag kan konstatera att de bildas.

I inget av rättsfallen har frågan riktigt ställts på sin spets, då motiven till att bostadsfastigheten ska bestå av mer mark än en normal bostadsfastighet ofta är fler, exempelvis att marken även ska användas som betesmark. Det vore därför intressant att prövning sker av ett mer rent fall där avsikten med skogsmarken endast är uttag av husbehovsved.

I rättsfallet Grava, där avsikten var att sälja delar av den ved som skogsmarken skulle ge ansåg fastighetsdomstolen att önskemålet om veduttag lika väl kunde tillgodoses

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

genom avtal mellan de berörda fastighetsägarna och att marköverföringen i hög grad var knuten till fastighetsägarens personliga önskemål.

### **6.3 Vilken skogsmark kan ingå i en bostadsfastighet och vilken skogsmark kan inte ingå**

När rättsfallet Bastens kom år 1996 var det något av ett trendbrott som visade att det var möjligt att från en skogsbruksfastighet överföra skog som var av ringa intresse för skogsbruket till en bostadsfastighet. Men vad innebär ringa intresse? Det kan vara att avkastningen från marken är låg eller att marken är avskuren av exempelvis vägar, sankmarker eller sjöar.

Vid bedömningen av vilken mark som bör få ingå i en bostadsfastighet bör det enskilda intresset väga tungt vilket framkom i Sibbetorpsmålet.

Att låta skogsmark som är bevuxen med timmerskog ingå i en bostadsfastighet kan ses som kapitalförstöring och bör undvikas. Detta då träd som kan bli timmer i stället bör gå till industrin men samtidigt måste hänsyn även tas till andra faktorer som hur stort det aktuella beståndet timmerskog är. Det kanske är en mindre del där marken i övrigt består av mer lämplig mark, som exempelvis lövskog som är av ett mindre intresse för skogsbruket. Så var fallet i Vittensten. Den del av skogsmarken som bestod av äldre barrskog bedömdes vara av ett sådant intresse för det aktiva skogsbruket att den inte borde ingå i en bostadsfastighet, detta då skogsmarken ingår i ett större sammanhängande skogsområde.

Om skogsmarken inte är beskogad utan är föryngringsavverkad kan det diskuteras om marken är lämplig att ingå i en bostadsfastighet då det kommer att dröja innan skogsmarken kan producera ved av någon större kvantitet. I Långenäs var en del av den berörda marken föryngringsavverkning men där var avsikten att marken skulle omställas till betesmark.

I rättsfallen Långenäs och Bastens var säljarna skogsbolag. Dessa skogsbolag har starka ekonomiska incitament att sköta skogen rationellt. När bolagen beslutar sig för att sälja marken torde det därför i regel bero på att de tjänar mer på att sälja än vad avkastningen blir på lång sikt om de behåller den. Den mark som var aktuell i dessa två fall var naturligt avgränsad av bland annat vägar och diken. Behandlingsytorna var mindre än vad bolagen önskade för att kunna bruka dem rationellt med maskiner. Att länsstyrelsen då hävdar att det är till skada för skogsnäringen att överföra marken till angränsande bostadsfastighet kan ifrågasättas, ty vet inte skogsbruket sitt eget bästa? Om två av Sveriges största skogsbolag inte anser att det skadar deras verksamhet så bör det ju rimligtvis inte ifrågasättas.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

I flera av fallen ifrågasätter länsstyrelsen om inte det ekonomiska incitamentet för att aktivt sköta skogsmarken som ingår i bostadsfastigheten är lägre än om marken ingår i en skogsfastighet. Detta på grund av att arealen skogsmark är ringa. Det är mycket möjligt att skogsmarken kommer att skötas på ett annat sätt men det skulle även kunna vara det motsatta i de fall där behovet av ved är stort och där ägaren av bostadsfastigheten har betalat ett relativt högt pris för marken.

Det enda rättsfallet där frågan om fristående skifte aktualiserades var Grava. Rekommendationerna säger att man ska vara restriktiv med fristående skiften. FD menade att om ett fristående skifte skulle accepteras utifrån de förutsättningar som fanns så skulle det få en oönskad prejudicerande verkan.

I Sverige finns det mark som är lämplig för skogsbruk men som i dagsläget inte består av skog. Det rör sig främst om före detta åkermark. Sådan mark är lämplig att ingå i en bostadsfastighet då det i regel inte finns någon större konkurrens om den och skyddsbestämmelserna för jordbruket inte begränsar. Ett konkurrerande intresse för marken är skogsbruket, då åkermarken likväl skulle kunna tillföras en skogsbruksfastighet för att beskogas och bli en del av skogsbruket (om åkermarken nu inte redan tillhörde en skogsbruksfastighet).

Det enda av de undersökta rättsfallen där frågan om strandskydd aktualiserade var i Fågelviks-Sundsbyn. I översiktsplanen var den aktuella platsen belägen i ett område som är ett riksintresse för friluftslivet. Istället för den valda tomtplatsen kunde en annan plats ha valts utanför strandskyddat område. Risken med att skogsmark inom strandskyddat område tillåts ingå i en bostadsfastighet är att det sker en ”privatisering” som sträcker sig utanför tomten och kolliderar med strandskyddets syften.

### **6.4 Skyddszon**

I rättsfallet Långenäs hade marken en tydlig skyddszonskaraktär och så även i Sibbetorp i viss mån. Även om det i förarbetena finns en skepsis mot skyddszoner så kan det i vissa fall vara både möjligt och lämpligt. Det gäller särskilt i de fall där arronderingen styr vilken skogsmark som bör ingå i en bostadsfastighet, exempelvis som i Långenäs.

Att mark ingår i en skogsbruksfastighet och inte i en bostadsfastighet torde i sig inte vara en garant för att marken inte nyttjas extensivt utan samhällsekonomiskt effektivt. Sveriges skogsfastigheter ägs av olika ägarkategorier där en stor del är privatpersoner och olika ägare har olika intressen och incitament för att sköta sin skog.

Enligt SvL ska skogsbruket lämna hänsyn vid bland annat bebyggelse och det kan ifrågasättas, både ur ägaren till bostadsfastighetens och ägaren till

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

skogsbruksfastighetens perspektiv om det är lämpligt att denna hänsynsytta ska finnas på skogsbruksfastigheten. Ägaren till bostadsfastigheten vill troligtvis inte utsättas för de risker som kan uppkomma när träd friställs, risker i form av känslighet för vind. Ägaren vill heller troligtvis inte heller bo bredvid en föryngringsytta. Ur ägaren till skogsbruksfastighetens perspektiv kan det ses som ett produktionsbortfall att behöva spara dessa träd bara på grund av det faktum att de ligger nära en bostad. Det brukar vanligtvis inte röra sig om några större arealer eller antal träd men frågan är om det ändå inte är lämpligare att hänsynsyttan finns på bostadsfastigheten i den mån det är möjligt. För bostadsfastigheten torde ju intresset vara större av hur marken brukas.

De så kallade marginalmarkerna som saknar ett större intresse ur skogsbrukets perspektiv kan fortfarande ha ett värde genom att fortsätta tillhöra en skogsbruksfastighet. Detta då fastighetsägare som har certifierat sin fastighet har krav på att låta bli att avverka en viss areal av fastigheten.

Att utvidga bostadsfastigheten med skogsmark för uttag av husbehovsved kan vara ett svepskäl för att få marken under sin kontroll. Inte i något av de undersökta rättsfallen framgick det direkt att behovet av husbehovsved eller odling/djurhållning i mindre omfattning var svepskäl för att få tillstånd en skyddszon.

Om fastighetsägare är angelägna om att ha kontroll över omgivningen och det inte går att lösa genom att marken tillförs den egna fastigheten kan ju möjligheten finnas att skaffa viss kontroll genom avtal fastighetsägarna emellan.

### **6.5 Hur mycket skogsmark kan ingå i en bostadsfastighet**

I Lantmäteriets rekommendationer påpekas att skogsmark tillhörande en bostadsfastighet behöver inte kunna generera hela fastighetens behov av ved utan det räcker med att det är ett tillskott.

I yttrandet till hovrätten i fallet Sibbetorp angav Lantmäteriet vad de ansåg vara en indirekt gräns för hur mycket mark som får tillföras en bostadsfastighet, nämligen att inte tillföra mark i syfte att bedriva aktivt skogsbruk, det vill säga inte tillåta en areal skogsmark som överstiger vedbehovet.

Att ge ett klart svar om hur mycket skogsmark som kan ingå i en bostadsfastighet i form av ett visst antal hektar eller en viss tillväxt är enligt min bedömning inte möjligt utifrån vad som framkommit.

Av de rättsfall där den yrkade åtgärden genomfördes är det bara i Håltebyn som det förs något resonemang kring hur mycket skogsmarken kommer att ge och hur stort

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

behovet är. De tre hektaren bedömdes kunna bidra med cirka 13,5 m<sup>3</sup>f av fastighetens behov på 20 m<sup>3</sup>f.

I rättsfallet Gälkhyttan ansåg lantmäterimyndigheten att ca 4 ha skulle täcka behovet för fastigheten, men då ska man ju ta i beaktande att de dels även skulle använda det till virke och att fastigheten dels redan hade jordvärme uppvärmningskälla. Utifrån medelboniteten skulle det innebära att marken skulle kunna producera i storleksordningen 30 m<sup>3</sup>sk.

I rättsfallen Gårdsjö och Hånick, där lantmäteriförrättningarna undanröjdes, var den omfattade arealen skogsmark cirka 5-6 ha respektive 10 ha.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län ansåg i rättsfallet Hånick att en bostadsfastighet i normalfallet kan ha upp till maximalt 3-4 ha skogsmark för uttag av husbehovsved. Med hänsyn till medelboniteten i länet skulle det motsvara i storleksordningen 15-20 m<sup>3</sup>sk per år. Om detta resonerar dock inte domstolarna.

Om hur mycket skogsmark som kan ingå i en bostadsfastighet där den tänkta användningen är fritidsboende uttalade sig länsstyrelsen i rättsfallet Fågelviks-Sundsbyn. Länsstyrelsen ansåg att 2 ha var för mycket om användningen var fritidsboende. FD uttalade sig inte specifikt om arealen skogsmark utan konstaterade att det för en fritidsfastighet med en för trakten normal användning i huvudsak på sommaren utgör möjligheten att avverka husbehovsved inte något särskilt skäl för fastighetsbildning.

Fastighetsägarna kan komma med krav på en viss areal för att exempelvis kunna få en tilldelning av jakt eller ingå i ett viltvårdsområde. I rättsfallet Vittensten konstaterar FD att jakt inte kan godtas såsom skäl som för en onormalt vidsträckt bostadsfastighet då jakt kan ordnas på annat sätt. Även i Gälkhyttan togs jakt upp som ett skäl till varför bostadsfastigheten behövde vara av en viss storlek men där konstaterade lantmäterimyndigheten att jakt inte är något särskilt skäl för att tillåta en överföring av skogsmark till en bostadsfastighet. Inte heller att överföra en större areal än var som rimligen kan bedömas behövas för husbehovsved i de fall en sådan överföring bedöms vara tillåten.

### **6.6 Hur ska ändamålet uttryckas?**

Som jag skrev i kapitel 4.6.2 om ändamål bör ändamålet för vilken en fastighet bildas uttryckas som bostadsändamål, skogsbruksändamål osv. samt att det i skälen för beslutet bör anges vad som ligger till grund för bedömningen, exempelvis att fastigheten ska användas för boende i kombination med djurhållning och odling i mindre omfattning.

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

I rättsfallen har det uttryckts på olika sätt, men samtidigt har det i rättsfallen i regel inte bara varit fråga om husbehovsved, utan även djurhållning och/eller odling i mindre omfattning.

I Håltebyn och Vittensten användes begreppet ”landsbygdsboende med möjlighet till odling och/eller djurhållning i mindre omfattning”. I Hånick ”helårsboende i kombination med deltidsjordbruk”, i Gårdsjö ”landsbygdsfastighet som lämpar sig för odling och mindre djurhållning” och i Långenäs ”möjlighet till djurhållning och mindre odling samt visst uttag av husbehovsved”.

Vissa av dessa uttryck ansåg Länsstyrelsen och domstolarna vara otydliga eller vaga och det gav upphov till diskussioner kring utifrån vilket perspektiv prövningen skulle ske. Att tydligt uttrycka ändamålet och redogöra för de bakomliggande skälen för bedömningen är därför av stor vikt.

### 6.7 Användande av undantagsbestämmelserna

Det var endast i rättsfallet Sibbetorp som undantagsbestämmelserna i FBL 3 kap. aktualiserades och det gjorde de först vid prövningen i fastighetsdomstolen. Anledningen till att de aktualiserades berodde på sättet sakägarna hade krånglat till processen för att nå dit de ville, med bland annat två parallella förrättningar.

Hade de inte gjort det hade undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 kunnat användas för att uppnå det resultat de önskade. Därför ansåg FD att det vore obilligt mot fastighetsägarna att inte se förrättningarna som en uppdelning av den avstående fastigheten till dels den aktuella bostadsfastigheten och dels en annan skogsbruksfastighet. Hovrätten tog dock inte upp den undantagsbestämmelsen som skäl för sitt beslut.

Undantagsbestämmelsen i FBL 3:10 berördes inte i något av rättsfallen. Det vore dock väldigt intressant om det som står i rekommendationerna blev föremål för en prövning av domstolarna. Nämligen att om den avstående skogsfastigheten inte blir lämplig enligt FBL 3:7 och det allmänna intresset av att skapa attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden överväger nackdelarna för skogsbruket.

### 6.8 Ekonomi

En inte helt ointressant fråga är huruvida det finns någon ekonomi i att producera ved på sin bostadsfastighet. Är det överhuvudtaget lönsamt? Hur står sig kostnaden i jämförelse med dels att köpa färdigkliven ved och dels någon annan uppvärmningsform som luftvärmepump?

Det beror givetvis på vilka parametrar och antaganden som görs. Med utgångspunkt i rättsfallet Håltebyn gör jag en enkel kalkyl. För de 3 hektaren betalade de 45 000 kr

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

och förrättningen kostade 11 000 kr. Den totala kostnaden för att överföra marken var alltså 56 000 kr.

Tillväxten på den överförda marken bedömdes vara 9 m<sup>3</sup>sk per år, det motsvarar cirka 8,5 m<sup>3</sup>f. Jag antar att fastighetsägarna kommer att göra ett uttag från skogen som motsvarar hela tillväxten då de behöver all ved de kan få för att tillgodose bostadens behov på 20 m<sup>3</sup>f.

Bostaden hade redan en vedpanna kopplad till en ackumulatortank vilket annars kan vara en stor investeringskostnad. När det gäller övrig utrustningen och maskiner för att kunna ordna veden själv utgår jag ifrån att de inte har någon av denna och därför måste införskaffa den. Den utrustning och de kostnader som jag antar är följande:

Enkel traktor med kärra:	50 000 kr
Motorsåg, skyddsutrustning mm:	10 000 kr
Vedkap	10 000 kr
Vedklyv	10 000 kr
Summa	80 000 kr

Summan av kostnaden för marken och utrustningen blir 136 000 kr. Med en antagen ränta på 7 % innebär det att alternativkostnaden blir cirka 9 500 kr. Till detta ska även kostnaden för driften av utrustningen som exempelvis bränsle och reservdelar adderas. Dividerat med de 13,5 m<sup>3</sup>f som fastigheten kan producera innebär det en kostnad på cirka 700 kr/m<sup>3</sup>f ved, uttryckt i stjälp-t mått vilket även används i vedförsäljningssammanhang, cirka 475 kr/m<sup>3</sup>s. Detta ska jämföras med vad det kostar att köpa färdigkliven ved. Min uppskattning är att kostnaden för att köpa blandved av i huvudsak gran är i storleksordningen cirka 300-400 kr/m<sup>3</sup>s, för björk 400-500 kr/m<sup>3</sup>s. Om behovet är 20 m<sup>3</sup>s motsvarar det en kostnad på minst 6 000 kr per år.

Som ett alternativ till uppvärmning med ved skulle exempelvis en luftvärmepump kunna användas. En luftvärmepump kan kosta i storleksordningen 20 000 - 30 000 kr med installation. Med motsvarande antagande om ränta blir den årliga alternativkostnaden cirka 1 500 - 3 500kr. Till det ska kostnaden för luftvärmepumpens förbrukning av el adderas.

Lantmäteriet framför i idébrochuren (se bilaga 1) att fastighetsägaren till en bostadsfastighet med skog sparar stora pengar varje år genom låga uppvärmningskostnader. Det enkla räkneexemplet ovan visar att det inte är ekonomiskt motiverat att stå för veden själv om det istället går att köpa den till ett bra pris, men resultatet styrs ju av vilka antaganden som gjorts och vad som betalades för marken. Det kan därför ifrågasättas om det som Lantmäteriet framför i idébrochuren är allmängiltigt.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

I detta exempel kan det diskuteras om marken kanske inte var lite väl billig. Dessutom har jag inte medräknat kostnaden för det ”egna arbetet”. Om det egna arbetet värderas till 200 kr/h och tiden för att tillverka veden uppskattas till 50 timmar per år tillkommer en kostnad på 10 000 kr för vedeldningen.

Inte i något av rättsfallen diskuteras det huruvida det är ekonomiskt i sig att producera sin egen ved och det är kanske inte så konstigt då en bostadsfastighet i sig inte måste vara ekonomiskt fördelaktig ur FBLs synvinkel. Det gör att det även kan finnas andra motiv för fastighetsägaren än de rent ekonomiska, exempelvis att de vill få kontroll över sin omgivning.

## 7 Slutsats

Ved kommer troligtvis användas som källa för att värma upp bostäder under lång tid framöver. Frågan är var denna ved ska produceras, på bostadsfastigheter eller skogsfastigheter? Det ena utesluter givetvis inte det andra och även om fler och fler bostadsfastigheter skulle utökas till att även omfatta skogsmark skulle det inte innebära att ved inte längre produceras på skogsfastigheter. Konkurrensen kring råvaran från skogen lär troligtvis öka i framtiden vilket kan leda till ytterligare intressekonflikter. Ändringen av skogsvårdslagens portalparagraf har tydliggjort att skogen har en viktig roll att fylla i klimatarbetet och ändringen kan påverka på så sätt att det kan ifrågasättas om och i sådana fall vilken skogsmark som bör ingå i en bostadsfastighet.

I dagsläget genomförs lantmäteriförrättningar där det bildas bostadsfastigheter med skogsmark och enligt Lantmäteriets rekommendationer samt rättsfall från fastighetsdomstolar och hovrätter kan det vara tillåtet. Dock har frågan aldrig varit uppe för prövning i Högsta domstolen. Ett prejudikat skulle kunna skingra vissa frågetecken då rekommendationerna bland annat bygger på antaganden utifrån förändringar i skogspolitiken.

Vid fastighetsbildning på landsbygden ska det enskilda intresset för småskaliga och flexibla lösningar väga tungt vilket framkom i Sibbetorpsmålet. Skogsmark med ett ringa intresse för skogsbruket bör kunna ingå i en bostadsfastighet. Om skogsmarken däremot är av intresse för skogsbruket och i de fall där överföringen får till konsekvens att den avstående fastigheten inte uppfyller villkoren i FBL 3:7 bör den däremot inte tillåtas ingå. Exempel på skogsmark som är av mindre intresse är sådan mark som är svår att bruka rationellt då behandlingsytorna är små på grund av att exempelvis vägar skär igenom.

Gränsen för hur mycket skogsmark som kan tillhöra en bostadsfastighet är svår att säga i hektar. Den övre gränsen bör gå vid fastighetens långsiktiga behov av ved om syftet är att veden endast är till för husbehov.

Åkermark som inte längre används för jordbruk skulle kunna producera ved i större mängder om den beskogas och brukas genom så kallad intensivodling med snabbväxande trädslag som hybridasp. Då skulle det på lång sikt räcka med mindre arealer för att täcka en bostadsfastighets behov av ved.

Att låta en bostadsfastighet bestå av ett fristående skifte bör enligt Lantmäteriets rekommendation tillämpas med restriktivitet. Den främsta anledningen torde vara risken att splittra fastighetsindelningen. Frågan aktualiserades i rättsfallet Grava och där bedömdes det som olämpligt då det utifrån de rådande förutsättningarna skulle få

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

en oönskad prejudicerande verkan. Där var skiftet dock inte beläget i anslutning till bostaden utan en bit ifrån vilket skulle resultera i att nya fastighetsgränser skapades. Av de undersökta rättsfallen är det Långenäs som är mest likt exemplet i Lantmäteriets idébroschyr. I Långenäs skulle förvisso marken även användas till bete och en del av den överförda marken var föryngringsavverkad. Detta visar på att exemplet i idébroschyren kan vara genomförbart, men å andra sidan överprövades inte utslaget från fastighetsdomstolen.

Skogsmarken kan i viss mån ha formen av en skyddszon men den har då vanligtvis styrts och motiverats av naturliga gränser som vägar och kraftledningar. Utifrån de undersökta rättsfallen har det inte framgått att husbehovsved eller odling/djurhållning i mindre omfattning har använts som svepskäl för att få en skyddszon kring bostaden.

I stället för att vara kritisk mot att låta mark inom strandskyddat område användas för uttag av husbehovsved borde berörda myndigheter istället se till att avgränsa tomtplasten ordentligt och att tomten placeras på rätt ställe. Uttag av husbehov torde i sig inte ge upphov till någon större privatisering och/eller stora negativa effekter för friluftslivet. Möjligtvis skulle det kunna vara fallet då uttaget har karaktären av en ”siktröjning” för att få ökad visuell kontakt med vattendraget.

Det är av stor vikt att det i protokollet tydligt anges vad ändamålet för fastigheten är och att skälen för bedömningen redovisas ordentligt så att det inte uppstår några tveksamheter kring hur ändamålet ska tolkas.

Beroende på vad ägaren till bostadsfastigheten har betalat för marken och vilken tillgång till maskiner denne har är det tveksamt om det alltid är ekonomiskt rationellt att producera ved på sin bostadsfastighet. Det torde dock vara rimligt att anta att fastighetsvärdena totalt sett ökar för de inblandade fastigheterna vilket kan ses som ett ekonomiskt motiv till att en bostadsfastighet ska bestå av en viss areal skogsmark.

Vid lämplighetsbedömningen av bostadsfastigheterna har andra faktorer som jakt och skattemässiga incitament inte i något fall påverkat lämplighetsbedömningen. Det har snarare varit tvärtom. I de fall där det har tagits upp har det konstaterats att jakt inte är något som ska ligga till grund för lämplighetsbedömningen och tillgång till jakt kan lösas utan fastighetsbildning.

De undantagsbestämmelser som finns skulle möjligen kunna användas mer och det vore särskilt intressant huruvida Lantmäteriets hållning gällande skyddet i FBL 3:7 och det allmänna intresset av att bilda attraktiva bostäder på landsbygden skulle stå sig vid en prövning i domstol.

### Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Slutligen vill jag ta upp frågan om det i dagens samhälle är försvarbart med de begränsningar som finns i möjligheterna att bilda de fastigheter på landsbygden som det de facto verkar finnas en efterfrågan på. Det är kanske dags att mjuka upp hållningen ytterligare men det bör inte ske på bekostnad av att det drabbar skogsbruket alltför mycket då behovet av skogen som råvarukälla lär öka i framtiden. Risken för splittring av fastighetsindelningen ska heller inte förringas liksom risken att fastigheter bildas för intressen som bara intresserar den enskilde fastighetsägaren och inte fastighetsmarknaden i stort.

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

## 8 Litteraturförteckning

### *Offentligt tryck*

Prop. 1969:128 Kung. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969

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

Prop. 1992/93:226 om en ny skogspolitik

Prop. 1993/94:27 om ändringar i fastighetsbildningslagen

Prop. 1997/98:45 Miljöbalk

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

### *Litteratur:*

Appelstrand, Marie. (2007) *Miljömålet i skogsbruket – styrning och frivillighet*. Lund: Lunds Universitet

Ekbäck, Peter. (2009) *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – om fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: KTH

Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. (2007) *Fastighetsbildningslagen - en kommentar*. Stockholm: Nordstedts juridik AB

Kardell, Lars. (2004). *Svenskarna och skogen, del 2*, Jönköping: Skogsstyrelsen

Krögerström, Lars. (1994) *Vedboken – Modern vedeldning i villa*. Stockholm: Media Nova

Larsson, Nils & Synnergren, Stig. (2008) *Jaktarrende: om upplåtelse av rätt att jaga*. (2:a upplagan) Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Skogensencyklopedin (2000) Sveriges Skogsvårdsförbund

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

### *Artiklar och rapporter*

Enander, Karl-Göran. Ett uthålligt skogsbruk växer fram. Fakta skog Nr 9 2009. SLU

Enander, Karl-Göran (2001). 100 år sedan skogsvårdsstyrelserna bildades, i Skogsvårdslagen 1903 - dess förhistoria och några huvuddrag i utvecklingen. SLU: Institutionen för skogsskötsel Rapport 48. Umeå

Holmberg, Lars-Erik (2005) . Skogshistoria år från år 1177-2005. Skogsstyrelsen

Michaneck, Gabriel & Pettersson, Maria (2010). Rättsliga förutsättningar för intensivodling av skog. Uppsala Universitet Working paper 2010:8

Jordbruksverket (2008). Kartläggning av mark som tagits ur produktion, rapport 2008:7

Lantmäteriet (1988). Fastighetsbildning för landsbygdens behov. Rapport 1988-06-30 Dnr 301-782-87

Lantmäteriet (1983) . LMV – meddelande 1983:5, Upphävande av skogsfångsservitut. Allmänna råd

Skogsforsk (2005). Förädlad björk och hybridasp, snabbt växande alternativ för Södra Sverige

### *Handböcker mm*

Lantmäteriet (1983). Upphävande av skogsfångsservitut. Allmänna råd. LMV Meddelande 1983:5

Lantmäteriet (2005). Rekommendationer – Fastighetsbildning som berör skogsmark. Dnr 401-2005/1284

Lantmäteriet (2010). Handbok FBL (Version 2010-01-04). Gävle: Lantmäteriet

Naturvårdsverket (2002). Naturvårdsverkets föreskrifter och Allmänna råd om administration av jakt efter älg, kronhjort och stora rovdjur m.m.; NSF 2002:19

Skogsstyrelsen(2005), Yttrande – Synpunkter på Lantmäteriverkets förslag till rekommendationer för fastighetsbildning som rör skogsmark. Dnr 152/05 3.39

Skogsstyrelsen 2010. Skogsvårdslagstiftningen

## Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

### **Övriga källor**

Energimyndigheten (2008) - Energistatistik för småhus  
[http://webbshop.cm.se/System/TemplateView.aspx?  
p=Energimyndigheten&view=default&cat=/Rapporter&id=60373ee0cdc743898284fe  
c420067527](http://webbshop.cm.se/System/TemplateView.aspx?p=Energimyndigheten&view=default&cat=/Rapporter&id=60373ee0cdc743898284fec420067527)

Lantmäteriet (2006). En levande och hållbar landsbygd – En idébroschyr från Lantmäteriet. Dnr 401-2006/211

LRF konsult, Pressmeddelande 2010-08-26  
[http://www.konsult.lrf.se/Global/Pdf/100826\\_Bilaga\\_skogsmarkspriser.pdf](http://www.konsult.lrf.se/Global/Pdf/100826_Bilaga_skogsmarkspriser.pdf)

Skogen (2010), Tidningen Skogen nr 6-7/10. Föreningen Skogen  
<http://www.skogen.se/pub/render?id=3444>

Skogssverige <http://www.skogssverige.se/skog/skogen/swe/lathund.cfm>

Skogsstyrelsen(2010), Skogsstatistisk årsbok.

SLU (2010), Skogsdata 2010

[http://www.slu.se/sv/webbtjanster-miljoanalys/statistik-om-  
skog/standortsforhallanden/standortsforhallanden-kartor/](http://www.slu.se/sv/webbtjanster-miljoanalys/statistik-om-skog/standortsforhallanden/standortsforhallanden-kartor/)

### **Rättsfall**

Svea Hovrätt. Utslag 1996-03-15. Mål nr Ö 1-95.  
Fastighetsdomstolen i Västmanland 1994-11-24. Mål nr F 8/94.

Göta Hovrätt. Utslag 2004-03-09 Mål nr Ö 1624-03.  
Fastighetsdomstolen i Kalmar Utslag 2003-05-23. Mål nr F1582-02.

Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-10-23. Mål nr F1647-08.

Hovrätten för Västra Sverige. Utslag 2009-02-13. Mål nr Ö1096-09.  
Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2008-11-26. Mål nr F 1997-08.

Hovrätten för Västra Sverige. Utslag 2009-04-06. Mål nr Ö4687-08.

Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2009-04-23. Mål nr F3093-08.

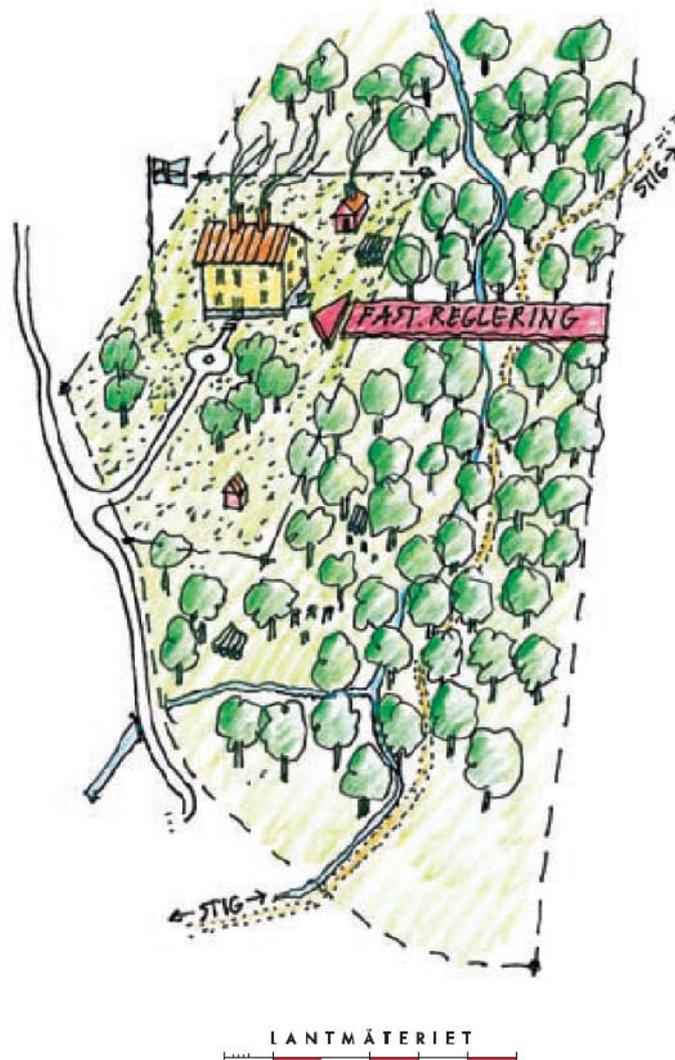
Svea Hovrätt. Utslag 2009-11-16. Mål nr Ö5806-09.  
Fastighetsdomstolen i Södermanland. Utslag 2009-06-01. Mål nr F1746-08.

Bostadsfastigheter med skog för husbehovsved

Hovrätten för nedre Norrland. Utslag 2010-02-26. Mål nr Ö647-09.  
Fastighetsdomstolen i Gävleborg. Utslag 2009-05-09. Mål nr F3305-08.

Fastighetsdomstolen i Värmland. Utslag 2010-03-23. Mål nr F5139-08.

## 9 Bilaga 1- Vedbrandsgården ur Lantmäteriets idébroschyr



## Vedbrandsgården

**BAKGRUND** Familjen Person håller på att förverkliga sin dröm att flytta ut på landet. De har köpt ett äldre bostadshus byggt omkring 1910, kringgårdat av en uppvuxen lummig trädgård på cykelavstånd från stan. Utöver det dagliga arbetet i stan vill familjen själv fixa med huset. Två fina gröna kakelugnar har renoverats. I källaren finns en vedpanna. Familjen har bestämt sig för att huset ska fortsätta att värmas med ved men inser ganska snart att det går åt en hel del ved. Hur ska man få fatt på den?

De kontaktar grannen, som äger en vacker hage om drygt 5 ha eller ca 10 tunnland med prima björkved strax bakom husknuten. Han säljer gärna markområdet, bara familjen ordnar allt det praktiska som bland annat att ta fram en rättvis värdering av marken. Han gillar tanken på att få en familj med två barn som grannar.

Sagt och gjort. Hustrun, som jobbar i kommunhuset,

tar en diskussion med lantmätaren. Lantmätaren får uppdrag att undersöka om det är möjligt att föra hagen till familjens bostadsfastighet. En skogsvärderare kontaktas för att räkna fram vad som är rätt pris för hagen inklusive alla träd. Lantmätaren återkommer med klartecken till en utökning av bostadsfastigheten. Familjen Person och deras granne är överens om villkoren. Lantmätaren hjälper till med en skriftlig överenskommelse och fastighetsregleringen genomförs. Innan dess hade kommunens ekolog undersökt om björkhagen var värdefull från miljösynpunkt eller om den är del i en skyddad biotop.

Idag kan man ofta se hela familjen ta en tur ut i björkhagen för att fylla på vinterns vedförråd. Inne flammar det trivsamt av den torra och fina björkveden i de båda kakelugnarna. Nästa år planerar familjen att bygga en vedeldad bastu i källaren.

### MÖJLIGA LÖSNINGAR

**MARK KAN FÖRAS TILL BOSTADSFÄSTIGHETEN** för att göra det möjligt att med ved komplettera bostadens uppvärmning. Den överförda skogsmarken saknar betydelse för det aktiva skogsbruket.

**LÄMPLIG SKOG FÖR VEDELNING** är i huvudsak löv- eller blandskog. Produktiv barrskog bör gå till pappers- eller timmerproduktion.

**MARKOMRÅDETS MILJÖVÄRDE** måste kontrolleras.

**TILLVÄXTEN AV LÖVVED KALKYLERAS** vid lantmäteriförordningen så att inte större areal mark förs till bostadsfastigheten än vad som behövs.

### VINNARE

**FASTIGHETSÄGAREN SPARAR STORA PENGAR** varje år genom låga uppvärmningskostnader.

**FÖRNYELSEBAR ENERGI TILLVARATAS**, vilket är bra för miljön. Familjen lär sig att elda rätt, sett från miljösynpunkt, med bra ved, öppna spjäll och säkra eldstäder. Familjen får lättsam motion under sin fritid.

**EN IGENVÄXANDE BJÖRKDUNGE GÅLLRAS** och blir ett attraktivt utflyktsmål nära stan.

**FASTIGHETSÄGAREN SOM SÄLJER MARKEN** frigör kapital för att investera i sitt professionella skogsbruk.