

Lämpliga jordbruksfastigheter

Nickie Lindblom
Emy Olofsson

Copyright © Nickie Lindblom och Emy Olofsson, 2013

Författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/ 13/5270 SE
Tryckort: Lund

Lämpliga jordbruksfastigheter Suitable Agricultural Property Units

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Nickie Lindblom, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Emy Olofsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Caroline Assarsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Emma Eriksson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Jordbruksfastighet, lämplig fastighet, jordbruksmark, fastighetsbildningslagen, stämpelskatt, brukningsavstånd, företagsekonomiskt krav, skifte

Keywords:

Agricultural property unit, suitable property unit, agricultural land, the Property Formation Act, stamp tax, farming distance, economic demand, parcel

Lämpliga jordbruksfastigheter

Abstract

This study is based on the legal demands of the Swedish Real Property Formation Act. The title of this Master of Science Thesis is *Suitable Agricultural Property Units*, and is written by Nickie Lindblom and Emy Olofsson at Lund Institute of Technology (LTH) in Lund, Sweden.

The purpose of the study is to investigate what is required for a suitable agricultural property unit in Sweden today. The general conditions in Chapter 3, 1 § FBL as well as the more specific requirements in Chapter 3, 5-6 §§ FBL is thoroughly discussed.

The thesis is based on preparatory works, handbooks, existing law, court cases and interviews.

The study shows that a suitable agricultural property unit does not necessarily have to have buildings. The separation of buildings from the arable land is found to be approved in most cases but depends, among other elements, on the usability of the buildings.

There are indications that a limit should be imposed on how far away a parcel can be located. In the case of limiting the distance, a reasonable limit was found to be five km. We believe that an overall limit would make the assessment with respect to the distance issue unnecessarily rigid. Another solution is consulting with a knowledgeable party in the agricultural field, such as LRF, in all cases that are questionable. The limit for consultation would then be five km.

The study also shows that the most appropriate interpretation of "acceptable economic return" in Chapter 3, 5 § FBL would be that the agriculture constitutes a part of the agriculturist's livelihood. How big this part should be is left to be assessed in each individual case. Because the average surveyor does not possess sufficient knowledge about the economics of agricultural to make such an assessment, we believe that greater support should be available in the manuals of FBL.

Stamp duty has proven to be one of the driving forces behind measures for land consolidation. Although there are measures taken for land consolidation to achieve tax benefits, these measures are still largely essential for the development of agricultural properties. Stamp duty benefits does not affect the suitability of the assessment done by the surveyor, it is more of a moral issue.

It is found that some form of assessment in regards to the suitability of agricultural property units is necessary. Although, it should possibly be reviewed and adapted to the changes that have happened within the agricultural field.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Sammanfattning

Detta examensarbete behandlar vad som är en lämplig jordbruksfastighet. Examensarbetet är utfört i samarbete med Lantmäteriet och LTH. Rapporten diskuterar de allmänna villkoren i 3 kap. 1 § FBL, det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL och skyddsregeln för jord- och skogsbruk i 3 kap. 6 § FBL. Syftet med rapporten är att reda ut hur paragraferna tolkas och vad som krävs för att en jordbruksfastighet ska anses uppfylla lämplighetskraven. Studier av lagtext, lagkommentarer, propositioner, publikationer, rättsfall och underlag ur fastighetsregistret samt intervjuer med förrättningslantmätare och andra kunniga inom ämnet utgör grunden i rapporten.

Ett par frågor har fått särskilt fokus i arbetet, däribland avstyckning av brukningscentrum. Fastigheter där brukningscentrum avstyckas förlorar väsentliga byggnader och därför uppstår frågan om det verkligen är en lämplig åtgärd att genomföra. Det är upp till förrättningslantmätaren i varje enskilt fall att bedöma om stamfastigheten, utan brukningscentrum, uppfyller lämplighetskraven. Ett annat fall där bedömningen till stor del sker efter förrättningslantmätarens egen tolkning av lagtexten, är när en lantbrukare vill fastighetsreglera in markområden belägna långt ifrån sin befintliga fastighets brukningscentrum. Vad som är ett rimligt avstånd till skiften är oklart och regleras inte i nuvarande lagtext. Ett visst mått av tolkningsutrymme är att föredra för att ge varje enskilt fall den rätta bedömningen. Det uppstår dock frågetecken kring hur pass klara riktlinjerna för lämplighetsbedömningen är i nuläget och om det över huvud taget behövs en lämplighetsprövning av jordbruksfastigheter.

Avståndsfrågan väcker även en annan fråga, nämligen vilka drivkrafter som ligger bakom att en lantbrukare är intresserad av att fastighetsreglera in mark som ligger långt ifrån brukningscentrum. Är det av rent praktiska skäl, att bara äga en enda fastighet, eller är det stämpelskattefördelarna som lockar?

Studien visar att en lämplig jordbruksfastighet kan se ut på många olika sätt. Fastigheten behöver inte nödvändigtvis ha några byggnader för att vara lämplig. Jordbruksfastighetens skiften ska helst inte vara allt för spridda, men det finns idag inget övergripande behov av en gräns för hur långt bort ett skifte får ligga. En viss talan finns dock för att en sådan övre gräns bör införas och vid ett sådant införande pekar våra resultat på att gränsen borde sättas runt fem km. Som ett alternativ till en övre gräns föreslår vi ett införande av samråd med en jordbruksekonomiskt kunnig part vid alla tveksamma fall. Vad som ska räknas som ett tveksamt fall bör i sådana fall göras klart för att undvika oklarheter, vi föreslår att fall över fem km ska ha obligatoriska samråd.

Om brukningscentrum får avstyckas från bärkraftiga jordbruk eller inte är beroende av ett antal faktorer. Det är inte rationellt att avstycka brukningscentrum från en fastighet med ett aktivt jordbruksföretag där byggnaderna används i den dagliga driften. Är det däremot fråga om överksamma jordbruksfastigheter kan ekonomibyggnaderna vara till bättre nytta för en annan jordbruksfastighet. Det handlar i slutändan om att

gjorda investeringar inte ska gå förlorade. När det gäller avstyckning för bostadsändamål är det inte önskvärt med stora ekonomibyggnader och inte heller allt för stora markarealer, men det råder idag en öppnare inställning till att avstycka större bostadsfastigheter.

Vid bedömning huruvida det föreligger olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen ska hänsyn tas till rådande jordbrukspolitik och det enskilda fallets omständigheter. Studien visar att det råder oklarheter kring vad den rådande jordbrukspolitiken egentligen är. Vi har tyvärr inte lyckats få kontakt med någon representant från länsstyrelsen för att kunna reda ut var de står i frågan.

Det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL ger med formuleringen ”godtagbart ekonomiskt utbyte” stort utrymme för individuell tolkning. Studien visar att den mest relevanta tolkningen borde vara att jordbruket ska utgöra en viss del av brukarens försörjning. Hur stor denna del ska vara är upp till förrättningslantmätaren att avgöra i varje enskilt fall. För att underlätta lantmätarens bedömning menar vi att det borde finnas ett större stöd att tillgå i handbok FBL.

Stämpelskattefördelar är en drivkraft bakom fastighetsregleringar, men det är inte enbart av ondo. Fastighetsregleringar är trots allt väsentliga för jordbruksfastigheternas utveckling och när regleringar genomförs för att uppnå skattefördelar kan även fastighetsindelningen vinna på den genomförda åtgärden. Vid varje förrättning gör förrättningslantmätaren en bedömning utifrån reglerna i FBL. Stämpelskattefördelarna som uppstår är inte alls med i beräkningarna och påverkar därmed inte lämplighetsprövningen. Studien visar att skattefördelarna som kan vinnas genom fastighetsreglering inte är ett hot mot lämplighetsprövningen utan representerar istället en moralisk frågeställning.

Förord

Detta examensarbete har genomförts på avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola i samarbete med Lantmäteriet. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och utgör det sista utbildningsmomentet på vår civilingenjörsutbildning inom lantmäteri.

Vi vill tacka alla som bidragit till att göra detta examensarbete möjligt genom att dela med sig av sina praktiska erfarenheter och kunskaper kring ämnet. Ett stort tack riktas särskilt till våra handledare Fredrik Warnquist och Svante Nilsson för alla värdefulla råd och synpunkter under arbetets gång.

Lund den 8 mars 2013

Nickie Lindblom och Emy Olofsson

Lämpliga jordbruksfastigheter

Begrepp och definitioner

Arrondering	Term som inom jordbruket anger fältens form, storlek och läge i förhållande till varandra och till byggnaderna vid ett jordbruksföretag.
Jordbruksföretag	Med jordbruksföretag menas en inom jordbruk, husdjursskötsel eller frukt- och trädgårdsodling bedriven verksamhet under en och samma driftsledning.
Jordbruksmark	Med jordbruksmark avses åkermark och betesmark.
Lantmäterimyndighet	Med begreppet lantmäterimyndighet avses både statlig och kommunal lantmäteri- verksamhet.
Stamfastighet	Stamfastighet kallas den fastighet varifrån en avstyckning har gjorts.
Styckningslott	Styckningslott är det område som avstyckas.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Förkortningar och författningar

FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FBM	Fastighetsbildningsmyndigheten
FD	Fastighetsdomstolen
FLM	Förrättningslantmätare
FR	Fastighetsregistret
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JDL	Lag (1926:326) om delning av jord å landet
LM	Lantmäterimyndigheten
LMV	Lantmäteriverket, Lantmateriet
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
Lst	Länsstyrelsen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
SJ	Statens Järnvägar
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
TR	Tingsrätten
Ägod.R	Ägodelningsrätten

Lämpliga jordbruksfastigheter

Innehållsförteckning

1 INLEDNING.....	19
1.1 Bakgrund.....	19
1.2 Syfte	20
1.3 Frågeställningar.....	20
1.4 Metod	20
1.5 Avgränsningar.....	21
1.6 Disposition	21
1.7 Felkällor	22
2 FASTIGHETSILDNING	23
2.1 Avstyckning	23
2.2 Fastighetsreglering	24
2.3 Stämpelskatt.....	26
3 FASTIGHETSILDNINGSLAGEN.....	29
3.1 Allmänt om 3 kap. FBL	29
3.2 De allmänna lämplighetsvillkoren, 3 kap. 1 § FBL	30
3.3 Specifika lämplighetskrav, 3 kap. 5 § FBL.....	32
3.4 Skydd för jordbruksnäringen, 3 kap. 6 § FBL	34
3.5 Undantagsbestämmelser, 3 kap. 9 och 10 §§ FBL.....	35
3.6 Fastighetsbildning över kommungräns, 3 kap. 11 § FBL	35
4 OM JORDBRUK.....	37
4.1 Jordbruksmarken i Sverige.....	37
4.2 Rådande jordbrukspolitik.....	40
4.3 Nya jordbrukspolitiska riktlinjer.....	40
4.4 Förändringen av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL	41

Lämpliga jordbruksfastigheter

4.5 Reformen av jordbrukspolitiken	42
4.6 Omarronderingen i Sverige	43
4.6.1 Historik	43
4.6.2 Omarronderingen idag	44
4.7 Jordbruksfastighetsbegrepp.....	44
4.7.1 Bostadsfastigheter	44
4.7.2 Brukningscentrum.....	45
4.7.3 Ekonomibyggnader	46
4.8 Jordbruksmarkens utformning	46
5 UNDERSÖKNING I FASTIGHETSREGISTRET	49
5.1 Statistik	50
5.2 Exempel på förrättningar/fastigheter	51
5.2.1 Förrättningar där brukningscentrum avstyckats.....	51
5.2.2 Fastighet med skiften belägna långt ifrån brukningscentrum	55
6 RÄTTSFALL.....	57
6.1 Rättsfall berörande avstyckning av brukningscentrum	57
6.1.1 NJA 1951 s. 197.....	57
6.1.2 NJA 1952 s. 159.....	57
6.1.3 NJA 1976 s. 69.....	58
6.1.4 RH 2007:25	59
6.1.5 Ö1096-09	59
6.2 Rättsfall berörande avstånd till skiften.....	60
6.2.1 NJA 1946 s. 285.....	60
6.2.2 NJA 1986 s. 267.....	61
6.2.3 NJA 1990 s. 389.....	62
7 INTERVJUER	63
7.1 Intervjuer med förrättningslantmätare.....	63

Lämpliga jordbruksfastigheter

7.2 Övriga intervjuer	70
8 ANALYS	75
8.1 Hur ser en lämplig jordbruksfastighet ut?	75
8.2 Hur tolkas det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL angående jordbruksfastigheter?.....	77
8.3 Hur tillämpas skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL i fråga om avstyckning av brukningscentrum från bärkraftiga jordbruk?	79
8.4 Hur tolkas 3 kap. 1 § FBL när det handlar om hur stora avstånd som tillåts när skiften läggs till en jordbruksfastighet?	82
8.5 Påverkar stämpelskatt fördelarna som uppstår vid en reglering lämplighetsprövningen av en jordbruksfastighet?	85
8.6 Behövs det någon lämplighetsprövning av jordbruksfastigheter idag?	87
9 SLUTSATSER.....	89
Referenser	93
Bilaga 1 Fullständiga intervjuer.....	97
Bilaga 2 Artikel av Teknologie doktor Leif Norell.....	131
Bilaga 3 Frågor till länsstyrelsen.....	135

Lämpliga jordbruksfastigheter

1 Inledning

1.1 Bakgrund

För att en fastighet ska få genomgå en fastighetsbildningsåtgärd måste både stamfastigheten och styckningslotten uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. För en jordbruksfastighet är det de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL samt de speciella lämplighetskraven i 3 kap. 5-6 §§ FBL som blir aktuella. Det förekommer att brukningscentrum avstyckas från jordbruksmarken och bedömningen huruvida stamfastigheten utan ekonomibyggnader uppfyller lämplighetskraven eller inte skiljer sig från lantmätare till lantmätare.

En annan omdebatterad fråga berör avståndet mellan brukningscentrum och skiften. Det förekommer inte sällan att lantbrukare vill reglera in jordbruksmark som ligger långt ifrån den fastighet där denne har ekonomibyggnaderna. Sådana fastighetsregleringar hävdar vissa motverkar målet med att ha hanterliga fastigheter i fastighetsystemet. Vissa menar att det helt enkelt inte är försvarbart att ha så långa transportsträckor till skiftena. Denna typ av fastighetsreglering tillåts dock i stor utsträckning och även här skiljer sig det största accepterade avståndet från lantmätare till lantmätare.

Vid varje fall då en fastighetsägare vill skaffa sig mer mark uppstår ett val mellan fastighetsköp och fastighetsbildning. En ofta avgörande faktor, speciellt då det handlar om väsentliga köpeskillingar för stora jordbruksfastigheter, är stämpelskatteskodnaden vid fastighetsköpet. Denna stämpelskatt går att undvika genom att istället fastighetsreglera in det aktuella området till en befintlig fastighet. Fastighetsbildningar med syfte att undvika stämpelskatt är förenade med både för- och nackdelar vilket tydliggörs vid en närmre granskning.

Hur bestämmelserna i 3 kap. FBL ska tillämpas vid bilandet av en jordbruksfastighet är inte helt självklart och vi tyckte därför att det skulle utgöra ett intressant examensarbete. Bestämmelserna har förändrats under åren och det stora tolkningsutrymmet kan göra det svårt för förrättningslantmätare att veta vad lagtexten innebär rent praktiskt. Vi ville därför reda ut vad som krävs av en lämplig jordbruksfastighet och om det behöver ske några förändringar i lämplighetsprövningen vid bildandet av dessa fastigheter.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att sätta begreppet lämpliga jordbruksfastigheter under förstoringsglas och belysa hur lämplighetskraven i lagstiftningen praktiseras i verkligheten.

1.3 Frågeställningar

- Hur ser en lämplig jordbruksfastighet ut?
- Hur tolkas det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL angående jordbruksfastigheter?
- Hur tillämpas skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL i fråga om avstyckning av brukningscentrum från bärkraftiga jordbruk?
- Hur tolkas 3 kap. 1 § FBL när det handlar om hur stora avstånd som tillåts när skiften läggs till en jordbruksfastighet?
- Påverkar stämpelskatt fördelarna vid en fastighetsreglering lämplighetsprövningen av en jordbruksfastighet?
- Behövs det någon lämplighetsprövning av jordbruksfastigheter idag?

1.4 Metod

Syftet med examensarbetet är att utreda vad som är innebörden av lämpliga jordbruksfastigheter, hur lagtexten har tolkats och bör tolkas i den praktiska tillämpningen. Speciell vikt läggs vid fallen då brukningscentrum avstyckas från jordbruksmarken samt då markområden på ett större avstånd regleras in i en befintlig jordbruksfastighet. För att genomföra en sådan utredning har vi valt att ställa upp ett antal frågeställningar. Frågeställningarna har i sin tur besvarats med hjälp av två delar; en teoretisk del och en empirisk del. Den teoretiska delen bygger på studier av relevant lagstiftning, propositioner, lagkommentarer, rättspraxis, litteratur, handböcker, utredningar och andra publikationer. Studien behandlar de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL, de speciella lämplighetsvillkoren för jordbruksfastigheter i 3 kap. 5 § FBL och skyddsvillkoret för jordbruksfastigheter i 3 kap. 6 § FBL. Relevanta rättsfall har studerats för att få en uppfattning av tillämpningen av lagstiftningen och visar hur myndigheterna faktiskt bedömer enskilda ärenden.

Den empiriska delen består av en undersökning för att utreda hur de aktuella reglerna i FBL tolkas och tillämpas i praktiken. Undersökningen har genomförts med hjälp av två olika metoder. Den kvalitativa metoden som har använts är intervjuer med berörda myndighetspersoner, alltså de som tillämpar lagen, och med andra som besitter kun-

<i>Kapitel 3</i>	<i>Fastighetsbildningslagen</i> – Kapitlet behandlar de relevanta lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL och en viss diskussion förs kring dessa.
<i>Kapitel 4</i>	<i>Om jordbruk</i> – Kapitlet tar upp jordbruk och jordbruksfastigheter i allmänhet.
<i>Kapitel 5</i>	<i>Undersökning i fastighetsregistret</i> – Kapitlet behandlar den undersökning som gjorts för att få fram exempel och ett visst statistiskt underlag över ämnet.
<i>Kapitel 6</i>	<i>Rättsfall</i> – Kapitlet presenterar ett antal för ämnet relevanta rättsfall.
<i>Kapitel 7</i>	<i>Intervjuer</i> – Kapitlet utgörs av intervjuer med förrättningslantmätare och andra kunniga inom ämnesområdet.
<i>Kapitel 8</i>	<i>Analys</i> – Kapitlet innehåller den del där frågeställningarna analyseras och besvaras utifrån vad som framkommit i föregående kapitel.
<i>Kapitel 9</i>	<i>Slutsatser</i> – I kapitlet sammanställs de slutsatser som kan dras av analysen.

1.7 Felkällor

Utbudet av relevanta rättsfall har varit relativt litet. Litteraturen kring ämnesområdet har varit begränsad och gjort att fokus många gånger hamnat på propositioner och lagkommentarer. Det finns utrymme för vissa felkällor på grund av att egna tolkningar har gjorts av dessa.

För att få fram ett relevant underlag av fastigheter i fastighetsregistret har vissa kriterier ställts upp. Urvalet kan göras på många olika vis och beroende på vilka kriterier som väljs finns det risk att fastigheter sorteras bort som egentligen borde ha medtagits i underlaget. Statistiken kan på så sätt vara osäker.

För att få del av en större mängd människors åsikter är enkäter en vanlig metod att använda. Enkätundersökning har dock valts bort som metod i denna rapport eftersom det ansetts för svårt att formulera frågor som tolkas på samma sätt av samtliga tillfrågade. Istället har intervjuer genomförts med ett antal personer och vid de som genomförts i person kan missuppfattningar ha skett vid tolkning av svaren. För att i så stor utsträckning som möjligt förhindra detta har samtliga intervjuade fått tillgång till sammanfattningen av sin intervju och möjlighet att göra eventuella korrigeringar.

2 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är det gemensamma namnet för de fyra förrättningsåtgärder som nybildar eller ombildar fastigheter. De tre åtgärderna som nybildar fastigheter är avstyckning, klyvning och sammanläggning. Fastighetsreglering ombildar istället fastigheter.

I 12 kap. FBL finns de särskilda bestämmelserna om sammanläggning. Fastigheter som har samma ägare och innehåser med lika rätt får lov att ingå i sammanläggning. Fastigheter med flera ägare kan också sammanläggas, men det krävs då att varje delägare har lika stor andel i samtliga fastigheter. När en fastighet nybildas genom sammanläggning upphör de fastigheter som ingick i sammanläggningen att existera och blir avregistrerade från fastighetsregistret. Lagfart behöver inte sökas för den nybildade fastigheten. Det är möjligt att sammanlägga en styckningsdel eller klyvningslott med en annan styckningsdel, klyvningslott eller fastighet. Det krävs dock att delningen och sammanläggningen utförs i och samma förrättning.¹

För klyvningsfallen finns de särskilda bestämmelserna i 11 kap. FBL. Fastigheter som ägs gemensamt av flera personer kan bli aktuella för klyvning. Åtgärden bildar nya separata fastigheter för de delägare som då lämnar samägandet. I och med de nybildade fastigheterna avregistreras samtidigt klyvningsfastigheten. Den så kallade ursprungsfastigheten brukar benämnas klyvningsfastighet, medan de nybildade fastigheterna kallas klyvningslotter. Det är möjligt för enskilda delägare att ansöka och driva igenom en klyvning fastigheten mot andra delägares vilja. Klyvningen omvandlar då en andel i fastigheten till en äganderätt på ett bestämt markområde. Äganderätten övergår automatiskt till respektive delägare som alltså inte behöver söka lagfart.²

I detta examensarbete är frågeställningarna avgränsade till att gälla fastigheter som avstyckas eller fastighetsregleras. Utifrån dessa avgränsningar görs därför en närmre beskrivning av avstyckning och fastighetsreglering.

2.1 Avstyckning

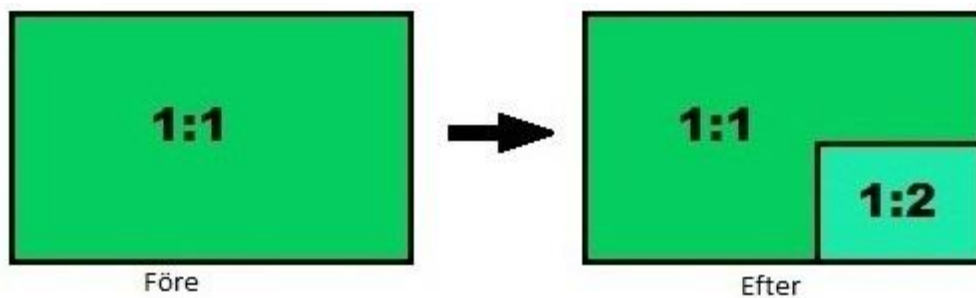
För avstyckning finns de särskilda bestämmelserna i 10 kap. FBL. Avstyckning används när en fastighetsägare vill avskilja ett markområde från en egen fastighet. Åtgärden är en form av nybildning och också det vanligaste sättet att dela fastigheter. Området som avstyckas kallas för styckningslott medan det som kvarstår av ur-

¹ Ekbäck (2012), s. 193

² Ekbäck (2012), s. 179

sprungsfastigheten kallas stamfastighet. Även om avstyckningar ofta handlar om markområden är det även möjligt att avskilja en fastighets andel i en samfällighet.³

En avstyckning sker efter initiativ av fastighetens ägare. Om fastigheten samägs ska samtliga delägare ansöka tillsammans. Äganderättsförhållandena ändras inte av en avstyckning utan ägaren till stamfastigheten blir automatiskt lagfaren ägare till styckningslotterna, detta brukar kallas avstyckning i samma ägares hand. Grundas avstyckningen på förvärv av en del av fastighet kan förvärvaren beviljas lagfart för den styckningsdel som avses.⁴



Figur 1. Schematisk bild över avstyckning. (Källa: Landskrona Stad)

2.2 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering gör det möjligt att ombilda fastigheter. De särskilda bestämmelserna om fastighetsreglering finns i 5-9 kap. FBL. Genom åtgärden kan mark överföras mellan fastigheter eller samfälligheter, samfälligheter kan bildas, andelar i samfälligheter kan överföras, servitut kan bildas, ändras eller upphävas och fastighetstillhörighet kan överföras till annan fastighet. Vid en reglering övergår äganderätten automatiskt till mottagande fastighets ägare och ingen lagfartsansökan behövs.⁵ De som kan initiera en fastighetsreglering är:

- Fastighetsägare
- Samfällighetsförening
- Tvångsförvärvare
- Kommun
- Länsstyrelse⁶

³ Ekbäck (2012), s. 169

⁴ Ekbäck (2012), s. 170

⁵ Ekbäck (2012), s. 113

⁶ Ekbäck (2012), s. 114

Bestämmelserna om fastighetsreglering är formade utifrån att de ska kunna nyttjas vid större omregleringar med många inblandade fastigheter, framförallt när det gäller jord- och skogsbruk.⁷

*”Utformningen av de allmänna villkoren för fastighetsreglering måste bedömas mot bakgrund av att en omfattande strukturomvandling f.n. pågår inom jordbruk och skogsbruk.”*⁸

Idag används fastighetsreglering oftast till gränsjusteringar mellan få fastigheter eller för enstaka servituts- och samfällighetsåtgärder.⁹ För att genomföra en fastighetsreglering måste, utöver de allmänna villkoren i 3 kap. FBL, ett antal villkor uppfyllas som har till syfte att skydda fastighetsägaren såväl som de allmänna intressena. Vissa av dessa villkor är dispositiva och kan därmed avtalas bort. Villkoren utgörs av båtnadsvillkoret, förbättringsvillkoret, opinionsvillkoret, omfattning och alternativa utföranden, skydd för bebyggd mark och elektriska starkströmsledningar samt fastighetsskyddet. Samtliga är till för att skydda enskilda och allmänna intressen.

Vilka villkor som är dispositiva regleras i 5 kap. 18 § FBL:¹⁰

- Båtnadsvillkoret, 5 kap. 4 § 1 st. FBL
- Förbättringsvillkoret, 5 kap. 5 § 1 st. FBL
- Minsta olägenhet, 5 kap. 6 § 2 st. FBL
- Ej överförande av byggnad, 5 kap. 7 § FBL
- Fortsatt ändamålsenlighet och inga väsentliga förändringar, 5 kap. 8 § FBL

Båtnadsvillkoret anger att fördelarna med regleringen ska överväga kostnaderna och olägenheterna. Båtnadsvillkoret är ett så kallat vinstvillkor och det är endast sådana fördelar som kan räknas till fastigheterna och markanvändningen som ska beaktas. Inga samhällsekonomiska eller personliga aspekter ska tas med i beräkningarna.¹¹ Förbättringsvillkoret innebär att en enskild fastighetsägare inte ska kunna tvinga in andra fastighetsägare i åtgärder som inte är av betydelse för den egna fastigheten.¹² Opinionsvillkoret i 5 kap. 5 § 2-3 st. FBL anger att en fastighetsreglering som söks av annan än sakägare måste ha en positiv opinion bland de berörda sakägarna för att få genomföras. Om fastighetsregleringen är synnerligen angelägen gäller dock inte kravet på positiv opinion.¹³ Omfattning och alternativa genomföranden, skydd för bebyggd mark och elektriska starkströmsledningar samt fastighetsskyddet återfinns i 5 kap. 6-8 §§ FBL.

⁷ Ekbäck (2012), s. 115

⁸ Prop. 1969:128 s. B 329

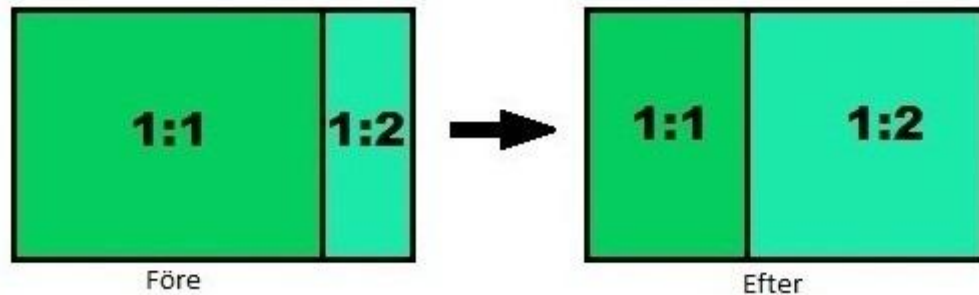
⁹ Ekbäck (2012), s. 115

¹⁰ Prop. 1980/81:168

¹¹ Ekbäck (2012), s. 116

¹² Ekbäck (2012), s. 118

¹³ Ekbäck (2012), s. 119



Figur 2. Schematisk bild över fastighetsreglering. (Källa: Landskrona Stad)

2.3 Stämpelskatt

Det finns flera motiv till fastighetsreglering. Det kan exempelvis ske i syfte att utöka fastigheter eller för att köpa upp mark för att förhindra andra lantbruksföretag från att växa. En annan potentiell drivkraft bakom fastighetsregleringar, vare sig det är på långa eller korta avstånd, är möjligheten att undvika stämpelskatt.

Reglerna om stämpelskatt finns dels i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SL), den så kallade stämpelskattelagen, och dels i förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, den så kallade stämpelskatteförordningen. Lagen ersatte 1964 års stämpelskattelag och trädde i kraft 1984 efter förslag av Stämpelskatteutredningen.¹⁴

Ett förvärv av fast egendom är skattepliktig om det sker genom bland annat köp eller byte. Skatten ska erläggas till staten vid sådana förvärv samt vid beviljande av inteckningar. Stämpelskatten beräknas på antingen köpeskillings eller taxeringsvärdets storlek, det beror på vilket alternativ som har det största egendomsvärdet. För en privatperson är skattesatsen 1,5 % och för en juridisk person är den 4,25 %. Vid inteckning motsvarar stämpelskatten 2 % av inteckningsbeloppet.¹⁵ Anledningen till att man måste betala stämpelskatt är för att täcka de handläggningsavgifter som uppstår i och med köpet. Den kan liknas vid en statlig omsättningsskatt.¹⁶

Vid en fastighetsreglering utgår istället för köpeskillning, som vid ett köp, en ersättning. Denna beräknas antingen efter expropriationslagens regler, genom vinstdelning eller genom överenskommelse. Det finns det ingen motsvarighet till stämpelskatt vid

¹⁴ SOU 1983:8

¹⁵ Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

¹⁶ Lantmäteriverket (2012)

Lämpliga jordbruksfastigheter

en fastighetsreglering. Det uppstår dock kostnader för själva förrättningen och denna förrättningskostnad fördelas efter varje sakägares nytta av den.¹⁷

Den uppenbara ekonomiska fördelen med att fastighetsreglera gentemot att köpa är att stämpelskatten så gott som alltid överstiger förrättningskostnaderna. En fastighetsreglering får inte genomföras om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt enligt 3 kap. 1 § FBL. Så länge lämplighetsvillkoren i samma lag är uppfyllda finns det dock inget lagstöd för att ställa in en förrättning bara för att det finns ett uppenbart syfte att kringgå stämpelskatten.

¹⁷ LRF konsult (2012)

3 Fastighetsbildningslagen

3.1 Allmänt om 3 kap. FBL

3 kap. 1-4 §§ FBL innehåller de minimikrav som alla fastigheter måste uppfylla för att anses som lämpliga ur fastighetsbildningssynpunkt. I 3 kap. 5-8 §§ FBL finns specialreglerna avseende olika fastighetslag så som jordbruk, skogsbruk och fiske. Vidare finns undantagsregler i 3 kap. 9-10 §§ FBL, vilka medger avsteg från de allmänna villkoren. Till sist finns villkor för fastighetsbildning över kommungränser i 3 kap. 11 § FBL.

För att genomföra en fastighetsbildningsåtgärd krävs det att lagstiftningen i FBL följs. Fastighetsbildning är en samlad benämning för de åtgärder som nybildar eller ombildar fastigheter, alltså fast egendom. Den fasta egendomen kan vara mark, med eller utan byggnader och vatten. 1972 trädde fastighetsbildningslagen i kraft och ersatte då ett flertal lagar om fastighetsbildning, servitutsåtgärder m.m.¹⁸ En av de centrala lagar som ersattes var jorddelningslagen (JDL), som gällt sedan 1926. JDL användes vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning på landsbygden, d.v.s. inom de områden där jordregister fördes. JDL avslutade den fria jorddelningsperioden och hade med sitt intåg ersatt 1866 års skiftesstadga och 1898 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring.¹⁹ Anledningen till att JDL ansågs omodern var att det skedde stora förändringar på markanvändnings- och fastighetsindelningens fronten. JDL hade dessutom omarbetats så pass mycket att lagstiftningen inte längre var lättillgänglig. De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL har till största del sitt ursprung i reglerna om avstyckning i 19 kap. JDL.²⁰ Skillnaden mellan JDL och FBL är att FBL är tillämplig vid alla former av fastighetsbildning och regelverkets utformning har förklarats.²¹

3 kap. FBL innehåller de villkor som måste uppfyllas vid varje enskild fastighetsbildningsåtgärd. Det är endast de fastigheter som uppfyller villkoren vid en lämplighetsbedömning som får bildas. Det tredje kapitlet är av ramlagskaraktär, i förarbetena benämns reglerna som ”så elastiskt utformade att de ger utrymme för en avsevärd rörelsefrihet och tillämpningen av dem kan anpassas till en tämligen långt gående utveckling.”²² Ramlagskaraktären öppnar upp för egna tolkningar och gör det möjligt att anpassa lagen till rådande tids markpolitik och utveckling.

¹⁸ Ekbäck 2007, s. 5

¹⁹ Ekbäck 2007, s. 5

²⁰ SOU 1963:68

²¹ Prop. 1969:128 s. 3

²² Prop. 1969:128 s. B13

3.2 De allmänna lämplighetsvillkoren, 3 kap. 1 § FBL

I 3 kap. 1 § FBL återfinns de allmänna villkoren för fastighetsbildning:

1 § Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Det första och andra stycket i 3 kap. 1 § FBL berör de lämplighetsvillkor som måste vara uppfyllda vid alla former av fastighetsbildning. 3 kap. 1a-1b §§ FBL behandlar reglerna vid bildandet av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter, vilket inte tas upp i detta examensarbete och därför inte studeras närmare. 3 kap. 1 § första stycket FBL anger att en fastighetsbildningsåtgärd skall ske så att varje fastighet blir varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar; det så kallade lämplighetskravet. Fastighetens avsedda ändamål uttrycks som markens avsedda användningssätt.²³

Det första villkoret som anges är fastighetens belägenhet. Villkoret omfattar geografiska och topografiska förhållanden, men även miljöaspekter så som buller och föroreningar. Utslaget av lämplighetsprövningen kan påverkas beroende på om fastighetsbildningen sker för ny eller befintlig bebyggelse. För befintlig bebyggelse råder i regel en mer tolerant attityd mot störningar.²⁴

Det andra villkoret berör fastighetens omfattning och behandlar utöver vad som är en lämplig storlek också andelar i samfälligheter. Hur pass stor en fastighet bör vara beror på det enskilda fallets omständigheter och det finns inga bestämda gränser att tillgå.²⁵

Den andra och tredje meningen i 3 kap. 1 § FBL anger att det särskilt ska beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område samt att fastighet som skall användas för bebyggelse kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Utformningskravet tar sikte på att fastighetens ägor ligger samlade och att dessa har förbindelser sinsemellan. Utformningens lämplighet beror även på den avsedda användningen.²⁶ För omfattning såväl som utformning är det

²³ Lantmäteriverket (2012) s. 64

²⁴ Ekbäck (2012), s. 26

²⁵ Ekbäck (2012), s. 28

²⁶ Lantmäteriverket (2012) s. 70

önskvärt att fastigheten ska ha en så hanterlig omfattning som möjligt. Allt för många spridda områden över en stor yta gör det svårare för fastighetsmarknaden att fungera effektivt då det exempelvis blir svårare att se vilka områden som faktiskt tillhör en fastighet.²⁷ Lagstiftningen före FBL krävde att en fastighets ägor skulle samlas, det finns dock ingen motsvarande regel i nu gällande lagstiftning. En hanterlig omfattning medför också att fastigheten blir hanterlig i Lantmäteriets fastighetsssystem. Fastigheter som är extremt splittrade eller extremt stora ska därför undvikas för att underlätta systemhanteringen. Att fastigheter ska ha en hanterlig omfattning förhindrar på så sätt att framtida förrättningar försvåras av fastighetsindelningar där rättighetsbelastningarna är svåra att identifiera geografiskt sett.²⁸ En fastighet som är extremt splittrad, d.v.s. har flera områden spridda över ett stort område, gör fastighetsystemet ineffektivt. På samma sätt som extremt spridda områden är ineffektiva så är extremt stora fastigheter svåra att hantera. Frågan om hanterlig omfattning blir i högsta grad aktuell när det handlar om jordbruksfastigheter där ägaren vill lägga ihop all mark till en enda fastighet.

Prövningen ska även ta hänsyn till markens användning och områdets karaktär. Att ha en fastighet inom detaljplan med vitt skiljda områden anses olämpligt, medan en jordbruksfastighet med skiften på rimliga avstånd kan vara hanterbar i fastighetsssystemet.²⁹ Det finns andra aspekter som gör långa avstånd olämpliga, exempelvis högre transportkostnader och tidsförlust. Dessa finns dock inte omnämnda i handbok eller lagkommentarer. Det är en intressant fråga hur långa avstånd till skiften som kan tillåtas och det är också en av frågeställningarna i denna rapport.

Den andra och tredje meningen i 3 kap.1 § FBL anger också att fastigheten ska ha tillgång till behövliga vägar utanför fastighetens gränser och godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetens ändamål är avgörande i frågan om vilka krav som kan ställas på vägstandarden. I regel bör bostadsfastigheter ha en väg fram till tomtgränsen som tillåter biltrafik. För fastigheter på landsbygden är det inte alltid säkert att det finns möjlighet att ansluta till allmänna va-anläggningar och det blir därför upp till förrättningslantmätaren att avgöra om vatten och avlopp kan lösas på ett godtagbart sätt.³⁰

Vidare är det tre andra krav som måste vara uppfyllda vid fastighetsbildning, nämligen varaktighetskravet, aktualitetskravet och om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. Varaktighetskravet ställer krav på en viss uträkning i tiden av den avsedda markanvändningen. Vid bedömningen om en fastighet är varaktigt lämpad för sitt ändamål bör hänsyn tas till att samhället ständigt förändras och att inga orimliga krav ställs på tidsperspektivet.³¹ Varaktighetskravet tar inte hänsyn till markägarens personliga förhållanden utan fastigheten skall kunna omsättas utan att förlora lämplighe-

²⁷ Ekbäck (2012), s. 30

²⁸ Lantmäteriverket (2012) s. 77

²⁹ Lantmäteriverket (2012) s. 80

³⁰ Ekbäck (2012), s. 31

³¹ Lantmäteriverket (2012) s. 64

ten. Syftet med att ställa krav på varaktighet är att utesluta tillfälliga eller kortsiktiga ändamål.³²

Aktualitetskravet innebär att det bör finnas en anledning att tro att ändamålet någon gång kommer genomföras. Om ändamålet är menat som bostad på ett obebyggt område så bör det alltså finnas förväntningar om att fastigheten kan användas som bostad inom rimlig tid. Rimlig tid innebär i sig inte någon tidsbegränsning, men det ska vara inom en överblickbar framtid.³³ Då det inte finns några bestämda tidsbegränsningar måste varje enskilt fall bedömas efter de aktuella omständigheterna.

Slutligen säger den femte meningen i 3 kap. 1 § FBL att fastighetsbildning inte heller får äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. Kan ändamålet tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning så krävs ett ytterligare skäl till att vägra fastighetsbildningen.³⁴ Tolkningen av nämnda villkor problematiseras dock av att varje fastighet är unik och det krävs en enskild bedömning i varje fall.

3.3 Specifika lämplighetskrav, 3 kap. 5 § FBL

I 3 kap. 5 § FBL specificeras lämplighetskraven för jord- och skogsbruksfastigheter:

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

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.

Många väljer idag att bo på och bruka en mindre fastighet på landsbygden medan de har en väsentlig del av inkomsten från annan verksamhet. En förutsättning för att önskemål om boende på landsbygden ska kunna uppfyllas är att det finns fastigheter med sådan storlek och sådant läge som efterfrågas. Den enskildes önskemål bör ges ett större spelrum vid fastighetsbildning för att landsbygden ska utvecklas. Det finns exempelvis mindre anledning än tidigare att begränsa möjligheterna att bilda mindre fastigheter. En annan utgångspunkt i lagstiftningen är att verka för en rationell och varaktig fastighetsstruktur.³⁵ Den tredje meningen i 3 kap. 5 § FBL anger att hänsyn

³² Ekbäck (2012), s. 32

³³ Lantmäteriverket (2012) s. 85

³⁴ Lantmäteriverket (2012) s. 86

³⁵ Lantmäteriverket (2012) s. 119-120

skall tas till möjligheterna till kombinationsverksamhet på orten. Begreppet ”på orten” omfattar även verksamhet som utförs inom ett visst avstånd, exempelvis i en närliggande kommun inom ett rimligt pendlingsavstånd.³⁶

I paragrafen finns ett företagsekonomiskt krav. Prövningen av huruvida företaget på fastigheten anses vara ekonomiskt godtagbart ska ske med hänsyn till gällande jordbrukspolitiska och skogsbrukspolitiska riktlinjer.³⁷ Kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte kan sättas högre i ett stadsnära läge jämfört med i glesbygd. Det är dock ett måste att fastighetsbildningen inte motverkar de regionalpolitiska intressena.³⁸ I förarbetena till lagändringen i FBL 1994 anges också att de regionalpolitiska intressena ska ha särskild betydelse i glesbygd. Det innebär det ska tas i åtanke om fastighetsbildningen bidrar till att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. I glesbygden ska det kunna ställas lägre krav på en jordbruksfastighets ekonomiska ändamålsenlighet, under förutsättning att fastighetsbildningen främjar sysselsättning och bosättning på orten. Anledningen till detta är att det på glesbygden kan vara svårt att kombinera jordbruk med annan verksamhet inom pendlingsavstånd. Om samma företagsekonomiska krav ska upprätthållas på glesbygden som på andra platser skulle det bli färre chanser till att bilda mindre fastigheter. Om det är sämre möjligheter för att bilda mindre fastigheter blir det svårare för människor att flytta dit, vilket förklarar varför särskild hänsyn bör tas till sysselsättning och bosättning i glesbygder.³⁹

Företaget som ska bedrivas på fastigheten måste alltid lämna ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning, men det finns inget krav på att brukaren ska kunna få ut sin huvudsakliga inkomst från företaget på fastigheten. För en ny- eller ombildad jordbruksfastighet bör det dock vara utgångspunkten att den förser brukaren med sin huvudsakliga inkomst.⁴⁰ Bedömningen av om ett företag ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte eller inte måste även sättas i ett längre tidsperspektiv. Verksamheten skall alltså vara varaktig och kunna ge ett visst bidrag till försörjningen under ett antal år.⁴¹ Vad ett visst bidrag innebär är en subjektiv bedömning, det står dock klart att det inte kan vara hur litet som helst.

Den fjärde meningen i paragrafen tar sikte på betydelsen av att vårda natur- och kulturmiljön. För att bevara intressanta marker ur natur- och kulturmiljösynpunkt ska därför alla fastighetsbildningsåtgärder som överför dessa marker till aktiva jordbruksföretag underlättas. Vården av dessa natur- och kulturmarker sköts nämligen inom ramen av jordbruksverksamheten. Det är alltså möjligt att överföra sådana intressanta markområden till ett aktivt jordbruksföretag trots att det inte är lönsamt ur ett rent ekonomiskt perspektiv.⁴²

³⁶ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 5 § FBL

³⁷ Lantmäteriverket (2012) s. 119

³⁸ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 5 § FBL

³⁹ Prop. 1993/94:27 s.23

⁴⁰ Lantmäteriverket (2012) s. 123

⁴¹ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 5 § FBL

⁴² Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 5 § FBL

Skyddet för jordbruksnäringen finns i 3 kap. 6 § FBL, för skogsbruket är det 3 kap. 7 § FBL som tillämpas som skyddsparagraf. En fastighet som innehar både jordbruksmark och skogsmark kan vara svår att definiera som antingen jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. Det finns idag ingen klar definition av de två begreppen i lagtext. I specialmotiveringen till ändringarna i FBL finns dock en viss hjälp att få. Där anges det att det först och främst ska bedömas vilket ändamål som är dominerande för fastigheten.⁴³ Om fastigheten där det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk har en jordbruksdel med en sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart, bör fastigheten bedömas vara en jordbruksfastighet. Om fastigheten däremot inte kan anses ha en utvecklingsbar eller bärkraftig jordbruksdel bör den istället bedömas vara en skogsbruksfastighet.⁴⁴

3.4 Skydd för jordbruksnäringen, 3 kap. 6 § FBL

I 3 kap. 6 § FBL uppställs ett skydd för jordbruksnäringen:

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

Det finns utrymme i 3 kap. 5 § FBL för tämligen små jordbruksfastigheter att bildas, därför kan skadliga effekter såsom delning av bärkraftiga jordbruk och ägosplittring i vissa fall förhindras genom bestämmelsen i 3 kap. 6 FBL. Framförallt är paragrafen ett medel för att skydda landets behov av livsmedelsförsörjning under kriser och krig.⁴⁵

Tillämpningen av paragrafen skiljer sig från olika delar av landet och vad som är en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och rådande jordbrukspolitiska riktlinjer.⁴⁶ Trots det finns det ett par fall då olägenhet av betydelse kan anses föreligga. Fastighetsbildning där bärkraftiga jordbruksfastigheter slås sönder är ett sådant fall. Innebär fastighetsbildningen att de befintliga byggnaderna inte kan utnyttjas fullt ut och att nedlagda resurser därigenom förloras, då medför det en betydande olägenhet för jordbruksnäringen. En annan situation är då fastighetsbildningsåtgärden försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksfastigheter genom att de blir för små. Ett ytterligare fall är då fastighetsbildningen ger en väsentligt försämrad arrondering som t.ex. flera mindre smala skiften.⁴⁷

⁴³ Prop. 1993/94:27 s. 31

⁴⁴ SOU 2001:38 s. 99-100

⁴⁵ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 6 § FBL

⁴⁶ Lantmäteriverket (2012) s. 130-131

⁴⁷ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 6 § FBL

3.5 Undantagsbestämmelser, 3 kap. 9 och 10 §§ FBL

I 3 kap. 9 och 10 §§ FBL finns undantagsbestämmelser som gör det möjligt att i vissa fall genomföra åtgärder som strider mot lämplighetsvillkoren.

9 § Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

Undantagsbestämmelserna har utformats utifrån ett krav på ett förbättrat nettoresultat. Det går därmed inte att utföra en fastighetsbildning, som inte uppfyller lämplighetsvillkoren, om det totalt sett endast innebär ett plusminusutfall. De sammanlagda förbättringarna i fastighetsindelningen ska vägas mot de sammanlagda försämringarna. Resulterar avvägningen i en förbättringseffekt får fastighetsbildningen äga rum, om en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Det framgår dock inte hur pass stor förbättringen skall vara. Kravet på ett förbättrat nettoresultat innebär därmed inte att det alltid måste bildas en fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det är tillräckligt att totalutslaget för de inblandade fastigheterna får en större lönsamhet än innan fastighetsbildningen.⁴⁸

10 § Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

I den tionde paragrafen finns en bestämmelse om undantag från de särskilda skyddsbestämmelserna för jordbruksnäringen och skogsbruket. För att inte prioritera jordbruksnäringen och skogsbruket framför andra samhällsintressen gäller inte skyddet för dessa två näringar när det handlar om fastighetsbildning som är till övervägande nytta från allmän synpunkt. Vid en prövning kan de lokala förhållandena spela en väsentlig roll, är jordbruket inte längre viktigt för trakten är det troligt att det får stå tillbaka för andra intressen.⁴⁹

3.6 Fastighetsbildning över kommungräns, 3 kap. 11 § FBL

3 kap. 11 § FBL reglerar fastighetsbildning över kommungräns:

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

⁴⁸ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 9-10 §§ FBL

⁴⁹ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 9-10 §§ FBL

Lämpliga jordbruksfastigheter

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

Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, skall lantmäterimyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (1995:1394).

Det första stycket i 3 kap. 11 § FBL anger att fastighetsbildning som ändrar gräns endast får ske om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare. Vid en fastighetsbildningsåtgärd gäller det att kommungränsen följer fastighetsgränsen. Det innebär dock inte att det enskilda intresset av en ändamålsenlig fastighetsindelning ska ha företräde framför en lämplig kommunindelning.⁵⁰

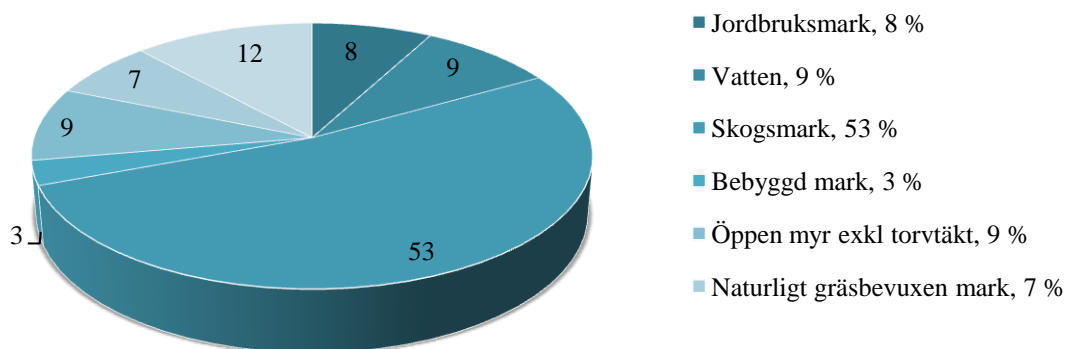
Det andra stycket i paragrafen anger att medgivande från regering eller länsstyrelsen ska inhämtas i vissa fall. Det gäller bland annat om LM befarar olämplig indelning eller om kommun/församling begär det. Om fastighetsbildningen är beroende av medgivande ska LM anmäla det till Lst, vilket påpekas i det tredje stycket.

⁵⁰ Bonde m.fl. (2011), kommentar till 3 kap 11 § FBL

4 Om jordbruk

4.1 Jordbruksmarken i Sverige

Markkategorier



Figur 3. Markens procentuella fördelning på olika markkategorier år 2005.

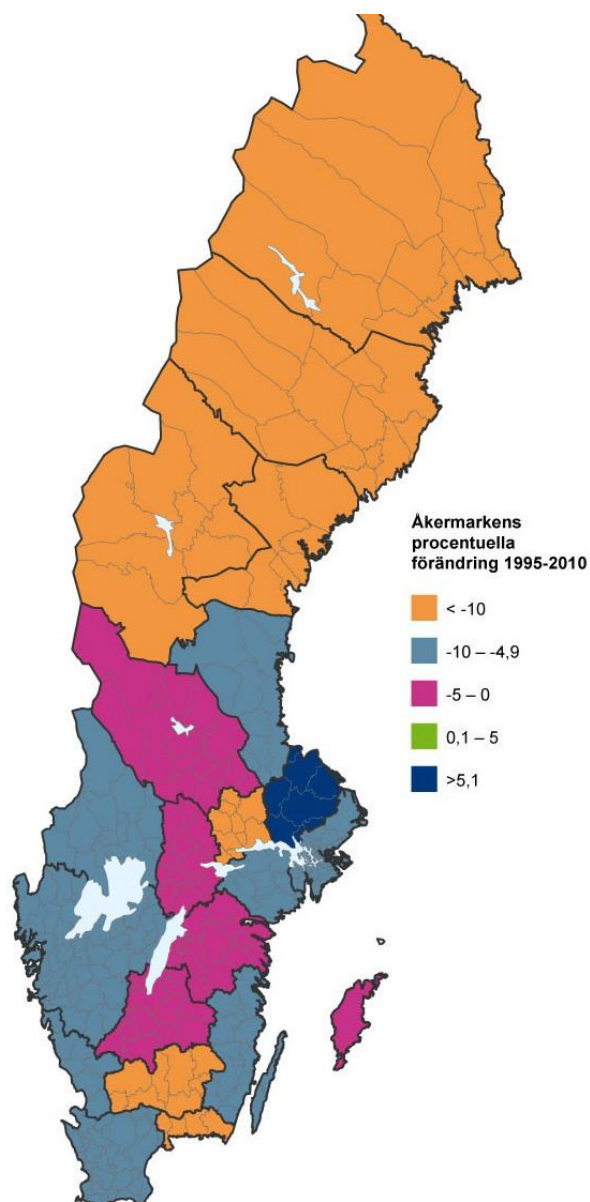
Av Sveriges totala areal på 45 miljoner hektar utgörs 8 % av jordbruksmark.⁵¹ Skåne är det län som har störst andel jordbruksmark av den totala länsarealen, hela 47,6 %. Den minsta andelen jordbruksmark har Norrbotten med endast 0,5 % av den totala länsarealen.⁵² Åkerarealen i Sverige var som störst år 1919 då den uppgick till 3,8 miljoner hektar. Fram till 2011 hade arealen minskat med omkring 30 %.⁵³ Åkermarken har haft störst procentuell minskning i Norrland. Vanliga orsaker till varför jordbruk läggs ner är att lönsamheten är för dålig eller att jordbrukaren blivit för gammal. När den odlade ytan försvinner påverkas landskapsbilden såväl som den biologiska mångfalden. Landskapen är inte längre öppna och de djur och växter som är beroende av åkermarken blir färre och färre allteftersom åkermarken försvinner. Ytterligare en anledning till att den odlade marken minskar är att jordbruksmarken bebyggs. Efter

⁵¹ SCB (2008) s. 8

⁵² SCB (2008) s. 9

⁵³ Jordbruksverket och SCB (2012) s. 42

att jordbruksmarken exploaterats är det inte längre möjligt att återanvända marken för jordbruksändamål.⁵⁴



Figur 4. Åkermarkens procentuella förändring i Sverige 1995-2010. (Källa: Boverket, 2012)

⁵⁴ Boverket (2012)

Arealen åkermark kan ses som ett mått på jordbrukets omfattning och faktum är att åkerarealen i Sverige ständigt minskar. Norrland har, som tidigare nämnts, haft den största procentuella minskningen av åkermark, länen i norr har också den största minskningstakten av alla län i Sverige.⁵⁵

Arbetskraften inom jordbruket utgjordes 2010 av 177 000 personer, varav 40 % var kvinnor och 60 % män. Fördelningen av män och kvinnor har varit konstant genom åren, medan det totala antalet sysselsatta inom jordbruket har sjunkit med tiden. I samband med jordbrukets utveckling och mekanisering under 1950- och 60-talen sjönk mängden arbetskraft då det blev färre och större brukningsenheter.⁵⁶ Arbetskraften inom jordbruket har sjunkit allt eftersom åren har gått och detsamma gäller den andel av Sveriges BNP som motsvaras av jordbruket. Mellan år 1860-1870 utgjorde jordbruk, skogsbruk och fiske hela 40-45 % av Sveriges BNP. År 2008 var motsvarande siffra endast 2 %.⁵⁷ Om man endast ska se till jordbruket var den andelen av BNP nere på 0,4 % år 2011.⁵⁸

År 2010 var det totala antalet jordbruksföretag i Sverige nere på 71 100 stycken, vilket är en minskning med 26 % från 1990. Det län som har flest jordbruksföretag är Västra Götaland med hela 20 %. Det kan vara värt att nämna att det 2010 infördes en ny gräns för att ingå i Lantbruksregistret, det krävs numera ett minimum på 5,0 hektar jordbruksmark. Den nya minimigränsen har medfört att fler företag kunnat inräknas i Lantbruksregistret eftersom gränsen nu har sänkts. Av jordbruksföretagen är 58 % helt ägda och 34 % arrenderade.⁵⁹ Som tidigare nämnts har det blivit allt färre, men större, företag på jordbruksfronten. Antalet företag har ständigt minskat i storleksgrupperna under 100 hektar åkerareal, medan allt fler företag har anslutit till storleksgruppen över 100 hektar.⁶⁰

Den svenska jordbruksmarken graderas utifrån tio klasser efter produktionsförmåga. Klass 1 avser marken med den lägsta produktionskapaciteten och klass 10 representerar marken med den högsta produktionskapaciteten. Klassificeringen tillkom under 1970-talet då hushållning av åkermarken som produktionsresurs var ett väldiskuterat ämne.⁶¹ Vid inventeringen av åkermarken fick den mest bördiga marken det högsta värdet, vilket innebar att markområden med leriga jordar fick en hög gradering. Med utgångspunkt i klassificeringen från 1970-talet är jordbruksmarken i den södra delen av landet mest värdefull. Mark av klass nio och tio återfinns enbart i Skåne län.⁶²

⁵⁵ Boverket (2012)

⁵⁶ Jordbruksverket och SCB (2012) s. 42

⁵⁷ Jordbruksverket och SCB (2012) s. 47

⁵⁸ Jordbruksverket och SCB (2012) s. 171

⁵⁹ Jordbruksverket och SCB (2012) s. 49

⁶⁰ Jordbruksverket och SCB (2012) s. 49

⁶¹ Länsstyrelsen i Skåne Län (2006), s.7

⁶² Den goda jorden (2011)

4.2 Rådande jordbrukspolitik

Den jordbrukspolitik som staten för kommer till praktiskt uttryck i den lagstiftning som reglerar statens krav på hur de produktiva resurserna ska skötas av näringsidkarna. I kärnan av den jordpolitiska lagstiftningen ingår bland annat fastighetsbildningslagen. Gällande jordbrukspolitik ska beaktas vid prövningen av varje enskilt fall.

Jordbrukspolitiken ändras och anpassas efter utvecklingen inom jord- och skogsbruket. Den tekniska utvecklingen har gett tillgång till nya odlingsystem, nya produktionsmetoder och effektivare maskinteknisk utveckling. Som följd krävs det numera generellt större produktionsserier och större behandlingsytor, medan det relativa behovet av arbetskraft minskar.

Anpassningsförloppet brukar kallas rationalisering och man skiljer mellan strukturrationalisering och driftsrationalisering. Med strukturrationalisering menas de enskilda företagens resursmässiga anpassning till ny teknik, medan driftsrationalisering har med utveckling och tillämpning av nya produktionsmetoder att göra.

Staten främjar rationaliseringen genom jordpolitiska åtgärder, rådgivning, statligt stöd och tillhandahållande av service. Under perioden 1948-1991 reglerades även priserna för de viktigaste jordbruksprodukterna. Under hela denna period fick familj jordbruket en prioriterad ställning.

Vid periodens början, det vill säga slutet av 1940-talet, var fastighetsstrukturen orationell till följd av de stora skiftesreformerna under senare delen av 1800-talet. Arealmässigt var huvuddelen av fastigheterna små och ofta även splittrade på flera skiften vitt spridda från varandra. Det var därför rationaliseringen av fastighetsbeståndet fick en central roll i den nya jordbrukspolitik som utformades vid den tiden. Det som finns kvar av de statliga strukturrationaliseringsinsatserna idag är prövningen enligt fastighetsbildningslagens skyddsregler för jord- och skogsbruksnäringarna, tillsammans med jordfondsverksamhet och jordförvärvslagens bestämmelser för omarronderingsområden.⁶³ Med jordfondsverksamhet avses den jordfond som förvaltas av lantbruksstyrelsen och används för att främja en lämplig utveckling av lantbruket. Fastigheter som tillförs fonden ska säljas ut så att fastighetsstrukturen förbättras och fonden har därför stor betydelse för områden med mycket splittrad fastighetsindelning.⁶⁴

4.3 Nya jordbrukspolitiska riktlinjer

Nya riktlinjer för såväl jordbruks- som skogsbrukspolitik antogs av riksdagen i början av 1990-talet. Sammantaget innebar ändringarna en långtgående liberalisering av

⁶³ SOU 2001:38 s. 23-32

⁶⁴ Prop.1990/91:155 s. 86

reglerna och syftade till att avreglera och marknadsanpassa jordbruket. Ändringarna innebar också att de statliga insatserna för rationalisering av jord- och skogsbruket i stort skulle upphöra och den tidigare brukningspolitiken för jordbruk upphävdes. Detta ändrade förutsättningarna för jordförvärvslagstiftningen, som också genomgick förändringar. Strukturrationaliseringsbestämmelserna försvann huvudsakligen och kvar blev endast regler som syftar till att förbättra fastighetsstrukturen.

För att anpassa lagtexten till den nya jord- och skogsbrukspolitiken genomfördes ändringar i fastighetsbildningslagen 1994. Det blev nu lättare att bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter och den enskildes möjligheter att anpassa fastigheten efter sina önskemål ökade.⁶⁵ Vid bedömningen av en jordbruksfastighets lämplighet skulle det nu också läggas större vikt vid de regionalpolitiska intressena.⁶⁶ Lagändringen påverkade såväl det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL som skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL. Skyddsregeln för jordbruksnäringen blev mjukare då det tidigare skyddet uppfattades som alltför restriktivt. Innan lagändringen fick fastighetsbildning som berörde en jordbruksfastighet endast genomföras om åtgärden var till övervägande nytta för jordbruksnäringen. Den nya formuleringen, som gäller idag, anger istället att fastighetsbildningen får äga rum om åtgärden inte medför någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.⁶⁷

1995 anslöt sig Sverige till EU och jordbruket omfattas sedan dess av EU:s gemensamma jordbrukspolitik. De gemensamma målen är:

- att höja produktiviteten inom jordbruket
- att garantera en skälig levnadsstandard för lantbrukarna
- att stabilisera marknaderna för jordbruksprodukter, det vill säga att minska effekterna av variationer i utbud och efterfrågan
- att trygga försörjningen av jordbruksprodukter
- att garantera konsumenterna tillgång till jordbruksprodukter till rimliga priser

För Sverige är det övergripande målet att landsbygdens naturresurser och miljö ska bevaras och utvecklas på ett hållbart sätt. Det ska vara attraktivt att leva och bo på den svenska landsbygden.⁶⁸

4.4 Förändringen av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL

Lagändringarna som gjordes under 1990-talet har haft stor betydelse för det företagsekonomiska kravet. 1991 gjordes en lagändring som sänkte det företagsekonomiska

⁶⁵ SOU 2001:38s. 32-36

⁶⁶ Prop. 1993/94:27 s.1

⁶⁷ Prop. 1993/94:27 s.23-24

⁶⁸ Jordbruksverket

kravet. Sänkningen innebar att kravet gick från att jordbruksföretaget skulle ge en tillfredsställande lönsamhet till att företaget skulle vara ekonomiskt godtagbart.⁶⁹ Sänkningen av det företagsekonomiska kravet innebar att en jordbruksfastighet inte längre behövde ge jordbrukaren en full inkomst, istället blev det möjligt med jordbruk på deltid så länge det gav jordbrukaren dennes huvudsakliga inkomst.⁷⁰

Ändringarna i fastighetsbildningslagen 1994 sänkte det företagsekonomiska kravet för ny- och ombildade fastigheter ytterligare. Istället för att företaget skulle vara ekonomiskt godtagbart skulle det nu ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte.⁷¹ Hänsyn skulle vid bedömning av ekonomiskt utbyte nu tas till möjligheterna att kombinera jordbruksföretaget med annan varaktig verksamhet på orten. Sänkningen gjorde alltså att jordbrukarens huvudsakliga inkomst inte längre behövde komma från jordbruket, man kunde nu kombinera med annan verksamhet. Definitionen som kom 1994 är den som gäller idag och det betyder i princip att fastigheten ska kunna ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning.⁷²

4.5 Reformen av jordbrukspolitiken

EU har en gemensam finansiering av jordbrukspolitiken och en gemensam marknad.

Den 1 januari 2005 skedde en reform av jordbrukspolitiken för att göra jordbruket mer marknadsanpassat. Reformen förde med sig att jordbruksstödet inte längre kopplades till odlad areal av vissa grödor och viss djurhållning, utan gavs istället ut i förhållande till arealen oberoende av vad som odlades på marken. Det nya jordbruksstödet, det så kallade gårdsstödet, är en del av EU:s reform av den gemensamma jordbrukspolitiken. Tanken med att frikoppla stödet från produktionen är att jordbrukarna ska producera det marknaden efterfrågar istället för att styras av stöd kopplade till en viss produktion. Gårdsstödet kan utgå för all jordbruksmark som överstiger fyra ha och som brukas, som huvudregel måste varje skifte vara minst 0,1 ha.⁷³ Medan förändringen gjorde att vissa förlorade stödrätten, blev samtidigt mark som inte tidigare fått stöd nu berättigad till det. De största vinnarna återfanns i de norra delarna av Sverige.⁷⁴

Sedan Sverige gick med i EU 1995 har priserna för jordbruksmark i landet ökat. Mellan 2009 och 2010 skede det en total prisökning på marken med två procentenheter. Det genomsnittliga priset för jordbruksmark i Sverige under 2010 var 40 700 kr per ha, vilket är fyra gånger högre än prissättningen från 1995. Allra högst priser har Gö-

⁶⁹ Prop. 1989/90:151 s. 41

⁷⁰ SOU 2001:38 s. 97

⁷¹ Prop. 1993/94:27 s.26-28

⁷² SOU 2001:38 s. 97

⁷³ Jordbruksverket (2013)

⁷⁴ Jordbruksverket och SCB (2012) s.174

talands södra slättbygder och de lägsta priserna återfinns i övre Norrland. Det är dock inte bara EU-inträdet som fått markpriserna att stiga, även den jordbruksreform som skedde i januari 2005 har haft en väsentlig påverkan.⁷⁵

4.6 Omarronderingen i Sverige

4.6.1 Historik

Jordbruket i Sverige har genom åren genomgått ett flertal omarronderingsprocesser. För att kunna försörja befolkningen var det nödvändigt att effektivisera jordbruket allteftersom landets invånare blev fler och fler. Omarronderingarna utfördes för att strukturera lantbrukarnas ägor i samlade enheter och därigenom öka produktionen och minska transporterna.

Storskiftet som skedde mellan 1758 och 1827 var den första moderna skiftesreformen i Sverige. Storskiftet hade två syften; dels skulle åker- och ängstegarna sammanföras i ett mindre antal enheter, dels skulle den gemensamma marken delas upp mellan de som brukade den för att kunna hävdas bättre. Tegsindelningen var en ägandeform av mark där alla bönder i en by ägde var sin del av varje stycke åker- eller ängsmark, ingen av bönderna ägde själv en hel åker eller äng.⁷⁶ Efter storskiftet följde enskiftet. Denna andra moderna skiftesreform hade Rutger Macklean, Svaneholms gods i Skåne, som upphovsman. Macklean bestämde sig för att reformera jordbruket för att förbättra godsets avkastning. Reformen innebar att brukningsenheternas marker skulle komma att samlas i ett skifte och gårdarna spreds ut över hela landskapet. Efter reformen vid Svaneholms gods kom skiftesförordningen att gälla i hela landet, med undantag för norra Sverige. Enskiftet var inte helt problemfritt då omarronderingen tvingade en del lantbrukare från sina hem. En viktig förutsättning var också att de skiftade markområdena var jämna och bördiga vilket innebar att enskiftet nådde störst framgång i Skåne, Västergötland och Öland. Laga skifte som tillkom år 1827 påverkade jordbrukets arrondering i hög grad, men inte med lika reformivriga förändringar som enskiftet. Laga skifte fastslog att en brukningsenhet fick omfatta inte mer än tre ägotalter. Sådan mark som inte tidigare varit uppodlad fördelades mellan lantbrukarna och för att bruka dessa nya marker blev vissa brukare utflyttningskyldiga. Utflyttningskyldigheten innebar att gårdar flyttades ut från bytomten och att bykärnor sprängdes sönder.

Skiftesreformerna bidrog till jordbrukets utveckling och resulterade i ökad effektivitet och produktionsförmåga. Den tekniska utvecklingen med nya maskiner och redskap

⁷⁵ Jordbruksverket och SCB (2012) s.173

⁷⁶ Teg, definition från Nationalencyklopedin 2013-02-17: "... vanligen markområdet mellan två slutfäror vid tegplöjning eller mellan två tegdiken."

medverkade också till jordbrukets effektivisering. Dragdjur ersattes av traktorer och lokal produktion fick ge rum för industriell produktion.⁷⁷

4.6.2 Omarronderingen idag

I Sverige är det främst Dalarna som är i behov av en omarronderingsprocess. Omkring 400 000 ha skogsmark är fortfarande kraftigt ägosplittrad i Dalarna och i princip hälften av landets alla skiften finns i länet.⁷⁸ Fastigheterna består ofta av många mindre och långsmala skiften. Den kraftigt splittrade fastighetsstrukturen har sin förklaring i den arvsrättsliga tradition som tidigare funnits i Dalarna. Enligt tradition delades gårdar upp mellan samtliga arvingar vid eventuella arvsskiften. Resultatet blev fastigheter med många skiften och ett invecklat samägande.⁷⁹ Omarrondering är som sagt en möjlighet att effektivisera jordbruket. Frågan är då om inte fler län än Dalarna hade kunnat tjäna på en ny omarronderingsprocess? Det är trots allt på fler håll i landet som det finns splittrade ägoförhållanden och där fastighetsstrukturen hade mått bra av en omarrondering.

4.7 Jordbruksfastighetsbegrepp

4.7.1 Bostadsfastigheter

Vid tillkomsten av FBL ansågs det inte lämpligt att lägga till mer mark till bostadsfastigheten än vad som var av tomtmarkskaraktär. En större markareal än av tomtmarkskaraktär ansågs inte kunna utnyttjas på ett effektivt och varaktigt sätt av en bostadsfastighet, utan sådan mark borde istället ingå i ett rationellt jordbruk.⁸⁰

1991 infördes en lagändring som ändrade lämplighetsbedömningen av bostadsfastigheter. Resultatet av lagändringen innebar att större bostadsfastigheter med tillägg av viss åker- och betesmark fick bildas. Innan lagändringen 1991 som gjorde det möjligt att bilda större bostadsfastigheter var det antagligen svårare att avstycka bostadsfastigheter från stora jordbruksfastigheter. En avstyckning skulle då innebära att markarealen inte utnyttjades på ett så rationellt sätt som möjligt. Avstyckningen av brukningscentrum skulle också kunna försvåra för jordbruket när det gällde produktionen.⁸¹

⁷⁷ Länsstyrelsen i Skåne

⁷⁸ Ekbäck (2012), s. 115

⁷⁹ Lantmäteriet (2008)

⁸⁰ BoU 1986/87:14 s. 12

⁸¹ Prop. 1989/90:151 s. 36

Lagändringen från 1991 ger större möjligheter till en mer levande landsbygd. Det råder en positiv inställning till att bilda större bostadsfastigheter med tillägg av åker- och betesmark, inte minst hos Lantmäteriet. Lantmäteriet anser att det är viktigt för landsbygdens utveckling att det finns sysselsättning och en bofast befolkning. För att göra landsbygden mer levande ska det bli enklare för människor att bosätta sig på landsorten. År 2006 introducerade lantmäteriet en idébroschyr för att inspirera till en mer levande och hållbar landsbygd. Idébroschyren tar upp olika förslag på hur människor kan bosätta sig på landsorten på ett mer anpassbart sätt. Ett av förslagen i broschyren är att bilda en större bostadsfastighet genom att avstycka brukningscentrum från en jordbruksfastighet. Med avstyckningen blir den nya fastighetsägarens dröm om att bo på landet uppfyllt och landsbygden hålls levande. Det gamla brukningscentrumet som inte fyllde någon funktion för jordbruksdriften underhålls nu och besvärar inte längre jordbruksfastighetens ägare.⁸²

4.7.2 Brukningscentrum

För att kunna föra en diskussion kring när det är lämpligt att avstycka brukningscentrum från en jordbruksfastighet är det viktigt att ha begreppet brukningscentrum klart för sig.

I 8 kap. 3 § FTL finns följande definition över vad som ska inräknas som brukningscentrum:

”--- Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas. ---”

- I) Finns det bara ett småhus på lantbruksenheten så anses det utgöra brukningscentrum. Det spelar ingen roll om det är frågan om ett permanenthus eller ett fritidshus.
- II) Finns det flera småhus på lantbruksenheten så utgör permanenthuset brukningscentrum om det är i godtagbar bostadsstandard, disponeras av brukare med anknytning till lantbruksskötseln och inte ligger för långt ifrån ekonomibyggnaderna. Om permanenthuset inte uppfyller nämnda villkor är det istället det mest värdefulla fritidshuset som får utgöra brukningscentrum.
- III) Finns det flera permanenthus på lantbruksenheten utgör det mest värdefulla huset brukningscentrum. Uppfyller det huset inte de uppräknade villkoren under andra punkten så bör det permanenthus som ligger närmast ekonomibyggnaderna utgöra brukningscentrum.
- IV) Finns det permanenthus och fritidshus på lantbruksenheten utgör permanenthusen brukningscentrum i den värdeordning de kommer i enligt ovan

⁸² Lantmäteriverket (2006)

- angivna förutsättningar. Det är alltså sällan ett fritidshus bör utgöra brukningscentrum när det finns permanentus på enheten.
- V) Finns det inget permanentus, men flera fritidshus på lantbruksenheten, bör det mest värdefulla fritidshuset utgöra brukningscentrum. I de fall det mest värdefulla huset inte uppfyller de tidigare angivna villkoren så blir det fritidshus som ligger närmast ekonomibyggnaderna utnämnt som brukningscentrum.⁸³

4.7.3 Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnaderna är de byggnader i ett lantbruk som ingår i företaget och som används i företagets produktion. Beroende på vilken inriktning företaget har varierar också vad som inräknas som en ekonomibyggnad.

I 2 kap. 2 § FTL finns följande definition av vad som ska räknas som en ekonomibyggnad:

”Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus. Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.”

4.8 Jordbruksmarkens utformning

Hur pass lämplig en jordbruksfastighet är styrs av ett antal faktorer:

Storlek:

- Areal åkermark

Beskaffenhet:

- Klimat
- Jordmån
- Inriktning
- Arrondering
- Byggnader

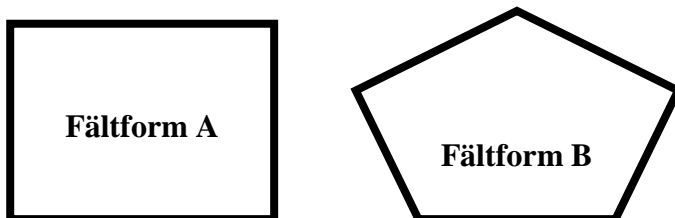
Dränering:

- Åkermarkens dränering

⁸³ Skatteverket (2011), s. 138-139

Vid värdering av intrång i jordbruksmark kan ett antal intrångseffekter urskiljas. Snedvinkliga fält tenderar att försvåra brukningen, även fältkantverkan med ett ökat antal fältkanter uppfattas som negativt då det leder till lägre skörd. Vägar som delar upp jordbruksmarken bidrar till tidsförlust. Markområden med längre avstånd mellan sig ger ökade kostnader, däribland ökade transportkostnader. Dessa effekter som kan uppstå vid intrång i jordbruksmarken visar tydligt vad som generellt räknas som olämpligt för en jordbruksfastighet.⁸⁴

För ett jordbruksföretag är det självklart att åkerarealen har en stor betydelse. Beroende på företagets målsättning är det nödvändigt med en viss areal åkermark. En lämplig jordbruksfastighet bör även bedömas utifrån markens förutsättningar, vilket innebär att klimat och jordmån är av yttersta vikt. Vad marken ska användas till har definitivt betydelse, fastigheten kan vara lämplig eller direkt olämplig för den önskade inriktningen. Växtodling, djurhållning eller kombinerad verksamhet är alla olika möjligheter för att nyttja marken på bästa sätt. Brukningsförhållandena beror på ett antal faktorer utifrån den yttre och inre arronderingen. Den yttre arronderingen bedöms efter åkermarkens läge i förhållande till annan åker, medan den inre arronderingen tar hänsyn till fältstorlek, fältform, brukningshinder m.m. Arronderingen har betydelse för transportavstånden och därmed transporttiderna. Den ger också arbetstiden för varje enskilt fält. För att illustrera hur fältformer kan skilja sig åt varandra ges två exempel på möjliga former i figur 3. Fältform A har en optimal rektangulär form medan fältform B är snedvinklig och har fler fältkanter per ha. Fältform A ger rimligare en kortare tidsåtgång vid brukande än fältform B.⁸⁵



Figur 5. Fältformer.

Jordbruksföretag som ligger i markområden med sämre förutsättningar kan vara tvungna att acceptera mindre, oregelbundna fält med längre avstånd till brukningscentrum än företag som är belägna i högkvalitativa markområden.⁸⁶

Ekonomibyggnadernas beskaffenhet kan hjälpa eller stjälpa jordbruket. Nedgångna ekonomibyggnader kan innebära kostsamma, men nödvändiga, investeringar. Ekonomibyggnader i bra skick kan å andra sidan anses vara en grundsten i det rationella

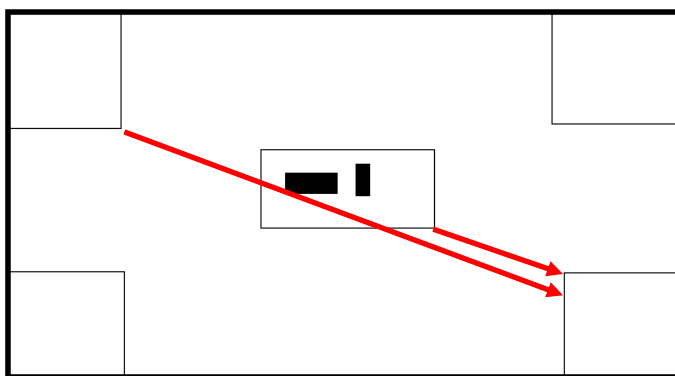
⁸⁴ Sjödin m.fl. (2011), s. 138

⁸⁵ Skatteverket (2011), s. 150

⁸⁶ Jordbruksverket (2005), s. 21

jordbruket. Vilken dränering som krävs på marken bestäms utifrån själva markens behov av dränering och vilka befintliga täckdikningar som finns.⁸⁷

Längre ägoavstånd uppfattas i regel inte som något positivt. Avstånden borde dock beaktas med hänsyn till vilka markområden som behandlas. Avstånden mellan olika skiften borde rimligen kunna vara längre än mellan ett enskilt skifte och brukningscentrum.



Figur 6. Avståndsbedömning

⁸⁷ Skatteverket (2011), s. 152

5 Undersökning i fastighetsregistret

Lantmäteriet, genom Mathias Hofrén, har efter förfrågan försett oss med ett underlag av jordbruksfastigheter ur fastighetsregistret. Det vi önskade få fram var alla fastigheter som uppfyller följande kriterier:

- Minst 20 ha taxerad åkermark
- Minst två områden
- Har minst en ekonomibyggnad i taxeringen
- Har minst en bostadsbyggnad i taxeringen
- Är inte samtaxerad med andra fastigheter
- Avståndet mellan två ID-punkter överstiger fem km fågelvägen

I dokumentet med relevanta fastigheter önskade vi ha med fastighetsbeteckning, areal, taxerad areal åkermark, taxerad areal bete, taxerad areal skogsmark, antal områden, avstånd mellan ID-punkterna samt när fastigheten senast genomgick en fastighetsbildningsåtgärd och vad det var för typ av åtgärd.

Med ett sådant underlag tänkte vi oss kunna kartlägga hur jordbruksfastigheterna i Sverige ser ut med avseende på storlek, antal skiften och avstånd mellan skiften. Med underlaget ville vi också kunna avgöra hur vanligt det är att brukningscentrum avstyckas från marken respektive att mark belägen långt ifrån brukningscentrum tillförs genom fastighetsreglering.

Det visade sig dock snabbt att detta var ett allt för ambitiöst mål och att det dessutom inte var möjligt att ta fram ett sådant underlag som vi önskade. Avståndet mellan ID-punkterna gick inte att ta fram och inte heller antal områden eller vad för typ av fastighetsbildningsåtgärd som fastigheten senast genomgick. Det slutliga underlaget vi fick tillgång till bestod av ca 22 000 jordbruksfastigheter med uppgift om fastighetsbeteckning, areal (total, åker, bete, skog) och när en fastighetsbildningsåtgärd senast genomfördes. Vi fick även tillgång till en applikation där vi kunde söka fram varje enskild fastighet i fastighetsregistret. Det optimala hade varit att gå igenom varje fastighet och själva räkna fram antal områden och avstånden mellan dem, samt sälla ut de där brukningscentrum avstyckats och de som fått mark tillförd långt ifrån stamfastighetens brukningscentrum. Detta skulle innebära en oerhörd tidsåtgång som tyvärr ligger långt utanför omfattningen av detta examensarbete. Vi fick istället nöja oss med att ta fram generell statistik, samt att leta fram typexempel på fastigheter där brukningscentrum blivit avstyckat och där mark på längre avstånd reglerats in till fastigheter.

5.1 Statistik

Observera att de jordbruksfastigheter som är samtaxerade och/eller har en taxerad åkerareal som understiger 20 ha inte finns med i underlaget som statistiken baseras på. Detta eftersom undersökningen från början inte var ämnad att användas för generell statistik, utan inriktades på de speciella frågeställningarna kring avstyckning av brukningscentrum och avstånd till skiften.

Vad gäller storlek så hittas inte helt oväntat de största lantbruksfastigheterna i norr. Jämtland toppar listan med en medelstorlek på 260 ha. Län med bördig jord och stor konkurrens om marken hittar vi längst ner; Skåne, Halland och Västra Götaland med medelstorlekar på 76, 77 respektive 109 ha. Det finns ett visst mönster i hur stor del av fastigheterna som utgörs av åkermark. Det är nästan så att procentenheten ökar nedåt i listan. Det varierar dock lite upp och ned, men de lägsta siffrorna hittar vi i toppen och de högsta i botten. I Jämtland består en lantbruksfastighet i genomsnitt av 12,1 % åkermark, medan siffran för Skåne är 70,9 %. Ser man till antalet lantbruksfastigheter hittar vi Västra Götaland och Skåne i topp med 4 179 respektive 3 577 stycken medan Jämtland tar sistaplatsen med 226 stycken.

Tabell 1. Statistik över jordbruksfastigheter.

Län Störst till minst	Medelstor- lek (ha)	Andel åker- mark (%)	Län Flest till färst	Antal fas- tigheter
Jämtland	259,6	12,1	Västra Götaland	4179
Västernorrland	248,3	13,1	Skåne	3577
Norrbottnen	218,6	16,1	Östergötland	1753
Gävleborg	195,7	16,9	Uppsala	1457
Södermanland	189,9	36,2	Södermanland	1216
Kronoberg	189,1	17,8	Kalmar	1043
Västerbotten	185,8	19,1	Halland	1020
Jönköping	177,4	19,9	Västmanland	932
Kalmar	173,9	27,9	Örebro	914
Värmland	168,7	29,1	Värmland	889
Stockholm	168,5	36	Stockholm	803
Västmanland	158,1	39,1	Gotland	764
Östergötland	153,6	38,1	Jönköping	638
Blekinge	139,5	28,7	Gävleborg	500
Dalarna	134,4	28,9	Dalarna	459
Gotland	128,1	39	Västerbotten	334
Uppsala	125,5	41,9	Kronoberg	264
Örebro	123,2	42,2	Norrbottnen	256
Västra Götaland	108,6	44	Västernorrland	247
Halland	76,8	58,6	Blekinge	246
Skåne	75,6	70,9	Jämtland	226

5.2 Exempel på förrättningar/fastigheter

Nedan följer en redogörelse för ett antal förrättningar och fastigheter som är tänkta att illustrera hur verkliga fastigheter genomgått, för rapporten, intressanta avstyckningar och fastighetsregleringar.

5.2.1 Förrättningar där brukningscentrum avstyckats

Tre förrättningar avseende avstyckning av brukningscentrum har valts ut och presenteras i detta kapitel.

5.2.1.1 Älvsbyn Älvsbyn 26:223

Beskrivning:

Åtgärd: Avstyckning

Datum: 1999-03-19

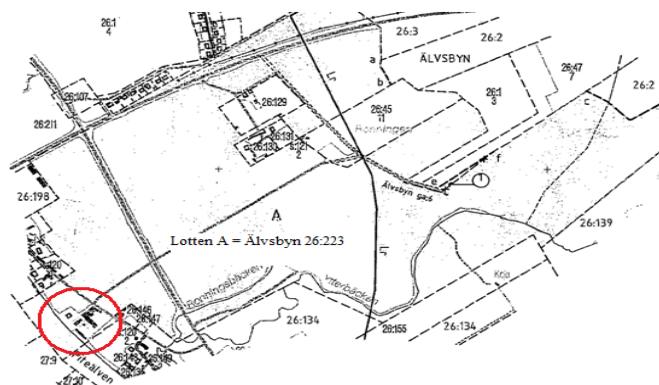
I fastighetsbildningen från 1999-03-19 avstyckas ett område på 124 ha, bestående till största del av åkermark samt ett mindre område skogsmark, med tillhörande bostadsbyggnader och ekonomibygnader från Älvsbyn 26:2. Fastighetsbildningen sker för jordbruksändamål. Styckningslotten, nuvarande Älvsbyn 26:223, bildas. Älvsbyn 26:2 består av 557 ha mark efter avstyckningen.

Resultat:

Ursprungsfastighet 681 ha.

Stamfastighet 557 ha. Endast mark.

Styckningslott 124 ha. Brukningscentrum och mark.



Figur 7. Älvsbyn 26:223 bildas genom avstyckning från Älvsbyn 26:2. (Källa: Fastighetsregistret)

5.2.1.2 Skövde Flistad 16:2

Beskrivning:

Åtgärd: Avstyckning

Datum: 2005-11-07

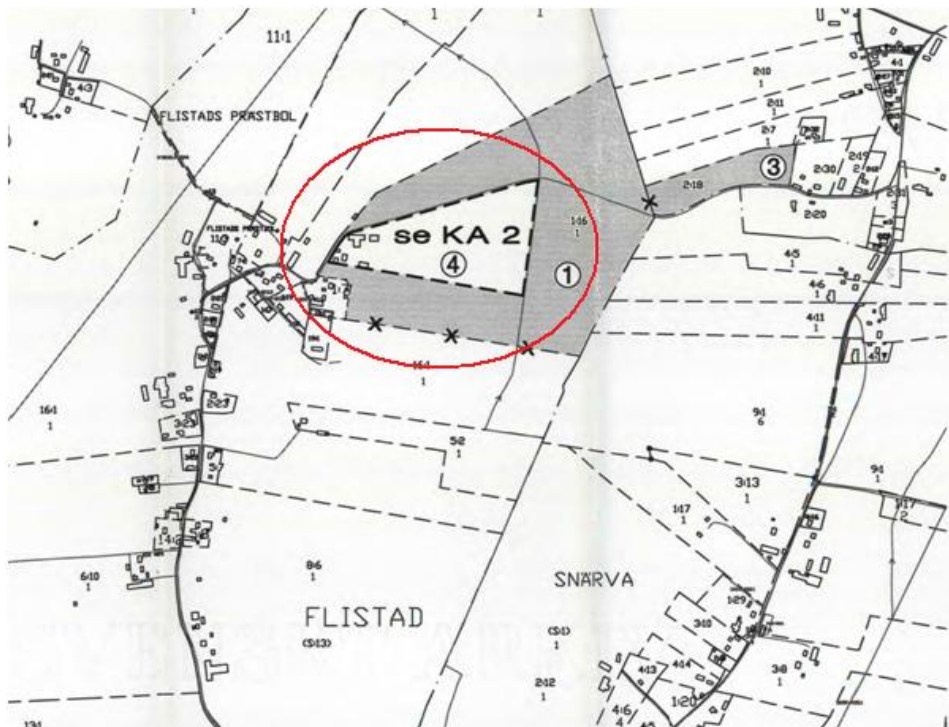
Flistad 16:1 avstår genom avstyckning ett område på 8 ha mark, för bostadsändamål, till den nybildade fastigheten Flistad 16:2. Flistad 16:1 har efter avstyckningen en areal på 124 ha. Styckningslotten är bebyggd med bostadsbyggnad och ekonomibyggnader som motsvarar brukningscentrum på Flistad 16:1.

Resultat:

Ursprungsfastighet 132 ha.

Stamfastighet 124 ha. Endast mark.

Styckningslott 8 ha. Brukningscentrum och mark.



Figur 8. Flistad 16:2 bildas genom avstyckning från Flistad 16:1. (Källa: Fastighetsregistret)

5.2.1.3 Grästorps Flo 3:19

Beskrivning:

Åtgärd: Avstyckning

Datum: 2003-05-27

Flo 3:1 avstår ett markområde om 0,6 ha till den nybildade fastigheten Flo 3:19. Efter avstyckningen består Flo 3:1 av 122 ha mark. Styckningslotten omfattas av bostadsbyggnad och ekonomibyggnader. Flo 3:1 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet medan Flo 3:19 är en småhusenhet.

Resultat:

Ursprungsfastighet 122,6 ha.

Stamfastighet 122 ha. Endast mark.

Styckningslott 0,6 ha. Brukningscentrum och mark.



Figur 9. Flo 3:19 bildas efter avstyckning från Flo 3:1. (Källa: Fastighetsregistret)

Kommentar:

De tre förrättningsexemplen har relativt stora arealskillnader när det gäller respektive styckningslott. I Skövdefallet avstyckas 8 ha för bostadsändamål vilket kan tyckas förhållandevis stort för att utgöra en vanlig bostadsfastighet. I förrättningsprotokollet anges dock att avstyckningen sker för bostadsändamål med möjlighet till mindre djurhållning eller hobbyodling. Förrättningen är från 2005 och har därmed utförts med hänsyn till lagändringen 1991 som gjorde det möjligt att bilda större bostadsfastigheter. Ekonomibyggnaderna som följer med styckningsloten kan ses som ett positivt tillskott till den nybildade fastigheten som kan nyttja dessa för mindre djurhållning, odling eller liknande. Hade förrättningen skett före 1991 är det inte alls säkert att avstyckningen hade kunnat genomföras. I grästorpfallet avstyckas 0,6 ha mark för bostadsändamål. Den avstyckade markarealen verkar rimlig i avseende som bostadsfastighet, det kan dock ifrågasättas om en sådan relativt liten bostadsfastighet har användning för de medföljande ekonomibyggnaderna. Förrättningslantmätaren har inte antecknat något kring detta i protokollet, utan anger bara att fastigheterna efter fastighetsbildningen är lämpliga för sina ändamål. I Älvsbynfallet avstyckas en betydligt större bit mark än i de andra två fallen. 124 ha mark, mer än tjugo procent av stamfastigheten förloras i avstyckningen. Då avstyckningen sker för jordbruksändamål är det förståeligt att det är ett större markområde än tidigare som avstyckats. Arealen på 124 ha med ekonomibyggnader kan anses utgöra en fullgod jordbruksfastighet. Då avstyckningen sker för jordbruksändamål kommer byggnadsbeståndet till sin fulla rätt och kan fortsätta nyttjas inom jordbruket utan att nedlagda investeringar går förlorade.

Tabell 2. Sammanställning av förrättningsexemplen.

Styckningslott Areal	Stamfastighet Areal	Styckningslott Ändamål	Stamfastighet Taxeringsenhet
124 ha	Älvsbyn 557 ha	Jordbruksändamål	Lantbruksenhet
8 ha	Skövde 124 ha	Bostadsändamål	Lantbruksenhet
0,6 ha	Grästorp 122 ha	Bostadsändamål	Lantbruksenhet

5.2.2 Fastighet med skiften belägna långt ifrån brukningscentrum

En fastighet som väl illustrerar situationen med spridda skiften belägna långt ifrån brukningscentrum har valts ut och presenteras i detta avsnitt.

5.2.2.1 Perstorp Dalshult 7:14

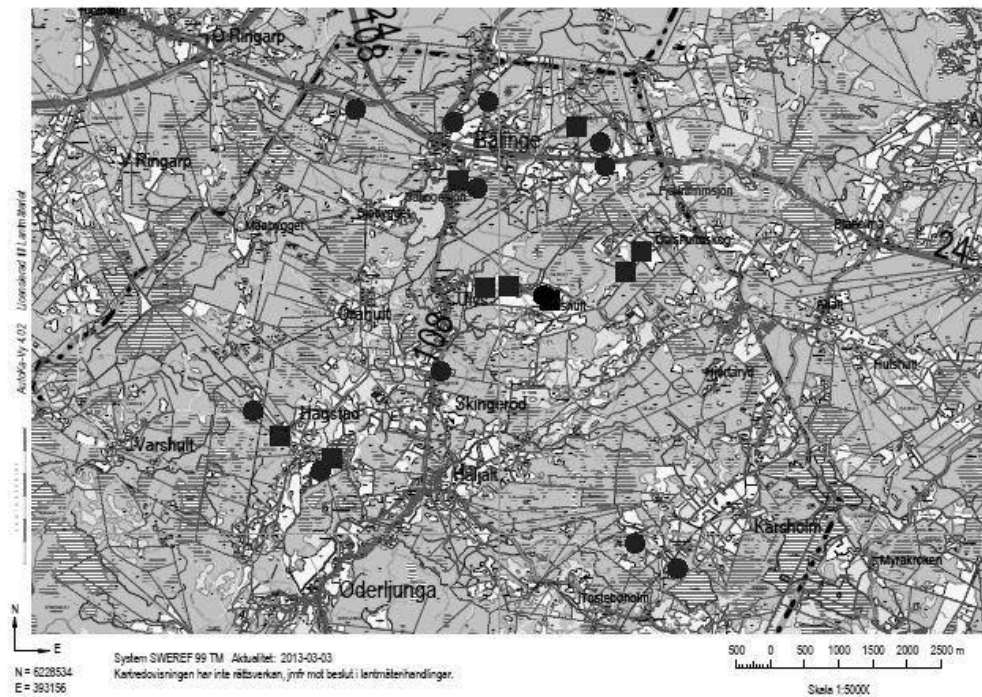
Att det finns jordbruksfastigheter som har spridda skiften på olika avstånd exemplifieras av fastigheten Dalshult 7:14.

Dalshult 7:14 är en stor jordbruksfastighet belägen i Perstorps kommun, Skåne län. Fastigheten består totalt av 475 ha mark fördelat på 12 skiften.

År 1973 genomgick den ursprungliga Dalshult 7:14 en fastighetsreglering, då intilliggande mark tillfördes fastigheten. Den har sedan dess genomgått ytterligare 20 stycken fastighetsregleringar, där majoriteten har inneburit mer marktillförsel. Mycket av marken har tillförts från intilliggande fastigheter men även från fastigheter på längre avstånd. Exempelvis överfördes Skingeröd 5:18 år 2004 i sin helhet till Dalshult 7:14. Området ligger ca 2,4 km från brukningscentrum om man ser till köravstånd. År 2005 överfördes Bälinge 15:61 i sin helhet, detta område ligger ca 3,5 km bort. År 2009 överfördes Bälinge 15:89, ett område ca 5,5 km bort. Den mark som ligger längst bort från brukningscentrum överfördes till fastigheten år 1994. Det var då Karlshult 10:1 som i sin helhet överfördes till Dalshult 7:14. Området ligger ca sju km bort.

Av fastighetens totalt 21 byggnader finns ett större antal på den ursprungliga fastigheten. Denna samling byggnader benämns fastighetens brukningscentrum, Dalshults Gård. Brukningscentrum är i kartan nedan markerat med svart medan övriga skiften och byggnader är markerade med mörkgrått. Som synes finns byggnader även på andra skiften vilket säkerligen underlättar brukningen när avstånden ser ut som de gör. Värt att nämna är att det inte finns några byggnader på det skifte som lades till 1994, alltså det område som ligger på störst avstånd från brukningscentrum.

Lämpliga jordbruksfastigheter



Figur 10. Karta över Dalshult 7:14. Skiften markerade med cirklar, platser där det finns en eller flera byggnader med kvadrater. Brukningscentrum, mitt i kartan, är markerat i svart. Observera att det inte finns några byggnader på skiftena i sydöstra hörnet, ca 7 km från brukningscentrum.

Sammanfattning:

Fastighetens namn: Perstorp Dalshult 7:14

Total areal: 475 ha

Antal skiften: 12 st.

Största (kör)avstånd till skifte: ca 7 km

6 Rättsfall

I detta kapitel sammanfattas ett antal rättsfall som berör 3 kap. 5 och 6 §§ FBL. Åtta rättsfall har valts ut för att ge en bild av hur rekvisiten i paragraferna bedöms.

6.1 Rättsfall berörande avstyckning av brukningscentrum

6.1.1 NJA 1951 s. 197

Fråga huruvida avstyckning från jordbruksfastighet skulle medföra men av någon betydelse för jordbruksnäringen.

Efter ansökan om avstyckning av 0,4 ha från en jordbruksfastighet på 61 ha, bedömde LM att den begärda åtgärden skulle vägras tillstånd. Följande skäl angavs: den föreslagna avstyckningen skulle omfatta stamfastighetens samtliga byggnader, som även om de bara delvis nyttjas för jordbruksdriften, anses besitta ett stort värde för en jordbruksfastighet. Vid avskiljande av byggnaderna skulle väsentligt men uppstå för jordbruksnäringen. För en bostadsfastighet skulle dessa stora byggnader istället innebära en belastning. Sakägarna överklagade till HovR. HovR konstaterade att den begärda styckningslotten skulle omfatta ett markområde om 0,4 ha med byggnader som utgjorde stamfastighetens nuvarande brukningscentrum. Avstyckningen skulle komma att försvåra genomförandet av en framtida rationalisering av jordbruket i orten och den begärda åtgärden skulle därför medföra men av betydelse för jordbruksnäringen. Med nämnda skäl fastställde HovR att avstyckningen inte kunde medges. Överklagan gjordes till HD, som angav följande skäl: den tänkta avstyckningen skulle medföra att stamfastigheten blir en sämre jordbruksfastighet än tidigare. Med hänsyn till de rådande brukningsförhållandena anses olägenheten vara mycket ringa, men med tanke på den framtida utvecklingen är det rimligt att tro att det är av allmänt behov att rationalisera jordbruket i bygden. Avstyckningen skulle därmed medföra men av betydelse för jordbruksnäringen och borde inte genomföras.

6.1.2 NJA 1952 s. 159

Fråga huruvida mot avstyckning föreläge hinder på grund av stadgandena i 19 kap. 3 § 1 mom. Jorddelningslagen.

Fallet behandlade en ansökan om avstyckning från en fastighet med 5,55 ha åker och 297,73 ha tomtmark. Det föreslogs att 15,30 ha mark skulle avstyckas, varav 5,55 ha åker. Styckningslotten skulle då inrymma samtliga byggnader; bostadshus, ladugård,

förmånsgård och en del mindre lador. Överlantmätaren anförde att det skulle komma att uppstå en ogynnsam arrondering om styckningslotten därefter las samman med fastigheten Sjöland 1 5 som hade sitt brukningscentrum 0,5-1 km från styckningslotten. Istället föreslogs en sammanläggning med en annan fastighet, nämligen Sjöland 1², vars brukningscentrum var beläget nära styckningslotten. En sådan sammanläggning skulle bilda ett bärkraftigt jordbruk med god skogstillgång. Dock ansågs inte denna fördel för jordbruksnäringen överväga den betydande olägenhet som uppstod vid avskiljandet av en avsevärd skogsareal från byns odlade jord. Efter det anförda föreslog överlantmätaren att avstyckningen inte skulle tillåtas. Ågod.R höll med överlantmätaren i frågan. Fallet gick vidare upp till HovR, som inhämtade yttrande från Lantbruksnämnden. HovR yttrade därefter följande: utvecklingen på orten synes gå mot att antalet brukningsenheter minskar, men att de kvarvarande blir större och bärkraftigare. Visserligen verkar det fördelaktigt att styckningslotten skulle förstärka jordbruket på Sjöland 1², men de olägenheter som uppstår om skogsmark och jord skiljs åt gör att förrättningen inte borde tillåtas. HD fastställde HovR:s utslag och anförde följande: till följd av 19 kap. 3 § 1 mom. Jorddelningslagen, får inom sådan ort behövlig skogsmark inte skiljas från odlad mark om det behövs för jordbruket. Genom avstyckningen skulle avsevärd skogsmark avskiljas från den odlade jorden i orten, så även om ett självständigt jordbruk skulle bildas kan det inte tillåtas.

6.1.3 NJA 1976 s. 69

Avstyckning av brukningscentrum för bostadsändamål ansågs innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Fallet hanterade en ansökan om avstyckning avseende brukningscentrum, innehållande 1 ha mark bebyggd med bostadshus, ladugård, bryggstuga och källare. Fastigheten innan avstyckningen bestod av 2037 ha mark, varav 14 ha åker och 1600 ha skog. LM konstaterade att åkermarken var en lämplig brukningsenhet och att den tänkta avstyckningen skulle avskilja erforderliga byggnader utan att åkermarken knöts till annan jordbruksfastighet. Alltså bedömdes avstyckningen som skadlig för jordbruket och stred därmed mot bestämmelserna i 3 kap. 5 och 6 §§ FBL. LM beviljade inte avstyckningen eftersom den begärda åtgärden motverkade strävan att bibehålla och utveckla jordbruksnäringen i orten. Frågan överklagades till TR som lämnade följande skäl: fastigheten har visserligen en stor skogsareal, men det innebär inte att den är att betrakta som en ren skogsfastighet. Istället ska fastigheten betraktas som ett kombinerat jord- och skogsbruksföretag. Åkerarealen är relativt stor och behövs för det livaktiga jordbruket i orten, därför ska reglerna om avstyckning från jordbruksfastighet tillämpas. TR bedömde att avstyckningen medförde sådan olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen som avses i 3 kap. 6 § 2 st. FBL och därmed inte skulle få genomföras. Överklagan gjordes slutligen till HD som fastställde tidigare utslag.

6.1.4 RH 2007:25

Avstyckning från jordbruksfastighet har ansetts medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Detta fall behandlade om en fastighet på 173 ha mark, varav 95 ha åker, där sökande ville avstycka ett mindre område av fastigheten. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 2 376 000 kr fördelat på bostadsbyggnad med tomt 322 000 kr, ekonomibyggnader 579 000 kr, skogsmark 853 000 kr och åkermark 581 000 kr. LM biföll sökandens önskan att avstycka fastigheten. LM ansåg att styckningslotten uppfyllde kraven på lämplighet för det avsedda ändamålet enligt 3 kap. 1 § FBL och att avstyckningen inte stred mot 3 kap. 3 § FBL. Stamfastigheten skulle efter avstyckningen komma att omfatta ca 87 ha åkermark samt 74 ha skog och övrig mark. Fastigheten skulle dock komma att sakna bostads- och ekonomibyggnader. Frågan som LM tog ställning till var om stamfastighetens brukning, som jordbruksfastighet utan byggnader, skulle påverkas så negativt av avstyckningen att åtgärden skulle innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Sökanden uppgav att en ny byggnad skulle byggas på stamfastigheten för att ersätta de förlorade byggnaderna. LM fann därför inget hinder mot avstyckningen utifrån skyddsbestämmelserna i 3 kap. 6§ FBL.

Länsstyrelsen överklagade beslutet till FD som avslog överklagandet med följande skäl: i lagens förarbeten anges att olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen ska bedömas utifrån två grunder. Dels rådande jordbrukspolitiska riktlinjer, dels det enskilda fallets omständigheter. Jordbrukspolitiken har förändrats väsentligt i och med inträdet i EU, nya bidragsformer och teknisk utveckling. Bidragssystemet har gjort det mer ekonomiskt intressant med mindre arbetskrävande produktion. I just detta fall finns inget behov av byggnaderna för att sköta den brukning som sker på marken idag.

Länsstyrelsen överklagade domen till HovR. HovR anförde följande skäl: vid bedömningen bortser man från vem som äger och brukar fastigheten idag. Fastigheten är en av de största enheterna i området och kan enligt Jordbruksverket naturligt kompletteras med annan brukningsledig mark i närområdet. Även om avstyckningen inte skulle innebära en relativt stor arealförlust så skulle trots allt brukningscentrum avskiljas från stamfastigheten. Nedlagda investeringar skulle förloras och kostnaderna för att bygga upp ett nytt brukningscentrum anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Med nämnda skäl upphävde hovrätten LM och FD:s beslut om avstyckning.

6.1.5 Ö1096-09

Hovrätten för Västra Sverige, 2009

Avstyckning, avseende brukningscentrum, från en lantbruksfastighet beviljades inte.

Fallet berörde en avstyckning om 11 ha mark för bostadsändamål. Enligt FD var det tydligt att styckningslotten var alltför liten för att utgöra en nybildad fastighet för jord- och skogsändamål. FD beviljade inte avstyckningen då styckningslotten även ansågs vara för stor för att utgöra en bostadsfastighet och därmed stred mot 3 kap. 1 § FBL. Fastighetsägarna överklagade till HovR, som inte meddelade prövningstillstånd.

6.2 Rättsfall berörande avstånd till skiften

6.2.1 NJA 1946 s. 285

Tillstånd till avstyckning, varigenom skulle bildas ett s.k. arbetarsmåbruk bestående av två på 3,5 km avstånd från varandra belägna områden, har vägrats. 19 kap. 3 § jorddelningslagen.

Fallet behandlade en avstyckning på ett område om 2,56 ha mark. Överlantmätaren granskade förrättningen och meddelade att den borde undanröjas. Styckningslotten skulle tillsammans med Lillögda 3 3 bilda ett småbruk, beläget 3,5 km från Lillögda 3 3. Med småbruk menas ett mindre jordbruk där avkastningen endast täcker ägarens uppehälle.⁸⁸ Överlantmätaren pekade på ett tidigare mål där det ansågs fullständigt förkastligt att bilda ett arbetarsmåbruk av fastighetsdelar belägna 1 km ifrån varandra. Alla transporter med foder och gödsel som måste transporteras mellan åker och byggnader skulle medföra avsevärda kostnader och tidsförluster. Ägod.R fastlog att det handlade om att bilda en småbrukslägenhet i två skiften, innehållande 2,56 ha odlingsmark och 0,195 ha icke odlingsvärd mark, så kallad avrösningsjord⁸⁹. Ägod.R beslutade att avstyckningen skulle undanröjas och att den tänkta sammanläggningen skulle avslås. Målet gick upp till HovR som i sin tur fastlog att två skiften belägna på 3,5 km från varandra utgjorde ett avsevärt avstånd och därmed inte kunde anses bilda en fastighet lämplig för sitt ändamål. Lantmäteristyrelsen uttalade sig och anförde att det är synnerligen olämpligt att ha den huvudsakliga jordbruksmarken belägen 3,5 km från brukningscentrum. Gjorda undersökningar hade visat att avståndet till jordbruksmarken för ett ekonomiskt utnyttjande av en fastighet har mycket större betydelse än vad man tidigare trott. Lantmäteristyrelsen konstaterade att jordbruken i orten ofta består av avlägset belägna ägoskiften, men att det inte är något som försvarar nybildning av liknande fastigheter. HD avslög slutligen överklagan och fastställde att avstyckningen skulle undanröjas och att sammanläggningen skulle avslås.

⁸⁸ Småbruk, definition från Nationalencyklopedin 2013-03-04: "... vanligen benämning på jordbruk med mindre åkerareal än ca 15 hektar och begränsad tillgång till skogsmark."

⁸⁹ Avrösningsjord, definition från Nationalencyklopedin 2013-03-04: "... ålderdomligt begrepp för icke odlad och icke odlingsbar mark."

6.2.2 NJA 1986 s. 267

Fastighetsbildning uppfyller ej lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Fråga om fastighetsbildningen likväl kan tillåtas enligt 3 kap. 9 § samma lag på den grund att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning ej motverkas (I–III).

FBM inställde en förrättning där fastighetsägarna ville överföra hela fastigheten Berge 2:2, på 74 ha mark, till Berge 6:2. Berge 6:2 bestod från början av 10 ha mark och skulle med fastighetsregleringen få en total areal på 84 ha mark. FBM angav som skäl att Berge 2:2 och 6:2 bestod av två områden som inte på något ställe angränsade till varandra. Fastighetsregleringen skulle medföra att en fastighet fördelat på fyra områden skulle bildas. En sådan fastighet uppfyller inte lämplighetskraven i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Det uppstår inte heller någon arronderingsförbättring och därmed är 3 kap. 9 § FBL inte tillämplig. Fastighetsägarna tog målet upp till TR som konstaterade att FBM gjort rätt bedömning. Målet fortsatte sedan upp till HovR som undanröjde TR:s beslut med följande skäl: HovR ansåg att det enskilda intresset stod mot det allmänna intresset. Det enskilda intresset genom fastighetsägare som ville sammanföra två fastigheter, mot det allmänna intresset där en mer ändamålsenlig indelning skulle motverkas. De bestämmelser som ska skydda det allmänna intresset i detta fall är 3 kap. 1 §, 5 §, 6 § 1 st samt 9 § FBL. Både Berge 2:2 och Berge 6:2 är ofullständiga jordbruksfastigheter och skulle inte heller efter fastighetsregleringen uppfylla lämplighetsvillkoren. Fastighetsbildningen kan dock ändå tillåtas med 3 kap. 9 § FBL om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. HovR fann att 3 kap. 6 § FBL inte utgör något hinder eftersom samtliga sakägare är överens om fastighetsregleringen och att det då i allmänhet inte bör finnas något skäl att närmare utreda frågan om åtgärden är till fördel för jordbruksnäringen. Som tidigare sagts utgör de två fastigheterna ofullständiga enheter med fyra från varandra skilda skiften. Med fastighetsregleringen bildas en enda ofullständig jordbruksfastighet, alltså en mindre ofullständig enhet än tidigare. Visserligen med splittrad arrondering, men med ägor inom ett relativt begränsat område. Arronderingen anses vara normal för trakten och det uppstår administrativa fördelar med den genomförda åtgärden. HovR fann att fastighetsbildningen kunde tillåtas med stöd av 3 kap. 9 § FBL och återförvisade målet till FBM. Målet kom slutligen upp till HD som undanröjde HovR:s utslag. LMV uttalade sig i frågan och anförde: den fastigheten som bildas genom fastighetsregleringen inte är en utvecklingsbar jordbruksfastighet, det finns dock ett flertal andra brukningsenheter i trakten som bedöms som utvecklingsbara. LMV delade HovR:s uppfattning om att åtgärden borde innebära en viss förbättringseffekt även om den inte var påtaglig. Däremot ansåg LMV att åtgärden föll på det faktum att en ändamålsenlig utveckling från jordbrukspolitisk synpunkt motverkades. Utvecklingen borde ske kring uppbyggnad av kringliggande utvecklingsbara lantbruk, inte av ofullständiga enheter. Lantbruksstyrelsen anförde att ett utvecklingsbart lantbruksföretag bl.a. bör ha ett tillräckligt arealunderlag och ett bygnadsbestånd så att företagsekonomiskt försvarbara investeringar kan nyttjas rationellt. HD angav som skäl att den begärda fastighetsbildningen inte uppfyllde villkoren i 3 kap. 1 och 5 §§

FBL. Med tidigare nämnda skäl från bl.a. LMV ansågs inte heller 3 kap. 9 § FBL vara tillämplig och den begärda fastighetsbildningen kunde därför inte tillåtas.

6.2.3 NJA 1990 s. 389

Fastighetsreglering för upphävande av servitut avseende järnvägsövergångar.

Järnvägen Ljusdal-Ånge delade upp ett antal fastigheter som därigenom hade brukningscentrum norr om järnvägen och ägor söder om. Efter ansökan av SJ beslutade FBM att åtta överfartsservitut skulle upphävas p.g.a. trafikfara. Fastighetsägare överklagade beslutet till FD som fann att upphörandet av servituten var förenade med stora fördelar för järnvägstrafiken, men att det även uppstod svårigheter för jordbruksdriften. Fastighetsägarna pekade på att trafiksäkerheten på den allmänna vägen skulle minska eftersom jordbruksfordon nu tvingades ut på vägen. FD ansåg dock att svårigheterna som uppstod för jordbruksdriften var måttliga med ökade köravstånd till åkermark på 0,5-2 km. FD fann därför inget skäl att ändra det överklagade beslutet. Fallet fortsatte upp till HovR och sedermera till HD, som fastställde att överfartsservituten skulle undanröjas.

Kommentar:

Med anledning av Sveriges anslutning till EU och dess gemensamma jordbrukspolitik 1995 hade det varit intressant att undersöka fler rättsfall som avgjorts efter denna tidpunkt. Ett par avstyckningsfall efter 1995 har funnits tillhands, dessvärre har det varit svårt att hitta regleringsfall och tyvärr fann vi inga som avgjorts efter 1995.

7 Intervjuer

En viktig informationskälla till detta examensarbete består av intervjuer, genomförda i person eller via e-post. Vi har vänt oss till förrättningslantmätare och andra med erfarenhet av jordbruk och jordbruksfastigheter för att få flera infallsvinklar till ämnet. Frågorna som har ställts behandlar allt från hur en lämplig jordbruksfastighet bör se ut, till de mer specifika frågeställningarna kring avstyckning av brukningscentrum, avstånd till skiften samt stämpelskatteregleringar. Samtliga lantmätare har fått svara på samma frågor. Några intervjuobjekt har fått dela med sig av sin kunskap av jordbruk, jordbruksfastigheter och jordbruksföretag generellt.

Då länsstyrelsen har inflytande i tillämpningen av 3 kap. FBL i form av jordbrukspolitiken och som samrådspart vid lantmäteriförrättningar ville vi gärna diskutera deras ståndpunkter närmare. En uppsättning frågor som vore väldigt intressanta att få svar på från representanter för länsstyrelsen togs fram. Tyvärr har vi trots upprepade försök på flera olika håll inte fått någon respons från länsstyrelsen, vilket är mycket synd. I bilaga 3 till rapporten återfinns de frågor vi hade planerat att ställa, för eventuellt intresse från framtida examensarbetesskribenter.

Vi har intervjuat förrättningslantmäterna Henrik af Klinteberg, lantmäterikontoret i Malmö, Ingemar Arvidsson, lantmäterikontoret i Kristianstad, Jörgen Bengtsson, lantmäterikontoret i Hässleholm, Emil Ekstrand, lantmäterikontoret i Ystad samt Svante Nilsson, lantmäterikontoret i Ängelholm. Lantmäterikontoret i Landskrona har gemensamt besvarat frågorna och förmedlat svaren via Åsa Cademar-Nilsson. Vidare har intervjuer genomförts med Agronom Torsten Hörndahl, Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp, VD Dag Magnusson, Skånegårdar AB samt Teknologie doktor Leif Norell, Lantmäteriet. Svaren från förrättningslantmäterna och Norell presenteras här i referatform under varje fråga, medan fullständiga intervjuer återfinns i bilaga 1 till rapporten. Övriga intervjuer återges sammanfattat eller i sin helhet.

7.1 Intervjuer med förrättningslantmätare

I fokus: Lämplig jordbruksfastighet

Vilka byggnader bör finnas på en jordbruksfastighet?

Ekstrand och LM Landskrona menar att det inte är nödvändigt med några byggnader alls för att fastigheten ska fungera för jordbruksändamål. Bengtsson svarar ekonomibyggnader medan Nilsson säger att det beror på, de ekonomibyggnader som behövs men bostad är inte nödvändigt. Norell menar att det vanligtvis bör finnas både ekonomibyggnader och bostadsbyggnader, men att det i praktiken inte har någon avgörande betydelse för lämplighetsbedömningen i 3 kap. 5 § FBL. Af Klinteberg belyser

att det i handbok FBL står att det inte är olämpligt att stycka av byggnaderna och att man därför kan ifrågasätta om det över huvud taget behövs några byggnader för att jordbruksfastigheten ska vara lämplig. Arvidsson anser att nästan alla byggnader på jordbruksfastigheter idag är orationella.

Hur mycket mark bör minst tillhöra en jordbruksfastighet, med och utan byggnader? Bör det finnas någon övre gräns?

Af Klinteberg har tillsammans med Bengt Kjäll och länsstyrelsen tagit fram ett utkast till en matematisk beräkning av lämplig storlek på en högproduktiv jordbruksfastighet och kom fram till ca 25 ha för en spannmålsfastighet i Vellinge. Han understryker dock att detta gäller den undre gränsen, 3 kap. 5 § 2 st. FBL, och att det finns gränser även i 3 kap. 5 § 1 st. och 3 kap. 6 § FBL, samt att undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL kan bli aktuell.

Samtliga verkar vara överens om att det är svårt att sätta en generell siffra. Norell menar att det krävs ca 50-60 ha om det ska vara ett deltidsföretag i Skåne men att det bara är en grov gissning. LM Landskrona bedömer ofta lämpligheten utifrån en tänkt sambrukning med andra fastigheter och menar att om man såg strikt till att fastigheten självständigt ska kunna ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte skulle det inte vara många jordbruksfastigheter som skulle bedömas som lämpliga. Ingen föreslår någon övre gräns.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

Ekstrand och Nilsson uppger siffror på minst 100 ha, kanske 200 ha, respektive minst 60 ha, kanske uppåt 70-80 ha. Af Klinteberg kom med tidigare nämnda matematiska beräkning fram till ca 80 ha. LM Landskrona påpekar att man även måste beakta att mycket jordbruk idag bedrivs i bolagsform där varje bolag äger många fastigheter, varför arealen på den enskilda fastigheten har mindre betydelse.

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

Välarronderad verkar vara den mest passande termen för en lämpligt utformad jordbruksfastighet. Så rektangulära fält som möjligt inte för utspridda skiften återkommer även i flera svar. Långsmala och triangulära fält uppges av några som exempel på direkt olämpliga former.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

Bengtsson, af Klinteberg och Nilsson svarar ja. 5 km körväg är tumregel på Malmökontoret där af Klinteberg arbetar och även Bengtsson tycker att detta är en lagom övre gräns. Övriga håller det lite mer öppet men är överens om att det måste vara praktiskt att bruka.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

Nilsson säger ja, men att siffran är ganska hög, medan Norell tycker att ju färre skiften desto bättre. Övriga svarar nej, men af Klinteberg tillägger att man ändå bör sträva efter att samla brukandet och LM Landskrona säger att det brukar ge sig av sig självt när lantbrukare köper mark.

I fokus: Det företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet? (hur ska "godtagbart ekonomiskt utbyte" tolkas)?

Nilsson och af Klinteberg uppger att en person ska kunna leva på jordbruket. Bengtsson svarar viss försörjning och efterlyser samtidigt en bättre samrådspart i frågan. Norell pekar på förarbetena där det står att man kan väga in annat än jordbruk vid bedömning av detta krav.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, d.v.s. kan det mätas rent ekonomiskt?

Ingen svarar ja utan det rör sig om bedömningar. LM Landskrona menar att förrättningslantmätarna inte heller är helt kompetenta till att mäta det så precist utan det krävs nog en duktig ekonom till det.

Genom ändringar 1994 sänktes det ekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

Samtliga svarar ja. Af Klinteberg tar upp att man ska se på fastigheten i sig och inte de som bor där eller brukar den, man ska alltså inte ta hänsyn till individernas förvärvslöner. Nilsson förtydligar att minsta pluseffekt dock inte är godtagbar.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

Af Klinteberg ställer en motfråga; Vad är egentligen de regionalpolitiska intressena? Han menar också att lantmätarna i Skåne inte vet vad jordbrukspolitiken är mer än att värna om jordbruksmarken. Norell svarar att man i glesbygden bör kunna sänka kravet med hänsyn till regionalpolitiken, som numera benämns landsbygdspolitik.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsekonomiska kravet?

Ekstrand anser att det är den fria marknaden som avgör om något är ekonomiskt hållbart och om någon vill satsa på en verksamhet ska man låta dem göra det. Det finns alltid köpare till mark, och svaret blir därför ja. Norell funderar på om det kanske är

självreglerande i och med att det slår igenom i markvärdena. Övriga svarar nej.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företags-ekonomiska kravet?

Här går åsikterna isär. Bengtsson, af Klinteberg och Nilsson tycker att det vore bra. Ekstrand och Norell tycker inte att det är gångbart utan att det räcker med sunt förnuft i varje enskilt fall. LM Landskrona tycker att det vore direkt olämpligt eftersom en sådan modell eller norm skulle behöva uppdateras och det skulle bli svårt att hålla den aktuell men ändå lättarbetad. Arvidsson säger att lantmätare inte sysslar med företagsekonomi och att det inte finns något behov av en norm.

I fokus: Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

LM Landskrona svarar att givetvis måste samtliga fastigheter bli lämpliga. Nilsson tycker att det är positivt att avstycka hästgårdar och låta marken gå till större jordbruksfastigheter om det finns många små jordbruksfastigheter i ett område. Af Klinteberg uppger att om det är en stor fastighet med många byggnader släpper man inte byggnaderna till en mindre fastighet. Ekstrand tycker inte heller att det känns rätt att avstycka om det finns många ekonomibyggnader som man inte ser något syfte med i den nya fastigheten, men säger vidare att det ändå är svårt att säga nej till ett sådant yrkande. Arvidsson tittar på om byggnaderna är användbara eller en belastning för fastigheten.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

Alla är överens om att en jordbruksfastighet normalt inte är olämplig utan ekonomibyggnader. Ekstrand tycker att små fastigheter om 2-5 ha inte uppfyller lämplighetskraven utan byggnader, men att det är svårt att kalla dem olämpliga då de oftast sambrukas.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

Vid delning av större enheter, svarar Arvidsson, Nilsson, Ekstrand och Bengtsson. Af Klinteberg svarar att samråd sker vid osäkra prövningar av 3 kap. 5 och 6 §§ FBL, men att man egentligen borde samråda vid varje tillämpning av 3 kap. 6 § FBL. LM Landskrona uppger att de har en överenskommelse med länsstyrelsen att bara samråda i speciella fall, vilket i praktiken blir mycket sällan. De har mer eller mindre blivit tillsagda att det inte är lönt att skicka något för samråd eftersom länsstyrelsen ändå inte har resurser att svara.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

Ingen har fått ställa in en förrättning för att det varit olämpligt att stycka av brukningscentrum, däremot har några rätt sökande till att återkalla ansökan.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

I Nilssons och Ekstrands arbetsområden, Ängelholm respektive Ystad, samt i Landskrona gör det ingen skillnad. Af Klinteberg och Arvidsson svarar nej och Bengtsson tar upp att hänsyn tas till planmässighet och utveckling.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten innan avstyckningen uppfyller lämplighetskraven eller inte?

Nilsson, Ekstrand, af Klinteberg och LM Landskrona är alla överens om att det hjälper möjligheterna till en avstyckning om det förbättrar en olämplig fastighet, men af Klinteberg vill belysa ordet ”och” i lagtextens lydelse. Kravet är en förbättring och en mer ändamålsenlig uppdelning och han menar att lantmätare generellt är väldigt generösa i tolkningen av lagtexten, med avseende på att båda villkoren måste vara uppfyllda. Arvidsson ifrågasätter vad som egentligen är att anse som lämpligt.

I fokus: Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

Nilsson, af Klinteberg, Norell och Bengtsson uppger siffror på fem till tio km, med avseende på körvägen. Norell tycker att man principiellt kan tillåta längre avstånd om det är ett stort skifte som berörs. Ekstrand och LM Landskrona är mer inne på linjen att lantbrukaren själv får avgöra vad som är ett företagsekonomiskt godtagbart brukningsavstånd. Arvidsson uppger att en timmes körning är rimligt, men menar samtidigt att beror på vem man ska säga att det är lämpligt för.

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner m.m.

De flesta svarar ja på frågan. Norell pekar på att dagens maskiner gör det lönsammare att bruka mark på längre avstånd och LM Landskrona tar upp att EU-politiken gjort lantmätarna mer vidsynta. Ekstrand och Bengtsson tror att lantmätarna har lite för dålig kunskap kring hur ett lantbruk faktiskt ser ut och sköts. Arvidsson menar att utvecklingen har lett till att man inte kan ha normer eftersom det som är rätt idag är fel imorgon.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

Bara af Klinteberg uppger att Malmökontoret har en tumregel på fem km avstånd. Övriga svarar nej men Arvidsson, Ekstrand och Bengtsson uppger att vissa fall diskuteras i grupp.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

Ingen har formellt fått avslå en ansökan eller ställa in en förrättning men flera har avrått från regleringar vid förfrågan.

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

LM Landskrona, Arvidsson och Nilson ser inga problem att med dagens teknologi kunna hantera fastigheter med många skiften. Af Klinteberg anser att det blir dyrare samt ökar risken för fel på grund av den ökade arbetsbelastningen vid användning av arkivsök och kartläggning av rättigheter. Ekstrand tycker att det blir svårare att överblicka kartan och hantera förrättningar och Bengtsson säger detsamma, men även att det fortfarande är hanterbart.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

Samtliga förutom Arvidsson svarar köravståndet. Han tycker inte att något av det har någon betydelse, vill jordbrukaren köra ett visst avstånd för att nå sin mark är det upp till honom.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och innan regleringen uppfyller lämplighetskraven eller inte?

Alla svarar nej.

I fokus: Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

Arvidsson svarar att det inte finns något lämpligt sätt att lämplighetspröva. Ekstrand och af Klinteberg tycker att det är svårt och önskar bättre riktlinjer eller normer. Nilsson och LM Landskrona menar att det är en del av jobbet. Bengtsson efterlyser bättre samrådsstöd och Norell tar upp att ett argument emot lämplighetsprövningen är att fastighetsindelningen och indelningen i bruksenheter inte stämmer överens.

Tycker du att den grad av styrning som finns i dag är på en lämplig nivå eller skulle du vilja se en skärpning alt. släppa det friare till fastighetsägaren?

Denna fråga var lite hårdare ställd till att börja med och ställdes till Norell, af Klinteberg och Ekstrand med formuleringen ”Tycker du att det är rätt att gå in och reglera vad människor får eller inte får göra med sin jordbruksmark? Varför/Varför inte? Borde det vara friare?”. Innebörden av frågan är dock densamma med båda formuleringarna.

Arvidsson och LM Landskrona tycker att det får vara som det är idag. Ekstrand vill ha en uppfriskning av reglerna och Nilsson önskar en större enhetlighet i bedömning-

arna. Af Klinteberg svarar att riktlinjer behövs men att de borde vara tydligare och Bengtsson menar att det hur som helst måste finnas en motivering ifrån den sökande. Norell bifogar en artikel som han har skrivit och som har publicerats i tidningen Aspect, där han ifrågasätter varför den enskilde fastighetsägaren inte ska ha samma grad av frihet och ansvar att utforma fastigheter, som gäller i fråga om rätten att förvärva lantbruksfastigheter. Han menar att det uttalande som gjordes av departementschefen för snart 20 år sedan sätter stopp för detta, vilket inte är i linje med dagens situation där andelen arrenderad areal ligger på ca 50 procent. Mot den bakgrunden frågar han sig om fastighetsstrukturen har så stor betydelse egentligen. Slutsatsen blir dock att någon form av skyddsregler fortfarande bör finnas kvar, liknande de som finns idag, och att det möjligen kan räcka med att tillämpningen anpassas så att dagens regler inte framstår så stelbenta. Hela artikeln finns att läsa i bilaga 2.

I fokus: Stämpelskatteregleringar

Som svar på alla nedanstående frågor säger Norell att Lantmäteriet bara ska pröva lämpligheten, om det är uppenbart att det är ett stämpelskatteärende kan man inte säga nej av den anledningen.

Vad anser du om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

Nilsson och Bengtsson ser inga problem så länge lämpligheten finns och LM Landskrona uppger enligt samma linje att man inte kan säga nej om kraven i FBL är uppfyllda. Ekstrand tror att om kryphålet i lagen inte fanns skulle det inte ske någon sammanslagning av jordbruksfastigheter, så stämpelskatteregleringarna bidrar faktiskt till en rationalisering av fastighetsindelningen. Af Klinteberg är av avvikande åsikt och tycker att det borde vara så att ett jordbruksföretag kan få acceptera att ha flera fastigheter eftersom stämpelskatteregleringar drar och sliter i lämplighetsprövningen av 3 kap. FBL.

Har du nekat något fastighetsregleringsfall som uppenbart har till syfte att kringgå stämpelskatten?

Ingen har nekat ett fall på grund av stämpelskattesyfte, däremot om lämpligheten inte funnits där. Af Klinterberg tycker det är en intressant fråga huruvida man kan ställa in en förrättning där det är uppenbart att FBL kringgås och menar att det teoretiskt borde vara möjligt med en god motivering.

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

Ekstrand, Nilsson och af Klinteberg svarar att det blir aktuellt att jämföra transaktionskostnader vid varje markförvärv. LM Landskrona har aldrig stött på det i förrättningar med jordbruksfastigheter och tror det förekommer mest med bolag och fastighetsförvaltare av industrimark.

Har det blivit fler eller färre fall?

Ekstrand, Nilsson och af Klinteberg uppger att det har blivit fler. Arvidsson och Bengtsson tycker att det ligger på samma nivå.

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

Arvidsson, Nilsson och LM Landskrona tycker inte det behövs. Arvidsson tillägger att fastighetsregleringar gör mycket annan nytta och att staten sparar in mycket pengar när det saneras upp i samband med regleringar. Bengtsson och af Klinteberg vill åtminstone se en utredning kring frågan och Ekstrand svarar att ur ett rättviseperspektiv borde man nog egentligen ändra lagen.

7.2 Övriga intervjuer

Torsten Hörndahl

Vi satte oss ned och pratade lantbruk och jordbruksfastigheter i allmänhet med Agonom Torsten Hörndahl, som är lärare inom lantbruksteknik vid Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp och även har erfarenhet av praktiskt lantbruk. Vår första fundering var ifall teknikens frammarsch har gjort att det blivit möjligt att bruka mark på längre avstånd, men Hörndahl menar att det inte är tekniken i sig som möjliggjort det utan snarare infrastrukturen. Den mest drivande faktorn tror han dock är jordhungern. Som jordbrukare vill man bruka mer mark för att bli effektivare. Maskinerna har alltid funnits där även om de utvecklats under årens lopp, så det är snarare den mentala inställningen som är nyckeln. Värt att nämnas är dock att traktorer sedan inträdet i EU får köra 40 km/h istället för 30 km/h, vilket kan tänkas påverka avstånden skiften.

Hörndahl ser inga problem med långa avstånd till skiften. Vill lantbrukaren ha det på det viset, låt honom ha det så. Problem uppstår rimligen vid fastighetsbildning över länsgränser men då är det snarare ett lantmäteriproblem än ett lantbrukarproblem. Han tycker inte heller att många skiften skapar problem i systemet eftersom man har digitala kartor och kan sätta en prick med GPS-koordinater på varje fält.

Vi frågade vad han hade för tankar om utvecklingen som går mot färre, men större, jordbruksfastigheter. Hörndahl anser att det är en följd av att marknaden släpptes fri i början av 90-talet. Innan dess var det Lantbruksnämnden som bestämde vilka som fick köpa eller inte köpa och hur fastigheterna skulle hänga ihop. Den sammanhållning av marken som då uppstod håller idag på att luckras upp eftersom det nu är den som betalar bäst som köper marken.

Vad den maskinella utvecklingen har betytt för jordbruksfastigheterna i stort tror Hörndahl har mer med den mentala inställningen än med det praktiska arbetet att göra. Arbetskraften har blivit förhållandevis dyrare medan maskinerna blivit billigare, det är på så vis billigare att köpa traktorer som ersätter arbetet. Mycket av utvecklingen handlar snarare om det mentala steget att gå från egen verksam till att ha anställda.

Slutligen frågade vi Hörndahl om hans åsikt kring att avstycka brukningscentrum, och svaret blev en motfråga; Vad är problemet?

Dag Magnusson

Dag Magnusson är VD för Skånegårdar AB, som är den ledande egendomsmäklaren avseende jord- och skogsbruksfastigheter i södra Sverige. De står till tjänst med erfarenhet och kunnande när en lantbruksfastighet ska värderas inför försäljning, belåning, pantsättning, eller genomgå en fastighetsbildningsåtgärd. Vi kontaktade Magnusson med syftet att få en annan infallsvinkel i ämnet än en lantmätare. Vi ställde ett antal specifika frågor till Magnusson och han fick även prata fritt kring de frågeställningar vi har som mål att besvara med denna rapport.

Magnusson inleder med att ta upp hur fastighetsbildningen har liberaliserats från mitten av 90-talet. Den liberala inställningen tycker han har varit positiv då den har underlättat strukturomvandlingen och även gjort att det har blivit rätt köpare som köpt fastigheterna. Han menar vidare att man nu ser en viss skärpning igen, myndighetsansvaret tas på större allvar vilket kan leda till en viss skada för lantbruksutvecklingen.

Vi frågade Magnusson vad han tror om drivkrafterna bakom att jordbruksföretagen blir större och färre, och även vad som ligger bakom viljan att äga stora arealer mark. Han tycker att utvecklingen mot färre och större jordbruksföretag är positiv, jordbruk är en attraktiv bransch och genererar en hygglig lönsamhet. Utbildningsnivån har höjts bland aktörerna vilket har märkts på både handhavandet och ambitionerna. Han anser att det finns utrymme att vara mer liberal i fastighetsbildningsfrågor. Drivkrafterna bakom att äga stora arealer tror Magnusson handlar om att tjäna pengar. Många aktörer triggas varandra och det ger status att vara stor. Han menar att det krävs stora arealer för att spä ut kostnaderna för de dyra maskinparkerna och att det är viktigt att tänka på marginalkostnaderna i en volymbransch som jordbruket. Enligt honom är de som har ökat sina arealer mycket visserligen duktiga lantbrukare men de kan också konsten att räkna.

Vi var givetvis intresserade av Magnussons tolkning av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL. Han svarar att det innebär att man kan bilda mindre jordbruksfastigheter tack vare sidoverksamheter. Magnusson menar att det egentligen borde vara ägarens intentioner som ska styra hur en fastighet ska vara taxerad, eller att man åtminstone bör sträva efter större flexibilitet när det kommer till hur mindre fastigheter på 2-20 ha ska taxeras.

Vår frågeställning kring avstyckning av brukningscentrum kretsar kring 3 kap. 6 § FBL och Magnusson uppger att Skånegårdar inte har haft några större problem med paragrafen trots att den är mycket svårtolkad. Han tycker inte att allt för små avstyckningar ska genomföras då byggnaderna inte kan användas på ett rationellt sätt, men hobbyverksamheter är väldigt positivt när det gäller ett bibehålla livet på landsbygden och skapa attraktiva fastigheter. Han vill inte skapa lagar som förhindrar små avstyckningar men skulle rekommendera att i sådana fall sälja gården som en enhet. Magnusson tycker att det är positivt att det idag är möjligt att inkludera lite mer mark

i avstyckningarna och att det är bra att vara mer liberal än mindre. Något han tycker är synd att han kan se en viss attitydförändring bland lantmätare till följd av att utbildningen har ändrats. Idag är en lantmätare mer en myndighetsperson än en problemlösare, säger han.

När vi frågar om avstånd till skiften uppger Magnusson att det på Skånegårdar funnits fall på upp till fem km, men att det är ganska ovanligt. Vi tar även upp stämpelskattefrågan och om han tycker att den påverkar lämplighetsprövningen av en jordbruksfastighet. Svaret blir nej och Magnusson berättar att Skånegårdar faktiskt var först med att till förmån för klienterna nyttja skattefördelarna som uppstår vid en fastighetsreglering. Det är Skånegårdar som har gjort möjligheten allmänt känd och också tjänat stora summor pengar på det.

Slutligen är vi intresserade av Magnussons åsikt om huruvida det behövs någon lämplighetsprövning överhuvudtaget. Han tycker att den liberala inställningen man har haft de senaste 20 åren har fungerat bra, man borde dock kunna upphöra med samråden med länsstyrelsens lantbruksenhet. Detta eftersom lantmätarna har den kompetens som krävs och Magnusson har stort förtroende för dem.

Ingemar Arvidsson

När vi intervjuade Ingemar Arvidsson i egenskap av förrättningslantmätare passade vi på att ta del av hans erfarenhet som lantbrukare och ställde några extra frågor om jordbruk. Eftersom frågorna är raka lämpar de sig bättre som återgivna fråga för fråga.

Hur har det svenska jordbruket utvecklats över åren?

Det har blivit mer internationell konkurrens, mera detaljreglerat och betydligt mer kapital i branschen på grund av dyrare mark såväl som dyrare maskiner.

Vad har den teknologiska utvecklingen inneburit för jordbruksfastigheterna idag?

En väldig rationalisering har skett, det har blivit jordbruk med få anställda och mycket kapital och maskiner. Samtidigt har väldigt många familjejordbruk slagits ut, idag är de i stort sett utdöda. De regioner där det inte går att få ihop tillräckliga arealer för att driva jordbruken flyttar istället över fokus på hästgårdar.

Hur ser en typisk jordbruksfastighet ut idag jämfört med förr?

Den är mer arrendebaserad med fler inriktningar på jordbruket. Företagen verkar rörligare idag. Det är snarare fråga om företag istället för gårdar som går i arv, det beror på att det är svårt att finansiera rena jordbruk. I vissa bygder kompletteras lantbruket med turism, B&B, entreprenad.

Jordbruksföretagen blir färre och färre, men de kvarvarande blir större. I hur stor utsträckning har storleksrationaliseringen påverkat vad som idag anses vara en lämplig jordbruksfastighet?

Lämpliga jordbruksfastigheter

Jordbruksföretagen blir större i de områden där de har möjlighet att växa. I skogsbygden är det många gånger omöjligt att få tillräckligt arealunderlag för jordbruk, det handlar istället om hästgårdar eller skogsbruk. I mellanbygden finns det en viss möjlighet för jordbruksföretagen att växa, men det är på slättlandsbygden som jordbruk alltid har vuxit snabbast.

Idag har produktpriset sjunkit, och det är frågan om stora kapital som binds i mark. Avkastningsvärdet skiljer sig allt mer från marknadsvärdet, vilket i sin tur återspeglas i att det blir allt svårare att ta ut löner vid jordbruksarbete.

Upplever du att jordbrukare idag tittar efter mark på längre avstånd från sitt brukningscentrum jämfört med förr?

Företagare kan tänka sig en timmes körning för att ta sig till sin åkermark, det motsvarar ungefär fyra mil med dagens traktorer. Det som avgör är hur bra marken är, inte själva avståndet. Är det alltid lönsamt när jordbrukare lägger till mark? Nej, det är inte alltid positivt med växandet. Många växande företag har fått sämre lönsamhet därför att man inte hinner/har råd med att optimera driften.

Hur skiljer sig en privatbilists krav på vägstandarden gentemot en lantbrukares?

Jordbrukare vill framförallt ha bredd och bärighet. Gropar i vägen utgör inget större problem eftersom de har radialdäck. Privatbilister vill däremot ha en mjuk och fin körbana. Det är alltså helt olika krav på vad man behöver.

Inverkar broar på lantbrukarens möjligheter att ta sig till åkermarken?

Då det blir tyngre och tyngre fordon som används i jordbruket så är det en självklarhet att en smal bro försvårar för jordbruket. Kommer jordbrukarna inte fram med sina maskiner innebär det i sin tur lägre arrende för marken. Broarna ställer alltså till det för jordbruksföretagen som har stora maskiner. De som skulle ha kunnat ta sig fram över broarna är familjejordbrukarna, som har mindre maskiner. Dock har utvecklingen som tidigare nämnt i princip slagit ut alla dessa mindre familjejordbruk.

Finns det andra faktorer som inverkar på lantbrukarens möjligheter att ta sig till åkermarken?

Stenmurar, stängselstolpar m.m. orsakar problem för jordbrukarna att ta sig till åkermarken. Biotopskydd av t.ex. stenmurar kan beroende på länsstyrelsens förståelse bli ett stort hinder.

8 Analys

8.1 Hur ser en lämplig jordbruksfastighet ut?

Det finns många aspekter av lämplighet när man pratar om en fastighet. Rent utseende- och utformningsmässigt för en jordbruksfastighet kan man utläsa av de intervjuer som har genomförts att så rektangulära fält som möjligt är att föredra. Spetsiga hörn eller oregelbundna former försvårar brukningen och vissa områden kan komma att brukas dubbelt på grund av maskinernas storlek. Det är både tidsödslande och oekonomiskt med dessa svårbrukade fält. Många svarade även under intervjuerna att det inte är önskvärt med utspridda skiften. Det är intressant eftersom en av frågeställningarna vi fokuserat särskilt på i denna rapport är avstånd till skiften. Om skiftena är utspridda följer det naturligt att avstånden blir mer eller mindre långa. Det finns bara en viss yta att tillgå i närheten av brukningscentrum sedan måste man vända blicken längre bort.

Hur många skiften som kan tillåtas verkar inte vara nödvändigt att reglera enligt svaren som inkommit. Vi tror att det vore svårt att sätta en övre gräns för antalet skiften eftersom varje jordbruksfastighet är unik i sin utformning och vad som skulle anses som för många skiften för en jordbruksfastighet skulle kunna vara helt acceptabelt för en annan. Vi hade som mål att via fastighetsregistret ta fram statistik på hur många skiften, hur långa avstånd mellan brukningscentrum och olika skiften som fastiskt förekommer. Vi ville även kunna plocka ut några exempel på särskilt splittrade fastigheter och med särskilt långa avstånd. Vi hade därefter tänkt studera akterna för de förrättningar som genomförts, för att utreda hur fastigheterna fått det utseendet de har idag. Det vore intressant att se ifall förrättningslantmätaren särskilt tagit upp antal skiften/avståndsfrågan och hur denne i så fall resonerat kring dessa. Det var tyvärr inte möjligt att ta fram ett underlag med de efterfrågade uppgifterna, varför någon sådan undersökning inte gått att genomföra.

En annan aspekt av utformningsfrågan är den totala storleken på fastigheten och då framför allt vilket minsta hektarantal som kan tillåtas. Det framkom under intervjuerna att det är svårt att sätta en generell siffra på hur mycket mark som minst ska tillhöra en jordbruksfastighet. Vi anser också att det förmodligen skulle ställa till det mer än det skulle underlätta lämplighetsprövningen med en undre gräns för storleken. Minsta storlek för en lämplig jordbruksfastighet är individuell och bör nog även i fortsättningen bedömas i varje enskilt fall. Om man ser till statistiken som tagits fram till denna rapport kan det noteras att storleken på en genomsnittlig jordbruksfastighet varierar kraftig över olika län. Det talar också för att det vore svårt att komma fram till en gemensam minsta storlek. En sådan gräns skulle potentiellt kunna öppna upp för en mer frekvent tillämpning av undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL, för att ändå få igenom förrättningar där gränsen underskrids. Det skulle då i praktiken inte bli någon större skillnad i vilka förrättningar som kommer genomföras respektive inte genomföras. Man kan däremot argumentera för en formel för att beräkna en lämplig

minsta storlek för varje enskild jordbruksfastighet, för alla i samma län eller någon annan typ av kategorisering. För att en sådan formel skulle bli gångbar krävs dock ett större antal noga utvalda parametrar och vi tror att det skulle bli en allt för stor utmaning att ta fram en formel som fungerar rättvist över hela landet och över tidens gång.

För att räknas som betydelsefull för jordbruksnäringen och falla in under 3 kap. 6 § FBL krävs större arealer, men även här är det svårt att sätta en siffra. En intressant aspekt att ha i åtanke framkom under de genomförda intervjuerna, nämligen att många jordbruk idag bedrivs i bolagsform. Det får effekten att den mark som tillhör en viss fastighet inte nödvändigtvis behöver sammanfalla med den mark som sambrukas, varför arealen på en enskild fastighet får mindre betydelse. Det är dock inte är markägarens specifika användning av fastigheten som ska beaktas utan det faktum att fastigheten ska kunna omsättas utan att förlora lämpligheten. Därför anser vi att man ändå borde kunna se på fastigheten som en enhet vid en bedömning av huruvida den faller in under 3 kap. 6 § FBL eller inte. Det blir fortfarande en utmaning att komma fram till en konkret siffra för att fastigheten ska kvalificera sig för en bedömning enligt denna paragraf. Samma problem som tagits upp vid frågan om en minsta storlek uppstår och vi ifrågasätter om det verkligen skulle bidra till att uppnå en större enhetlighet i lämplighetsprövningen av jordbruksfastigheter.

Man kan diskutera om det måste finnas byggnader på en jordbruksfastighet för att den ska anses som lämplig. I handbok FBL står det att det inte är olämpligt att stycka av byggnader, vilket kan tolkas som att det inte måste finnas byggnader på en lämplig jordbruksfastighet. Det innebär dock att en sådan fastighet måste sambrukas med en annan där det finns ekonomibygnader och därmed inte kan fungera som en självständig enhet. Ett alternativ till sambrukning är att lantbrukaren hyr in maskiner till brukningen. Man skulle kunna hårddra det och säga att det i så fall innebär att det är markägarens intentioner som styr fastighetens lämplighet. En åker som inte kan brukas borde rimligtvis inte kunna utgöra en lämplig fastighet. Det verkar dock inte som att det är en slutsats som lantmätare generellt drar. Under våra intervjuer var det bara två som svarade att det ska finnas ekonomibygnader på en lämplig jordbruksfastighet. Det är också vår åsikt att det är ett för snävt synsätt att kräva ekonomibygnader på alla jordbruksfastigheter. Man borde kunna vara flexibel och se på varje enskilt markområde för att avgöra om det lämpar sig som fastighet utan byggnader eller ej. Ingen av de tillfrågade lantmätarna tyckte att en bostadsbyggnad krävs för att uppnå en lämplig fastighet.

Tillgång till behövliga vägar är ett av lämplighetsvillkoren och vad som är en lämplig typ av väg skiljer sig avsevärt mellan exempelvis en jordbruksfastighet och en bostadsfastighet. Jordbruksmaskiner kräver bredd och bärighet och ett och annat hål är inga problem, medan en bilist vill ha en mjuk och fin körbana. Vi skulle tro att det är först när det finns spridda skiften som vägarna får någon större betydelse vid lämplighetsprövningen. I direkt anslutning till åkermark borde det rimligtvis finnas passande vägar, men när jordbruksmaskiner ska färdas mellan brukningscentrum och åkermark på lite större avstånd ökar risken att de måste färdas på allmänna vägar. Det är inte uppskattat med långsamtgående traktorer och dylikt på vägar där det färdas privatbi-

lister. Kanske borde vägarna ägnas mer uppmärksamhet vid förrättningar där det gäller fastighetsreglering av mark en bit bort från brukningscentrum.

8.2 Hur tolkas det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL angående jordbruksfastigheter?

Det företagsekonomiska kravet i 3 kap 5 § FBL lämnar stort utrymme för individuell tolkning. Med en formulering som ”godtagbart ekonomiskt utrymme” kan man också utgå från att det var just det som var syftet med lagtexten. Det står i handbok FBL att lämplighetsprövningen ska ske med hänsyn till gällande jordbrukspolitiska och skogsbrukspolitiska riktlinjer, vilket även ger en flexibilitet över tiden. Det lutar kanske mer mot fri tolkning än flexibilitet eftersom de jordbrukspolitiska riktlinjernas innebörd inte verkar vara tillräckligt tydligt presenterad.

Det är länsstyrelsen som ska bevaka att hänsyn tas till de jordbrukspolitiska riktlinjerna och det var vår avsikt att genom intervjuer med representanter från Lst reda ut vad jordbrukspolitiken egentligen innebär. Det visade sig tyvärr vara betydligt svårare än vi förväntat oss att hitta någon från Lst som var villig att ställa upp på en intervju. Trots upprepade försök på flera olika håll fick vi bara nej, eller inget svar alls. På grund av tidsramen för arbetet fick vi acceptera att länsstyrelsens infallsvinkel i frågeställningarna som behandlas i denna rapport inte skulle kunna resresenteras. Det är förstås mycket synd och vi hoppas att någon i ett framtida examensarbete kommer gå på djupet med var länsstyrelsen står i frågor kring lämpligheten på jordbruksfastigheter.

Det företagsekonomiska kravet sänktes 1994 med avsikten att öppna upp för möjligheten till fastighetsbildning av mindre jordbruksfastigheter med annan kombinerad verksamhet. Samtliga intervjuade tycker att det är positivt att kravet sänktes. Man kan fråga sig vad kravet tidigare var och vad det faktiskt har sänkts till. Det är svårare att svara på än man kan tro vid första anblick eftersom det är en tolkningsfråga. Det står klart att det nu räcker med att jordbruksföretaget ger ett visst bidrag till brukarens försörjning, men hur stort ska bidraget vara?

I handbok FBL kan man utläsa att det inte finns något krav på att brukaren ska kunna få ut sin huvudsakliga inkomst från företaget på fastigheten. För en ny- eller ombildad jordbruksfastighet bör det däremot vara *utgångspunkten* att det förser brukaren med sin huvudsakliga inkomst. Frågan hur det företagsekonomiska kravet ska tolkas ställdes under intervjuerna och några lantmätare tyckte att en person ska kunna försörja sig på jordbruket. Det anser inte vi vara vad man syftar på i handbok FBL, eftersom det man försörjer sig på rimligtvis kan bestå av källan till ens huvudsakliga inkomst samt någon annan inkomstkälla. Några svarade att kravet innebär att jordbruket ska utgöra en viss del av brukarens försörjning. Det korresponderar bättre med lagtexten och handbok FBL eftersom man då kan kombinera jordbruket med andra verksamheter för att försörja sig.

Det har konstaterats att formuleringen ”viss försörjning” öppnar upp för en vid tolkningsram för det företagsekonomiska kravet. Det finns även ett tidsperspektiv att ta i beaktning. I lagkommentaren till 3 kap. 5 § FBL säger man att verksamheten ska vara varaktig och kunna ge ett visst bidrag till försörjningen under ett antal år. Det är som sagt en subjektiv bedömning vad som egentligen är ett visst bidrag till försörjningen och det blir även en bedömningsfråga kring vad som inräknas i begreppet ”ett antal år”. Det visar sig också i svaren under våra intervjuer att ingen förrättningslantmätare använder sig av någon slags metod för att mäta det företagsekonomiska kravet rent ekonomiskt. Det bedöms istället från fall till fall.

Vid bedömningen ska hänsyn tas till intresset att främja sysselsättning och bosättning på glesbygden. I förarbetena till FBL pratar man om flexibla lösningar och att den enskildes önskemål bör ges större spelrum, samtidigt hävdar många att fastigheten ska kunna vara självständig oavsett ägare. Det kan tyckas något motsägelsefullt. Det står dock klart att kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte kan sättas högre i ett stadsnära läge jämfört med i glesbygd, under förutsättning att fastighetsbildningen främjar sysselsättning och bosättning på glesbygden. Om samma företagsekonomiska krav skulle upprätthållas på glesbygden som i stadsnära lägen skulle det bli färre chanser till att bilda mindre fastigheter. Sämre möjligheter till att bilda mindre fastigheter leder till att färre människor bosätter sig på landsbygden vilket då motverkar syftet med att kravet sänktes. Det blir dock något av en balansgång mellan brukarens individuella förutsättningar och fastighetens självständighet oavsett ägare när det kommer till att göra en korrekt bedömning av kravet i olika lägen.

Även om det var lagstiftarens mening att skapa tolkningsutrymme för det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL så ger det i viss mån upphov till en ojämn lämplighetsprövning av jordbruksfastigheter. Om det finns behov av en modell eller norm för att lättare kunna tolka kravet är dock svårt att utläsa. Några vi har pratat med tycker att behovet finns, några tycker att det är bra som det är idag och några tycker att det vore direkt olämpligt. Vi tror att en modell skulle snäva in tolkningsutrymmet mer än vad som vore lämpligt och göra lagstiftningen mer stelbent än vad som ursprungligen var syftet. En modell skulle också behöva uppdateras allt för ofta för att hållas aktuell med tanke på de förändringar som sker inom jordbrukspolitiken. Vad som däremot skulle kunna underlätta lämplighetsprövningen av 3 kap. 5 § FBL vore en revidering av handbok FBL, där man ger tydligare riktlinjer för bedömningen av det företagsekonomiska kravet. På så vis kan man uppnå en större enhetlighet i lämplighetsprövningen, utan att ta ifrån förrättningslantmätaren dennes möjlighet att anpassa sig till varje enskilt fall och göra en bedömning utifrån den enskilda fastighetens förutsättningar. Kravet sänktes först 1991 och därefter igen 1994, om utvecklingen fortsätter i samma riktning kan man förvänta sig ytterligare sänkningar framöver. Det kan vara svårt för lantmäterna att ha tillräcklig kunskap om hur det företagsekonomiska kravet ska bedömas med hänsyn till de regionalpolitiska intressena, vilket ytterligare stärker en talan för bättre stöd för bedömningen i handbok FBL.

8.3 Hur tillämpas skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL i fråga om avstyckning av brukningscentrum från bärkraftiga jordbruk?

Skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL hindrar fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag. Om brukningscentrum får avstyckas eller inte från en jordbruksfastighet beror på ett antal olika faktorer. Byggnaderna kan antingen utgöra en belastning eller vara till nytta för fastigheten. En avstyckning till hästgård kan innebära positivt nyttjande av byggnadsbeståndet, men en avstyckning av brukningscentrum kan också vara negativ. Om det inte finns något syfte med att ha många byggnader i den nya fastigheten borde avstyckningen inte genomföras, även om det kanske inte går att stoppa ett sådant yrkande. En annan möjlighet är att byggnadsbeståndet går vidare till större jordbruksfastigheter om det finns många mindre enheter i ett område. Det är däremot inte lämpligt att släppa vidare brukningscentrum från en större jordbruksfastighet till en mindre fastighet.

Skyddsregeln har blivit mjukare efter lagändringen 1994. Åtgärder för jordbruksfastigheter behöver inte längre vara till övervägande nytta för jordbruksnäringen, istället räcker det att åtgärderna inte medför någon olägenhet av betydelse. Skyddsregeln är dock fortfarande betydelsefull och behövs i högsta grad. När den nya formuleringen av skyddsregeln tillkom 1994 fick också det företagsekonomiska kravet en ny ordalydelse. Med formuleringen ”godtagbart ekonomiskt utbyte” öppnades det upp fler möjligheter till att bilda mindre fastigheter på landsbygden. Då är frågan om det är möjligt att tillåta dessa mindre fastigheter på landsbygden utan att hota jordbruksnäringen? Utan skyddsregeln hade det kunnat uppstå väsentliga problem med avstyckningar i syfte att bilda mindre fastigheter. Med skyddsregeln förhindras dock de skadliga delningarna av bärkraftiga jordbruksfastigheter. Det är uppenbart att det behövs ett skydd för jordbruksnäringen, särskilt idag när allt fler människor kan tänka sig att bosätta sig ute på landsbygden.

Möjligheterna till en avstyckning kan hjälpas om åtgärden skulle komma att förbättra en olämplig fastighet. För att undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL ska bli aktuell är det ett måste att det sker en förbättring av fastighetsindelningen och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. En kommentar från de intervjuade lantmätnarna var att det ibland sker en allt för generös tolkning av undantagsbestämmelsen i nionde paragrafen. Lagtexten kräver trots allt att båda villkoren i 3 kap. 9 § FBL ska vara uppfyllda, d.v.s. en förbättringseffekt ska uppnås samtidigt som en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Det finns inte uttryckt hur stor denna förbättring måste vara, men de sammanlagda förbättringarna av fastighetsindelningen ska överväga de sammanlagda försämringarna. Undantagsbestämmelsen gör det möjligt att bilda olämpliga fastigheter om det skulle innebära en total förbättring. Hade undantaget inte funnits hade många fastighetsägare förmodligen avstått från fastighetsbildningsåtgärder eftersom det skulle krävas allt för stora rationaliseringsåtgärder för att uppnå lämplighetskraven.

Majoriteten av de intervjuade lantmätnarna angav att samråd med länsstyrelsens lantbruksenhet sker vid delning av större enheter. En av lantmätnarna påpekade också att samråd visserligen sker vid osäkra prövningar av 3 kap. 5-6 §§ FBL, men att de egentligen borde ske vid varje tillämpning av 3 kap. 6 § FBL. En mer oroande kommentar från en av de intervjuade var att länsstyrelsens resurser inte räcker till för att svara ifall lantmäteriet önskar samråd. Det kan konstateras att det är oerhört viktigt att dessa samråd med länsstyrelsens lantbruksenhet faktiskt upprätthålls. Den kommunikation som sker mellan lantmäteriet och länsstyrelsen säkrar att den fackkunskap som behövs i varje enskilt fall överförs mellan kommunikationsparterna och finns tillhanda vid behov. För att underlätta förrättningslantmätnarnas bedömningar föreslår vi att man överväger ett införande av krav på samråd med länsstyrelsens lantbruksenhet vid alla delningar av bärkraftiga jordbruksfastigheter. En utökning av antalet samråd kan möjligtvis tyckas onödigt eller tidskrävande för vissa, men det finns stora fördelar att vinna genom bättre informationsgrundade beslut.

Det är inte vanligt att förrättningar ställs in för att det anses olämpligt att avstycka brukningscentrum. Samtliga intervjuade lantmätare uppgav att de inte varit med om att de ställt in en förrättning pga. den orsaken. Det har dock skett att sökande kallat tillbaka ansökan efter råd från lantmätaren. Det kan alltså vara svårt att neka avstyckningar av brukningscentrum. Priserna för jordbruksmark har ökat i Sverige till följd av inträdet i EU och jordbruksreformen 2005. Att jordbruksmarken är värdefull borde enbart styrkas av det faktum att markpriserna stigit, samtidigt finns det andra intressen som drar i jordbruksmarken. En levande landsbygd eftersträvas och det finns en vilja att göra landsbygden mer attraktiv för människor att bo på. Overksammas jordbruksfastigheter öppnar upp för möjligheten till att avstycka större bostadsfastigheter, men det är viktigt att fastighetsbildningen inte dras så långt att det uppstår ofördelaktiga ägosplitringer. Allt fler bostadsfastigheter på landsbygden kommer kräva att jordbruksfastigheterna lämnar ifrån sig värdefull åkermark. När det bildas nya flexibla boenden på landet är det inte att förglömma att EU:s bidragssystem för jordbruket ställer vissa krav på jordbruksfastigheterna och dessa går inte att frånga.

Utifrån RH 2007:25 kan man utläsa att även om avstyckningen på 12 ha inte innebär en förhållandevis stor arealförlust så kan det ändå anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. FD konstaterade att olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen ska bedömas utifrån:

- I. Rådande jordbrukspolitiska riktlinjer
- II. Det enskilda fallets omständigheter

FD menade att det inte finns behov av byggnader för att sköta den brukning som finns på marken idag och gick alltså på den första punkten där det idag är intressant med mindre arbetskrävande produktion. Hovrätten fokuserade snarare på den andra punkten och tog fasta på att de nedlagda investeringarna skulle förloras i och med avstyckningen samt att kostnader skulle uppstå för att bygga ett nytt brukningscentrum. RH 2007:25 går helt i linje med vad Handbok FBL rekommenderar, olägenhet av betydelse

se för jordbruksnäringen måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och utifrån rådande jordbrukspolitiska riktlinjer.

I fallet med målnummer Ö1096-09 från 2009 beviljades inte avstyckning av brukningscentrum från en lantbruksfastighet. FD anförde som skäl att styckningslotten, om 11 ha, ansågs vara för liten arealmässigt för att utgöra en nybildad jord- eller skogsbruksfastighet samtidigt som den var för stor för att utgöra en bostadsfastighet. Lagändringen 1991 gjorde det lättare att bilda större bostadsfastigheter, men enligt detta fall från 2009 är det klart att 11 ha mark anses som för stort för att utgöra en bostadsfastighet. Lagändringarna som utfördes 1994 gjorde det enklare att bilda mindre jordbruks- och skogsbruksfastigheter, men enligt utfallet i detta rättsfall är elva ha mark alldeles för litet för att utgöra en jordbruksfastighet. En jämförelse kan göras med förrättnings exemplet i Skövde där åtta ha ansågs vara lämpligt för bostadsändamål. Det är intressant att diskutera vad gränsen för en lämplig bostadsfastighet respektive jordbruksfastighet bör ligga på, men det är svårt att sätta en generell siffra, vilket bekräftas av våra utförda intervjuer.

I NJA 1976 s. 69 bedömdes den tilltänka avstyckningen på en ha mark som skadlig för jordbruket. Den tilltänkta avstyckningen skulle komma att avskilja erforderliga byggnader utan att knyta åkermarken till annan jordbruksfastighet. Avstyckningen skulle motverka strävan efter att bibehålla och utveckla jordbruksnäringen i orten. Avstyckningen på 1 ha mark utgjorde en väldigt liten andel av ursprungsfastigheten på 2 927 ha, men det var inte arealen som utgjorde problemet med avstyckningen utan fokus hamnade på ekonomibyggnaderna. Den stora jordbruksfastighetens areal blir visserligen inte för liten efter avstyckningen, men jordbruksfastigheten har nu förlorat erforderliga byggnader. Går byggnaderna inte till en annan jordbruksfastighet som kan nyttja de rationellt är det enbart en förlust av nedlagda investeringar. Rättsfallet som är från 1976 visar tydliga tecken på att ekonomibyggnaderna är viktiga för jordbruket och inte investeringar som lätt kastas bort. Det intressanta är att det i handbok FBL såväl som i intervjuerna framkommer att byggnader inte är ett grundläggande krav för en jordbruksfastighet. Utvecklingen har gått mot fler jordbruksföretag med sambrukande av mark och den enskilda fastigheten har inte längre lika stort behov av egna ekonomibyggnader. Utfallet i RH 2007:25 kan ur den aspekten verka underligt eftersom HovR bedömer att ekonomibyggnaderna inte kan avstyckas utan att gjorda investeringar förloras. Här uppstår en konflikt där det moderna jordbruket inte längre behöver ekonomibyggnader för varje enskild fastighet, medan domstolar fortsätter att bedöma dessa byggnader som alltför viktiga investeringar för att avstycka.

I NJA 1951 s. 197 fastställer HD att den begärda avstyckningen om 0,4 ha inte kan medges eftersom byggnaderna har ett stort värde för en jordbruksfastighet även om de idag bara delvis nyttjas för jordbruksdriften. För en bostadsfastighet skulle byggnaderna utgöra en belastning. Ursprungsfastigheten på 61 ha blir en sämre jordbruksfastighet efter avstyckningen och det skulle försvåra en framtida rationalisering av jordbruket i orten. Det är alltså tydligt att byggnaderna har ett stort värde även om de inte används i den dagliga jordbruksdriften. Byggnaderna motsvarar en investering som måste tas om hand och det är därför inte rationellt att låta de gå till en bostadsfastig-

het. Hade den avstyckade marken med byggnaderna kunnat knytas till en annan jordbruksfastighet och därigenom utnyttjas i en högre grad hade avstyckningen förmodligen gått igenom.

NJA 1952 s. 159 fokuserar till stor del på 19 kap. 3 § 1 mom. Jorddelningslagen, där behövlig skogsmark inte får skiljas från odlad mark om det behövs för jordbruket. Det går dock även att utläsa att utvecklingen på orten går mot ett färre antal brukningsenheter som istället blir större och bärkraftigare. Ansökningen om avstyckning omfattade ett område på 15 ha som skulle avstyckas från en fastighet om 303 ha. Med den begärda avstyckningen och tilltänkta sammanläggningen konstaterades det att ett bärkraftigt jordbruk skulle bildas. Förmodligen skulle det idag gå att genomföra den begärda avstyckningen eftersom ett bärkraftigt jordbruk skulle bildas och det enbart hade varit av godo för jordbruksnäringen. I jämförelse med fallet med målnummer Ö1096-09 från 2009 där 11 ha ansågs utgöra en för liten nybildad jordbruksfastighet kan 15 ha mark också anses vara i minsta laget. Det ska dock noteras att det skiljer 57 år mellan rättsfallen och att jordbruket har utvecklats betydligt under den tiden. Redan i NJA 1952 s.159 anges det att utvecklingen av jordbruket går mot färre, men större brukningsenheter. Idag är utvecklingen densamma och antalet jordbruksenheter har blivit allt färre medan de kvarvarande har ökat storleksmässigt. Det är därför rimligt att 11 ha mark 2009 anses som alldeles för litet medan 15 ha mark 1952 kan utgöra ett bärkraftigt jordbruk.

Utifrån de gjorda intervjuerna är det uppenbart att avstyckningar av brukningscentrum ofta tillåts. Huruvida byggnaderna används eller inte på den nuvarande jordbruksfastigheten kan inverka på möjligheten till att avstycka brukningscentrum. Rättsfallen visar dock att det i slutändan är avgörande om investeringarna som gjorts i ekonomibyggnaderna går förlorade med avstyckningen. Hur mycket mark som lämnas kvar på stamfastigheten och hur mycket mark som går till styckningslotten påverkar också utfallet. Resulterar avstyckningen i två olämpliga fastigheter när stamfastigheten från början ansetts som lämplig för sitt ändamål, då är avstyckningen inte möjlig att genomföra.

8.4 Hur tolkas 3 kap. 1 § FBL när det handlar om hur stora avstånd som tillåts när skiften läggs till en jordbruksfastighet?

När det kommer till hur stora avstånd som kan tillåtas till skiften är det rekvisiten i 3 kap. 1 § FBL som ska bedömas. En ny- eller ombildad fastighet ska med hänsyn till omfång vara varaktigt lämpad för sitt ändamål och det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning.

Det står klart att det är önskvärt att en fastighet har en så hanterlig omfattning som möjligt. Dels för att hålla Lantmäteriets fastighetssystem hanterbart och dels för att med en så tydlig fastighetsindelning som möjligt underlätta både på fastighetsmark-

naden och i kommande förrättningar. Det kan dock diskuteras om det därmed är ett övergripande krav att hålla en fastighets ägor samlade. Lagstiftningen före FBL krävde detta men det finns ingen motsvarande regel idag.

Jordbruksfastigheter är en form av fastigheter som kan komma upp i stora arealer och sambrukas även ofta med arrenderad mark. När ägaren vill lägga ihop all mark till en enda fastighet blir frågan om hanterlig omfattning mycket aktuell. Det verkar inte vara ett allt för stort problem att hantera splittrade fastigheter i fastighetssystemet. Av de tillfrågade lantmätarna var det bara en som uppgav att det ökar risken för fel på grund av att arbetsbelastningen ökar vid användning av arkivsök och vid kartläggning av rättigheter. Det finns även andra aspekter som rimligen borde göra långa avstånd olämpliga, så som högre transportkostnader och tidsförlust. Det är intressant att de aspekterna inte omnämns i lagkommentarer eller handbok FBL och frågan är varför?

När ett område som inte ligger intill den sökandes befintliga fastighet ska regleras in är det naturligt att avståndsfrågan tas med i lämplighetsprövningen. Det borde då finnas någon typ av riktlinjer att ta stöd av, även om det var lagstiftarens mening att det ska vara en bedömningsfråga i varje enskilt fall. Å andra sidan kan man också tala för att om den som ska bruka marken vill köra ett visst avstånd till sina ägor så är det motiverat att tillåta fastighetsbildningen i det avseendet. Eventuellt kan det resonemanget komma i konflikt med att det inte är markägarens individuella förutsättningar som ska tas i beaktning, utan att fastigheten ska kunna omsättas utan att förlora lämpligheten. Man kan knappast säga att det finns en generell siffra på hur långt det är försvarbart att köra med brukningsmaskinerna till marken då alla lantbrukare inte har samma förutsättningar. Det som kan bedömas som ett lämpligt brukningsavstånd för en lantbrukare behöver inte överrensstämma med vad som är lämpligt för en annan.

Markområdenas storlek har också en viss betydelse i avståndsfrågan. Ett markområde som är extremt litet och ligger på ett längre avstånd från brukningscentrum är inte lika rationellt att reglera in i fastigheten som ett större markområde. Om markområdet är så pass litet att det inte tillför något till fastigheten är det inte lika motiverat att genomföra fastighetsregleringen. Det markområde som är tilltänkt för fastighetsreglering bör därför även bedömas utifrån storleksmässiga kriterier.

Under våra intervjuer ställde vi frågan vad som är ett rimligt brukningsavstånd. Fem till tio km var det vanligaste svaret, men ett par lantmätare var mer inne på linjen att det är lantbrukaren själv som får avgöra det. I rättsfallet NJA 1946 s. 285 nekades en avstyckning där brukningsavståndet skulle komma att uppgå till 3,5 km. Det ansågs för långt med tanke på transportkostnader och tidsförluster. Lantmäteristyrelsen angav att gjorda undersökningar visar att avståndet till jordbruksmarken har mycket större betydelse för ett ekonomiskt utnyttjande av en fastighet än vad man tidigare trott. Även om jordbruken i orten har avlägset belägna ägoskiften är det inget som försvarar nybildning av liknande fastigheter. Detta rättsfall har dock 67 år på nacken och en del har hänt både med jordbruksmaskinerna och den generella inställningen till brukningsavståndet. Det är rimligt att anta att det längsta accepterade avståndet var kortare förr än vad det är idag. Det handlar egentligen inte om någon revolutioneran-

de utveckling inom jordbruket och ett idag accepterat avstånd på fem till tio km förhåller sig kanske på så sätt bra till 1946 års 3,5 km.

I NJA 1952 s. 159 behandlas en avstyckning där styckningslotten ligger 0,5-1 km ifrån den fastighets brukningscentrum som den är tilltänkt att sammanläggas med. Avstyckningen nekades då avståndet ansågs ge en ogynnsam arrondering. NJA 1990 s. 389 handlar om upphävande av servitut avseende järnvägsövergångar och här ansåg FD att ökade köravstånd till åkermark på 0,5-2 km ansågs som måttliga för jordbruksdriften. De tre rättsfallen visar att längre avstånd mellan skiften ansågs som olämpligt tidigare på 1900-talet. Lantbrukarnas möjligheter att ta sig till sin jordbruksmark har som sagt underlättats under årens lopp. Idag anses ett ökat köravstånd på två km inte utgöra något större problem, medan det för 50 år sedan hade varit ett betydligt större bekymmer.

Sverige har genomgått flera omarronderingar för att samla ihop jordbrukarnas ägor. Syftet med omarronderingarna har vid varje tillfälle varit att effektivisera jordbruket. Jordbrukarnas ägor har nu till viss del börjat frångå den sammanhållna enhet som länge varit idealisk. Den tekniska utvecklingen har gjort det lättare för jordbrukarna att ta sig till åkermarken och har även underlättat brukningen, vilket resulterat i mer spridda skiften. Andra orsaker till den ökade ägosplittringen är skattefördelar som uppstår med fastighetsreglering samt jordbrukarnas vilja att utöka jordbruksmarken. Varför jordbrukarna vill ha allt mer jordbruksmark kan bero på en rad olika anledningar. Marken kan köpas upp för att hindra att andra konkurrenter från att köpa den, det kan vara en investering med tanke på markens värdeökning eller helt enkelt för att jordbruksföretaget ska växa. Då jordbrukarna kan tänka sig att köpa mark allt längre bort följer det med automatik att avstånden mellan skiftena sinsemellan och till brukningscentrum förmodligen kommer att fortsätta öka.

Vid fastighetsregleringar ska hänsyn tas till kommungränserna, vilket framgår av 3 kap. 11 § FBL. Om det i normalfallet inte sker regleringar över kommungränser blir nästa fråga om hänsyn även bör tas till traktgränser? För att lätt överblicka en fastighets läge är fastighetsbeteckningen ett bra hjälpmedel. Fastighetsbeteckningen består som bekant av kommun, traktnamn och block. Om ett skifte fastighetsregleras in i en fastighet belägen i en annan trakt blir fastighetsbeteckningen missvisande. Traktnamnet visar inte längre skiftets rätta läge och det blir inte längre lika enkelt att lokalisera skiftet. Traktindelningen bör dock inte tillskrivas så stor betydelse att det blir acceptabelt med väldigt långa avstånd mellan skiftena så länge de ligger inom trakten.

De flesta lantmätare vi har talat med upplever att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr, exempelvis tack vare att dagens maskiner gör det lönsammare att bruka mark på längre avstånd. Något som dock är värt att fundera på och som även togs upp av två av de intervjuade lantmätnarna är hur stor kunskap den genomsnittlige lantmätaren egentligen har om hur ett lantbruk ser ut och sköts. Kan man som förrättningslantmätare avgöra om ett visst brukningsavstånd är lönsamt eller inte? Kanske vore det lämpligt att vid tveksamma fall ha som krav att samråda med en jordbruks-ekonomiskt kunnig part. Vi föreslår att man ser över möjligheterna till ett samarbete

med till exempel LRF. Vilka fall som ska leda till ett sådant samråd kan diskuteras, men någon form av gräns bör finnas för att undvika ytterligare en tolkningsfråga. Avstånd på fem km kan anses vara en rimlig gräns då det är här tveksamheter kring lämpligheten ofta uppstår.

En striktare väg att gå skulle vara att helt enkelt införa en maxgräns för hur långt bort ett skifte får ligga. Tre av de intervjuade lantmätarna tyckte att en maxgräns borde finnas och att fem km då vore lagom. Man får dock komma ihåg att svaren säkerligen är färgade av jordbrukets förutsättningar i Skåne eftersom det är där lantmätarna är verksamma. En tydlig maxgräns skulle underlätta förämningslantmätarens arbete och skapa en större homogenitet i lämplighetsprövningen av jordbruksfastigheter, men frågan är om det inte i så fall är på bekostnad av lantbrukarnas möjligheter att utveckla sitt jordbruk. En maxgräns med en rättvis effekt vore svår att införa eftersom jordbrukets förutsättningar varierar, om inte annat mellan olika delar av landet.

8.5 Påverkar stämpelskatt fördelarna som uppstår vid en reglering lämplighetsprövningen av en jordbruksfastighet?

Genom att sälja en mindre del av fastigheten och därefter fastighetsreglera över resterande del kan väsentliga skattebesparingar göras. Överföring genom fastighetsreglering är inte skattepliktig och leder därför inte till någon stämpelskatt. Det är möjligt att spara in stora summor skatt med hjälp av fastighetsreglering. Det är dock inte upp till förämningslantmätaren att ta med stämpelskattfrågan i bedömningen av förämningsfastigheten. Förämningslantmätaren ska alltså bara ta hänsyn till att förämningsfastigheten utförs i enlighet med fastighetsbildningslagen och inte ha eventuella skattebesparingar i åtanke.

Fall med fastighetsregleringar ska alltså bara bedömas utifrån fastighetsbildningssynpunkt. Då det sker en fastighetsreglering och samtidigt sparas in stämpelskatt kan man dock ifrågasätta om fastighetsregleringen verkligen sker för att förbättra fastighetsindelningen eller om det är undvikandet av stämpelskatt som ligger bakom åtgärden. Om svaret är att fastighetsregleringen endast sker för att uppfylla en skattemässig fördel och lämplighetsvillkoren i FBL inte är uppfyllda, ska den givetvis inte tillåtas. Är svaret däremot att det uppstår en skattemässig fördel, men att det samtidigt sker inom ramen för fastighetsbildning, är det tillåtet att genomföra åtgärden. Det kan konstateras att det är vanligt att jordbrukare önskar utöka sin fastighet. Utvecklingen av den egna fastigheten är viktig, likaså att hindra konkurrenter från att köpa upp värdefull mark. Fastighetsregleringar är därför ett naturligt steg i processen för att lägga till mark till jordbruksfastigheterna.

Det kan diskuteras om det i dagens läge är allt för lätt att undkomma stämpelskatten. Vid köp av en större fastighet är det enkelt att följa nedanstående steg:

- I. Köparen K vill köpa en stor fastighet.
- II. Säljaren S styckar av en liten del av fastigheten.

- III. S säljer den avstyckade delen till K.
- IV. Den övriga marken fastighetsregleras därefter över till den mindre avstyckade delen, ingen stämpelskatt utgår vid denna åtgärd.
- V. Den stora fastigheten ägs nu av K som endast behövde betala stämpelskatt på en mindre del av marken.

För att undvika stämpelskatt vid köp av en stor fastighet kan den fastighet som man tänkt köpa även regleras över till en annan fastighet som man redan äger. Ett potentiellt problem är ifall fastigheterna som regleras samman inte är angränsande till varandra, vilket resulterar i flera spridda skiften. Den nyinköpta fastigheten får en ny fastighetsbeteckning som då kanske inte speglar dess rätta läge.

Ingen av de tillfrågade lantmätarna har nekat ett fastighetsregleringsfall på grund av stämpelskattefrågan. De enda tillfällena då regleringsfall inte har tillåtits är när lämplighetskraven inte är uppfyllda. Det står klart att fastighetsreglering kan ske enligt FBL samtidigt som fastighetsägaren sparar in på stämpelskattskostnaden. Lagtexten innefattar inget förbud mot fastighetsregleringar i syfte att undvika stämpelskatt, vilket gör det möjligt att göra fastighetsregleringar som kanske inte har som första prioritet att skapa lämpliga fastigheter eller förbättra fastighetsindelningen. En av intervjupersonerna tillägger att det är intressant att ställa sig frågan huruvida man kan ställa in en förrättning där det är tydligt att reglerna i FBL kringgås. Med en god motivering borde det teoretiskt sett kunna vara möjligt.

Lantmätarnas inställning till fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt skilde sig åt. Det påpekades igen att om lämplighetskraven i FBL är uppfyllda så finns det ingen anledning att neka åtgärden. En kommentar var att möjligheten till att undvika stämpelskatt faktiskt bidrar till att rationalisera fastighetsindelningen och att det utan stämpelskattefördelarna förmodligen inte hade skett lika många sammanslagningar av jordbruksfastigheter som det faktiskt gör. Fastighetsreglering är trots allt ett bra rationaliseringsinstrument och därför är det möjligt att tänka sig att även stämpelskatte regleringarna bidrar till bra rationaliseringseffekter. Genom att fastighetsägare gör frivilliga fastighetsregleringar sparar staten i själva verket stora summor pengar. Under intervjuerna framfördes även en åsikt om att jordbruksföretagen kanske borde få acceptera att ha flera fastigheter eftersom stämpelskatte regleringarna ”drar och sliter i lämplighetsprövningen i 3 kap. FBL”.

Ingen av de tillfrågade lantmätarna angav att det blivit färre stämpelskatte regleringar, samtliga tyckte att siffran varit oförändrad eller har ökat. Det är såklart svårt att veta om dessa fall har ökat eftersom möjligheten att undvika stämpelskatt inte anges som motiv vid ansökan om fastighetsreglering. Det är däremot rimligt att tänka sig att antal fall har ökat allteftersom fler blivit medvetna om skattefördelarna. Ju fler som är medvetna om möjligheten till skattebesparing, desto fler kommer nyttja instrumentet.

Ifall det bör ske en lagändring för att undvika stämpelskattsfall väckte olika tankar hos de tillfrågade. Hälften menade att en lagändring inte är nödvändig. Hälften skulle gärna se någon form av utredning kring frågan. Om det ska ske en lagändring är det

enligt vår mening väsentligt att det föregås av en grundlig utredning. Utifrån intervjuerna är det tydligt att det är väldigt svårt, om inte omöjligt, att neka fastighetsregleringsfall med stämpelskattefördelar. Eventuella frågetecken kring rättvisan i att slippa undan stämpelskatt är inget som regleras i lagtext. Det kan alltså ifrågasättas ur ett rättviseperspektiv, men det ska inte tas hänsyn till i lämplighetsprövningen.

Vilka lagändringar skulle då kunna göras för att undvika dessa stämpelskatteregleringar? En lösning är att stämpelskatt ska utgå vid fastighetsregleringar. Det blir då inte lönsamt för fastighetsägaren att fastighetsreglera utifrån skatteaspekten. Problemet med en sådan lösning är att det kan få de som tänkt ansöka om fastighetsreglering att avstå. Fastighetsregleringar som planeras för att göra fastigheter lämpliga och inte av skatteskal kan drabbas negativt. De ökade utgifterna kan leda till färre regleringar som, om de hade utförts, hade lett till positiva rationaliseringseffekter. För att då få till stånd förbättringar av fastighetsindelningen kan det bli tvunget för staten att bekosta en större andel av omstruktureringarna. Att sänka stämpelskatten är en annan lösning för att på så sätt få fler att söka lagfart istället. Med fler som söker lagfart borde de regleringsfall som görs i syfte att undvika stämpelskatt minska. Problemet med den lösningen är att det kan vara svårt att avgöra hur pass stor stämpelskatten ska vara för att uppnå önskade resultat.

8.6 Behövs det någon lämplighetsprövning av jordbruksfastigheter idag?

Vid varje fastighetsbildningsåtgärd krävs det att regelverket i FBL efterföljs och för att kontrollera att villkoren i 3 kap. FBL uppfylls görs en lämplighetsbedömning. 3 kap. FBL har ramlagskaraktär, vilket leder till en av svårigheterna med lämplighetsprövningen. Reglerna är elastiskt utformade, dels för att lantmätaren ska kunna göra egna tolkningar, dels för att lagtexten ska kunna anpassas till rådande politik och den utveckling som sker inom jordbruket.

Lantmätnarna ska alltså kunna göra egna tolkningar av lagtexten, vilket kan vara svårt. Ett par av de intervjuade lantmätnarna håller med om det finns svårigheter i att fritt göra korrekta tolkningar. Besitter lantmätnarna idag den kunskap som behövs för att kunna tyda lagtexten på rätt sätt? För att se till att den rätta kunskapen finns tillhanda kan bättre samrådsstöd vara en lösning. Ett annat alternativ som lyftes fram under intervjuerna är tillgång till bättre riktlinjer eller normer. Det finns fördelar att vinna med dessa möjligheter till bättre kunskapsöverföring, men det är också behäftat med nackdelar. En allt för hård styrning av lämplighetsprövningen går helt emot den fria utformningen som 3 kap. FBL bildades med. Med strikta riktlinjer är det svårare att forma lagreglerna efter gällande förhållanden och den flexibilitet som finns idag går förlorad.

Ett intressant argument emot lämplighetsprövningen som framfördes under intervjuerna är att fastighetsindelningen och indelningen i brukningsenheter inte alltid stämmer överens. Stora familjegårdar som går i arv i generationer hör inte till vanligheterna, utan jordbruket idag handlar i många fall om företag. Jordbruksföretag kan ha ett brukningscentrum på en fastighet och bruka flera fastigheter utan brukningscentrum. Finns byggnader och maskiner tillhanda för jordbruksföretaget är det inte nödvändigt att varje fastighet har sitt eget brukningscentrum. Här kan problem uppstå eftersom ett jordbruksföretag kan handha fastigheter som var för sig utgör tveksamma jordbruksfastigheter, men som fungerar utmärkt i en brukningsenhet. Jordbruket i form av brukningsenheter är en utveckling som skett över tiden och som ställer nya krav på lämplighetsprövningen. 3 kap. FBL ska vara utformad för att kunna ta hänsyn till jordbrukets utveckling, men det är oklart om ramlagskaraktären fångar upp alla betydelsefulla förändringar som skett i jordbrukets utveckling. Vi anser att en utredning är att rekommendera, för att slå fast huruvida lämplighetsprövningen kan anpassas efter de förändringar som skett och som kommer att ske inom jordbruket.

Att släppa lämplighetsprövningen helt fri är inte att rekommendera då det skulle ge den enskilde fastighetsägaren fri rätt att bestämma över sin fastighets indelning. Det är visserligen positivt för den enskilde fastighetsägaren då denne får total kontroll över den egna fastigheten. Det är dock samtidigt negativt eftersom det allmänna då mister sin kontroll över fastighetsindelningen och inte kan utforma fastigheter efter det allmännas intresse. En allt för hög grad av inflytande från den enskilde fastighetsägaren kan leda till oförmånliga fastighetsindelningar eftersom åtgärder då sker utan att hänsyn tas till den totala fastighetsstrukturen. Någon form av lämplighetsprövning bör alltså finnas, en god idé vore dock att anpassa den bättre efter dagens förhållanden.

9 Slutsatser

Våra undersökningar visar att det inte nödvändigtvis måste finnas några byggnader på en lämplig jordbruksfastighet. Det finns inte något övergripande behov av att begränsa antalet skiften en jordbruksfastighet får ha, men ett återkommande svar i våra intervjuer var att det inte är önskvärt med allt för spridda skiften. En viss talan verkar finnas för att införa en övre gräns för hur långt bort ett skifte kan läggas. De som svarade att en gräns bör finnas tyckte att fem km var rimligt. Formmässigt är så rektangulära fält som möjligt att sträva efter då oregelbundna former försvårar brukningen.

Det har framkommit att det är svårt att sätta några siffror för hur mycket mark som minst ska tillhöra en lämplig jordbruksfastighet och hur stor den måste vara för att falla in under 3 kap. 6 § FBL. Det är vår personliga åsikt att några konkreta storleksgränser inte vore lämpliga att införa. Det skulle vara svårt att sätta siffror som är gångbara i hela landet och över en längre tid. Även en gångbar formel för att beräkna olika lämpliga storlekar för fastigheter med olika förutsättningar tror vi skulle bli svårt att ta fram.

Samtliga som intervjuats till denna rapport tycker att det är positivt att det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL sänktes 1994. Prövningen av paragrafen ska ske med hänsyn till gällande jord- och skogsbrukspolitiska riktlinjer, men det verkar inte finnas tillräcklig kunskap bland lantmätnarna angående riktlinjernas faktiska innebörd. Efter studier av lagkommentar, handbok FBL och intervjuer med bland annat förrättningslantmätare kan det konstateras att den mest relevanta tolkningen av ”godtagbart ekonomiskt utbyte” är att jordbruket ska utgöra en viss del av brukarens försörjning. Hur stor denna del ska vara lämnas att bedömas i varje enskilt fall, men då en genomsnittlig lantmätare inte kan sägas ha tillräcklig kunskap kring jordbruksekonomi för att göra en sådan bedömning menar vi att ett större stöd borde finnas att tillgå i handbok FBL.

En modell för att sätta en siffra på det företagsekonomiska kravet tror vi skulle snäva in tolkningsutrymmet alltför mycket och göra lagstiftningen onödigt stelbent. Det skulle dessutom krävas återkommande uppdatering för att hålla en modell aktuell med hänsyn till jordbrukspolitiken. En utredning kan vara motiverad eftersom åsikterna ifall en modell behövs eller inte går isär bland de tillfrågade lantmätnarna.

Vid avstyckning av brukningscentrum tas hänsyn till om jordbruksfastigheten är överksam eller om det är ett aktivt jordbruk som bedrivs. Är det ett aktivt jordbruk där byggnaderna behövs för att sköta jordbruksdriften är det inte rationellt att avstycka brukningscentrum om de nedlagda investeringarna går förlorade och det samtidigt uppstår högre kostnader för att uppföra ett nytt brukningscentrum. För överk samma jordbruksfastigheter där ekonomibygnaderna inte utnyttjas till fullo av den nuvarande jordbruksdriften kan det vara lättare att genomföra en avstyckning. Ekonomibygnaderna kan ha betydelse för jordbruket även om de inte nyttjas i dagens läge. Hänsyn ska tas till jordbruksnäringens utveckling på orten, och byggnadernas

möjligheter att nyttjas bättre av en annan jordbruksfastighet ska därför vara med i beräkningarna.

Vid avstyckning för bostadsändamål är det inte önskvärt med stora ekonomibyggnader och allt för stora arealer, men det finns idag en öppnare inställning till att avstycka större bostadsfastigheter.

Skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL blev mjukare vid lagändringen 1994, men vi tror inte att skyddet bör försvagas ytterligare. Då det råder en positiv inställning till att bilda allt fler flexibla fastigheter på landsbygden är det viktigt att skyddet för jordbruksnäringen upprätthålls. Vi tror inte det blir hållbart i längden om det företagsekonomiska kravet fortsätter att sänkas samtidigt som skyddsregeln mjukas upp ytterligare.

Jordbruksfastighetens arealförlust har inte ansetts utgöra skäl för att vägra avstyckning i något av de genomgångna rättsfallen. Det ska dock noteras att ingen av rättsfallen omfattade arealförluster på mer än 15 ha mark. Det finns två aspekter vid bedömningen av om det föreligger olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen, nämligen den rådande jordbrukspolitiken och det enskilda fallets omständigheter. Beroende på vilken av punkterna som domstolarna lägger störst vikt vid kan domsluten få olika resultat.

Det finns ett stort tolkningsutrymme i frågan om hur långa avstånd till skiften som kan tillåtas och det blir upp till den enskilda lantmätaren att vid förrättningen avgöra om lämpligheten finns där. Vi tror att avstånden mellan jordbruksfastigheternas skiften sinsemellan och till brukningscentrum kommer att fortsätta öka eftersom lantbrukarna är villiga att köpa upp mark allt längre bort.

Det finns ingen tydlig vilja att införa en övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga bland de vi har intervjuat. Några vill ha en maxgräns, andra inte. De som vill ha en gräns tycker att fem km vore rimligt. Vi tror att en generell maxgräns skulle göra lämplighetsprövningen med avseende på avståndsfrågan onödigt stelbent. Vi föreslår istället ett införande av samråd med en jordbruksekonomiskt kunnig part, till exempel LRF, vid alla fall som är tveksamma. För att det inte ska bli ytterligare en bedömningsfråga bör man ha en gräns för när samråd ska ske, som då kan sättas vid fem km eftersom det är där omkring frågetecken kring lämpligheten verkar uppstå.

Regleringar med syfte att undgå stämpelskatten uppfattas inte generellt som ett problem. Så länge lämpligheten finns där finns varken anledning eller möjlighet att ställa in förrättningen på grund av syftet. En intervjuad lantmätare anser dock att stämpelskatteregleringarna står i konflikt med lämplighetsprövningen och en annan att man ur rättvisesynpunkt inte borde tillåta dem.

Det är ostridigt att det finns för- och nackdelar med skattefria fastighetsregleringar. Nackdelarna överväger dock inte fördelarna i en sådan utsträckning att det är självklart att stämpelskatt bör införas även för fastighetsreglering. Fastighetsregleringen medför trots allt positiva rationaliseringseffekter och förbättrar fastighetsindelningen, även om det görs i syfte att undvika stämpelskatt.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Fastighetsreglering ska användas för att förbättra fastighetsindelningen eller för att bilda lämpliga fastigheter. Bedömningen som förrättningslantmätaren gör vid varje förrättning ska ske utifrån frågan om det är tillåtet i enlighet med reglerna i FBL. Stämpelskattefördelarna påverkar därmed inte lämplighetsprövningen, utan det är snarare en moralisk fråga. Om en lagändring ska till är det viktigt att den föregås av en noggrann utredning som kan påvisa fördelar och nackdelar med den eventuella lagändringen.

Utvecklingen inom jordbruket har gått från familjegårdar till brukningsenheter. Gårdar med samlade ägor är inte längre lika vanligt, utan brukningsenheterna kan istället handha flera spridda fastigheter. Lämplighetsprövningen ska ta hänsyn till jordbrukets politik och utveckling, men det är oklart om den utveckling som skett rymms inom lagtexten.

Allt för strikta regler ger inte tillräcklig frihet för lantmätaren att bedöma det enskilda fallet. Det är inte heller önskvärt att släppa lämplighetsprövningen helt fri. Utan lämplighetsprövningen förlorar det allmänna intresset allt inflytande och ogynnsamma fastighetsindelningar kan uppstå. Vi anser att lämplighetsprövningen behövs, men att en utredning hade varit att rekommendera för att undersöka om prövningen kan anpassas bättre till dagens förhållanden.

Referenser

Offentligt tryck

BoU 1986/87:15, *Om vissa fastighetsrättsliga frågor*

Prop. 1969:128, *Förslag till fastighetsbildningslag*

Prop. 1980/81:168, *Om fastighetsreglering i samband med ändring av riksgränsen m.m.*

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

Prop. 1990/91:155, *Om lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230) m.m.*

Prop. 1993/94:27, *Om ändringar i fastighetsbildningslagen.*

SOU 1963:68, *Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté*

SOU 1983:8, *Betänkande av stämpelskatteutredningen*

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

Lagkommentarer

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B., *Fastighetsbildningslagen* (1 oktober 2011, Zeteo), Norstedts Juridik AB, 2011

Myndighetspublikationer

Boverket (2012), *Bevara vår tätortsnära natur*

Jordbruksverket, *Fakta om svenskt jordbruk*

Jordbruksverket (2005), *Tekniskt underlag för nytt landsbygdsprogram – delrapport avseende områdesbegränsningar*, Rapport 2005:15

Jordbruksverket och SCB (2012), *Jordbruksstatistisk årsbok 2012*

Lantmäteriverket (2006), *En levande och hållbar landsbygd*

Lantmäteriverket (2012), *Handbok FBL*

Länsstyrelsen i Skåne Län (2006), *Hushållning med åkermark?*

SCB (2008), *Markanvändningen i Sverige*, femte utgåvan

Skatteverket (2012), *Handledning för fastighetstaxering 2011, Taxeringsregler Lantbruksenheter*

Litteratur

Ekbäck, Peter (2012), *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2 uppl. Rapport 4:109 från avd. för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Julstad, Barbro (2005), *Fastighetsindelning och markanvändning*, 3e uppl. Sverige: Norstedts Juridik AB, Stockholm

Sjödin, Eije & Ekbäck, Peter & Kalbro, Thomas & Norell, Leif (2011), *Markåtkomst och ersättning*, 3e uppl. Sverige: Norstedts Juridik AB, Stockholm

Elektroniska källor

Jordbruksverket, *Villkor för gårdsstödet*, 2013-02-06 (2013-02-09)

<https://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/stod/gardsstod/villkor.4.14121bbd12def92a9178000526.html>

Lantmäteriverket, *Skatter och avgifter*, (2013-01-30)
<http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Andra-agare/Skatter-och-avgifter/>

Lantmäteriverket, *Splittrat ägande i Dalarna*, (2013-02-04)
<http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Andra-fastighet/Omarrondering/Agosplittring-i-Dalarna/>

Länsstyrelsen i Skåne, *Skiftesreformer och jordbrukets rationalisering*, (2013-02-04)
<http://www.lansstyrelsen.se/skane/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/landskapsvard/kulturmiljoprogram/historia-utveckling/jordbrukets-landskap/skiftesref-jordbr/Pages/index.aspx>

Den goda jorden, *Översyn av klassificering av jordbruksmarken i Halland*, 2011-06-12 (2013-02-05) <http://www.dengodajorden.se/2011/06/12/oversyn-av-klassificering-av-jordbruksmarken-i-halland/>

Rättsfall

Hovrätten för Västra Sverige. Målnummer Ö1096-09

Hovrätten för Västra Sverige. Målnummer Ö4764-04

NJA: 1946:64

NJA: 1951:30

NJA: 1952:27

NJA: 1976:11

NJA: 1982:42

NJA: 1990:63

Förrättningsakter

11-PES-1037/73, *Fastighetsreglering*

1165-159, *Fastighetsreglering*

1275-291, *Fastighetsreglering*

1275-309, *Fastighetsreglering*

1444-88, *Avstyckning*

1496K-3350, *Avstyckning*

25-F1999/140, *Avstyckning*

Muntliga källor

af Klinteberg, Henrik, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Malmö, intervju 2012-11-27

Andersson, Ingemar, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Kristianstad, intervju 2012-12-11

Bengtsson, Jörgen, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Hässleholm, intervju via e-post 2013-01-28

Ekstrand, Emil, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Ystad, intervju via e-post 2012-12-05

Hörndahl, Torsten, Agronom, Sveriges Lantbruksuniversitet, intervju 2012-11-22

Lantmäterikontoret i Landskrona, intervju via e-post med Åsa Cademar-Nilsson 2013-01-28

Magnusson, Dag, VD, Skånegårdar AB, intervju 2012-12-04

Nilsson, Svante, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Ängelholm, intervju 2013-01-16

Norell, Leif, Teknologie Doktor, Lantmäteriet Gävle, intervju via e-post 2012-11-27

Bilaga 1 Fullständiga intervjuer

Af Klinteberg, Henrik

Intervju på Lantmäterikontoret i Malmö, 2012-11-27

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Det finns olika jordbruksfastigheter och det är inte likhetstecken mellan jordbruksfastigheten och jordbruksföretaget. Förr ägde och levde man av sin jordbruksfastighet, idag är 60 % arrenderat och detta tyder på att man jagar arealer.

På en normal spannmålsfastighet som man bor på behövs förutom bostadshus en maskinhall, någonstans för att ta emot leveranser och någonstans att förvara/mellanlagra utsäde och gödsel. Frågan är om det över huvud taget behövs byggnader för att jordbruksfastigheten ska vara lämplig? Man kan hyra in maskiner och ingen lantmätare skulle nog fälla enligt 3 kap. 5 § FBL på grund av att det inte finns några byggnader. I handbok FBL står det även att det inte är olämpligt att stycka av byggnaderna.

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet? Bör det finnas någon övre gräns? Med/utan byggnader.

- Henrik och Bengt Kjäll har tillsammans med länsstyrelsen tagit fram ett utkast till en matematisk beräkning av lämplig storlek på en högproduktiv jordbruksfastighet, och kom fram till ca 25 ha för en spannmålsfastighet i Vellinge. Detta är dock gränsen i 3 kap. 5 § 2 st. FBL (kombination med annan drift), den ”undre gränsen”. Det finns även gränser i 3 kap. 5 § 1 st. och 3 kap. 6 § FBL. Observera även att undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9 § FBL kan bli aktuella.

Lagens definition av jordbruksfastigheten stämmer inte med det faktiska jordbruksföretaget och kanske måste ägaren finna sig i att bruka ett antal olika fastigheter istället för att reglera ihop alla.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- Svårt att säga men i nämnda matematiska beräkning kom de eventuellt fram till ca 80 ha för en fastighet i Vellinge, med reservation för att minnet sviker. Ju längre upp i Sverige vi kommer desto större krävs det att arealen är för att fastigheten ska inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Om samma yta mark har formen av en triangel tar den ungefär dubbelt så lång tid att bruka som om den hade formen av en rektangel. Så rektangel är definitivt lämpligare än triangel. Skiften ska ligga på rimligt avstånd. Gränserna ska vara så raka som möjligt för att underlätta brukningen.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

- Ja. En tumregel på Malmökontoret är 5 km, om avståndet är större än så ska frågan tas upp för diskussion. Men det beror också på storleken på byn och skiftet. Man ska även titta på infrastrukturen, d.v.s. eventuella järnvägar och stora vägar med mitträcken. Körvägen är viktigare än fågelvägen. Ett nytt skifte ska helst ligga inom skiftet eller grannskiftet.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

- Nej, det handlar om utformningen. Man bör dock sträva efter att samla brukandet.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet?

- I tidigare nämnda beräkningsmodell finns olika antaganden för att komma fram till vad det företagsekonomiska kravet innebär. 1. Man räknar på en procentuell avkastning av markvärdet, eller 2. Man jämför med en genomsnittlig statlig lön, tittar på statistik och räknar baklänges för att få fram hur mycket arbetsinsats som behövs på en normal åkermark. ”Godtagbart ekonomiskt utbyte” betyder att man ska kunna leva på marken, inte bara att man får in pengar. Avkastningen ska vara större än bankräntan om det ska löna sig men det finns också jordbruksstöd som eventuellt ska räknas in på plussidan.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

- Nej, men indirekt finns gränsen på ca 25 ha, om mindre än så tillämpas 3 kap. 9 § FBL.

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Man ska se på fastigheten i sig och inte till de som bor där/brukar den, man ska alltså inte ta hänsyn till individernas förvärvslöner. Sänkningen ökar möj-

Lämpliga jordbruksfastigheter

ligheten till små jordbruk och att kombinera med annan verksamhet vilket är bra.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

- Ja, prövningsmöjligheten till 3 kap. 5 § 2 st. FBL ökar. Men vad är de regionalpolitiska intressena? Minska ianspråktagandet av jordbruksmark, men lantmätarna vet inte vad jordbrukspolitiken i Skåne är förutom att värna om jordbruksmarken.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsekonomiska kravet?

- Nej. Är marken dyrare behövs mer mark för att uppnå en acceptabel avkastning och det gör marken ännu dyrare.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företagsekonomiska kravet?

- Ja, för verkligheten stämmer inte överens med lagen. Idag handlar det mycket om vad fastighetsägaren själv vill göra eftersom det är svårt att tolka innebörden av 3 kap 5 § och även 3 kap. 6 § FBL.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

- Handboken säger att det inte är olämpligt. Det finns dock en viss gräns, om det är en stor fastighet med mycket byggnader släpper man inte de byggnaderna vidare till en mindre fastighet.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibygnader?

-

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Vid osäkra prövningar av 3 kap. 5 § och 3 kap. 6 § FBL. Egentligen borde samråd alltid ske vid tillämpning av 3 kap. 6 § FBL. Vid avstyckning av brukningscentrum för t.ex. hästgård brukar samråd ske med länsstyrelse och byggnadsnämnd om arealen överstiger 4 ha. Det beror dock på vad det är för typ av mark, länsstyrelsens intresse ligger i att marken ska kunna brukas för jordbruksändamål i så stor utsträckning som möjligt.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Händer det att du får avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Det har sällan, eventuellt aldrig, gjorts. Om en ansökan är ”konstig” försöker man först förklara för den sökande att det kanske inte går att genomföra och efter samråd med länsstyrelsen ändrar ofta den sökande sina yrkanden i ansökan. Om det gäller t.ex. många skiften eller långa avstånd kan man säga nej redan vid frågan och då inkommer aldrig någon ansökan.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- Det är främst storleken som räknas. Närheten till städer kan påverka möjligheten till kombination av annan verksamhet/tjänst i 3 kap. 5 § 2 st. FBL.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Då ökar möjligheten till 3 kap. 9 § FBL-resonemang. Observera att kravet är en förbättring och en mer ändamålsenlig indelning. Förrättningslantmätare är generellt väldigt generösa i tolkningen och tänker inte på och:et.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- Så kort som möjligt! Inte över 5 km utan särskilda grunder och man måste titta på hur stort skiftet är och även hur stort skiftet bredvid är. Det är svårt att bedöma behovet av maskiner, tidsåtgång o.s.v.

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

-

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- 5 km tumregel.

Händer det att du får avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

-

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Arbetsbelastningen ökar – Arkivsök, kartlägga rättigheter. Det blir dyrare och ökar risken för fel.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Köravståndet är viktigare.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- 3 kap. 9 § FBL kan behövas då.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

- Ja, det är jättesvårt. Bättre riktlinjer behövs och det går att ta fram någonting liknande med skogsnormen om än med fler variabler.

Tycker du att det är rätt att gå in och reglera vad människor får eller inte får göra med sin jordbruksmark? Varför/Varför inte? Borde det vara friare?

- Det finns statliga mål, riksförsörjning till exempel, som gör att det inte går att släppa helt till enskilda personer. Förr var det lite väl hårt styrt då jordbruksnämnden bestämde helt vem som skulle äga vilken fastighet. Riktlinjer behövs, men de borde vara tydligare.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser ni om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

- Det är en drivande faktor i fastighetsbildningen och det drar och sliter i lämplighetsprövningen i 3 kap. FBL. Det borde vara så att ett jordbruksföretag kan få acceptera att ha flera jordbruksfastigheter d.v.s. köpa, stycka, lagfara.

Har ni nekat något fastighetsregleringsfall?

- Känner inte till något fall som nekats p.g.a. att det är en uppenbar stämpelskatteförrättning. I så fall är det prövningen av 3 kap. 5 FBL som har fällt ansökan. Det är en intressant fråga huruvida man kan ställa in en förrättning där det är uppenbart att FBL kringgås. Det borde teoretiskt vara möjligt med den god motivering.

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

- Vid varje markförvärv tittar man på transaktionskostnaderna. Man måste dock även tänka på de civilrättsliga aspekterna, t.ex. felregler vid köp, äkten-

skapsskillnad. 5 kap. är inte gjort för att hantera ägarbyten på samma sätt som reglerna i jordabalken.

Har det blivit fler eller färre fall?

- De senaste 10-15 åren har det blivit allmänt känt att man kan kringgå stämpelskatten på det här viset. Antalen förvärv har nog blivit mycket större än man tänkte sig för ca 40 år sedan när FBL kom.

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- Ja, en utredning behövs.

Arvidsson, Ingemar

Intervju på Lantmäterikontoret i Kristianstad, 2012-12-11

Allmänt om jordbruk

Hur har det svenska jordbruket utvecklats över åren?

- Mer internationell konkurrens, mera detaljreglerat och betydligt mer kapital i branschen p.g.a. dyrare mark såväl som dyrare maskiner.

Vad har den teknologiska utvecklingen inneburit för jordbruksfastigheterna idag?

- En väldig rationalisering har skett, det har blivit jordbruk med få anställda och mycket kapital och maskiner. Samtidigt har väldigt många familj jordbruken slagits ut,. De regioner där det inte går att få ihop tillräckliga arealer för att driva jordbruken flyttar istället över fokus på hästgårdar.

Hur ser en typisk jordbruksfastighet ut idag jämfört med förr?

- Mer arrendebaserad med fler inriktningar på jordbruket. Företagen verkar rörligare idag. Det är snarare frågan om företag istället för gårdar som går i arv, det beror på att det är svårt att finansiera rena jordbruk. I vissa bygder kompletteras lantbruket med t.ex. turism, B&B, entreprenad.

Jordbruksföretagen blir färre och färre, men de kvarvarande blir större. I hur stor utsträckning har storleksrationaliseringen påverkat vad som idag anses vara en lämplig jordbruksfastighet?

- Jordbruksföretagen blir större i de områden där de har möjlighet att växa. I skogsbygden är det många gånger omöjligt att få tillräckligt arealunderlag för jordbruk, det handlar istället om hästgårdar eller skogsbruk. I mellanbygden

Lämpliga jordbruksfastigheter

finns det en viss möjlighet för jordbruksföretagen att växa, men det är på slättlandsbygden som jordbruk alltid har vuxit snabbast.

Idag har produktpriset sjunkit, och det är frågan om stora kapital som binds i mark. Avkastningsvärdet skiljer sig allt mer från marknadsvärdet, vilket i sin tur återspeglas på att det blir allt svårare att ta ut löner vid jordbruksarbete.

Upplever du att jordbrukare idag tittar efter mark på längre avstånd från sitt brukningscentrum jämfört med förr?

- Företagare kan tänka sig en timmes körning för att ta sig till sin åkermark, det motsvarar ungefär fyra mil med dagens traktorer. Det är hur bra marken är som avgör, inte själva avståndet. Är det alltid lönsamt när jordbrukare lägger till mark? Nej, det är inte alltid positivt med växandet. Många växande företag har fått sämre lönsamhet därför att man inte hinner/har råd att optimera driften.

Hur skiljer sig en privatbilists krav på vägstandarden gentemot en lantbrukares?

- Jordbrukare vill framförallt ha bredd och bärighet. Gropar i vägen utgör inget större problem eftersom de har radialdäck. Däremot vill privatbilister ha en mjuk och fin körbana. Det är alltså helt olika krav på vad man behöver.

Inverkar broar på lantbrukarens möjligheter att ta sig till åkermarken?

- Då det blir tyngre och tyngre fordon som används i jordbruket så är det en självklarhet att en smal bro försvårar för jordbruket. Kommer jordbrukarna inte fram med sina maskiner innebär det i sin tur lägre arrende för marken. Broarna ställer alltså till det för jordbruksföretagen som har stora maskiner. De som skulle ha kunnat ta sig fram över broarna är familj jordbrukarna, som har mindre maskiner. Dock har utvecklingen som tidigare nämnt i princip slagit ut alla dessa mindre familj jordbruk.

Finns det andra faktorer som inverkar på lantbrukarens möjligheter att ta sig till åkermarken?

- Stenmurar, stängselstolpar mm orsakar problem för jordbrukarna att ta sig till åkermarken. Biotopskydd av t.ex. stenmurar kan beroende på länsstyrelsens förståelse bli ett stort hinder.

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Nästan alla byggnader på jordbruken idag är orationella. De byggnader som är byggda fram till 1980-talet är oftast en ren belastning. Svinlängor som är byggda tidigare än så har ofta fel mått och är därmed ett exempel på oratio-

Lämpliga jordbruksfastigheter

nella byggnader. Det finns därför inget hinder mot att avstycka brukningscentrum eftersom byggnaderna bara är ren belastning och kostar pengar. För jordbruk i aktiv drift kan det nämnas att en maskinhall är väsentlig.

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet (med och utan byggnader)? Bör det finnas någon övre gräns?.

- Går inte att svara på och det bör inte finnas någon övre gräns.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- De stora godsen tog första smällen när det gällde att utveckla jordbruket. De stora jordbruken har större resurser så att de klarar av det, efter följer de mindre jordbruken.

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Jordbrukare idag lever till stor del på EU-stöd, inte på det jorden ger. Har du bra avkastning är det okej att plöja även de fält som inte är spikraka. Det ska dock inte förglömmas att formen trots det påverkar. Detta har i sin tur kapitaliserats i markvärdet. Vid senaste översynen av CAP började man dra i stöden och ökningen av markpriserna i södra Sverige har redan avtagit.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

- Fastighetsbildning håller vi inom kommunen och helst inom sockengränsen. Utöver det kan skiften ligga var som.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

- Nej.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL? D.v.s. hur ska ”godtagbart ekonomiskt utbyte” tolkas och användas praktiskt som ett lämplighetsvillkor?

- Lönsamhet är en funktion av kostnad och intäkt. Kravet på lönsamhet kan ställas av företagaren beroende på alternativ eller av samhället – som inte kan tvinga någon att sköta gården. Då man dessutom tar in regionalpolitiska intressen och natur/kulturmiljö så visar man att det bara är flum.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Nej, har inget krav. Vi kan inte ha det.

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Om flummet ökar eller minskar så är det fortfarande bara ord.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

- Hästgårdar med någon extra ha mark har en enorm värdeökning. Förr höll man koll på varenda kvm, så utvecklingen är bara positiv. Det är lättare att starta och få lönsamhet med bisysslor på tätortsnära fastigheter samtidigt som kapitalinsatsen ökar för inköpet.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsekonomiska kravet?

- Nej. Den företagare som har bäst lönsamhet ger det högsta priset. Svaga lätta jordar som tidigare betalades lågt har de senaste åren ökat i pris beroende på att man odlar majs i stor omfattning till nötkreatursfoder. Så fort kan det svänga.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företagsekonomiska kravet?

- Vi sysslar inte med företagsekonomi och det finns inget behov av en norm. På 70-talet satsade jordbrukspolitiken på familj jordbruk. Om en företagare är duktig på det han/hon gör så driver han/hon företaget. Det är dock ingen självklarhet att barnen vill överta jordbruksföretaget som deras föräldrar byggt upp. Alltså bör det inte skapas en norm eftersom vi inte kan hänga med i generationsskiftet.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

- Är byggnaderna en belastning eller är de användbara? Tillför de något? Mark som är brukningsbar kommer alltid att brukas.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Har du bra åkermark kan du odla spannmål utan byggnader. Har du istället en fastighet dominerad av betesmark så beror det på om byggnaderna är användbara, men du kan fortfarande stycka av.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Samråder om det berör delning av en hyfsat stor jordbruksfastighet. Vid delning av en jordbruksfastighet på t.ex. 200 ha underrättas definitivt Länsstyrelsen.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Nej.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- Nej.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Vad är egentligen lämpligt? Om ett jordbruksföretag äger 2000 ha mark, men ändå går med röda siffror, är det lämpligt? En liten gård med 30 kor som gör att ägaren kan leva på det, är det lämpligt trots att gården inte har någon betydelse alls för själva marknaden? Lämplighetskraven finns inte.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- En timmes körning är rimligt, men återigen, vem är det lämpligt för?

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

- Idag styr inte längre Lantbruksnämnden (numera länsstyrelsens lantbruksenhet). Utvecklingen har lett till att man inte kan ha normer, det som är rätt idag är fel imorgon. Framtiden kommer ge nya grödor, nya maskiner m.m.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- Nej, ingen standard förutom att vi alla på kontoret träffas en gång i veckan och diskuterar öppet vad som inkommit.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med

Lämpliga jordbruksfastigheter

vilken motivering?

- Nej.

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

- Ingen betydelse. Områdena ska dock ligga inom samma kommun.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Inget av det, köravståndet har ingen betydelse. Vill jordbrukaren köra långt för att nå sin åkermark så är det upp till honom.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Om vi har svårt att säga vad som är lämpligt innan så kan vi inte göra det efter heller.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

- Ja, det finns inget lämpligt sätt att lämplighetspröva. Det är allt fler och större faktorer som påverkar, det ska inte röras i.

Tycker du att den grad av styrning som finns i dag är på en lämplig nivå eller skulle du vilja se en skärpning alt. släppa det friare till fastighetsägaren?

- Nej, behövs ingen skärpning, kan inte sätta sådana gränser. Vi kan inte heller släppa det friare då vi inte bryr oss om 3 kap. FBL eftersom kapitlet inte har någon funktion. Samma sak gäller egentligen på skogssidan. Allt färre är självverksamma. Man ringer en entreprenör. På det sätt vi har det efter det att jordförvärvslagen upphävdes så håller vi på att bygga upp nya gods och slottsfastigheter med kapital in i lantbruket från alla andra mer lönsamma näringar. Avkastningen blir allt mindre intressant. Skatteregler och värdetillväxt styr mer än lämpliga företagsuppbyggnader.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser du om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

- Lantmätare är skyldiga att utreda och informera.

Har du nekat något fastighetsregleringsfall som uppenbart har till syfte att kringgå stämpelskatten?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Nej, det får vi inte göra.

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

- Jag vill inte kalla det ”undkomma”. Det är lagligt och vi ska enligt domstolsverket ”lägga upp förrättningar på det för sakägarna bästa sättet” – det senaste enligt en anmälan mot mig i ett sådant fall!

Har det blivit fler eller färre fall?

- Dessa fall har funnits hela tiden.

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- Absolut inte. Fastighetsreglering gör så mycket annan nytta. Staten sparar in mycket pengar när det saneras upp i samband med regleringar.

Bengtsson, Jörgen

Intervju via e-post, 2013-01-28

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Ekonomibyggnad(er)

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet (med och utan byggnader)? Bör det finnas någon övre gräns?

- Ingen övre gräns (undantag svårhanterlig fastighet, inskrivningar mm). Undre gräns = att det går plus ekonomiskt (3 kap. 5 § FBL).

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- Mindre enheter idag, närodlat, ekologiskt, viss djurhållning.

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Vid samma fastighetsbeteckning ska det vara välarronderat...

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Ja, fem km körväg.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

- Nej egentligen inte, individuell bedömning.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL? D.v.s. hur ska "godtagbart ekonomiskt utbyte" tolkas och användas praktiskt som ett lämplighetsvillkor?

- Visst ekonomiskt överskott, viss försörjning. Vi söker bättre samrådspart (LRF, hushållningssällskapet...).

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

- Bidra till inkomst, levande landsbygd.

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Ja, samhället förändras.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

- Nej, planmässigheten beaktas dock.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsekonomiska kravet?

- Egentligen inte, budgivning, första yrkande.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företagsekonomiska kravet?

- Ja, en "bättre" samrådspart.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Stor hänsyn tas till läget, lämpliga gränser...

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

- Ja, sambrukas och nej vid för liten fastighet.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Arrondering, slå i sönder en enhet.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Ganska sällan, dock p.g.a. lämplighet, olämpliga gränser. Avslås ofta redan vid telefonförfrågan.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- Hänsyn tas med planmässighet, utveckling.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Nej.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- 5 km körvägen

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

- I viss mån, dock vi har dålig kunskap om skötsel.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- Samma prövning, gruppmöten (disk.)

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Vid förfrågan, ej formellt.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

- Försvårar men dock hanterbart.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Körvägen.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Nej.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

- Ibland, behov av samrådsstöd.

Tycker du att den grad av styrning som finns i dag är på en lämplig nivå eller skulle du vilja se en skärpning alt. släppa det friare till fastighetsägaren?

- Hur som helst ändamål måste finnas, motivering från sökande.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser du om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

- Inga problem bara lämpligheten finns.

Har du nekat något fastighetsregleringsfall som uppenbart har till syfte att kringgå stämpelskatten?

- Inte om lämpligheten finns, annars ja.

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

- Finns lämpligheten så gör vi det, har kanske med generationsskifte på sökande att göra.

Har det blivit fler eller färre fall?

- Samma

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- En översyn kanske.

Hänvisar också till broschyren "En levande landsbygd"

Ekstrand, Emil

Intervju på via e-post, 2012-12-05

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Det kvittar, det behöver inte finnas några byggnader alls

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet? Bör det finnas någon övre gräns? Med/utan byggnader.

- Att sätta ett minsta krav är svårt. Kring 2 ha och uppåt kallar vi det oftast bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling/djurhållning. Sen finns det någon gräns där man endast kallar det jordbruksfastighet men det är svårt att säga var. Det finns ju både deltidjordbruk (lite mindre) och eget bärkraftigt jordbruksföretag. Någon övre gräns av storlek finns ej.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- Jag skulle säga minst 100 ha, kanske 200 ha

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Så rektangulär som möjligt. Smala fält och fält som är mycket oregelbundna är ju något sämre men svårt att säga direkt olämplig.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

- Även denna fråga är svår. Jag har godtagit ca 6 km i en fastighetsreglering. Pratar man med lantbrukare säger de bland annat att de arrenderar fält kanske 2 mil iväg och de hade ju inte gjort det om de inte hade haft ekonomiska skäl till det. Därför bör vi kanske vara mer vidsynta.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Nej, det är dumt att begränsa.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet?

- Att man inte ska nybilda eller ombilda jordbruksfastighet så att man omöjliggör en ekonomiskt nettoeffekt av ett brukande av fastigheten.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

- Nej

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Ja, det ger ju en mer liberalare syn och en möjlighet för människor att göra vad de vill utan att myndigheterna sätter käppar i hjulet.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

- Nej, har inte reflekterat över det men det är för man inte direkt kan säga att Ystadtrakterna är glesbygd. En tanke är ju att man kan släppa lite mer på reglerna för att främja verksamheter i glesbygd.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsökonomiska kravet?

- Ja. Jag anser personligen att det är den fria marknaden som avgör om något är ekonomiskt hållbart eller ej. Vill någon satsa på en verksamhet så ska man låta dem göra det. D.v.s. det finns alltid köpare till mark.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företagsökonomiska kravet?

- Nej, jag tycker det räcker med sunt förnuft för att tolka nuvarande lagstiftning och det är ju ingen stor fråga i förrättningar.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Man bör nog inte avstycka brukningscentrum från en bärkraftig fastighet på 150 ha och uppåt. Vidare känns det inte rätt att stycka om det finns mängder med ekonomibyggnader som man inte ser ett syfte med i den nya fastigheten. Dock är det svårt att säga nej till en sådant yrkande.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

- Jag anser att små fastigheter 2-5 ha inte uppfyller kraven utan byggnader. Dock är det svårt att kalla även små fastigheter utan ekonomibyggnader olämpliga då de oftast sambrukas och det finns ett köptryck.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Dela större lantbruksenhet t.ex. 200 ha i två delar. Avstyckning av ren jordbruksmark, t.ex. 20 ha från en 40 ha stor jordbruksfastighet med bostads/ekonomibyggnader. De hade inget emot förrättningen.

Händer det att du får avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Har inte hänt mig hittills. Har en kollega som fick sökanden att återkalla en ansökan där de ville dela upp ett större bärkraftigt jordbruk i två enheter och där länsstyrelsens lantbruksenhet avstyrkte ärendet.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- Nej, inte i den region jag arbetar inom.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Är den redan olämplig så får man kanske en lämplig och en fastighet som är lika olämplig som tidigare och då kan man ju stycka. Man får ju inte dela upp en lämplig fastighet i två mindre lämpliga delar.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- Se resonemang i ovanstående fråga. Så länge lantbrukarna tycker att det är företagsekonomiskt att köpa är det väl ett rimligt brukningsavstånd. Dock "känns" det spontant fel att göra fastighetsregleringar med större avstånd än 5-6 km men det är kanske gammeldags tänkande.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

- Jag tror inte lantmäteriet har hängt med i utvecklingen och vi har dålig kunskap kring hur ett större lantbruksföretag ser ut och sköts.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- Nej, men vi brukar diskutera oklara fall

Händer det att du får avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Jag har avrått från fastighetsregleringar på 1 mil då jag sagt att det är tveksamt.

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

- Ja, de blir svårare att överblicka i kartan och svårare att hantera i förrättningar. Både i anläggningsförrättningar och vid arkivforskning i andra förrättningar.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Köravståndet.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Nej egentligen inte. Två lämpliga ihop kan ju inte bli sämre. Två olämpliga blir oftast en lite lämpligare.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

- Ja lite, mycket olika åsikter och tyckande inom organisationen. Hade kanske behövts normer. Min personliga åsikt kan ni se på nästa fråga.

Tycker du att det är rätt att gå in och reglera vad människor får eller inte får göra med sin jordbruksmark? Varför/Varför inte? Borde det vara friare?

- Både ja och nej. Jag är för att folk ska få göra vad de vill med sin egen mark och äga den på vad helst sätt de önskar. Reglerna bör kanske uppfriskas efter dagens tänkande. Samtidigt är jordbruksmark viktig för landets livsmedels-

Lämpliga jordbruksfastigheter

produktion och därför är det bra att länsstyrelsen till viss del har tillsyn så att man ej nyttjar onödigt mycket åkermark till exploatering. Samtidigt ska de inte hindra samhällsutvecklingen vilket de kanske gör till viss del.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser ni om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

- Ger lantmäteriet jobb men samtidigt nyttjar de ju ett kryphål i lagen. Hade inte kryphålet funnits tror jag inte det skett någon sammanslagning av jordbruksenheter i någon större omfattning. Det bidrar ju till en rationalisering av fastighetsindelningen och att många gamla, osäkra gränser försvinner. Vidare blir det lättare vid anläggningsförrättningen med en stor fastighet.

Har ni nekat något fastighetsregleringsfall?

- Nej

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

- Vid köp av alla möjliga typer av fastigheter. Allt från jordbruksmark till exploateringsmark inom tätort till hyres- och industrifastigheter.

Har det blivit fler eller färre fall?

- Blir mer och mer vanligt.

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- Egentligen ja ur ett rättviseperspektiv.

Lantmäterikontoret i Landskrona

Intervju via e-post med Åsa Cademar-Nilsson, 2013-01-28

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Det är inte nödvändigt med några byggnader för att fastigheten ska fungera för jordbruksändamål. Dagens moderna jordbruk innebär att de flesta sambrukar flera jordbruksfastigheter för att nå ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I och med det kan en jordbruksfastighet mycket väl fylla sin funktion helt utan byggnader.

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet (med och utan byggnader)?
Bör det finnas någon övre gräns?

- Det prövas vid varje enskilt tillfälle. Det är en bedömningsfråga om enheten är bärkraftig och kan ge ett företagsekonomiskt utbyte. Måste även ta hänsyn till lokala förhållanden. Så som jordbruket bedrivs idag finns det väldigt få enskilda fastigheter som skulle kunna bedömas ge ett företagsekonomiskt utbyte för sig själva. Det handlar mest om hur det sammanlagda fastighetsinnehavet ser ut. Vi tittar ofta på hur fastigheten kommer att sambrukas med andra fastigheter. Ska man strikt se till att fastigheten självständigt ska kunna ge ett godtagbart företagsekonomiskt utbyte är det inte många fastigheter som skulle bedömas som lämpliga som jordbruksfastigheter.

Många hävdar att varje fastighet ska kunna vara självständig oavsett ägare, samtidigt som glesbygdspolitikerna vill att man ska kunna se en jordbruksfastighet som en bidragande del av inkomsten. I de fallen är det i allra högsta grad beroende av vem som äger fastigheten och vad ägaren mer har för inkomstkälla. På samma sätt bedömer vi lämpligheten utifrån en tänkt sambrukning med andra jordbruksfastigheter.

Vad det gäller övre gränser är det svårt att säga. Vi har en viss önskan om att kunna hålla trakterna. Det styr inte om en fastighetsbildning är genomförbar eller inte men det är tråkigt när vissa trakter hotar att försvinna helt på grund av fastighetsregleringar.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- Se svaret ovan. Måste även beakta att mycket jordbruk bedrivs i bolagsform, där bolagen äger många fastigheter. Arealen på varje enskild enhet har då mindre betydelse.

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Vid nybildning av jordbruksfastigheter beaktas formen så att fastigheten kan brukas effektivt. Oftast är det inget problem, lantbrukarna själva har *mycket* bestämda åsikter om hur arronderingen ska se ut. Det är inte önskvärt med långa smala remsor som förelåg innan skiftet, spetsiga vinklar är inte heller populära hos lantbrukarna.

Vid ombildning som är det vanligaste fallet, där hela fastigheter eller skiften regleras till befintlig jordbruksfastighet kan vi som lantmätare naturligtvis inte styra över formen. Det blir som det blir... Men som sagt, lantbrukare har en mycket god uppfattning om vad som är effektivt i jordbruket.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Bedömningsfråga. Inom det moderna lantbruket finns det förutsättningar att bruka mark på rätt stora avstånd.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

- Nej, det tycker vi inte påverkar. Det brukar ge sig av sig själv. När en lantbrukare köper mer mark och den angränsar egen fastighet vill de naturligtvis reglera marken. På så vis blir det inte jättemånga skiften.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL? D.v.s. hur ska ”godtagbart ekonomiskt utbyte” tolkas och användas praktiskt som ett lämplighetsvillkor?

- 3 kap. FBL är ju en ramlag vars tolkning beror på rådande jordbrukspolitik. Se även svar ovan ang. sambrukning och bolag.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

- Nej, det finns inget mått på det. Det är vi som förrättningslantmätare kanske inte helt kompetenta till att mäta så precist heller. Det krävs nog en duktig ekonom för att kunna avgöra.

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Ja, det ger större möjlighet till att bilda mindre jordbruk för deltidslantbrukare.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

- Det är inte relevant i Landskrona kommun. Kommunen är så liten och med tanke på vårt läge i Öresundsregionen kan man inte säga att här finns någon glesbygd.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företags-ekonomiska kravet?

- Nej.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företags-ekonomiska kravet?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Nej. Det är nog direkt olämpligt med en sådan. Den skulle behöva uppdateras regelbundet med hänsyn till ändringar i jordbrukspolitiken. Svårt att hålla en sådan aktuell men ändå lättarbetad.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

- Naturligtvis är det lämplighetsreglerna i 3 kap. FBL som styr. Samtliga fastigheter måste bli lämpliga. Styckningslotten lämpad för bostadsändamål är det oftast inga problem med. Om stamfastigheten är fortsatt lämplig för jordbruk får ju bedömas utifrån hur den brukas och ändamålet med den.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

- Vi anser inte att det måste finnas byggnader för att lämplighetskraven ska vara uppfyllda. Se svar ovan.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Finns en överenskommelse med Länsstyrelsen, innebär att vi bara samråder i speciella fall. I praktiken mycket sällan. Har mer eller mindre blivit tillsagda att det inte är lönt att skicka något eftersom de inte har resurser att svara.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Nej, inte i en avstyckning.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- I Landskrona som är en liten kommun gör det ingen skillnad.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Ja, olämplig fastighet som genom fastighetsbildning blir lämplig är bara positivt. Om fastighetsbildningen åtminstone inte försämrar situationen kan det också vara ok, bedömningsfråga.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- Se fråga 5. Om lantbrukaren tycker att det är ekonomiskt ok så varför ska jag säga emot. De vet oftast bäst själva.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

- Ja. Även med hänsyn till EU-politiken. Det är inget vi egentligen beaktar, men det gör nog att vi är mer vidsynta.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- Nej.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Nej, inte med motiveringen om för långa avstånd till skiften.

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

- Nej, det påverkar inte alls. Med dagens teknologi och hantering av fastigheter i NDRK och FR är antalet skiften ingen problemfråga.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Köravstånd.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Se svar ang. avstyckning ovan.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

- Det kan vara lurigt men är ju en del av jobbet. Vi måste vara kompetenta till det och ha en allmän bevakning av samhällsutvecklingen.

Tycker du att den grad av styrning som finns i dag är på en lämplig nivå eller skulle du vilja se en skärpning alt. släppa det friare till fastighetsägaren?

- Det är bra som det är. Gör en lämplighetsprövning i varje enskilt fall.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser du om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Om alla krav enligt FBL är uppfyllda kan vi inte säga nej. Svårt att avgöra om syftet är enbart för att undvika stämpelskatt.

Har du nekat något fastighetsregleringsfall som uppenbart har till syfte att kringgå stämpelskatten?

- Nej. Har inte haft någon sådan förrättning där det varit uppenbart.

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

- Har aldrig stött på det i förrättningar med jordbruksfastigheter. Mest troligt med bolag och fastighetsförvaltare i industrimark.

Har det blivit fler eller färre fall?

-

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- Ingen åsikt. Det är inget problem för oss.

Nilsson, Svante

Intervju på LTH, 2013-01-16

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Det beror på, men de ekonomibygnader som behövs. Bostad är inte nödvändigt.

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet (med och utan byggnader)? Bör det finnas någon övre gräns?.

- Om det finns bostad, minst ca 20 ha. Utan bostad minst 30-40 ha och då ur "Skåne-perspektiv", d.v.s. bra jordbruksmark. Ingen övre gräns förutom kommungräns behövs.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- Allra minst 60 ha men kanske mer uppåt 70-80 ha.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Den ska vara lättbrukad och välarronderad. Om man har stora områden som man ändå måste köra över i flera dagar, kan skiftena lika bra ligga spridda. Man bör följa naturliga gränser. Det finns många former som är olämpliga, t.ex. spetsiga hörn och små skiften. Ju större området är desto mindre vikt har formen. Lämpligheten av en fastighet faller inte på att det är sämre form i ett hörn om det gäller en stor fastighet. För en mindre fastighet kan ett mindre bra hörn ha större betydelse.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

- Ja, det ska vara praktiskt att köra mellan skiftena. Det beror på maskinerna, körsträckan och vilken typ av väg det är.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

- Ja, men siffran är ganska hög. Det får inte bli ohållbart för fastighetsregistret. Avståndet bör räknas från brukningscentrum till varje skifte snarare än skiftena emellan.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL? D.v.s. hur ska ”godtagbart ekonomiskt utbyte” tolkas och användas praktiskt som ett lämplighetsvillkor?

- Att en ska kunna leva på det.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

- Det kan mätas men det görs inte så ofta utan det är mer schablonbedömningar. Man kan inte ta hänsyn till allt för många specialfaktorer, det blir en balansgång med vad som är normalt att odla för trakten. Vi har inget exakt krav på kontoret, men det rör sig om minst 30-40 ha.

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Det är positivt att kunna kombinera jordbruket med annat. Det är inte så att minsta lilla pluseffekt är okej, det måste vara en mätbar andel så att säga.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

-

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsekonomiska kravet?

- Nej.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företagsekonomiska kravet?

- Det skulle underlätta, men då inte en modell som snävar in tolkningsutrymmet för mycket.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

- Om det blir en förbättring genom avstyckningen. Om det finns många små jordbruksfastigheter i ett område är det positivt att avstycka hästgårdar och låta marken gå till större jordbruksfastigheter.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

- Det är oberoende av ekonomibyggnaderna för sådana kan uppföras.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Vid förändrad markanvändning, eventuellt skadlig delning, om andra skydd är tillämpliga m.m.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Nej.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- Svårt att säga med tanke på arbetsområdet (i huvudsak Båstad) där allt är nära tätort.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Absolut. Om fastigheten är olämplig innan blir det lättare att avstycka. Om den är lämplig innan kan jordbruksmarken bli för liten.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- Om det är bra vägar, okej med upp till 1 mil.

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

- Svårt att säga på grund av få år i tjänsten men man tillåter nog mer idag, på 70-talet var det väldigt strikt.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- Nej.

Har det hänt att du fått avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Nej, men har ibland sagt i förväg att det här inte kommer att gå igenom.

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

- Inte jättemycket.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Köravståndet.

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Det kommer inte ha någon betydelse eftersom det är slutresultatet som räknas. Även om det blir en sämre lämplighet totalt kan det vara okej.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Prövningen i sig är inte så svår när man väl tagit ställning inom ”gråzonen”.

Tycker du att den grad av styrning som finns i dag är på en lämplig nivå eller skulle du vilja se en skärpning alt. släppa det friare till fastighetsägaren?

- Större enhetlighet vore bra. Det finns inga problem i att släppa det friare så länge det är enhetligt.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser du om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

- Det finns inga problem med dem. Däremot är det med tanke på dem bra att lämplighetsprövningen finns.

Har du nekat något fastighetsregleringsfall som uppenbart har till syfte att kringgå stämpelskatten?

- Ja, men då inte av det skälet utan det har fallit på något annat.

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

- Alltid när stämpelskatten överstiger fastighetsbildningskostnaden.

Har det blivit fler eller färre fall?

- Fler.

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- Nej.

Norell, Leif

Intervju via e-post, 2012-11-27

Lämplig jordbruksfastighet

Vad anser du om...

Vilka byggnader ska finnas på en jordbruksfastighet?

- Vanligtvis bör det finnas både bostadsbyggnader och ekonomibygnader. Ekonomibygnader beror på vilken driftinriktning som förekommer, t.ex. kreatur eller spannmål. I praktiken tror jag inte att byggnaderna har någon

Lämpliga jordbruksfastigheter

avgörande betydelse när det gäller att bedöma lämpligheten enligt 3 kap. 5 § FBL, däremot när det gäller 3 kap. 7 § FBL.

Hur mycket mark ska minst tillhöra en jordbruksfastighet? Bör det finnas någon övre gräns? Med/utan byggnader.

- Går inte att säga generellt. Om det ska vara ett deltidsföretag, så krävs det kanske 50-60 ha i Skåne, men det är bara en grov gissning. I norra Sverige, eller skogsbygder i övrigt, har skogen ofta en kompletterande funktion.

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

- Samma som ovan, vanskligt att ange några siffror i areal.

Vilken form har en lämplig jordbruksfastighet? Finns det någon form som är direkt olämplig?

- Så bra som möjligt. En massa utspridda skiften är naturligtvis inte lämpligt. Det bästa är att allt är samlat runt brukningscentrum, men det är inte alltid det är så.

Bör det finnas någon övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga?

- Rent ekonomiskt kan den övre gränsen vara ganska hög, det förekommer att man arrenderar mark som ligger flera mil bort. Fastighetsmässigt kan det vara annat, d.v.s. avstånd över 5-10 km (grov schablon) bör undvikas.

Bör det finnas någon övre gräns för hur många skiften en jordbruksfastighet får ha?

- Jag vill inte skriva någon siffra, men ju färre skiften desto bättre.

Företagsekonomiska kravet

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet?

- Läser man förarbetena så kan man ju idag väga in annat än jordbruk vid bedömning av detta krav. Kombinationsverksamhet och regionalpolitisk hänsyn. I botten ligger dock att det ska vara ett företag som ger halvtidssysselsättning, men som sagt kan även annat vägas in. Det står ju visst ekonomiskt överskott etc. i förarbetena.

Har du/ni på kontoret något minsta krav på vad det företagsekonomiska kravet innebär, dvs. kan det mätas rent ekonomiskt?

- Jag hänvisar till Lantmäteriets handbok FBL, där står det inget minsta krav.

Genom ändringar 1994 sänktes det företagsekonomiska kravet på de fastigheter som ny- eller ombildas. I princip räcker det med att den nybildade fastigheten kan ge ett

Lämpliga jordbruksfastigheter

positivt bidrag till brukarens försörjning. Anser du att det är positivt att kravet sänktes?

- Ja, det är en anpassning till verkligheten, och gynnar boende på landsbygden etc.

Gör du någon skillnad vid tolkningen av det företagsekonomiska kravet om det gäller en fastighet som ligger stadsnära respektive i glesbygd? Då speciellt med tanke på de regionalpolitiska intressena.

- I glesbygden bör man kunna sänka kravet m.h.t. regionalpolitiken. Numera använder man i stället ordet *landsbygdspolitik*.

Gör den rådande konkurrensen om mark någon skillnad i din tolkning av det företagsekonomiska kravet?

- Är det konkurrens om mark är det naturligtvis viktigt att marken används på ett optimalt sätt. Är det överkott, så kan man slösa lite mer. Det slår ju igenom i markvärdena också, så det blir kanske självreglerande.

Tycker du det finns behov av en modell/norm för att enklare kunna tolka det företagsekonomiska kravet?

- Jag tror att det inte är gångbart att ta fram mallar i form av arealmått etc. Man hade det långt tidigare, på 1950-talet t.ex., men idag tycker jag att det är bättre med en bedömning i det enskilda fallet av vad som är lämpligt.

Avstyckning av brukningscentrum

Vilka faktorer påverkar ditt beslut om brukningscentrum får avstyckas eller inte från jordbruksmarken?

- Jag hänvisar här till vad vi centralt inom Lantmäteriet har skrivit i handboken.

När anser du att stamfastigheten uppfyller respektive inte uppfyller lämplighetskraven utan ekonomibyggnader?

- Våra rekommendationer säger att man ska vara mycket restriktiv med att avstycka byggnader från bärkraftiga jordbruk. Omvänt innebär detta att det är tillåtet att stycka av från icke bärkraftiga jordbruk.

I vilka fall samråder du med Länsstyrelsens lantbruksenhet?

- Avstår.

Händer det att du får avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

Lämpliga jordbruksfastigheter

- Avstår – jag gör inte avstyckningar själv. Däremot händer det att jag avråder om lantmätarna ställer en fråga till huvudkontoret. Jag hänvisar till handboken i så fall.

Har det geografiska läget någon betydelse för din bedömning? Exempelvis stadsnära och lantliga lägen?

- Avstår.

Har det någon betydelse för din bedömning huruvida fastigheten *innan avstyckningen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Avstår.

Avstånd till skiften

Vad anser du vara ett rimligt brukningsavstånd?

- Svår fråga. Men som en grov schablon 5-10 km. Principiellt tycker jag att man tillåta längre avstånd om det är ett stort skifte som berörs. Det blir ju olönsamt med långt avstånd till ett litet skifte.

Upplever du att ärendena hanteras annorlunda idag jämfört med förr? Exempelvis med tanke på dagens teknologi, maskiner mm.

- Ja, dagens maskiner och stora vagnar etc. gör det lönsammare att bruka mark på långt avstånd.

Följer ni någon standard på ert Lantmäterikontor?

- Avstår.

Händer det att du får avslå/ställa in en ansökan/förrättning? I sådana fall med vilken motivering?

- Se under 3:6.

Hur anser du att fastigheter med spridda områden påverkar hanterbarheten i fastighetssystemet?

- Avstår.

Är det enligt dig köravståndet eller fågelvägen som ska bedömas?

- Köravståndet, självklart.

Lämpliga jordbruksfastigheter

Anser du att det har någon betydelse huruvida fastigheterna var för sig och *innan regleringen* uppfyller lämplighetskraven eller inte?

- Inte egentligen vad gäller avståndet.

Lämplighetsprövningen

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen?

- Ett argument emot lämplighetsprövningen är att fastighetsindelning och indelningen i brukningsenheter inte stämmer överens. Ungefär hälften av all åkermark är utarrenderad. För att få lönsamhet idag krävs det mycket stora arealer och det förekommer att man arrenderar åker inom stora områden.

Tycker du att det är rätt att gå in och reglera vad människor får eller inte får göra med sin jordbruksmark? Varför/Varför inte? Borde det vara friare?

- Jag bifogar en artikel som jag skrivit.

Stämpelskatteregleringar

Vad anser ni om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

Har ni nekat något fastighetsregleringsfall?

När genomförs denna typ av fastighetsreglering med avsikt att undkomma stämpelskatt?

Har det blivit fler eller färre fall?

Bör det ske en lagändring så att dessa stämpelskattsfall undviks?

- Kommentar till dessa frågor: från Lantmäteriets sida ska vi bara pröva lämpligheten. Är det uppenbart att det är ett stämpelskatteärende, så kan vi inte säga nej av den anledningen.

Bilaga 2 Artikel av Technologie doktor Leif Norell

Fastighetsbildning på landsbygden – en enskild eller allmän angelägenhet?

Av Technologie doktor Leif Norell, Lantmäteriets huvudkontor i Gävle

Jord- och skogspolitiken har genomgått stora förändringar i Sverige de senaste decennierna, från ett system med stark statlig styrning till ett som bygger mycket på frihet under ansvar. Detta innebär dock inte att vi har fri jorddelning idag. Fastighetsbildningslagen(FBL) ställer upp vissa krav på vad som är en lämplig jord- och skogsbruksfastighet och i syfte att skydda näringarna är det inte tillåtet att dela upp fastigheter hur som helst. FBL är en ramlag som enligt lagens förarbeten ska anpassas till samhällsutvecklingen. Hur ser tillämpningen av FBL ut idag? Vilka är problemen? Behövs det över huvud taget någon lagreglerad lämplighetsprövning?

Kort historik

När FBL infördes år 1972 skulle målet vara att bilda jord- och skogsbruksfastigheter som var *heltidsföretag*. Bakom låg 1967 års jordbrukspolitiska beslut med inriktning mot jord- och skogsbruksföretag som skulle ge heltidssysselsättning. Reglerna medförde bl.a. att det inte gick att dela en jord- eller skogsbruksfastighet om inte varje del efter delningen uppfyllde kravet på ett heltidsföretag. Det var därför mycket svårt att upplösa samägandeförhållanden.

Efter hand luckrades dessa stelbenta regler i FBL upp. Det var en process som gick hand i hand med förändringar av jordbrukspolitik och regionalpolitik. År 1991 blev det således tillåtet att bilda *deltidsföretag*, vilket underlättade delning av jord- och skogsbruksfastigheter. Samtidigt liberaliserades också jordförvärvslagstiftningen radikalt och lantbruksnämnderna försvann – det blev nu den enskildes ansvar att svara för rationaliseringar i fråga om fastighetsstrukturen. 1991 års reform av FBL innebar vidare att det på landsbygden blev tillåtet att bilda bostadsfastigheter med en viss areal jordbruksmark för mindre djurhållning, mindre odling etc, s.k. ”hästfastigheter”. Enligt förarbetena fick inte produktiv skogsmark läggas till en bostadsfastighet.

År 1994 gjordes ytterligare en anpassning till ”rådande förhållanden på landsbygden”. Det blev nu tillåtet att bilda ännu mindre jord- och skogsbruksfastigheter – med *kombinationsverksamhet*. Samtidigt luckrades skyddsregeln för jordbruksfastigheter i 3:6 FBL upp, men en skärpning gjordes av skyddsregeln för skogsbruksfastigheter i 3:7

eftersom det sänkta företagsekonomiska kravet annars befarades leda till för skogs-närningen skadliga delningar av sådana fastigheter.

Vad gäller idag?

Sedan år 1994 har det inte gjorts någon ändring i FBL vad gäller utformningen av de bestämmelser som reglerar fastighetsbildning på landsbygden. FBL är emellertid en ramlag och tillämpningen ”ska beakta den vid varje tidpunkt rådande jordpolitiken” (prop. 1993/94:27 s. 16). Mot den bakgrunden, med hänsyn till bl.a. gällande landsbygds politik, har tillämpningen ändrats i ett avseende under senare tid, nämligen att det numera anses tillåtet att på landsbygden bilda bostadsfastigheter med även en viss areal skogsmark.

Sammanfattningsvis gäller följande idag enligt reglerna i 3 kap. FBL.

1. Det finns ett *företagsekonomiskt* krav på vad som är att anse som en lämplig jord- och skogsfastighet. Enligt 3:5 FBL ska fastigheten ha ”sådan storlek, sammansättning och utformning att det företag som bedrivs på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte”. Vid bedömningen ska hänsyn också tas till möjligheten att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Vidare ska man ta särskild hänsyn till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn ska också tas till natur- och kulturmiljön. I förarbetena (prop. 1993/94:27 s. 14) förekommer uttryck som ”flexibla lösningar” och att ”den enskildes önskemål bör ges större spelrum”, samtidigt som det sägs att det fortfarande bör vara naturligt att det företag som bedrivs på fastigheten ger brukaren hans ”huvudsakliga utkomst” (s. 30). Det finns med andra ord ett tämligen stort tolkningsutrymme när det gäller att bedöma vad som är en lämplig *jordbruksfastighet*. När det gäller en *skogsbruksfastighet* framgår av rättstillämpningen att skogsarealer på 10-20 hektar skogsmark har ansetts uppfylla kravet i 3:5 FBL. Lantmäteriets rekommendationer, en årlig tillväxt om 50-100 kubikmeter skog, har utgått från dessa rättsfall.
2. Det finns regler som syftar till att *skydda näringarna*. Skyddet för *jordbruksnäringen* i 3:6 FBL är utformat på så vis, att en fastighetsbildning inte får medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Av lagmotiven (prop. 1993/94:27 s. 34) framgår att vad som bör anses som en olägenhet av betydelse måste bedömas med hänsyn till rådande jordbrukspolitiska riktlinjer och till omständigheterna i det enskilda fallet. Som typexempel anges uppdelning av bärkraftiga lantbruksenheter, avstyckning av bostadsbyggnader på sådana enheter samt fastighetsbildning som medför väsentligt försämrad arrondering. Skyddet för *skogsnäringen* i 3:7 FBL innebär att fastighetsbildning som berör skogsmark får inte äga rum om den innebär skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Av lagens motiv (prop. 1993/94:27 s. 35) framgår att som ett riktmärke för vad som kan betraktas som en skadlig delning rekommenderas att den nybildade eller ombildade fastigheten ska kunna ge en årlig tillväxt på 200-250 kubikmeter skog.
3. När det gäller *bostadsfastigheter* anses det som nämnts tillåtet att lägga några hektar skogsmark – för t.ex. husbehovsved – till bostadsfastigheter på landsbygden i syfte att

skapa attraktiva bostadsfastigheter. Det bör dock nämnas att denna fråga inte har prövats i något HD-avgörande, utan bygger på rekommendationer år 2005 från Lantmäteriet och en anpassad tillämning av 3:1 FBL. Hästfastigheterna blev ju tillåtna redan år 1991 genom förarbetsuttalanden.

Det fastighetsekonomiska perspektivet

Bestämmelserna i 3 kap. FBL – som ska tillämpas vid såväl fastighetsreglering, avstyckning, sammanläggning som klyvning – syftar inte primärt till att maximera fastighetsvärdena, utan bygger på den avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som anses rimlig idag. Det går att lyfta fram många exempel på fastighetsbildning som inte tillåts idag med hänsyn till motstående allmänna intressen, men som skulle vara positiva rent marknadsvärde mässigt – t.ex. fri fastighetsbildning inom strandskydd, bildande av fastigheter för kortsiktiga och personliga ändamål, bildande av små jaktfastigheter etc.

Ett annat exempel kan vara klyvning av eller avstyckning från stora lantbruksegendomar, då det säkert kan tänkas att värdet av helheten är större än summan av delarna. Om en viss åtgärd inte strider mot de beskrivna bestämmelserna i 3 kap. FBL, så är åtgärden tillåten även om det totalt sett skulle uppkomma en värdeförlust. Å andra sidan kan det i vissa fall vara så att summan av delarna skulle bli större än helheten, men att bestämmelserna hindrar en uppdelning av fastigheten.

Det finns dock på sätt och vis ett, i vidare bemärkelse, fastighetsekonomiskt inslag även i 3 kap. FBL. Enligt undantagsregeln i 3:9 FBL får fastighetsbildning ske även om lämplighetsvillkoren inte är uppfyllda, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. En förbättring av fastighetsindelning torde som regel medföra en höjning av fastighetsvärdena, som det uttrycks i förarbetena till det s.k. båtnadsvillkoret i 5:4 FBL. (Bestämmelsen i 3:9 borde hellre kallas för ett båtnadsvillkor än den i 5:4 som är ett vinstvillkor.)

Behövs det regler för lämplighetsprövning och skydd för näringarna idag?

Det har alltså varit en tydlig utveckling mot avreglering och ökad individuell frihet när det gäller jord- och skogsbrukspolitiken de senaste decennierna. Man kan därför undra varför den enskilde fastighetsägaren inte ska ha samma grad av frihet, och ansvar, för att utforma fastigheter som gäller ifråga om rätten att förvärva lantbruksfastigheter. Vid 1994 års ändring av FBL ansåg emellertid departementschefen att det med hänsyn till behovet av att garantera en rationell och varaktig fastighetsstruktur var motiverat att ha mera restriktiva regler för fastighetsbildning än vad som svarar mot den kvarstående regleringen i jordförvärvslagen (prop. 1993/94:27 s. 15).

Det har dock gått snart 20 år sedan detta uttalande gjordes. Utvecklingen inom jordbruket har sedan dess gått i riktning mot att skillnaden mellan brukande och ägande

av jordbruksmark har ökat, dvs. andelen arrenderad areal har ökat under senaste 20-årsperioden och ligger idag på ca 50 procent. Mot den bakgrunden kan man fråga sig om fastighetsstrukturen har så stor betydelse egentligen. Indelningen i fastigheter och brukningsenheter stämmer inte särskilt väl överens – och har heller aldrig gjort det.

Det företagsekonomiska kravet för jordbruksfastigheter är dessutom så luddigt utformat och svårtolkat att det enbart av den anledningen vore en välgärning att utmönstra det ur lagen. Å andra sidan kan man hävda att av just den anledningen kan bestämmelsen vara kvar, eftersom den ger stort utrymme för anpassning till hur verkligheten ser ut idag.

Det företagsekonomiska kravet för skogsbruksfastigheter framstår som närmast löjligt lågt för att utgöra ett mått på en lämplig skogsfastighet. I praktiken har det dock mycket liten betydelse eftersom gränsen för skadlig delning, dvs. en årlig tillväxt på 200-250 kubikmeter skog, så att säga tar över när det gäller uppdelning av skogsmark. Så det skulle knappast bli någon skada för vare sig enskilda skogsägare eller skogsnäringen om det företagsekonomiska kravet togs bort.

Även om mycket talar för att reglerna för lämplighetsprövningen har spelat ut sin roll, så innebär detta inte att det inte finns skäl att värna om de bärkraftiga och rationella lantbruksfastigheter som finns idag. Någon form av skyddsregler bör fortfarande finnas kvar, liknande de som finns idag. Möjligen kan det räcka med att tillämpningen anpassas så att dagens regler inte framstår så stelbenta. Vid exempelvis klyvning av skogsbruksfastigheter har gränsen 200-250 skogskubikmeter ibland blivit alltför styrande, även i de fall då fastigheten består av flera skogsskiften. Även när det gäller jordbruksfastigheter borde det finnas utrymme att inom ramen för gällande regler göra en liberalare tolkning i vissa fall.

Bilaga 3 Frågor till länsstyrelsen

Hur tycker du en lämplig jordbruksfastighet ska se ut? Byggnader, form, markareal, antal skiften och avstånd däremellan. Kan ett skifte ligga hur långt bort som helst eller finns det en övre gräns för vad som är lämpligt?

Vad anser du är innebörden av det företagsekonomiska kravet i 3 kap 5 § FBL? D.v.s. hur ska ”godtagbart ekonomiskt utbyte” tolkas och användas praktiskt som ett lämplighetsvillkor?

Hur stor bör en jordbruksfastighet vara för att inräknas som betydelsefull för jordbruksnäringen?

Hur ställer du dig generellt till att avstycka brukningscentrum från jordbruksmarken? Vilka faktorer på verkar din åsikt? Exempelvis byggnadernas skick, areal mark o.s.v.

Vad anser du om fastighetsregleringar med syfte att undvika stämpelskatt?

Tycker du att det finns svårigheter med lämplighetsprövningen i 3 kap. FBL idag?

Tycker du att den grad av styrning som finns i dag är på en lämplig nivå eller skulle du vilja se en skärpning alt. släppa det friare till fastighetsägaren?

Vad är innebörden av länsstyrelsens jordbrukspolitik?

Vad innebär det att värna om jordbruksmarken? Hur ska man gå till väga för att uppnå det i praktiken?

Vad innebär klimatförändringarna för Skånes jordbruksmark? Om marken blir ännu mer produktiv, behövs då lämplighetsprövningen i större eller mindre uträkning?

Borde ni samråda med Lantmäteriet i större utsträckning?

Vad förväntas nollvisionen för ytterligare exploatering av skånsk åkermark uppnå?

Hur stort är behovet att bygga ut bostäder i Skåne? Är det nödvändigt att exploatera åkermarken?

Behovet av nya bostäder måste vägas mot bevarandet av åkermark, går det fortfarande att tala om en nollvision eller är det i själva verket en kompromiss som måste uppnås?