



# Fastighetsstorlekens betydelse

- Hur främjas natur- och kulturmiljö vid fastighetsbildning av jord- och skogsbruksmark?

Per Hansson

## Förkortningar

AF	Artskyddsförordning (2007:845)
FAS	Förordning (1998:904) om anmälan för samråd
FBK	Fastighetsbildningskungörelse (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FHMV	Förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden
FMJ	Förordning (1998:915) om miljöhänsyn i jordbruket
FOMB	Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
FSB	Förordning (2013:558) om statliga byggnadsminnen
HD	Högsta domstolen
JDL	Lagen d. 18 juni 1926 om delning av jord å landet [jorddelningslagen]
JFF	Jordförvärvsförordning (2005:522)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
KMF	Kulturmiljöförordning (1988:1188)
KML	Kulturmiljölag (1988:950)
LM	Lantmäteriet (f.d. lantmäteriverket)
Lst	Länsstyrelsen
MB	Miljöbalk (1998:808)
MMD	Mark- och miljödomstol (f.d. Miljödomstol)
MÖD	Mark- och miljööverdomstol (f.d. Miljööverdomstol)
NV	Naturvårdsverket
PBF	Plan- och byggförordning (2011:338)
PBL	Plan och bygglag (2010:900)
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
SJV	Jordbruksverket
SKS	Skogsstyrelsen
SOU	Statens offentliga utredningar
SVF	Skogsvårdsförordning (1993:1096)
SVL	Skogsvårdslag (1979:429)

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Delvis med anledning av min bakgrund vill jag i denna uppsats fördjupa mig i lämplighets-kriterierna i fastighetsbildningslag (1970:988 – FBL). Såsom uppväxt på landsbygden med rötter inom lantbrukssektorn och senare disputerad jägmästare och ekolog, är jag till exempel intresserad av hur natur- och kulturmiljön hanteras i samband med fastighetsbildning.

Lämplig fastighetsstorlek har varit föremål för rättsreglering åtminstone sedan jorddelningslagen 1926. Orsakerna till detta kan grovt förenklat sammanfattas i att skogen och dess produkter har haft en viktig roll i uppbyggnaden av vårt land. Gruvindustrin hade före dynamiten hisnande virkesbehov vid brytning (tillmakning) och säkrandet av gruvschakt. Trots urbaniseringen står skogen ännu för en signifikant del av vår bruttonationalprodukt. Med denna komprimerade bakgrund om skogens ryggradsroll för vårt samhälle är det lättare att förstå det allmänintresse som genomsyrar FBL, men även angränsande speciallagstiftning.

Enligt officiell statistik var lantbruksfastigheten i genomsnitt 12,7 ha 1998 jämfört med 12,6 ha 2017<sup>1</sup>. Uträkningar av jordbruksverkets (SJV) data visar att 115 135 lantbrukare ägde i genomsnitt 25 ha åker 1981. År 2016 fanns 58 781 lantbrukare (-49%) med 44 ha åker (+72%). Den genomsnittliga skogsfastigheten var 81,0 ha 1998 jämfört med 80,3 ha 2017.<sup>2</sup>

## 1.2 Syfte och frågeställning

Rättskällorna analyseras utifrån hur fastighetsbildning av skogs- och jordbruksfastigheter enligt 3 kap. 5 § FBL kan främja natur- och kulturmiljövård genom fastigheters storlek. Som bakgrund studeras förändrade lydelse och motiv. Därefter besvaras frågan om på vilka sätt (tillämpliga vid lantmåteriförrättningar) lagstiftaren menar att vården av natur- och kulturmiljön kan främjas av just *fastighetsstorleken*?

## 1.3 Metod

Utredningen genomförs i huvudsak enligt rättsanalytisk metodik, med försök att sammanställa gällande rätt samt att göra efterföljande analys.<sup>3</sup> På grund av min bakgrund kommer rättsanalysen ofrånkomligt att få viss slagsida åt naturvetenskapliga, naturvårdsmässiga och skogliga aspekter. Min kompetens inom kulturmiljöområdet haltar tyvärr, varför tolkningar och analyser inom det delområdet med nödvändighet blir mer sparsmakade.

---

<sup>1</sup> SCB 2019a

<sup>2</sup> SCB 2019b

<sup>3</sup> Sandgren, 2015, sid 45.

De synade rekvisiten (främjande av natur- och kulturmiljö vid fastighetsbildning) och dess rättsliga status och roll, eftersöks i rättskällor som rangordnas enligt; lag, förordning, föreskrift, allmänna råd, förarbete, praxis och doktrin. Rättskällorna genomsöks efter orden ”fastighet” eller ”gräns” kopplat till ”natur” och ”kultur” i vid mening. För att uppnå syftet uppdelas rättskällorna, utan annan värdering och med tillhörande underkategorier, enligt; i. fastighetsrätt (lantmäteri), ii. miljö rätt (naturvård), iii. kulturmiljö, följt av iv. specialrätt för jord- och skogsbruk. I möjligaste mån särbehandlas i uppsatsen jordbruksmark respektive skogsmark. Sekundärfrågan (skadlig delning) angår dock endast skogsbruksfastigheter. Huruvida förutsättningarna skiljer mellan ägoslagen diskuteras i analysavsnittet. Summariska matematiska analyser görs av variabler som kan anses beröra fastighetsarealens betydelse för natur- och kulturvården.

#### 1.4 Material

Med *lag* inom fastighetsrätt avses i denna utredning i första hand 3 kap. 5 FBL samt i andra hand 3 kap. 7 § FBL. Ansats tas i sista meningen 3 kap. 5 § 1 st. FBL (min understrykning);

”Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.”

Jordförvärvslag (1979:230 – JFL) är viktig vid fastighetsbildning men berörs bara marginellt här. Även plan och bygglag (2010:900 – PBL) bör nämnas då den bland annat tillämpas för att styra kommunalt nyttjande av mark och vatten på ett sätt som ska främja natur- och kulturvården. För innevarande syfte berörs främst 2 kap. 3 och 6 §§ PBL. Som miljö rätt gäller med nödvändighet miljöbalk (1998:808 – MB), och i detta sammanhang i huvudsakligen 1 kap. 1 § 2 p. samt 3 kap. 6 § 2 st. MB.

För att möjliggöra förståelse för rekvisitens plats i lagstiftningen (koherensen), inkluderas även *speciallagarna*. Hela kulturmiljölag (1988:950 – KML) är i högsta grad applikabel, men i detta sammanhang tas avstamp i 1 kap. 1 § KML. I skogsvårdslag (1979:429 – SVL) finns en lång rad kopplingar till studerade rekvisit. Här kommer följande paragrafer att behandlas; 2b, 16, 18 och 18b §§ (fjällnära skog), 10 § (undantag för ändamålsenlig avverkning), 14 § 3 p. (avverkning på skogsmark), 27 § (ädellövskog) samt 30 § (hänsyn till natur- och kulturvård samt rennäring) SVL.

Följande *förordningar*, uppdelade efter tidigare definierade rättsområden, genomsöks efter eventuella kopplingar till natur- och kulturmiljö och fastighetsstorlek;

- i. Fastighetsbildningskungörelse (1971:762 – FBK), plan- och byggförordning (2011:338 – PBF), jordförvärvsförordning (2005:522 – JFF)
- ii. Förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden (FHMV), förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (FOMB), artskydds-förordning (2007:845 – AF),
- iii. Kulturmiljöförordning (1988:1188 – KMF), förordning (2013:558) om statliga byggnadsminnen (FSB),
- iv. Förordning (1998:915) om miljöhänsyn i jordbruket (FMJ), skogsvårdsförordning (1993:1096 – SVF) samt förordning (1998:904) om anmälan för samråd [enligt 12 kap. 6 § MB] (FAS).

*Föreskrifter* som berör utredningen är; riksantikvarieämbetets föreskrifter och allmänna råd om byggnadsminnen (KRFS 2018:3), föreskrifter om ändring i Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 1999:119) om hänsyn till natur- och kulturvärden i jordbruket (SJVFS 2006:17), skogsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd till skogsvårdslagen (SKSFS 2011:7) och skogsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om anmälningsskyldighet för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken avseende skogsbruksåtgärder (SKSFS 2013:2). Avseende *allmänna råd* läses i första hand lantmäteriets handbok<sup>4</sup> och skogsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (2011:7). Dessa genomsöks efter kopplingar mellan kultur- och naturmiljö och fastighetsstorlek.

*Förarbeten* som analyseras i denna uppsats inskränks av utrymmesskäl till de som avser FBL. En fullständigare helhetsbild kräver sannolikt att övriga lagars förarbeten analyseras. Embryot till dagens kriterier vid fastighetsindelning avseende hänsyn till natur- och kulturmiljö eftersöks i förarbeten till den ursprungliga lydelsen av 3 kap. § 5 FBL som trädde i kraft 1970<sup>5</sup>. Detsamma gäller förarbetena till revisionerna 1991<sup>6</sup> samt 1994<sup>7</sup>. Som stöd härtill brukas Karnovs lagkommentarer.

Avseende *praxis* används begreppens användning i domskäl från högsta instans, högsta domstolen (HD). Som *doktrin* används i denna uppsats en välrenommerad lärobok i speciell fastighetsrätt<sup>8</sup>. De matematiska analyserna görs på data från Skogsstatistisk årsbok<sup>9</sup> och en sökning i forskningsdatabasen Web of Science görs avseende forskning på aktuellt område. Förvisso kan inte denna korta uppsats mer än tangera detta i alla bemärkelser stora ämne.

---

<sup>4</sup> Lantmäteriet 2019, s. 206-228.

<sup>5</sup> Prop. 1969:128, Del B, s. 140–153.

<sup>6</sup> Prop. 1989/90:151, s. 14–21.

<sup>7</sup> Prop. 1993/94:27, s. 7–8.

<sup>8</sup> Bengtsson, 2019, s. 95.

<sup>9</sup> Skogsstatistisk årsbok, 2014, s. 137–147.

## 2 Gällande rätt

### 2.1 Översiktligt om lämplighetskraven i 3 kap. 5 § FBL

Förarbetena till rubricerat lagrum i 1970-års FBL fokuserade på rationalisering av jord- och skogsbruksfastigheter.<sup>10</sup> De senare behandlades i ett eget stycke utan uttryckligt lagkrav på ”utformning” som för jordbruksmark. Lagrådskommittén tonade ned behovet att kräva ekonomisk bärkraftighet för skogsfastigheterna. Man hänvisade till att förrättningsmännen, efter konsultation av skogsexpertis, kunde avgöra detta från fall till fall.<sup>11</sup> Redan vid denna tid menade lagstiftaren emellertid att den ökade mekaniseringen av skogsbruket kräver större fastigheter.<sup>12</sup> Embryot till dagens skrivning om natur- och kulturhänsyn kunde skymtas. Med stöd av statens naturvårdsnämnd (nu naturvårdsverket – NV), uttalade sig nämligen lagstiftaren över att förslaget saknade uttryckliga bestämmelser om beaktande av allmänna intressen. Bland allmänna intressen av betydelse nämndes ”bebyggelsen, industrin, jordbruket, skogsbruket, kommunikationerna, naturvården och fritidsverksamheten.”<sup>13</sup> Riksantikvarieämbetet (RAÄ) påtalade behovet av hänsyn till kulturmiljöer.<sup>14</sup>

Förmodligen som en följd av ovanstående, tillkom en komprimerad variant av dagens lydelse om natur- och kulturhänsyn i samband med 1991-års revision av FBL<sup>15</sup>. Missnöje framförs om att FBL ställer strängare ekonomiskrav på jordbruksföretag än vad som krävs enligt gällande jordbrukspolitiska riktlinjer.<sup>16</sup> Denna inställning vann laga kraft och innebar att det ursprungliga företagsekonomiska måttet om att lämpliga jordbruksfastigheter ”*medger tillfredsställande lönsamhet*” ersattes med ett lindrigare krav på ”*ekonomiskt godtagbart*”. Därutöver kopplades både glesbygds- och miljöhänsyn på som möjliga skäl att frångå mer traditionella lönsamhetsmått; ”*Vid bedömningen av om företaget blir ekonomiskt godtagbart skall hänsyn tas till regionalpolitiska intressen och till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas*”. Skogsbruksfastighet likställdes därvidlag med jordbruksfastighet i ett efterföljande andra stycke. Införande av samlingsbegreppet ”lantbruksfastighet”<sup>17</sup> föreslogs istället för (ännu) rådande begrepp jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet.

---

<sup>10</sup> Prop. 1969:128, Del B s. 56–152.

<sup>11</sup> *ibid.*, s. 144.

<sup>12</sup> *ibid.*, s. 152.

<sup>13</sup> *ibid.*, s. 56.

<sup>14</sup> *ibid.*, s. 100.

<sup>15</sup> Prop. 1989/90:151, s. 19–20.

<sup>16</sup> *ibid.*, s. 13–14.

<sup>17</sup> ”fastighet på vars område företag inom jordbruket, skogsbruket och/eller trädgårdsnäringen bedriver verksamhet (fr 1 § jordförvärvslagen)” (Prop. 1989/90:151, s. 24).

Från början föreslogs en följdparagraf med formuleringen; ”Vid bedömningen enligt 3 kap. 5 § fastighetsbildningslagen av om ett lantbruksföretag blir ekonomiskt godtagbart skall hänsyn tas till intresset av att vården av natur- och kulturmiljön främjas”. LM föredrog; ”Fastighetsbildning, vid vilken fastighet som nybildas eller ombildas inte blir lämpad för sitt ändamål, får enligt en ny regel i 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen äga rum i fall då fastighetsbildningen främjar vården av natur- och kulturmiljön”.<sup>18</sup> LM menade att stiftelser och naturvårdsföreningar skulle få förvärva mark i syfte att bedriva naturvårdsarbete, dels att aktiva lantbrukares skulle få förvärvsrätt för att bevara odlingslandskapet.<sup>19</sup> NV menade emellertid att naturvårds- eller kulturmiljömässigt intressanta ängs- och hagmarker bevaras mest långsiktigt genom normal jordbruksverksamhet, något som lagstiftaren utvecklade. Det fanns alla skäl att underlätta fastighetsbildningar som syftar till att *överföra* intressanta natur- och kulturmarker till aktiva lantbruksföretag. Sannolikt genom NV:s remissförslag kom denna paragraf slutligen att lyftas in i 3 kap. 5 § FBL. Lagstiftarens syfte var att (min understrykning) ”regeln bör lämpligen ange att hänsyn skall tas till intresset av att vården av natur- och kulturmiljön främjas, när det bedöms om ett lantbruksföretag blir ekonomiskt godtagbart.”<sup>18</sup> I specialmotiveringen förtydligades att lönsamhetsvillkoret inte ska hindra att intressanta natur- och kulturmarker förs över till en aktiv brukare, även om en fortsatt hävd av markerna ur strikt lantbruksekonomisk synpunkt inte är lönsam.<sup>20</sup>

I senaste revisionen av ifrågavarande paragraf i FBL, vars lydelse gäller sedan 1 januari 1994, gjordes förändringar för att möjliggöra bildandet av mindre jordbruks- och skogsbruksfastigheter”.<sup>21</sup> Språkligt ersattes frasen ”av om företaget blir ekonomiskt godtagbart” med sammanbindningsordet ”härav”. Vidare utvecklades lönsamhetsavvägningar genom två nya meningar om kombinationsverksamhet, sysselsättning och glesbygdsbosättning. Sist placerades meningen om hänsyn till natur- och kulturmiljön utan språkliga förändringar. Uppenbarligen var fokus på övriga rekvisit. Flertalet remissinstanser var positiva till förändringarna. NV avstyrkte dock förslaget med argumentet att (min understrykning) ”*en uppsplittring av större skogsfastigheter kan få negativa konsekvenser för naturvården*”. Man hävdade att ”*stora fastigheter ger bättre möjligheter att bedriva ett flexibelt och naturvårdsanpassat skogsbruk*”<sup>22</sup>. Detta föll tydligen i god jord och regeringen föreslog att 3 kap. 7 § FBL skulle jämkas så att (min understrykning) regeln ”*förhindrar bildandet av*

---

<sup>18</sup> Prop. 1989/90:151, s. 19–21, 25.

<sup>19</sup> *ibid.*, s. 20.

<sup>20</sup> *ibid.*, s. 25.

<sup>21</sup> Prop. 1993/94:27, s. 1, 12 ff.

<sup>22</sup> Prop. 1993/94:27, s. 15.

*skogsbruksfastigheter som från skogsnäringens eller naturvårdens synpunkt kan bedömas vara alltför små.*<sup>23</sup> Som skäl anfördes att en uppdelning i för små skogsbruksfastigheter kan innebära en risk för att skogstillgångarna inte utnyttjas rationellt. Ägare av en liten skogsfastighet har kanske inte tillräckliga ekonomiska incitament att bedriva rationellt skogsbruk. Värdefull skogsmark riskerar används som skyddszon kring bebyggelse eller alltför extensivt.

En central viljeyttring i detta förarbete var att, vid lämplighetsbedömning av skogsbruksfastighet bör hänsyn tas till möjligheterna att erhålla alternativ avkastning av fastigheten, t.ex. genom jakt, fiske eller bärplockning. Lagstiftaren överlämnar åt lantmätaren (utan hänvisning till expertkonsultation) att pröva om det allmänt sett finns förutsättningar att kombinera jord- eller skogsbruket med annan verksamhet.<sup>24</sup> När skadlig delning i 3 kap. 7 § FBL motiveras presenteras den tillväxtbegränsning om 200–250 m<sup>3</sup>sk/år som praxis hänvisar till (NJA 1999 s 339; NJA 2004 s 106).<sup>25</sup> Utrymmet medger ej fördjupning.

Hela 3 kap. FBL har ”ramlagskaraktär” för såväl jord- som skogsbruksfastigheter. Då gäller enligt förarbeten (refererat i LM:s handbok) att tillämpningen av bestämmelserna i 3 kap. 5 § ska göras med hänsyn till rådande jord och markpolitik.<sup>26</sup> LM skriver ”[p]rövningen av huruvida företaget ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte ska sålunda ske mot bakgrund av de jordbrukspolitiska och skogspolitiska riktlinjerna och den landsbygdspolitik som statsmakterna har beslutat”. Utöver de specifika rekvisit som här studeras lagstadgar 3 kap. 2 § FBL att fastighetsbildningen inte får motverka ”naturvårdsföreskrifter”. Detta likställs i LM:s handbok<sup>27</sup> med vad som regleras i 7 kap. MB.

## 2.2 Natur- och kulturmässig hänsyn i övrig rätt

I skattesammanhang tillämpas en mer detaljerad *ägoslagsindelning* än i 3 kap. 5 § FBL. Den emanerar från 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslag (1979:1152) och delar upp jordbruksmark i betesmark (0,45 miljoner ha) och åkermark (2,59 miljoner ha), samt skogsmark i produktiv skogsmark (23,50 miljoner ha) och impediment (4,63 miljoner ha).<sup>28</sup> Den totala skogsmarksytan uppgår alltså till drygt 28 miljoner ha vilket är niofalt mer än jordbruksmarken.

Jord- och skogsmark berörs i 2 kap. 3 och 6 §§ PBL i form av allmän hänsyn. I 3 kap. 3 § PBF krävs viss hänsyn till natur- och kulturmiljö för byggnaders utformning.

---

<sup>23</sup> Prop. 1993/94:27, s. 25, 35.

<sup>24</sup> *ibid.*, s. 31. (jfr dock prop. 1969:128, s. 144.)

<sup>25</sup> *ibid.*, s. 35.

<sup>26</sup> Prop. 1993/94:27, s. 16 och 18; Lantmäteriet, 2019, s. 206.

<sup>27</sup> Lantmäteriet, 2019, s. 164 ff.

<sup>28</sup> SCB, 2019, Officiell statistik – Arealfördelning i Sverige 2015.



Avseende *miljörätt* pekas redan 1:1 2 p. MB syftet att skydda och vårda såväl natur- som kulturmiljön. Tydligast utpekas de här betraktade rekvisiten genom hushållningsreglerna i 3 kap 6 § 2 st. MB. Dessutom stadgas att fastighetsägare får tåla visst intrång när Lst eller kommun inrättar naturreservat (7 kap. 6 § MB) eller vattenskyddsområde (7 kap. 22 § MB). I 4 § FHMV instrueras Lst att meddela Boverket ändrade gränser för riksintressen enligt 3 kap. MB. Förbudet att plocka och samla in vissa växtarter i deras naturliga utbredningsområde som förordnas i 7 § AF skulle eventuellt kunna bli applicabelt vid fastighetsbildningar i likhet med LM:s allmänna råd att undvika gränsdragning på längden av biotopskyddade områden<sup>29</sup>.

Går vi sedan över till *kulturmiljörätt*, lagstadgar KML:s portalparagraf att alla, inklusive planerande myndigheter, har skyldighet att visa hänsyn, aktsamhet samt, vid planer, begränsa skador på kulturmiljön. Den andra meningen, om kommande generationers tillgång till kultur, kan troligen tolkas att avse även lantmåteriförrättningar. Det enda inom kulturmiljörätt som jag bedömer tangera fastighetsbildning är 4 § KMF, som stadgar att RAÄ ska underrätta LM ”om sådana fornlämningar som kan antas ännu inte vara införda i fastighetsregistret”.

Till skillnad från SVL inkluderades *jordbruksrätten* tillsammans med en lång rad speciallagar i MB. Rättsregler speciellt för natur- och kulturhänsyn inom jordbruk – taxeringsmässigt ”lantbruksenhet” – begränsas till 12 kap. 7–10 §§ MB (i synnerhet 8 §) samt förordningar i 3–4 §§ FMJ. Här är det fråga om att en ägare av lantbruksfastighet får *upphöra* med aktivt jordbruk på viss del av sin fastighet med hänvisning till att det sker till förmån ”för natur- eller kulturmiljön”. Då behövs ingen anmälan till Lst. SJV föreskriver i 3 § 6–7 p. SJVFS 2006:17 att ägaren ska rapportera till Lst vilka trädslag som eventuellt avses skogsodlas samt ”av anmälaren kända naturvärden, fornlämningar eller andra kulturvärden”. Det upphörda jordbruket ska noga märkas ut både i fält och karta.

Med tanke på skogsmarkens areella dominans, avdelas ett par ordentliga avsnitt för att redogöra för hur *skogsbruksätten* behandlar natur- och kulturmiljön i SVL med associerade rättsregler. En handfull paragrafer berör fjällnära skog och de natur- och kulturvärden som ska värnas där. För att få avverka i detta område måste skogsägare erhålla SKS:s tillstånd och visa hur man tillgodoser naturvårdens och kulturvårdens (utöver rennäringens) intressen (16 och 18 § SVL). Enligt 18b § SVL ska SKS besluta om vilka natur- och kulturvårdshänsyn skogsägare ska visa. Ett omfångsrikare lagstöd för specialstuderade rekvisit finns i 10 § SVL, där SKS kan ge undantag från ändamålsenliga avverkningsmetoder ”för att bevara och utveckla natur- och kulturmiljövärden”. Skogsägaren ska i avverkningsanmälan ange ”vad

---

<sup>29</sup> Lantmäteriet, 2019, s. 97.

han eller hon avser att göra för att tillgodose naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen i samband med avverkning på hans eller hennes mark” (14 § 3 p. SVL). Detsamma gäller då avverkningen planeras av ädellövskog, men då får SKS till och med instruera om exakt vilken avverknings- och förnygringsmetod skogsägaren ska tillämpa (27 § SVL).

Beträffande *maximal avverkningsareal* förordnas i 12 § SVF att på brukningsenheter [läs skogsfastigheter] större än 50 hektar produktiv skogsmark får förnygringsavverkning [läs slutavverkning] inte ske i sådan utsträckning att *mer än hälften* av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år. Här nämns, som vid ytterst få tillfällen i studerade rättskällor utanför FBL, explicit *fastighetsbildning*, varför intressenivå stiger. Regeln om maximalt 50% ungskog gäller nämligen även mindre fastigheter om de, genom fastighetsbildning, bildats [läs klyvning] av mark från en brukningsenhet större än 50 hektar eller tillförts [läs fastighetsreglering] mark från en sådan enhet och mindre än tre år har förflutit sedan fastighetsbildningen ägde rum. Det betyder, med andra ord, att fastighetsägare måste vänta tre år med avverkning efter en fastighetsbildningsförrättning som tillfört skogsmark från en större skogsfastighet. Utöver dessa regler förordnas i 12 § SVF att, med undantag för nyss nämnda nybildade fastigheter, begränsas avverkningsytan så att maximalt 50 hektar av brukningsenhetens produktiva skogsmark får vara kalmark och skog yngre än 20 år (SFS 2014:1027).

I övrigt regleras hänsyn till natur- och kulturvärden i 30 § SVL, där SKS ges rätt att meddela föreskrifter om sådan hänsyn ska tas ”i fråga om *hyggens storlek och utläggning, beståndsanläggning, kvarlämnande av träd och trädsamlingar, gödning, dikning och skogsbilvägars sträckning*”. SKS verkar för att uppnå dessa mål genom tillsyn, råd och stöd, produkter och tjänster samt genom att beskriva tillståndet i skogen.<sup>30</sup> Samrådsskyldigheten i fråga om verksamheter eller åtgärder som kan medföra skada på naturmiljön har regeringen förordnat i 7–8 §§ FAS och SKS därefter föreskrivit detaljerna<sup>31</sup>.

Allmänt kan rättsreglerna summeras som att de studerade rekvisiten återfinns i generella biotopskydd som lagstadgas i 7 kap. 11 § 1 p. MB och förordnas i 5 § samt bilaga 1 FOMB. Enligt 6–7 §§ samma förordning har länsstyrelse (Lst) och skogsstyrelsen (SKS) befogenhet att besluta om att ”*mindre mark- eller vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda förklaras som biotopskyddsområde*”. Besluten liksom de fastigheter som berörs ska framgå av fastighetsregistret.

---

<sup>30</sup> Eriksson et al., 2012, Hänsyn till kulturmiljöer

<sup>31</sup> SKSFS 2013:2

### 3 Analys

Genomgången av rättskällorna ger vid handen att lagstiftarens 1991 införde natur- och kulturrekvisitet för att underlätta övervägandet om *när* ett lantbruksföretag kan bedömas vara lämpligt.<sup>32</sup> Trots den något undanskymda placeringen i berörd FBL-paragraf kan rekvisiten alltså öppna för avsteg från de fastighetstekniska (*”sammansättning och utformning”*) och företagsekonomiska (*”godtagbart ekonomiskt utbyte”*) rekvisiten. De senare finns även uttryckta i allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

I samma förarbete framgår att skälen stammar från hur NV anser att ängs- och hagmarker med höga natur- och kulturvärden bäst ska bevaras för framtiden. Synsättet befästs i doktrin, dock med tillägget att den överförda marken ska *”skötas enligt allmänintresset”*.<sup>33</sup> Således gjorde inte lagstiftaren några kopplingar till annan form av natur- eller kulturhänsyn. Det är alltså fullt möjligt att de undersökta rekvisiten inte var tänkta att tillämpas på skogsmark, något som kanske borde utredas vidare. NV:s framförda åsikt om att naturvärden skulle kunna lida skada av alltför små fastigheter kan möjligen överföras till skogsmark.<sup>34</sup> Tiden för uppsatsen har inte medgett efterforskning i hur NV kom fram till denna slutsats. Man menar dock att, med stöd av FBL (på vissa villkor), mark för naturvårdsändamål kan överföras till fastighet som ägs av NV. *”Exempelvis kan fastighetsreglering bli aktuell när marksamfällighet utan ordnad förvaltning och med stort antal deläggande fastigheter berörs av områdesskydd och marknadsvärdet av samfälligheten är litet”*.<sup>35</sup>

I sin handbok hänvisar LM till 7 kap. 11 § MB, som i sin tur definierar biotopskyddsområden i bilaga 1 till 5 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (FOMB). Vid fastighetsbildning i eller nära sådana biotopskyddsområden råder LM lantmätare att *”[g]ränser bör inte dras genom områden och objekt som omfattas av MB:s biotopskydd, dess hänsynsregler eller civilrättsliga avtal om natur- och kulturmiljövård. Sådana områden och objekt bör om möjligt föras till en fastighet på vilken jordbruk bedrivs”*.<sup>36</sup> Beträffande kulturmiljön hänvisar LM till KML som lagstadgar vad som gäller för fasta fornlämningar och byggnadsminnen. Man skriver att *”[v]id behov ska LM samråda med länsstyrelsen”*.<sup>37</sup> Det är anmärkningsvärt att verkställande myndighet (LM) i sin omfattande

---

<sup>32</sup> Prop. 1989/90:151, s. 20.

<sup>33</sup> Bengtsson 2018 s. 95.

<sup>34</sup> Prop. 1993/94:27, s. 15.

<sup>35</sup> Naturvårdsverket, 2008, s. 25.

<sup>36</sup> Lantmäteriet, 2019, s. 217.

<sup>37</sup> Lantmäteriet, 2019, s. 97.

handbok så sällan hänvisar till skogliga termer och aldrig till SVL. Att LM inte refererar till 12 § SVF kanske beror på att där används ”brukningsenhet” och inte ”fastighet”?<sup>38</sup>

LM förtydligar med hänvisning till 3 kap. 5 § FBL och dess förarbeten<sup>39</sup> sin ståndpunkt att ”[f]ör en ny- eller ombildad jordbruksfastighet bör dock utgångspunkten vara att den ska kunna ge brukaren dennes huvudsakliga utkomst”.<sup>40</sup> Samtidigt framhåller LM att man i glesbygd (enligt JFL/JFF eller motsvarande) måste sänka kraven eftersom lönsamhetsförutsättningarna är sämre. Där skulle alltför hårt krav på ”huvudsaklig utkomst” förhindra alternativa lösningar och motverka sysselsättning eller bosättningar. Det råder, i mina ögon, ganska stora oklarheter om hur stor vikt de ”mjukare” lämplighetsrekvisiten ska tillåtas få.

Avseende motsättningen mellan de studerade rekvisiten och övriga lämplighetskriterier har få fall nått HD. I fallet T 5255/15 tillät inte HD en 15 ha skogsfastighet att avstyckas trots underinstansens (MMD) hänvisningar till främjande av natur- och kulturmiljön i 3 kap. 5 § FBL. Nyligen tilläts dock en mindre fastighet avstyckas bl. a. med hänvisning till just natur- och kulturvärden (NJA 2017 s 708).

### 3.1 Avslutande reflektioner

Efter studierna av rättskällorna gör jag följande reflektioner, som eventuella kan ligga till grund för fortsatta undersökningar. I skogsstatistik framgår att andelen kal- och ungskog är ungefär lika för privatägda AB (28%) och enskilda skogsägare (27%) men att andelen äldre skog<sup>41</sup> är tydligt mindre på bolagsmark (29%) jämfört med enskild skogsägare (36%).<sup>42</sup> Ytterligare forskning om sambandet mellan fastighetsstorlek och natur- och kulturvärdeshänsyn vore önskvärd.

En faktor som inte kunnat återfinnas under denna rättsanalys avser den variation och mångfald som, enligt författaren, skapas vid ökat antal ägare i ett landskap. Själv har jag funnit stora natur- och kulturvärden i jord- och skogsmark som ägs och brukas småskaligt. Avslutningsvis tror jag att en tätare samverkan mellan LM och SJV samt SKS skulle förbättra såväl praktisk fastighetsbildning som förståelsen från landsbygdsbor.

---

<sup>38</sup> Definition i 12 § SVL: ”den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare”

<sup>39</sup> Prop. 1993/94:27, s. 19.

<sup>40</sup> Lantmäteriet, 2019, s. 210.

<sup>41</sup> Huggningsklass D1+D2

<sup>42</sup> Egna uträkningar baserade på rådata från Skogsstatistisk årsbok 2014, s. 55.

## Käll- och litteraturförteckning

### Offentligt tryck

#### Regeringens propositioner (Prop.)

Prop. 1969:128 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969, Del B s. 140–153, 159–162.

Prop. 1989/90:151 Regeringens proposition 1989/90:151 om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m., s. 14–25.

Prop. 1993/94:27 om ändringar i fastighetsbildningslagen, s. 7– 8, 16–20, 25–26.

### Rättspraxis

#### Avgöranden från Högsta domstolen

NJA 1999 s 339

NJA 2004 s 106

T 5255/15

NJA 2017 s 708

### Litteratur

Bengtsson, Bertil, Speciell fastighetsrätt – miljöbalken. uppl. 12, Uppsala, Iustus 2018. s. 95 ff.

Bogghed, Anders, 2013. Skogsbrukets kostnader 2013 - Norra, mellersta och södra Sverige. Lantmäteriet, Rapport 2013:4, s. 45.

Eriksson, Andreas, Lundh, Göran & Ulfhielm, Cecilia, 2012. Hänsyn till kulturmiljöer - resultat från P3 2008-2011, Skogsstyrelsens Rapport 3 – 2012, 52 sid.

Lantmäteriet, 2019, Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP) – utgiven 2019-02-01. Kapitlen 3.5 – 3.7, s. 206-228.

Naturvårdsverket, 2008, Vägledning för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter, Rapport 5790, 2008, s. 25.

Sandgren, Claes, 2015, Rättsvetenskap för uppsatsförfattande, Norstedts Juridik.

Skogsstatistisk årsbok, 2014. Sveriges officiella statistik (publicerad sept. 2014) s. 137–147.

### Övriga källor

Naturvårdsverket, 2019, Föreskrifter och allmänna råd. Sökfunktion.

[<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Rattsinformation/Foreskrifter-allmanna-rad>] (besökt senast 2019-03-08)

SCB, 2019, Jordbruksmark och skogsmark efter region och markanvändningsklass. År 1951 – 2015, [<http://www.statistikdatabasen.scb.se>] (hämtad 2019-03-08)

SCB, 2019a, Taxeringsenheter, areal åkermark och genomsnittligt åkermarksvärde per hektar åkermark (typkod 110,113,120,122) efter län, ägarkategori och åkerarealklass. År 1998, 2005, 2008, 2011, 2014, [<http://www.statistikdatabasen.scb.se>] (hämtad 2019-03-11)

SCB, 2019b, Taxeringsenheter, areal skogsmark och genomsnittligt skogsbruksvärde per hektar skogsmark (typkod 110,113,120,122) efter län, ägarkategori och skogsarealklass. År 1998, 2005, 2008, 2011, 2014, [<http://www.statistikdatabasen.scb.se>] (hämtad 2019-03-11)