



SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2016:15

Jord- och skogsbruksfastigheter. Vad är accepterat avstånd vid fastighetsreglering?

*Farm and forest property. What is the accepted
distance between lots when property is
undergoing reallocation?*



Fredrik Ståhl

Examensarbete i skogshushållning, 15 hp
Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet 2016:15
SLU-Skogsmästarskolan
Box 43
739 21 SKINNSKATTEBERG
Tel: 0222-349 50

Jord- och skogsbruksfastigheter. Vad är accepterat avstånd vid fastighetsreglering?

Farm and forest property. What is the accepted distance between lots when property is undergoing reallocation?

Fredrik Ståhl

Handledare: Staffan Stenhag, SLU Skogsmästarskolan

Examinator: Eric Sundstedt, SLU Skogsmästarskolan

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Självständigt arbete (examensarbete) med nivå och fördjupning G2E med möjlighet att erhålla kandidat- och yrkesexamen

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2016

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet

Serienummer: 2016:15

Omslagsbild: Stig i skogen, fotograf Fredrik Ståhl.

Nyckelord: fastighetsbildning, arrondering, lämplighetsvillkor



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

Förord

Tre år på Skogsmästarskolan avslutas med detta examensarbete på 15 hp. Under de här åren har jag fått många nya vänner och lärt mig mycket. Jag vill tacka alla som varit hjälpsamma i mitt examensarbete.

Jag vill börja med att tacka Marianne Eriksson som hjälpt mig med idén till detta arbete. Vidare vill jag tacka Marie på Lantmäteriet i Gävle för att hon möjliggjorde datainsamlingen till arbetet.

Sist vill jag rikta ett varmt tack till min sambo Åse som uppmuntrat mig och funnits för mig under studietiden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Abstract	1
2. Inledning	3
2.1 Fastigheter i Sverige.....	3
2.2 Fastighetsbildning	4
2.3 Lämplighetskrav för jord- och skogsbruksfastigheter.....	5
2.4 Jordbruksfastigheter, skydd för jordbruksnäringen.....	6
2.5 Skogsbruksfastigheter, skydd för skogsnäringen	6
2.6 Fastighetsreglering.....	7
2.7 Fastighetstransaktion genom fastighetsreglering av jord- och skogsbruksfastigheter	9
2.8 Tidigare studier.....	10
2.9 Studiens syfte	13
3. Material och metoder	15
3.1 Pilotstudie	15
3.2 Grundstudie – urval av förrättningar	15
3.3 Bortfall	16
4. Resultat	17
4.1 Gävleborgs län	17
4.2 Jämtlands Län	19
4.3 Kronobergs län.....	21
4.4 Örebro län.....	22
4.5 Östergötlands län	24
4.6 Jämförelse samtliga län.....	26
5. Diskussion	33
5.1 Vilka avstånd förekommer mellan skiften vid fastighetsreglering av jord- och skogsbruksfastigheter?	33
5.2 Vilket samband finns mellan storlek på fastighet och avståndet till tillfört skifte?	33
5.3 Vilken inverkan har markanvändningen på tillfört skifte för avståndet?	34
5.3.1 Skogsmark	34
5.3.2 Jordbruksmark.....	35
5.4 Hur påverkas avståndet till tillfört skifte av mellanliggande hinder i form av bebyggelse och järnvägar?.....	35
5.5 Vad finns det för skillnader i accepterat avstånd i olika delar av landet?	36

5.6 Studiens svagheter och styrkor.....	36
5.7 Framtida studier	36
6. Sammanfattning.....	39
7. Referenslista	41
7.1 Publikationer.....	41
7.2 Internetdokument.....	42
8. Bilagor	43

1. ABSTRACT

With reallocation already existing property units can be changed. Reallocation is mainly used to improve property division in Sweden.

The purpose of this study is to enlighten what the accepted distance is between farm and forestland lots within the same property when the estate is undergoing reallocation. To answer the purpose of this study cadastral dossiers from reallocations done in five counties were studied.

The result of this study shows that the accepted distance is depending on land use of the added lot. A longer distance was accepted when forestland was added compared with farmland. There was no proven statistical link between area on the added lot and distance to the origin estate.

There were differences regarding the longest accepted distance. The longest distance occurred in Jämtland County and was 54,0 kilometers while the longest distance in Örebro County was 12,0 kilometers. The measured distance to the added lot for 90 percent of the reallocations in this study was 9,9 kilometers or shorter. The occurring differences shown in this study indicate that the law can be interpreted differently by the cadastral surveyors in Sweden.

2. INLEDNING

Med hjälp av fastighetsreglering kan förutsättningarna för redan existerande fastigheter ändras. Både små och stora förändringar kan göras. Till exempel kan fastighets gränser ändras, hela eller delar av en fastighet kan överföras till en annan fastighet. Genom fastighetsreglering kan en fastighet få del i samfällighet och ett servitut kan bildas, upphävas eller ändras. Vanligt är att genom fastighetsreglering anpassa fastigheter efter aktuell detaljplan i enighet med Plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900). Det som utmärker en fastighetsreglering är att denna görs för att förbättra fastighetsbeståndet (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013). Att genom fastighetsreglering överföra all mark från en fastighet till en annan kan utnyttjas ur skatterättsligt perspektiv då Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SFS 1984:404) ej blir tillämplig (Larsson, Badur, Jensen & Synnergren, 2014).

Intressant på individ- och samhällsnivå blir de frågor som uppstår kring lagens otydlighet om avstånd till tillfört skifte. Hur långt bort från ursprungsfastigheten kan det tillförda skiftet få vara beläget? Spelar storleken på ursprungsfastigheten eller det tillförda skiftet någon roll för vilket avstånd som kan tänkas tillåtas? Finns det intressanta samband? Genom att analysera genomförda fastighetsregleringar från fem län skall denna studie ge en bild av det accepterade avståndet mellan fastighet och tillfört skifte.

I detta kapitel förmedlas grunderna i fastighetsbildning och fastigheter i Sverige. Efter det behandlas fastighetsreglering och de speciella lämplighetskrav som gäller för jord- och skogsbruksfastigheter. Detta för att ge läsaren en djupare förståelse i ämnet och därmed lättare kunna sätta sig in i undersökningen.

2.1 Fastigheter i Sverige

Sveriges yta består av ca 41 miljoner hektar mark efter avdrag för vatten. Av den arealen klassas 28 miljoner hektar som skogsmark och drygt 3 miljoner hektar som åkermark (SCB, 2010, Länk A). Alla mark- och vattenområden i Sverige skall vara indelade och redovisade på ett begripligt och lättöverskådligt sätt. Detta görs genom att fastighetsindelningen redovisas i ett fastighetsregister. Marken är indelad i fastigheter med undantag från vissa avgränsade områden som är gemensamt ägda, så kallade samfälligheter (Julstad, 2015). En fastighet definieras i Jordabalken (i fortsättningen JB) i dess första paragraf, *"Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt"* (JB, SFS 1970:994, 1 kap. 1 §). Det finns olika typer av fastigheter. De fyra huvudtyperna är: i) traditionell fastighet, ii) tredimensionell fastighet, iii) andelsfastighet samt iv) fiskefastighet (Julstad, 2015).

Antalet fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter uppgick år 2015 till drygt 380 000. Det sammanlagda taxeringsvärdet för lantbruksenheterna samma år var ca 1,1 miljarder kronor (SCB, 2010, Länk B).

2.2 Fastighetsbildning

De huvudsakliga bestämmelserna för hur en fastighet bildas och ombildas står i Fastighetsbildningslagen (i fortsättningen FBL). Nybildning av fastigheter sker genom klyvning, avstyckning eller sammanläggning. Ombildning av fastigheter sker genom fastighetsreglering (FBL, SFS 1970:988, 2 kap. 1 §). När fastighetsbildning skall ske prövas ärendet hos Lantmäterimyndigheten. Denna typ av prövning kallas förrättning. Förrättningen börjar då ansökan inkommit till Lantmäterimyndigheten och pågår till dess att ärendet avslutats, inställts eller avvisats (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013). Vid fastighetsbildning skall de allmänna lämplighetsvillkoren alltid tillämpas oavsett vilken fastighetsbildningsåtgärd som skall äga rum. De allmänna lämplighetsvillkoren framgår i FBL 3 kap. 1 § (SFS 1970:988).

Fastigheter som bildas och ombildas skall vara varaktigt lämpade för sina ändamål. Fastigheter skall vara lämpligt utformade och ha tillgång till väg utanför sitt område (FBL, SFS 1970:988, 3 kap. 1 §). Vid en prövning bör varje fastighet ses som en självständig enhet och dess lämplighet skall bedömas efter dess slutliga skick (Prop. 1969:128. Del B, s 103). Lämplighetsprövningen sker genom FBL (SFS 1970:988) och indirekta effekter av en fastighetsbildningsåtgärd får ej beaktas vid lämplighetsprövningen. Sådana indirekta effekter kan vara till exempel eventuella skatteeffekter för markägare (Lantmäteriet, 2015).

Vid bedömning av en fastighets lämpliga utformning och storlek är det rimligt att krav ställs så att de bildade fastigheterna blir hanterliga i fastighetssystemet. Detta för att undvika besvärligheter som extremt stora eller extremt splittrade fastigheter medför (Lantmäteriet, 2015). Att individualisera fast egendom som därmed blir underlag för rättighetsupplåtelser samt fastighetsomsättning är fastighetsindelningens huvudsakliga funktion. Det är då viktigt att framtida förrättningar inte försvåras på grund av geografiskt svåridentifierade rättighetsbelastningar. Det är även viktigt för samhället att kunna lokalisera vilken areal som tillhör vilken fastighet och vilka rättigheter som belastar fastigheten. En extremt splittrad fastighet medför således att hanteringen i fastighetssystemet blir ineffektiv. Kraven på fastigheter gällande om de ska anses som hanterliga eller ej måste ställas utifrån markens användning och karaktär (Lantmäteriet, 2015).

Inom detaljplan bör inte fastigheter bestå av flera områden om det inte föreligger ett funktionellt samband, dvs. att fastighet behöver nyttja facillitet på en annan fastighet (Lantmäteriet, 2015). Utanför detaljplan är fastigheter i flera skiften vanligare. För att skapa attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden får mark som normalt inte karaktäriseras som bostadsmark ingå i fastigheter. Denna

mark kan vara ägnad till odling eller mindre djurhållning. Även mindre arealer som är ointressant ur skogsbrukssynpunkt kan ingå (Prop. 1989/90:151, s 22).

En kommuns gränser sammanfaller med fastighetsgränser. Detta medför att kommungränsen kan påverkas vid fastighetsbildning. Ska fastighetsbildning ske måste detta då vara av väsentlig betydelse för fastighetsindelningen, alternativt måste det leda till att den kommunala indelningen blir lämplig. Tillstånd måste sökas. Skulle mark vid fastighetsreglering övergå från en kommun till en annan hör marken då till den fastighet som marken övergått till (Lantmäteriet, 2015).

Vid fastighetsbildning som rör jord- och skogsbruksfastigheter finns det ytterligare bestämmelser som skall tillämpas tillsammans med de allmänna lämplighetsvillkoren (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013). Många människor väljer att bo på landsbygden men deras inkomst kommer från andra källor än fastigheten. Det är därför viktigt för landsbygdens utveckling att göra det mer attraktivt att bo. Att den enskilde fastighetsägaren får anpassa sin fastighet efter dennes behov är således viktigt. Mer flexibla och småskaliga lösningar vid fastighetsbildning på landsbygden utan att tumma på ändamålsenlig fastighetsindelning bör eftersträvas (Prop. 1993/94:27. s 14).

2.3 Lämplighetskrav för jord- och skogsbruksfastigheter

Beträffande jord- och skogsbruksfastigheter skall fastigheten anses som lämplig då dess utformning, storlek och sammansättning medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte. Vid bedömning av det ekonomiska utbytet skall hänsyn tas till möjligheten att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten samt att främja sysselsättning i glesbyggd (FBL, SFS 1970:988, 3 kap. 5 §). Rådande politiska riktlinjer kring jord- och skogsbruk ligger till grund för bedömningen för vad som är ett godtagbart ekonomiskt utbyte (Lantmäteriet, 2015). Reglerna i FBL 3 kap. 5 § (SFS 1970:988) är således ett ekonomiskt komplement till de generella lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 § (SFS 1970:988). Detta betyder att grunden vid fastighetsbildning av jord- och skogsbruk är att fastigheten skall ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte och bidra till ett visst netto till brukaren (Prop. 1993/94:27. s 30).

Bedömning av det ekonomiska godtagbara utbytet skiljer sig mellan jord- och skogsbruksfastigheter. Tyngdpunkten vid bedömning av jordbruksfastigheters ekonomiska utbyte ligger vid att fastigheten skall generera brukarens huvudsakliga inkomst (Prop. 1993/94:27. s 30). Om det går att kombinera jordbruket med annan verksamhet på orten bör avsteg kunna göras från att fastigheten skall utgöra den huvudsakliga utkomsten för brukaren. Även när det finns regionalpolitiska skäl kan avsteg göras från bedömning av det huvudsakliga utkomstbegreppet (Prop. 1993/94:27. s 30).

Bedömningen av det ekonomiska kravet för skogsbruksfastigheter skall inte enbart grunda sig i markens produktionsförmåga av virke utan även i icke monetära värden såsom till exempel jaktmöjligheter (Prop. 1993/94:27. s 35). Huruvida en fastighet ska ses som en skogs- eller jordbruksfastighet bör bedömas efter vilken typ av markanvändning som är övervägande (Prop. 1969:128).

2.4 Jordbruksfastigheter, skydd för jordbruksnäringen

Vad det gäller jordbruksfastigheter finns ett speciellt skydd som innebär att fastighetsbildning inte får innebära att olägenheter av betydelse får uppkomma (FBL, SFS 1970:988, 3 kap. 6 §).

6 § Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Lag (1993:1340).
(FBL, SFS 1970:988, 3 kap 7 §)

Det går inte generellt att säga vad som utgör en olägenhet för jordbruksnäringen. Detta måste bedömas från fall till fall och hänsyn måste tas angående de jordbrukspolitiska riktlinjerna samt rådande omständigheter i det aktuella fallet (Prop. 1993/94:27, s 34).

Jordbruksfastigheter är viktiga för ett lands försörjning av livsmedel i fall av kris och krig. Därför är det viktigt att jordbruksmark inte delas in så arronderingen försämras samt att bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter splittras. Bedömningen av en utvecklad och bärkraftig lantbruksenhet skiljer sig geografiskt i Sverige. Ett bärkraftigt och utvecklat lantbruk anses vara ett lantbruk som sysselsätter minst en person inom lantbrukets jordbruk men vid bedömning bör även hänsyn tas till jordbruksmarkens areal och beskaffenhet (Lantmäteriet, 2015). Jordbruksmarken ser annorlunda ut i norra och mellersta Sverige och där tas även hänsyn till icke ägd jordbruksmark till skillnad från i södra Sverige där utgångsläget för bedömning av utvecklade och bärkraftigt lantbruk baserar sig på ägd jordbruksmark (Lantmäteriet, 2015). Skyddsregeln i FBL 3 kap. 6 § (SFS 1970:988) kan tillämpas i vissa fall om skog skiljs från jordbruksfastighet och om detta i förlängningen skulle medverka till att utvecklade jordbruksenheter i Norrland avvecklas (Lantmäteriet, 2015).

2.5 Skogsbruksfastigheter, skydd för skogsnäringen

Fastighetsbildningsåtgärder som rör skogsmark får ej leda till att det ekonomiska utbytet försämras. Fastighetsbildning av skogsmarken skall dessutom inte leda till att väl fungerande skogsbruksfastigheter splittras. Därför finns det en skyddsregel i FBL 3 kap. 7 § (SFS 1970:988) där det står följande:

7 § Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Lag (1993:1340).

(FBL, SFS 1970:988, 3 kap 7 §)

Denna skyddsregel innebär att krav ställs på skogsbruksfastigheters storlek och arrondering. Kraven skall ställas i nivå med de mål som är utfästa vid den rådande skogspolitiken (Lantmäteriet, 2015). De rådande rekommendationerna avseende skogsbruksfastigheters storlek och arrondering framgår i Lantmäterimyndighetens handbok för fastighetsbildningslagen:

- Årlig tillväxt på 200 – 250 kubikmeter skog för skogsbruksfastighet.
- Möjlig behandlingsyta vid slutavverkning minst 3 ha och vid gallring 5 ha.
- Skiftesbredd minst 150 m.

(Lantmäteriet, 2015)

Den årliga tillväxten på en skogsfastighet om 200 – 250 kubikmeter skog gör att fastigheternas storlek blir beroende av hur stor markens produktionsförmåga av virke är. Den årliga tillväxten beräknas på markens genomsnittliga produktionsförmåga. Vad som ska bedömas som skadlig delning av en skogsbruksfastighet avgörs med bakgrund utifrån vad de skogspolitiska målen, miljömålet och produktionsmålet anger (Prop. 1993/94:27.s 35). Skyddsregeln i FBL 3 kap. 7 § (SFS 1970:988) skall främst skydda skogsbruksfastigheter från att bli uppdelade i mindre bitar som i sin tur ger sämre ekonomiska förutsättningar som fastighet innan delning (Lantmäteriet, 2015). Skyddsregeln om skadlig delning av skogsmark gäller även i fråga om skogsmark på jordbruksfastigheter (Lantmäteriet, 2015). Det kan vara svårt att tillämpa riktlinjerna som finns avseende skogsbruksfastighetsstorlek vid fastighetsbildningsåtgärder såsom klyvning etc. Faktorer som topografi, terräng samt arrondering kan bli avgörande för dessa fall (Lantmäteriet, 2015).

2.6 Fastighetsreglering

När fastigheter skall ombildas används fastighetsreglering. Rätt att påkalla en fastighetsreglering har ägaren av berörd fastighet. Överförs mark från en fastighet till en annan har både mottagaren samt den avstående fastighetens ägare rätt att söka om fastighetsreglering (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013). Denna fastighetsbildningsåtgärd finns i Fastighetsbildningslagen och innebär att de befintliga fastigheterna ändras utan att nya uppkommer (Julstad, 2015). Följande står i FBL:

1 § Genom fastighetsreglering får

1. mark överförs från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas. Lag (2001:890).

(FBL, SFS 1970:988, 5 kap 1 §)

Fastighetsreglering sker oftast då markägare är eniga men skulle markägare vara oense finns möjlighet att använda visst tvång. Detta är för att kunna uppnå de förbättringar och ändringar i fastighetsindelningen som är önskade när reglering påkallats (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013). När mark genom fastighetsreglering överförs påverkas även de rättigheter som belastar marken. Lokaliserade avtals servitut och nyttjanderätter slutar i regel att gälla i den mark som frångår fastighet, medan rättigheter som bildats genom myndighetsbeslut eller domstol, så kallade officialrättigheter, alltid fortsätter att gälla i marken (Julstad, 2015). Lantmäterimyndigheten kan besluta att nyttjanderätt eller avtals servitut skall fortsätta att gälla i överförd mark. Vid en fastighetsreglering där mark överförs från en fastighet till en annan skall kompensation utgå i form av mark, andel i samfällighet eller, om mer ändamålsenligt, pengar (FBL, SFS 1970:988, 5 kap 2 §).

Vid fastighetsreglering måste ett antal villkor vara uppfyllda, annars kan denna ej ske. Villkoren är av två slag, skydd till föremån för enskilda intressen samt skydd för allmänna intressen (Julstad, 2015). Skyddet för det enskilda intresset är dispositivt vid överenskommelse om fastighetsreglering medan vid tvångsvisa fastighetsregleringar måste villkoren vara uppfyllda. Villkoren framgår i FBL 5 kap (SFS 1970:988) och kallas de allmänna reglerna för fastighetsreglering. Reglerna är följande: båtnadsvillkoret, förbättringsvillkoret, opinionsvillkoret, byggnadsskyddet, fastighetsskyddet (Julstad, 2015).

Båtnadsvillkoret FBL 5 kap. 4 § (SFS 1970:988) innebär att fördelarna med fastighetsregleringen skall överväga kostnaderna och eventuella olägenheter som fastighetsregleringen innebär. De positiva värdeförändringarna för fastigheter som ingår i en fastighetsreglering skall överstiga de kostnader som fastighetsregleringen medfört, en fastighetsreglering ska således gå med vinst. Båtnadsvillkoret är dispositivt (Lantmäteriet, 2015).

Förbättringsvillkoret FBL 5 kap. 5 § st.1 (SFS 1970:988), medför att den sökande inte kan tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar i sin fasta egendom utan att det leder till en förbättring för sökande. Villkoret är dispositivt (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013).

Opinionsvillkoret i FBL 5 kap. 5 § st. 2 (SFS 1970:988) skyddar sakägare när annan sökt om förrättning samt när en reglering blir mer omfattande än vad som är nödvändigt för att förbättra sökandes fastigheter. En fastighetsreglering kan inte genomföras om de som blir berörda motsätter sig fastighetsregleringen och de har speciellt relevanta skäl för det (Julstad, 2015).

Byggnadsskyddet FBL 5 kap. 7 § (SFS 1970:988) säger att om det finns en byggnad belägen på mark som blir överförd genom fastighetsreglering får fastighetsregleringen inte genomföras. Undantag får göras från denna bestämmelse då byggnaden utgör ett obetydligt värde eller om överföring av mark med byggnad skulle bidra till en bättre fastighetsindelning. Byggnadsskyddet är dispositivt (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2013).

Fastighetskyddet FBL 5 kap. 8 § (SFS 1970:988) säger att en fastighet som genomgår fastighetsreglering ej efter åtgärden får bli mindre lämpad för det ändamål som fastigheten var bildad för innan reglering. Fastigheters värde efter reglering får inte minska eller öka väsentligt så att olägenhet uppkommer för fastighetsägare (Julstad, 2015).

2.7 Fastighetstransaktion genom fastighetsreglering av jord- och skogsbruksfastigheter

Förvärvslagstiftning i Sverige är en politisk angelägenhet. Jordaförvärvslagen är en lag som inskränker rätten att förvärva lantbruksegendom. Syftet med Jordaförvärvslagen (SFS 1979:230) är att gynna boende och sysselsättning på landsbygden, att vidhålla en sund ägarstruktur avseende fysiska och juridiska personer. Detta för att juridiska personer inte skall konkurrera ut de fysiska personerna på fastighetsmarknaden för lantbruksegendomar (Jordbruksverket, 2011). Om fastighetsreglering sker genom överrensommelse, och tillstånd erfordras enligt Jordaförvärvslagen (SFS 1979:230), upprätthålls lagstiftningen genom att Lantmäteriet underrättar Länsstyrelsen (Lantmäteriet, 2015).

Vid en fastighetsreglering får avsteg göras från de allmänna reglerna för fastighetsreglering så länge sakägare är överens. Dispositionsfriheten som FBL 5 kap. 18 § ger upphov till är omfattande. Detta för att förrättningsförfarandet underlättas genom att de enskildas önskemål tillgodoses. I sin tur bidrar detta till att sakägarna blir mer aktivt engagerade i förrättningen (Prop. 1969:128, del B, s 448).

FBL 5 kap. 18 § 3 p. möjliggör avsteg från FBL (SFS 1970:988) 5 kap 8 § som rör fastighets storleksförändring. En överenskommelse om att överföra mark från en fastighet till en annan liknar ett köpeavtal för köp av fast egendom enligt Jordabalken (SFS 1970:994) (Lantmäteriet, 2015). Det finns dock skillnader. Äganderätten till marken vid ett köp enligt Jordabalken (SFS 1970:994) övergår då parterna undertecknar överlåtelseavtalet, medan vid fastighetsreglering

övergår äganderätten när förrättningen vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret (Lantmäteriet, 2015).

Ett stort antal jord- och skogsbruksfastigheter överläts genom fastighetsreglering (Kommittédirektiv, 2015:62, s 2). Att genom fastighetsreglering överföra mark från en fastighet till en annan utnyttjas för att undgå stämpelskatt. Det kan även användas för att uppnå en lämpligare fastighetsindelning (Larsson, Badur, Jensen & Synnergren, 2014). En överenskommelse om fastighetsreglering är inget förvärv vilket leder till att Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SFS 1984:404) ej är tillämpbar (Larsson, Badur, Jensen & Synnergren, 2014).

2.8 Tidigare studier

Avstånd mellan skiften och fastigheters lämplighet har tidigare behandlats i examensarbeten.

Brånhult & Giselsson (2015) studerade fastigheters lämplighet i flera skiften i examensarbetet "Funktionellt samband: En studie av fastigheters lämplighet i flera skiften". De studerade alla fastigheter förutom jord- och skogsbruksfastigheter, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter och ägarlägenhetsfastigheter. I intervjuer med lantmätare framkom det att hinder i form av en motorväg mellan fastigheter kunde leda till att fastighetsreglering kunde bli svår att genomföra, möjligheten att ta sig mellan skiften var viktig. Majoriteten av respondenterna var ense om att fastighetsändamål spelade en stor roll i frågan om det godtagbara avståndet mellan skiftena. I en enkätundersökning visade det sig att lantmätarna var restriktiva när det gällde att bilda bostadsfastigheter där skiftena inte låg intill varandra. Enkätundersökningen visade också att få lantmätare ville genomföra förrättningar där avståndet mellan skiftena skulle bli 100 – 200 meter (Brånhult & Giselsson, 2015).

Långa avstånd mellan skogsskiften efter fastighetsreglering har Gustav Hellrup (2014) tagit upp i sin rapport "Lämpliga skogsbruksfastigheter: Om långa avstånd mellan skogsskiften efter fastighetsreglering". För att undersöka hur långa avstånd förrättningslantmätare i Sverige tillåter samt hur det aktuella rättsläget i denna fråga är använde sig han av fyra metoder. En intervju, en enkätundersökning, en studie av gällande rätt samt ett samtal. Enkätundersökningen besvarades av 34 förrättningslantmätare på 33 kontor spridda över landet. Av enkäten framgick att åtta kontor hade riktlinjer som angav ett visst antal mil som tilläts mellan skogsskiften. Det var fyra kontor som svarade att de tillät fastighetsregleringar inom kommungräns. Det vanligaste var att bedöma från fall till fall vilket som var det tillåtna avståndet mellan skogsskiftena; något som 21 kontor tillämpade (Hellrup, 2014).

Det tillåtna avståndet som grundade sig på en principöverenskommelse mellan Lantmäterimyndigheten och länsstyrelse var ca två mil från utskifte till hemskifte

eller brukningscentra. Somliga kontor hade även en överrensommelse med Skogsstyrelsen om ett längsta avstånd om maximalt 10 kilometer körväg. De kontor som använde sig av praxis eller egna riktlinjer uppgav ett accepterat avstånd på 5 till 25 kilometer (Hellrup, 2014).

För de kontor som bedömde lämpligt avstånd mellan skogsskiften från fall till fall var medianvärdet 5,5 kilometer fågelvägen åren 2013 – 2014. Det kortaste avståndet var mindre än 1 km och det längsta var 20 km. Det förekom två fall där fastighetsreglering blivit nekad. I ena fallet nekades fastighetsregleringen på grund av fastigheternas storlek och ändamål. I det andra fallet låg en stor del av tätort mellan fastighet och sökt skifte (Hellrup, 2014).

På frågan varför inte långa avstånd tillåtits svarade ett kontor att kommungränsen i princip utgjorde en maxgräns och att fastighetsdelarna skulle ha ett funktionellt samband. Kontoret angav också att de gjorde en bedömning av hur transportmöjligheterna mellan de yrkade skiftena var. Andra kontor gjorde sina bedömningar utifrån hur fastigheterna såg ut, deras arrondering samt utifrån om fastighetsregleringen ledde till förbättringar för fastigheten. En annan anledning till att inte tillåta långa avstånd mellan skiften var att undvika blandningar mellan olika byar och syftade till ortnamnsvården och enklare hantering i fastighetssystemen (Hellrup, 2014).

De kontor som i enkätundersökningen tillät alla avstånd inom kommungränsen menade på att dagens skogsbruk bedrivs på sådant sätt att skiften kan ligga åtskilda. Dessa kontor tog hänsyn till storleken på skifte som skulle regleras över till annan fastighet. Skiftet fick inte vara för litet för att bruka som egen enhet. Ett kontor hade en gräns på 100 skogskubikmeter i årlig avkastning (Hellrup, 2014).

Gustav Hellrup konstaterar även att det rådande rättsläget kring långa avstånd mellan skogsskiften är osäkert samt att rättstillämpningen skiljer sig avsevärt. Detta leder till att bedömningarna riskerar att bli subjektiva. Den varierande rättstillämpningen och förämningslantmätarens efterfrågan visar på ett behov av att ta fram tydligare riktlinjer (Hellrup, 2014).

Johan Skutin (2006) har berört frågan om avstånd mellan skogsskiften i sitt examensarbete "Får en skogsbruksfastighet blir hur stor som helst". Han har intervjuat företrädare från fem skogsbolag, förämningslantmätare i tre län samt företrädare från Skogsstyrelsen. Bolagen som intervjuades svarade att den skogliga driften var den viktigaste faktorn att beakta vid utformningen av skogsbruksfastigheter. Flera av de intervjuade bolagen angav att de helst ville ha all mark samlad i en kvadrat men detta ansågs som en utopi. Att samla all mark och bilda en enda stor fastighet i en kommun fanns det inga direkta incitament till. Att bilda stora skogsbruksfastigheter menade vissa bolag var positivt då det blev färre rågångar att underhålla samt eftersom att timmertransporterna kunde utföras effektivare och då spara pengar. Det skatterättsliga perspektivet var något som bolagen beaktade då de skulle lösa frågor kring arrondering. Flera av

bolagen påpekade att stämpelskatten vid fastighetsförvärv gjorde att en fastighetsreglering ofta var prisvärd (Skutin, 2006).

Av de intervjuer som Skutin höll med lantmäterimyndigheterna i tre län framgick det att avståndet mellan skiften vid fastighetsbildning var viktigt. För att fastigheten kunde skötas spelade tillgången till väg en roll vid lämplighetsprövningen. Ett maximalt avstånd bör vara 20 kilometer mellan skiften. Det maximala avståndet på 20 kilometer var inget som var absolut utan avvikelser kunde göras om det fanns tillgång till vägar. Lantmäterimyndigheterna ansåg att det fanns en större möjlighet att tillåta skiften som låg en bit ifrån varandra då skiftena var av någorlunda storlek (Skutin, 2006).

Avstånd mellan skiften på jordbruksfastigheter har behandlats i ett examensarbete av Lindblom & Olofsson (2013) "Lämpliga jordbruksfastigheter". Intervjuer gjordes med förrättningslantmätare i Skånes län. Två av de intervjuade tyckte att det skulle finnas en övre gräns för hur långt bort ett skifte får ligga, ca 5 kilometer. De andra förrättningslantmätarna tyckte att avståndet mellan skiften bör bedömas utifrån vad som anses praktiskt möjligt att bruka. Frågan ställdes även till förrättningslantmätarna om vad de ansåg som ett rimligt brukningsavstånd. Några respondenter angav avståndet 5 – 10 kilometer körväg eller i tid en timmes körväg. Ett längre avstånd kunde principiellt tillåtas då det rörde ett stort skifte. En del av respondenterna angav att det var lantbrukaren själv som fick avgöra vad som var ett ekonomiskt godtagbart brukningsavstånd. En klar majoritet av respondenterna angav att köravståndet skulle bedömas och inte fågelvägen. En förrättningslantmätare intervjuades även i egenskap av erfaren lantbrukare och han ansåg att företagare kunde tänka sig en timmes körväg till sin åkermark vilket idag skulle motsvara ca 40 km. Han menade att det var markens produktionsförmåga som för företagarna avgjorde lämpligt avstånd från brukningscentrum till skifte (Lindblom & Olofsson, 2013).

I en intervju med lärare i lantbruksteknik vid Sveriges lantbruksuniversitet framgick att långa avstånd till skiften kan ha påverkats vid Sveriges inträde i EU då traktorer fick framföras i 40 km/h istället för tidigare 30 km/h. Respondenten såg inga problem med långa avstånd mellan skiften utan det torde vara upp till lantbrukaren själv om han ville ha långa avstånd (Lindblom & Olofsson, 2013).

Att strikt bestämma ett maximalt avstånd mellan skiften skulle underlätta förrättningslantmätarnas beslut och bidra till en större homogenitet i lämplighetsprövningen av jordbruksfastigheter. Jordbrukets förutsättningar varierar i landet varför en maxgräns som är rättvis torde vara svår att införa (Lindblom & Olofsson, 2013).

2.9 Studiens syfte

Litteraturstudien ovan visar på att det inte finns klara riktlinjer för vilket avstånd som skall tillåtas mellan skiften vid fastighetsreglering av jord- och skogsbruksfastigheter. I rekommendationer utgivna av Lantmäteriet står det att *”extremt splittrade samt extremt stora fastigheter bör undvikas”* (Lantmäteriet, 2015). I lagtext står det att *”vid fastighetsbildning av jord- och skogsbruksfastigheter skall fastigheten anses som lämplig då dess utformning, storlek och sammansättning medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte”* (FBL, SFS 1970:988, 3 kap. 5 §). Tidigare studier i ämnet visar att rättsläget kring avstånd vid fastighetsreglering är något oklart samt att det kan förekomma regionala skillnader i tillämpning.

Mot denna bakgrund är syftet med denna undersökning att ge en bild av vad som i praktiken är det accepterade avståndet mellan skiften vid fastighetsregleringar. I och med att det är upp till förrättningslantmätaren att göra en bedömning finns en risk att bedömningen blir subjektiv. Detta kan leda till att likhetsprincipen i det svenska rättssystemet äventyras.

Följande frågor har ställts inför undersökningen:

- Vilka avstånd förekommer mellan skiften vid fastighetsreglering av jord- och skogsbruksfastigheter?
- Vilket samband finns mellan storlek på fastighet och avståndet till tillfört skifte?
- Vilken inverkan har markanvändningen på tillfört skifte för avståndet?
- Hur påverkas avståndet till tillfört skifte av mellanliggande hinder i form av bebyggelse och järnvägar?
- Vad finns det för skillnader i accepterat avstånd i olika delar av landet?

3. MATERIAL OCH METODER

I detta kapitel ges information om hur studien har genomförts. Resultatet grundar sig på en pilotstudie och urval av för undersökningen aktuella förrättningar. Materialet till inledningen baserar sig på gällande rätt, aktuell facklitteratur, Lantmäteriets handböcker samt propositioner.

3.1 Pilotstudie

De data som samlades in vid pilotstudien var: fastighets storlek, tillfört skiftes storlek, avstånd till tillfört skifte och förekomst av hinder vid närmaste körväg.

Med hjälp av de inbyggda verktygen i GeoVy mättes närmaste avstånd i körväg mellan skifte som reglerades till fastighet och fastighets ursprungliga skifte. Avståndet på närmaste körväg mättes längs allmänna och enskilda vägar. Vid en fastighetsreglering där flera skiften reglerats till en fastighet mättes avståndet till det skifte som var beläget längst bort. I samband med avståndsmätningen konstaterades även om närmaste väg gick genom sammanhängande bebyggelse, småort eller större, eller över järnväg. SCB definierar småort som *”sammanhängande bebyggelse med 50 – 199 invånare och högst 150 meter mellan husen”* (SCB, u.å. Länk C) och denna definition användes i arbetet gällande bebyggelse.

Fastigheternas storlek framgick i förrättningsakten och i de fall areal inte var redovisad utfördes en sökning i fastighetsregistret. Vid icke redovisad areal gjordes en mätning med hjälp av verktyg för arealmätning i GeoVy.

Arbetet inleddes med att upprätta en pilotstudie för att kunna bilda en uppfattning om vad för information som framgick i förrättningsakterna. Tiden som krävdes för att läsa förrättningsakter, söka efter relevant fastighetsreglering samt mäta avstånd uppmättes för att underlätta planeringen av studien. Efter avslutad pilotstudie justerades frågeställningen något. Utkast för diagram och tabeller skapades.

3.2 Grundstudie – urval av förrättningar

Efter genomförd pilotstudie lästes förrättningsakter från Gävleborgs län, Jämtlands län, Kronobergs län, Östergötlands Län samt Örebro län. Antalet län i undersökningen valdes för att få en geografisk spridning och ett så stort underlag som möjligt med hänseende till tidsåtgång. Utsökning av relevanta fastighetsregleringar till arbetet gjordes från alla gjorda fastighetsregleringar i de berörda länen åren 2014 och 2015. De kriterier som ställdes för att fastighetsregleringen ansågs relevant för undersökningen var följande:

- Avstånd mellan skifte som tillförts och hemskifte var minst 60 meter.
- Fastigheternas ändamål var jord- eller skogsbruk.

Med hjälp av Lantmäteriets söktjänst Arkivsök söktes fastighetsregleringar fram i varje län och därefter lästes varje förrättningsakt manuellt för att kunna sortera ut lämpliga fastighetsregleringar till studien. När en fastighetsreglering passade in på kriterierna för undersökningen användes Lantmäteriets karttjänst GeoVy för att uppsöka fastigheter som berördes av fastighetsregleringen.

Markanvändning har i första hand fastställts genom att läsa i förrättningsakterna om fastigheternas fortsatta lämplighet för jord- eller skogsbruksändamål. I de fall uppgifter om markanvändning ej framgick i förrättningsakten studerades ortofoto över skifte. Vid bedömningen klassades skifte som antingen jord- eller skogsbruksmark beroende på huvudsaklig markanvändning. Skogsmark i denna undersökning omfattar mark som är avsedd för skogsbruk samt impediment. Jordbruksmark innefattar betesmark samt åkermark.

3.3 Bortfall

Somliga fastighetsregleringar har genomförts i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder och då har avstånd mellan skiften varit svåra att mäta. Detta gjorde att komplicerade förrättningar med flera fastighetsbildningsåtgärder inte gick att mäta på ett tillfredställande sätt och har därmed utelämnats i undersökningen. Det köravstånd som mätts med karttjänsten GeoVy är ett ungefärligt köravstånd. Detta på grund av svårighet att anpassa mätverktyget exakt efter vägens sträckning. Somliga fastigheter innefattar en viss areal vatten och detta har ej justerats i undersökningen.

4. RESULTAT

Nedan redogörs för resultatet utifrån de frågeställningar som ställts upp i avsnitt 2.9 fördelat på de i studien ingående länen. Resultatet redovisas i diagram och tabeller. Efter resultatredovisning per län kommer en sammanställning samt en jämförelse mellan de olika länen.

4.1 Gävleborgs län

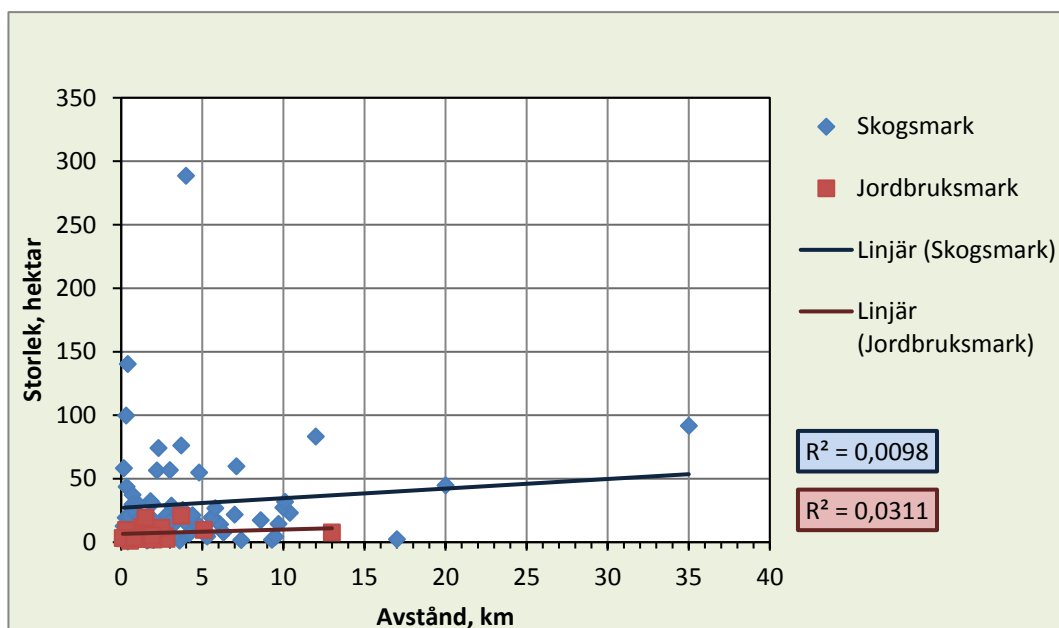
Antalet fastighetsregleringar för Gävleborgs län berörde 86 fastigheter. Av dessa klassades 78 procent som skogsmark beträffande markanvändning på tillfört skifte medan resterande 22 procent klassades som jordbruksmark. Samtliga data är från fastighetsregleringar registrerade åren 2014 till 2015.

Nedan i tabell 4.1.1 presenteras avståndet till närmaste körväg mellan tillfört skifte och hemsifte beläget i Gävleborgs län. 35,0 kilometer var det längst uppmätta avståndet. Detta avstånd gällde då markanvändning för tillfört skifte var skogsmark. 90 procent av alla fastighetsregleringar hade ett avstånd på 9,6 kilometer eller kortare.

Tabell 4.1.1. Tabell över köravstånd uppdelat på markanvändning.

Markanvändning	Avstånd till skifte			
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km	90:e Percentil
Jordbruksmark	19	2,3	13,0	4,0
Skogsmark	67	4,6	35,0	9,8
Samtliga	86	4,1	35,0	9,6

Sambandet mellan storlek på skifte som reglerats till fastighet och avståndet presenteras i figur 4.1.2. För skogsmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,01$ medan för jordbruksmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,03$. Ju större storlek på skifte som reglerats till fastighet desto längre avstånd. Korrelationen är svagt positiv i båda fallen, men inte tillräckligt för att kunna säkerställa ett samband.



Figur 4.1.2. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek.

Hur hinder i form av bebyggelse eller korsning av järnväg påverkar avståndet till tillfört skifte i Gävleborgs län framgår i tabell 4.1.3 samt tabell 4.1.4 nedan. Avståndet är längre i medeltal när närmaste körväg korsar småort eller järnväg jämfört med medelavståndet för alla fastighetsregleringar gjorda i länet.

Tabell 4.1.3. Tabell över köravstånd vid hinder järnväg.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	1	5,1	5,1
Skogsmark	2	11,6	35,0
Samtliga	3	4,6	35,0

Tabell 4.1.4. Tabell över avstånd vid hinder bebyggelse.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	5	5,1	13,0
Skogsmark	9	10,3	35,0
Samtliga	14	8,45	35,0

4.2 Jämtlands Län

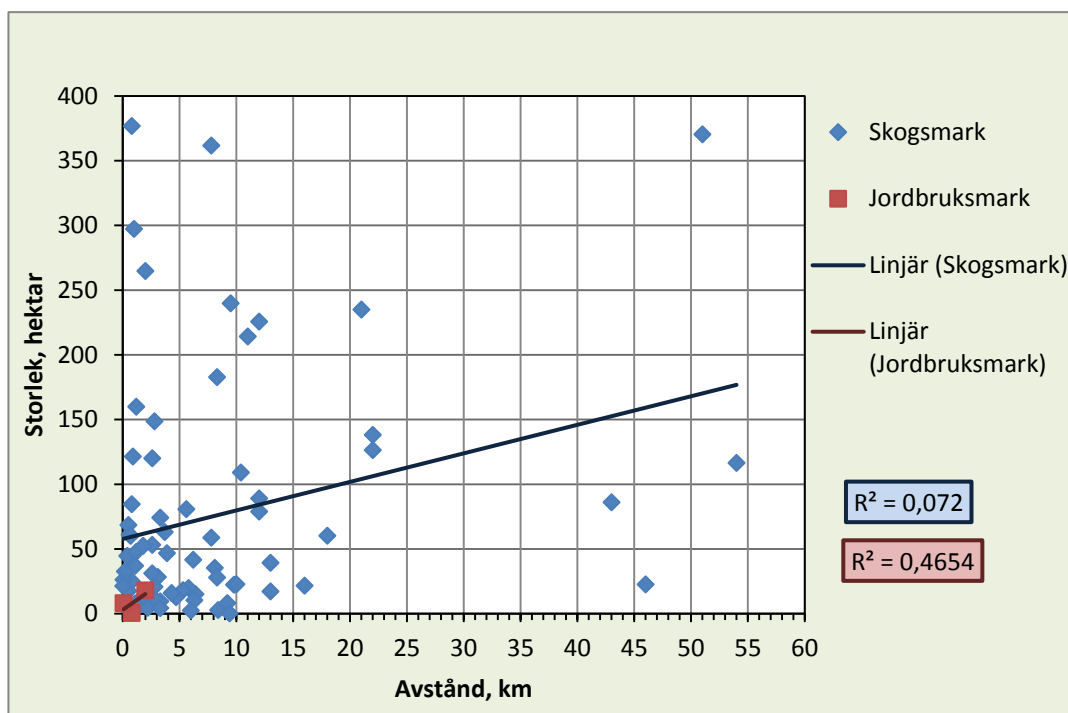
Antalet fastigheter där fastighetsreglering utfördes i Jämtlands län år 2015 och 2016 uppgick till 71 stycken. Vanligaste markanvändning för tillfört skifte var skogsmark, 96 procent medan jordbruksmark stod för 4 procent.

Hur långt avstånd som förekommer vid fastighetsreglering framgår i tabell 4.2.1 nedan. 54 kilometer var det längsta avståndet som uppmättes. Det avståndet gällde ett skifte med markanvändning skogsmark. 90 procent av alla fastighetsregleringar hade ett avstånd på 9,6 kilometer eller kortare.

Tabell 4.2.1. Tabell över köravstånd uppdelat på markanvändning.

Markanvändning	Avstånd till skifte			
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km	90:e Percentil
Jordbruksmark	3	1,0	2,0	na
Skogsmark	75	7,8	54,0	17,2
Samtliga	78	7,6	54,0	9,6

Sambandet mellan skiftes storlek och köravstånd till hemsifte presenteras i figur 4.2.2 nedan. För skogsmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,07$ medan för jordbruksmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,05$. Ju större storlek på skifte som reglerats till fastighet desto längre tenderar avståndet att vara. Korrelationen är alltså svagt positiv vid jord- och skogsbruksmark men inte tillräckligt för att kunna påvisa ett säkert samband.



Figur 4.2.2. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek.

Hur avståndet för närmaste körväg mellan skiften påverkas av hinder i form av bebyggelse och korsning av järnväg presenteras i tabell 4.2.3 samt tabell 4.2.4 nedan. I länet fanns ingen fastighetsreglering där tillfört skifte var jordbruksmark och närmaste körväg korsade hinder såsom järnväg eller bebyggelse. I medeltal förekom ett längre avstånd vid mellanliggande hinder i jämförelse med medelavståndet för alla fastighetsregleringar gjorda i länet.

Tabell 4.2.3. Tabell över köravstånd vid hinder järnväg.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	0	na	na
Skogsmark	7	20,7	54,0
Samtliga	7	20,7	54,0

Tabell 4.2.4. Tabell över köravstånd vid hinder bebyggelse

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	0	na	na
Skogsmark	18	13,6	54,0
Samtliga	18	13,6	54,0

4.3 Kronobergs län

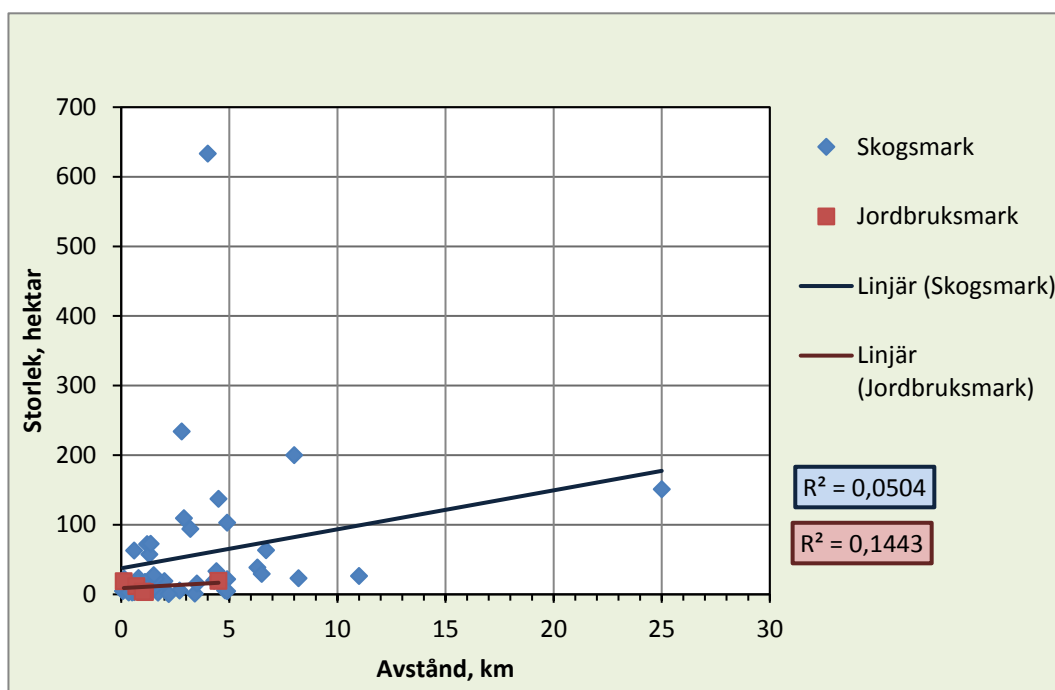
Antal fastigheter i Kronobergs län uppgick till 48 stycken. Samtliga fastighetsregleringar registrerade åren 2014 och 2015. Den markanvändning på skifte som reglerats till fastighet var skogsmark i majoritet, 90 procent och 10 procent var jordbruksmark.

Avståndet närmaste körväg mellan tillfört skifte och hemsifte presenteras i tabell 4.3.1 nedan. Längsta avståndet uppmättes till 25 kilometer och det berörde fastighetsreglering där skogsmark var markanvändning på tillfört skifte. 90 procent av alla fastighetsregleringar hade ett avstånd på 6,6 kilometer eller kortare.

Tabell 4.3.1. Tabell över köravstånd uppdelat på markanvändning.

Markanvändning	Avstånd till skifte			
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km	90:e Percentil
Jordbruksmark	5	1,48	4,5	na
Skogsmark	43	3,47	25,0	6,7
Samtliga	48	3,26	25,0	6,6

Samband mellan storlek på tillfört skifte och avstånd presenteras nedan i figur 4.3.2.



Figur 4.3.2. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek.

Sambandet i figur 4.3.2 är positivt vid markanvändning skogsmark samt vid jordbruksmark. För skogsmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,05$ medan

för jordbruksmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,14$. Ju större storlek på skifte som reglerats till fastighet desto längre är avståndet. Hur närmaste körväg till skifte påverkas av hinder presenteras i tabell 4.3.3 nedan.

Tabell 4.3.3. Tabell över köravstånd vid hinder järnväg.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	0	na	na
Skogsmark	1	11,0	11,0
Samtliga	1	11,0	11,0

Hinder som bebyggelse förekom inte i länet. I medeltal förekom ett längre avstånd vid mellanliggande hinder i jämförelse med medelavståndet för alla fastighetsregleringar gjorda i länet.

4.4 Örebro län

Antalet fastigheter som berördes av fastighetsreglering var 58 stycken. Markanvändning på tillfört skifte var 64 procent skogsmark och 36 procent jordbruksmark. Samtliga fastighetsregleringar registrerades något av åren 2014 eller 2015.

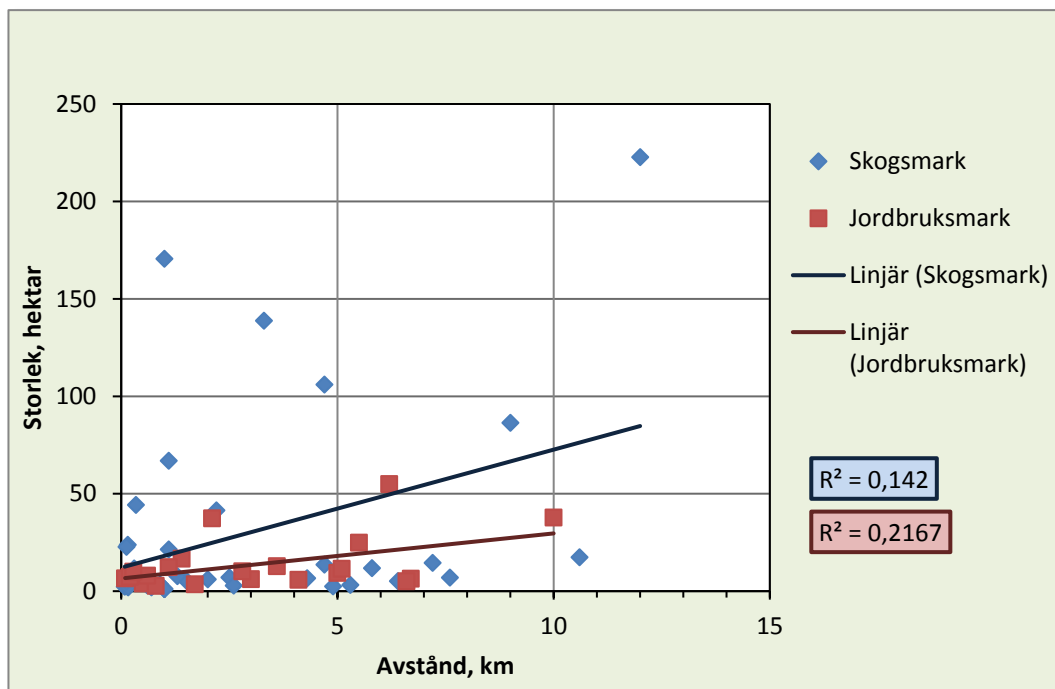
Avstånd till tillfört skifte presenteras i tabell 4.4.1 nedan. Avstånd är redovisat efter markanvändning på tillfört skifte.

Tabell 4.4.1. Tabell över köravstånd uppdelat på markanvändning.

Markanvändning	Avstånd till skifte			
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km	90:e Percentil
Jordbruksmark	21	3,2	10,0	6,6
Skogsmark	37	2,9	12,0	7,4
Samtliga	58	3,0	12,0	6,9

Längst avstånd till skifte var 12 kilometer vid skogsmark. Vid jordbruksmark mättes det längsta avståndet 10 kilometer, tabell 4.4.1. 90 procent av alla fastighetsregleringar hade ett avstånd på 6,9 kilometer eller kortare.

Hur avstånd påverkas av storlek på det skifte som reglerats till fastighet presenteras i figur 4.4.2 nedan.



Figur 4.4.2. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek.

Sambandet i figur 4.4.2 är positivt vid såväl markanvändning skogsmark som jordbruksmark. För skogsmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,14$ medan för jordbruksmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,22$. Vid större storlek på skifte som reglerats till fastighet desto längre är avståndet. Korrelationen är inte tillräckligt stark för att kunna konstatera ett säkert samband.

Hur avståndet till skifte påverkas av mellanliggande hinder i form av järnväg och bebyggelse presenteras i tabell 4.4.3 samt tabell 4.4.4 nedan.

Tabell 4.4.3. Tabell över köravstånd vid hinder järnväg.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	1	10,0	10,0
Skogsmark	1	7,6	7,6
Samtliga	2	8,8	10,0

Tabell 4.4.4. Tabell över köravstånd vid hinder bebyggelse.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	3	5,3	10,0
Skogsmark	5	6,3	10,6
Samtliga	8	5,9	10,6

Vid järnväg som hinder var medelavståndet 10,0 kilometer för jordbruksmark och 7,6 för skogsmark. Vid mellanliggande bebyggelse var medelavståndet 5,3 kilometer för jordbruksmark och 6,3 för skogsmark. I medeltal förekom ett längre avstånd vid mellanliggande hinder i jämförelse med medelavståndet för alla fastighetsregleringar gjorda i länet.

4.5 Östergötlands län

Antalet fastigheter som berördes var 37 stycken. Skifte med markanvändning skogsmark var i majoritet, 57 procent. Skifte vars markanvändning var jordbruksmark stod för resterande 43 procent av tillförda skiften. Alla fastighetsregleringar var registrerade åren 2014 och 2015.

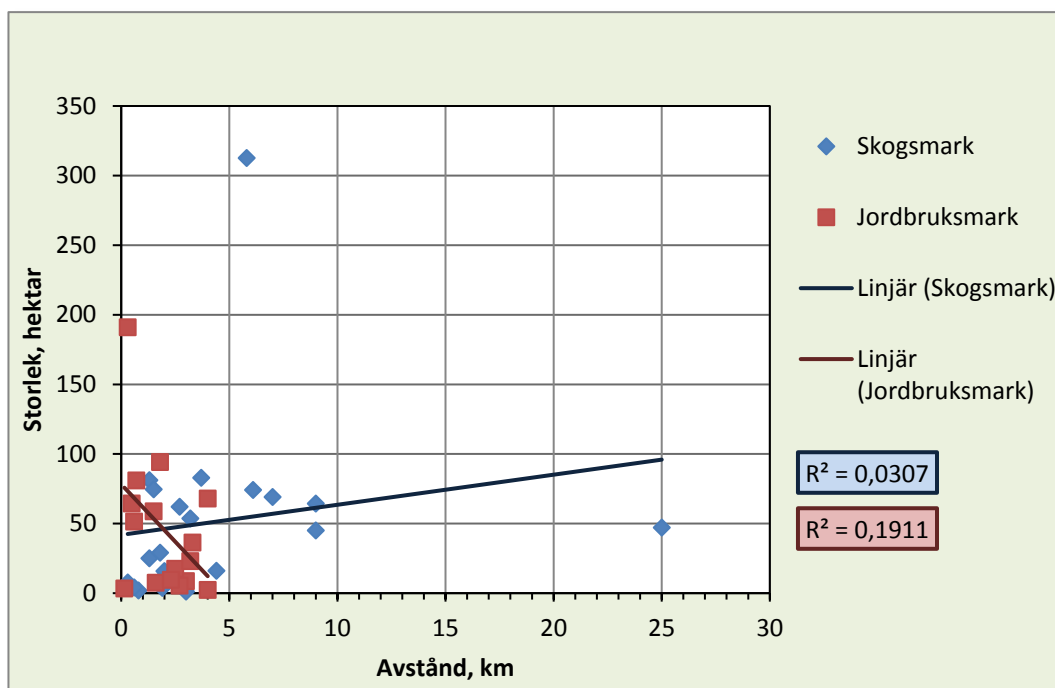
Avstånd mellan fastighet och tillfört skifte presenteras i tabell 4.5.1 nedan.

Tabell 4.5.1. Tabell över köravstånd uppdelat på markanvändning.

Markanvändning	Avstånd till skifte			
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km	90 % Percentil
Jordbruksmark	16	3,01	4,0	3,7
Skogsmark	21	4,39	25,0	9,0
Samtliga	37	3,36	25,0	6,5

Längst avstånd till skifte var 25 kilometer vid skogsmark. Vid jordbruksmark mättes det längsta avståndet 4 kilometer, tabell 4.5.1. 90 procent av alla fastighetsregleringar hade ett avstånd på 6,5 kilometer eller kortare.

Hur avstånd påverkas av storlek på det skifte som reglerats till fastighet presenteras i figur 4.5.2 nedan.



Figur 4.5.2. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek.

Sambandet i figur 4.5.2 är svagt positivt vid markanvändning skogsmark och negativt vid jordbruksmark. För skogsmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,03$ medan för jordbruksmark är determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,19$. Vid större storlek på skifte som reglerats till fastighet desto längre är avståndet vid skogsmark. Omvänt gäller jordbruksmark, ju mindre areal på tillfört skifte desto längre avstånd. Korrelationen är inte tillräckligt stark för att kunna konstatera ett säkert samband.

Hur avståndet påverkas av mellanliggande hinder i form av järnväg eller bebyggelse presenteras i tabell 4.5.3 samt tabell 4.5.4 nedan.

Tabell 4.5.3. Tabell över köravstånd vid hinder järnväg.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	0	na	na
Skogsmark	1	6,1	6,1
Samtliga	1	6,1	6,1

Tabell 4.5.4. Tabell över köravstånd vid hinder bebyggelse.

Markanvändning	Avstånd till skifte		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jordbruksmark	2	2,4	3,2
Skogsmark	4	10,0	25,0
Samtliga	6	7,4	25,0

I tabell 4.5.3 framgår att jordbruksmark inte förekom vid fastighetsreglering där närmaste väg mellan fastighet och tillfört skifte korsade järnväg. Järnväg korsades då markanvändning var skogsmark och avståndet var i medeltal 6,1 kilometer. I medeltal förekom ett längre avstånd vid mellanliggande hinder i jämförelse med medelavståndet för alla fastighetsregleringar gjorda i länet.

4.6 Jämförelse samtliga län

Antalet fastigheter i samtliga län som berördes av fastighetsreglering var 307 stycken. Markanvändning för dessa var skogsmark 243 (79 %) och 64 (21 %) jordbruksmark. Alla fastighetsregleringar registrerades åren 2014 och 2015.

I tabell 4.6.1 nedan presenteras avstånd i närmaste körväg för samtliga län då markanvändning på tillfört skifte var jordbruksmark.

Tabell 4.6.1. Avstånd i körväg för jordbruksmark i respektive län.

Län	Jordbruksmark		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Örebro	21	3,2	10,0
Östergötland	16	3,0	4,0
Gävleborg	19	2,3	13,0
Kronoberg	5	1,5	4,5
Jämtland	3	1,0	2,0
Samtliga	90 % percentil = 5,1 km		

Längst avstånd tilläts i Gävleborgs län, 13 kilometer. I Jämtlands län tilläts 2 kilometer. Detta ger en skillnad på 11 kilometer i jämförelse med Gävleborg län, tabell 4.6.1 ovan. 90 procent av alla fastighetsregleringar som rörde jordbruksmark hade ett avstånd på 5,1 kilometer eller kortare.

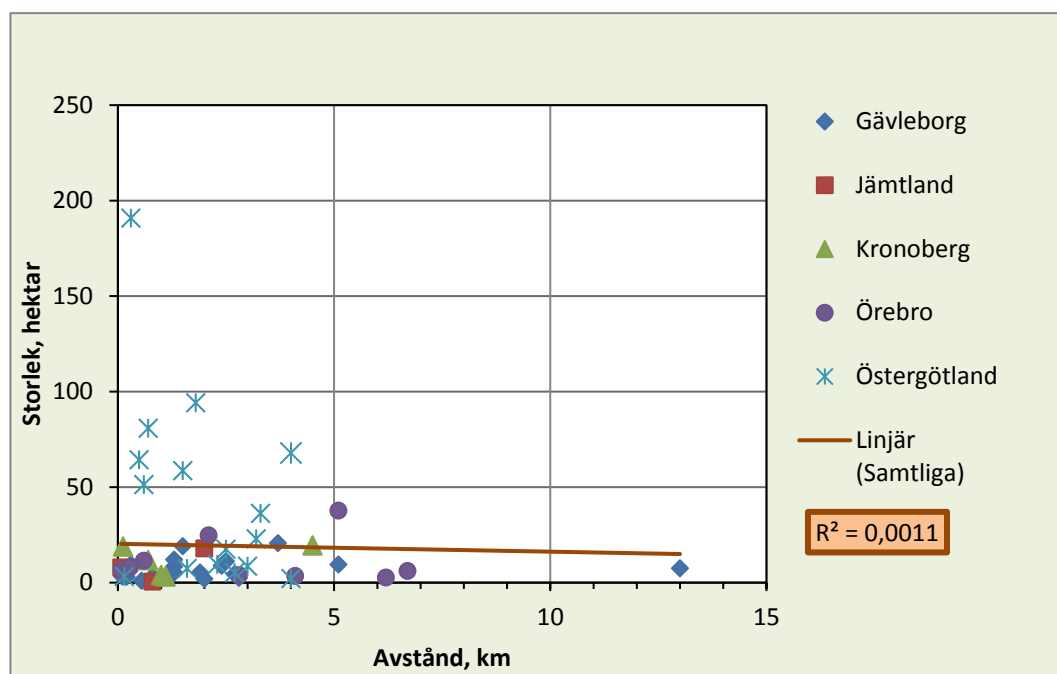
I tabell 4.6.2 nedan framkommer avstånd i närmaste körväg för samtliga län då markanvändning på tillfört skifte var skogsmark.

Tabell 4.6.2. Avstånd i körväg till tillfört skifte för skogsmark i respektive län.

Län	Skogsmark		
	Antal fastighetsregleringar	Medel, km	Längst, km
Jämtland	75	7,8	54,0
Gävleborg	67	4,6	35,0
Östergötland	21	4,4	25,0
Kronoberg	43	3,5	25,0
Örebro	37	2,9	12,0
Samtliga	90 % percentil = 10,4 km		

Längst avstånd tilläts i Jämtlands län, 54 kilometer. I Örebro län tilläts 12 kilometer. Detta ger en skillnad på 42 kilometer i jämförelse med Jämtlands län, tabell 4.6.2 ovan. 90 procent av alla fastighetsregleringar som rörde skogsmark hade ett avstånd på 10,4 kilometer eller kortare.

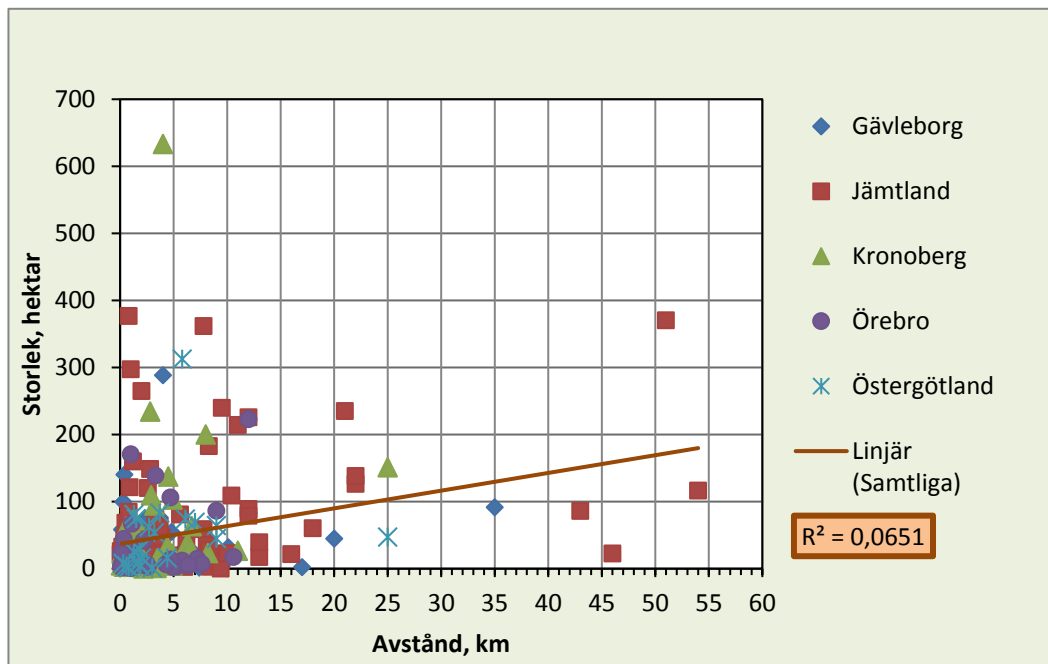
Hur avståndet påverkas av storlek på tillfört skifte för samtliga län presenteras i figur 4.6.2 för jordbruksmark och figur 4.6.3 för skogsmark.



Figur 4.6.2. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek. Jordbruksmark (n = 64).

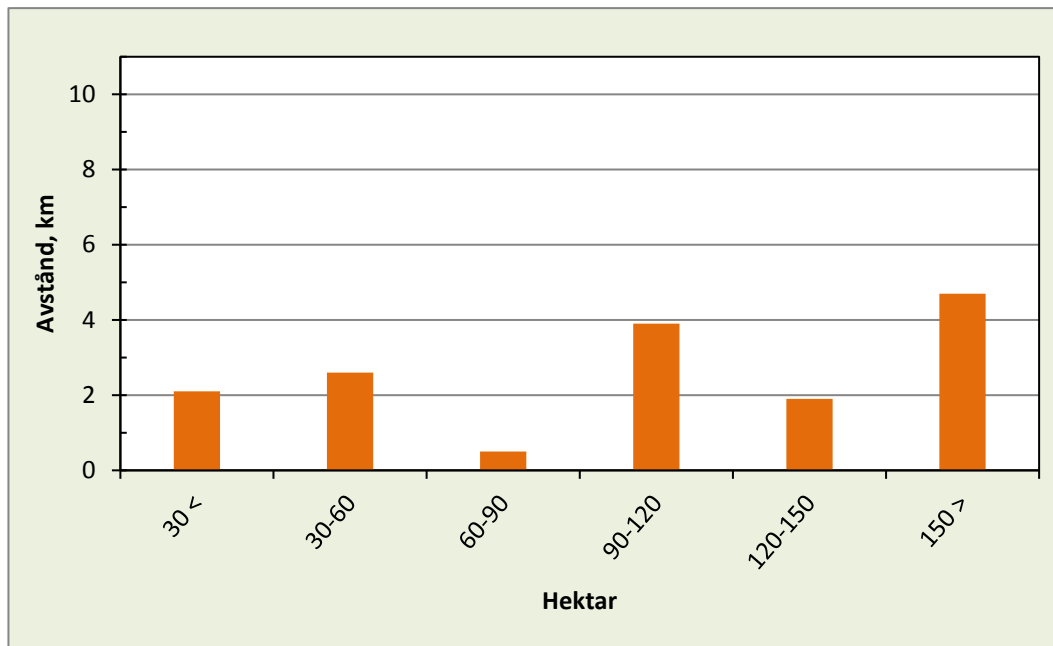
Figur 4.6.2 ovan beskriver samband mellan avstånd och skiftesstorlek då tillfört skiftes markanvändning var jordbruksmark. Determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,03$ beskriver att sambandet i princip är obefintligt.

Figur 4.6.3 nedan presenterar samband mellan avstånd och skiftesstorlek då det tillförda skiftes markanvändning var skogsmark. Determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,07$ beskriver att sambandet är svagt. Figur 4.6.3 nedan visar att ju större storlek på tillfört skifte desto längre blir avståndet.



Figur 4.6.3. Samband mellan avstånd och skiftesstorlek. Skogsmark (n = 243).

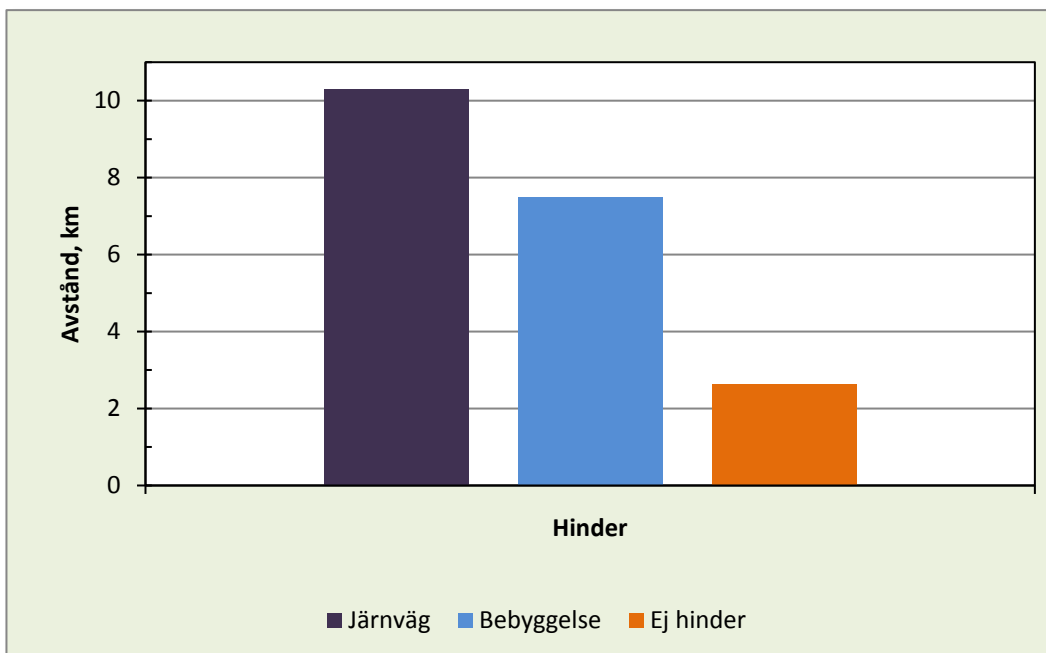
I figur 4.6.4 nedan presenterar medelavståndet till det tillförda skiftet för samtliga län fördelat på fastigheters areal efter fastighetsreglering.



Figur 4.6.4. Medelavstånd till skifte efter fastighets storlek, <30 till >150 ha, efter genomförd fastighetsreglering.

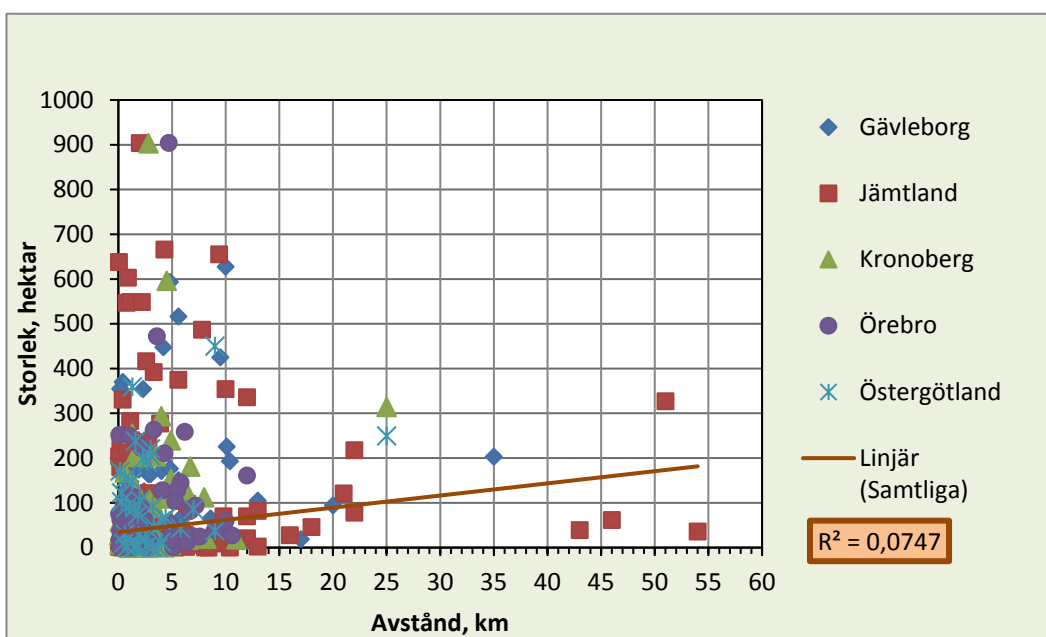
Längst avstånd i medeltal förekom då fastighets areal efter genomförd fastighetsreglering var 150 hektar eller större, figur 4.6.4 ovan. Fastigheterna delades in i två grupper. Stora fastigheter större eller lika med 100 hektar och små fastigheter under 100 hektar i den andra gruppen. Skillnaden i medelavstånd mellan de två grupperna var statistiskt signifikant ($p < 0,01$).

Hur medelavståndet påverkas när hinder förekom i närmaste körväg för samtliga län och markanvändningstyper presenteras i figur 4.6.5 nedan. Längst medelavstånd var då järnväg förekom i närmaste körväg, ca 10 kilometer. Antalet fastighetsregleringar där hinder förekom i närmaste körväg var 60 stycken.



Figur 4.6.5. Medelavstånd vid hinder i närmaste körväg.

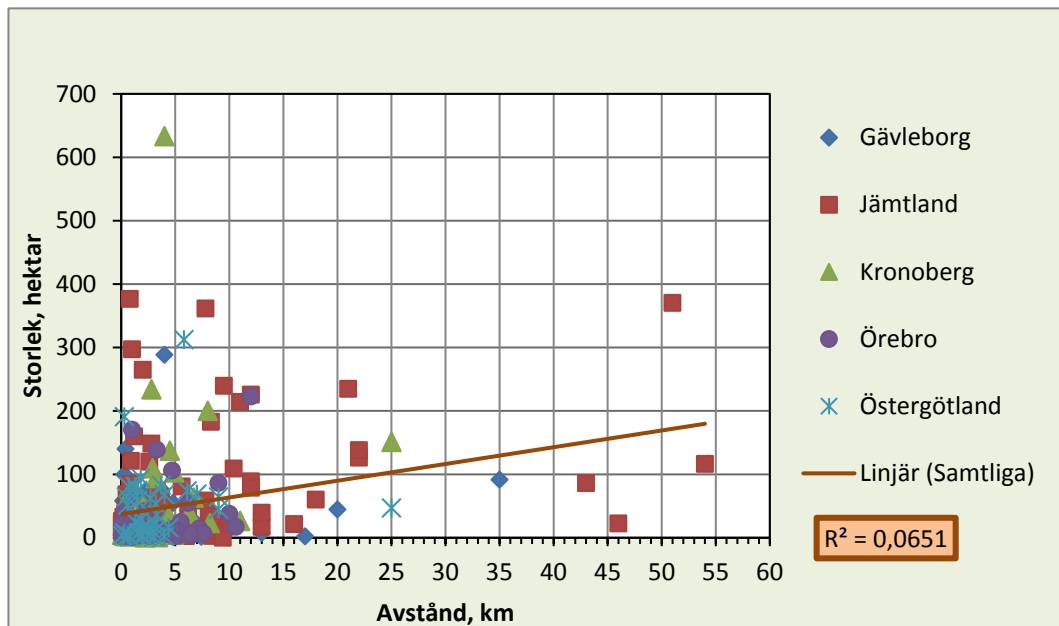
Sambandet mellan fastighets areal innan fastighetsreglering och avståndet i närmaste körväg till tillfört skifte presenteras i figur 4.6.6 nedan. Endast fastigheter lika med eller under 1 000 hektar presenteras i figur 4.6.6.



Figur 4.6.6. Sambandet mellan fastighets areal innan fastighetsreglering och avstånd till tillfört skifte (n = 300).

Sambandet mellan storlek på fastighet innan fastighetsreglering och avstånd till tillfört skifte är svagt. Determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,07$, gäller fastighetsregleringar gjorda i samtliga län.

I figur 4.6.7 nedan presenteras samtliga fastighetsregleringar gjorda i respektive län.



Figur 4.6.7. Sambandet mellan avstånd och skiftesstorlek (n = 307).

Sambandet mellan avstånd och storlek på tillfört skifte för alla fastighetsregleringar gjorda är svagt, figur 4.6.7. Determinationskoefficienten, $R^2 \approx 0,07$, är svagt positiv. Ett säkert samband kan ej fastställas. 90 % av alla fastighetsregleringar gjorda i samtliga län hade ett avstånd på 9,9 kilometer eller kortare.

5. DISKUSSION

Vilket längsta avstånd som det är brukligt att acceptera vid fastighetsregleringar har hittills varit en obesvarad fråga men resultatet i denna studie kan anses ge en del av svaret i alla fall. De längsta avstånden som förekommer i denna undersökning, som begränsats till några län, behöver naturligtvis inte utgöra det längsta accepterade avståndet i hela landet – men det ger ändå en fingervisning om vilka avstånd det handlar om.

Nedan följer personliga reflektioner redovisat efter de frågeställningar som presenterades i inledningen, avsnitt 2.9. Detta följs av ett avsnitt som behandlar bedömda svagheter och styrkor med denna studie. Slutligen presenteras förslag till eventuella framtida studier inom ämnet.

5.1 Vilka avstånd förekommer mellan skiften vid fastighetsreglering av jord- och skogsbruksfastigheter?

Vilket avstånd som förekom mellan skiften varierade mellan de län som ingick i denna undersökning. Det längsta avståndet i körväg uppmättes i Jämtlands län, 54,0 kilometer. I Örebro län var det längsta avståndet 12,0 kilometer till tillfört skifte. En avsevärd skillnad på 42,0 kilometer. Även medelavståndet till skifte skiljer sig mellan de olika länen. Jämtlands län ligger även här högst med 7,6 kilometer medan Örebro län har det kortaste medelavståndet med 3,0 kilometer. 90 procent av alla fastighetsregleringar som undersöktes hade ett avstånd till tillfört skifte på 9,9 kilometer eller kortare.

Att avståndet till skifte skiljer sig mellan de olika länen kan bero på flera faktorer. De olika länen skiljer sig rent geografiskt och har därmed olika förutsättningar. Olika storlek på kommuner kan medföra att avstånd blir begränsade, då fastighetsbildning över kommungräns kräver tillstånd. Även befintligt vägnät och arrondering kan vara bidragande orsaker till att avståndet till tillfört skifte kan skilja sig åt mellan länen.

5.2 Vilket samband finns mellan storlek på fastighet och avståndet till tillfört skifte?

Något samband mellan avstånd och storlek på det *tillförda skiftet* kunde ej fastställas i denna undersökning. En viss tendens finns dock till att när stora skiften reglerats till fastighet förekommer ett något längre medelavstånd än när mindre skiften tillförts. Det bör understrykas att sambandet var mycket svagt. I figur 4.6.7 presenterades detta och determinationskoefficienten var då 0,07. Om de fastighetsregleringar där avstånd till skifte över 20 kilometer exkluderas i denna studie skulle sambandet vara avsevärt svagare. Determinationskoefficienten skulle då sjunka till 0,02.

Att sträva efter rationella och funktionella enheter som uppnår det företagsekonomiska kravet har enligt min uppfattning mycket gemensamt med storleken på det tillförda skiftet. Det är då intressant att ett samband mellan avstånd och tillförd skiftesstorlek i praktiken var obefintligt. Vad detta beror på är svårt att svara på. Troligen är det så att förrättningslantmätarnas tolkningar av det företagsekonomiska kravet är olika.

Hur stor ursprungsfastigheten var *innan* fastighetsreglering ägde rum påverkade inte heller det avståndet till det tillförda skiftet. Däremot visade sig fastighetens *totala areal* efter fastighetsregleringen påverka avståndet något. Ju större fastigheten blev *efter* reglering desto längre var avståndet till tillfört skifte. För fastigheter som efter fastighetsreglering var 150 hektar eller större förekom ett medelavstånd till skifte på 4,7 kilometer. För fastigheter på 30 hektar eller mindre var medelavståndet 2,0 kilometer. Genom att dela upp fastigheterna i två olika grupper kunde ett signifikant test genomföras. Stora fastigheter som var 100 ha eller större, tillhörde den ena gruppen och små fastigheter, under 100 ha, den andra gruppen. Skillnaden i medelavstånd mellan de fastigheter som var större och mindre än 100 ha var signifikant ($p < 0,01$) i studien.

5.3 Vilken inverkan har markanvändningen på tillfört skifte för avståndet?

Markanvändning på tillfört skifte har visat betydelse för avståndet i denna studie. Ett kortare avstånd förekom när tillfört skifte bestod av jordbruksmark jämfört med när tillfört skifte var skogsmark. Nedan delas diskussionen in i två delar, skogsmark och jordbruksmark.

5.3.1 Skogsmark

När tillfört skifte var skogsmark förekom det längsta avståndet i Jämtlands län, 54,0 kilometer. Av de undersökta länen var det kortaste längsta avståndet för skogsmark 12,0 kilometer, i Örebro län. 90 procent av alla fastighetsregleringar som rörde skogsmark hade ett avstånd till skifte på 10,4 kilometer eller kortare.

Något statistiskt säkert samband mellan storleken på *tillfört skifte* och avstånd gällande skogsmark kunde ej påvisas. Detta kan ses som avvikande i jämförelse med vad respondenter svarat i Hellrups (2014) undersökning. Där angav respondenterna att ett längre avstånd kunde tillåtas ju större arealen var på det tillförda skiftet. Föreliggande studie tyder alltså på att det inte är så i praktiken.

I den studie som Skutin (2006) publicerat svarade respondenter att ett rimligt maximalt avstånd till skogsskifte var 20 kilometer men att avsteg kunde göras. Några respondenter i Hellrups (2014) studie tyckte att maximalt avstånd till skogsskifte borde vara mellan 5 och 25 kilometer. Majoriteten av de undersökta länen i denna studie påvisar ett längre medelavstånd än vad respondenter i både

Hellrups (2014) och Skutins (2006) undersökningar angett. Bortsett från medelavståndet förekom i praktiken 90 procent av fastighetsregleringarna inom det intervall som i tidigare nämnda studier ansåg vara godtagbart.

5.3.2 Jordbruksmark

För jordbruksmark förekom det längsta avståndet i Gävleborgs län, 13,0 kilometer. Det längsta avståndet i Östergötlands län uppmättes till 4 kilometer. Detta ger en avsevärd skillnad. I Jämtlands län uppmättes det längsta avståndet ännu kortare, 2,0 kilometer. Antalet förrättningar som rörde jordbruksmark i Jämtlands län var få och detta medför att resultatet inte är tillförlitligt. 90 procent av alla fastighetsregleringar som rörde jordbruksmark hade i praktiken ett avstånd på 5,1 kilometer eller kortare.

Intressant är att det inte förekommer något samband mellan avstånd och skiftesstorlek vid markanvändning jordbruksmark i denna studie. Detta trendmässiga resultat avviker från Lindblom & Olofssons (2013) studie där intervjurespondenterna ansåg att ett längre avstånd kunde tillåtas vid större areal på tillfört skifte. I denna studie fanns tendenser i Östergötlands län att läget var tvärt om, ju större skifte desto kortare avstånd.

Förrättningslantmätare som intervjuades i Lindblom & Olofssons (2013) examensarbete angav att rimligt avstånd till skifte för jordbruksmark var 5 – 10 kilometer. Detta ligger i nivå med de avstånd som uppmätts i denna undersökning. Att avståndet var kortare då markanvändning på tillfört skifte var jordbruksmark var väntat. Jordbruket är betydligt mer skötselintensivt än skogsbruket och då är det inte lika aktuellt ur ett ekonomiskt perspektiv för den verksamme att köra långa sträckor med maskiner.

5.4 Hur påverkas avståndet till tillfört skifte av mellanliggande hinder i form av bebyggelse och järnvägar?

Hinder i form av järnväg eller mellanliggande bebyggelse visade sig inte minska avståndet till tillfört skifte. De facto tilläts ett längre avstånd i de förrättningar där hinder förekom i närmaste körväg. Intressant är att jämföra detta med de resultat som framkom i undersökningen om långa avstånd mellan skiften av Hellrup (2014). Där nämner en respondent att en fastighetsreglering hade blivit nekad på grund av ett mellanliggande hinder i form av tätort. Detta strider mot det trendmässiga resultatet i denna studie.

En anledning till att avståndet var längre vid hinder kan förklaras med att ett längre avstånd mellan skiften innebär en ökad chans att korsa eventuell järnväg eller bebyggelse. Hinder var dessutom inte vanligt förekommande och detta i sig gör att resultaten här blir väldigt osäkra. Personligen tror jag att hinder inte är något som har tagits hänsyn till när förrättningslantmätarna bedömt lämplighet. Detta kan ha lett till att hinder ökar avståndet till tillfört skifte.

5.5 Vad finns det för skillnader i accepterat avstånd i olika delar av landet?

Vilket *längsta* avstånd som tilläts i respektive län under perioden 2014 – 2015 varierade beroende på var i landet fastigheten är belägen. Att det finns skillnader i olika delar av landet angående avstånd kan denna studie liksom liknande studier fastslå. Intressant i denna studie är att skillnaden i avståndet vid 90 procent av alla undersökta fastighetsregleringar mellan länen var små.

5.6 Studiens svagheter och styrkor

Det finns en del svagheter i föreliggande studie. De län som valts till denna studie har medfört att en snedfördelning uppkommit mellan fastighetsregleringar som rör skogsmark och jordbruksmark. Skogsmark är överrepresenterat i de för studien valda länen. Med en mer omfattande efterforskning kring markanvändning i olika län hade antalet fastighetsregleringar eventuellt varit jämnare fördelat mellan skogsmark och jordbruksmark.

Det exakta avståndet har också varit svårt att mäta i denna studie. Detta på grund av att mätverktyget ej gått att anpassa exakt efter vägens sträckning. Detta kan ha medfört att det verkliga avståndet skiljer sig något mot det uppmätta avståndet.

Styrkorna i studien handlar främst om dess aktualitet och att en kvantitativ metod använts. Studiens aktualitet upprätthålls genom att bara studera fastighetsregleringar gjorda de två senaste åren. Personligen anser jag att denna studie ger en god överblick kring hur långa avstånd som tilläts idag vid fastighetsreglering. Denna studie skiljer sig från tidigare eftersom en annan metod har använts. För att undersöka vilket avstånd som anses accepterat vid fastighetsreglering har kvantitativa metoder använts istället för kvalitativa. Personligen tycker jag att en kvantitativ studie beskriver läget mer objektivt och resultatet blir mer tillförlitligt.

5.7 Framtida studier

Att i en liknande studie jämföra fler län och därmed utöka det statistiska underlaget skulle vara intressant. Antalet fastighetsregleringar skulle bli fler och således ge en bättre bild över avstånd till skifte, nationellt.

Av intresse skulle även vara att i de fall där ett långt avstånd har uppmätts intervjua förrättningslantmätaren som godkänt förrättningen. Det skulle ge förrättningslantmätaren möjlighet att framföra argument om varför ett långt

avstånd accepterats. Att sedan jämföra respondentens svar med förrättningslantmätare i andra län skulle vara intressant.

6. SAMMANFATTNING

Genom fastighetsreglering kan befintliga fastigheter ändras. Att genom fastighetsreglering överföra del av eller hel fastighet till en annan är vanligt förekommande för att förbättra fastighetsindelningen. Genom att överföra en hel fastighet genom fastighetsreglering kan det uppkomma skattemässigt positiva effekter, sett ur fastighetsägarens perspektiv. En adekvat fråga är således hur långt bort från ursprungsfastigheten det tillförda skiftet får vara beläget för att en fastighetsreglering ska få genomföras. Lagen reglerar inte specifikt vilket avstånd som kan tillåtas mellan skiften. Syftet med denna undersökning var därför att ge en bild av vad som är det accepterade avståndet mellan skiften vid fastighetsregleringar.

I studien har förrättningsakter från fastighetsregleringar gjorda åren 2014 – 2015 i Gävleborgs, Jämtlands, Kronobergs, Östergötlands samt Örebro län granskats. Fastighetsregleringar genomförda på jord- och skogsbruksfastigheter undersöktes. Följande data mättes och registrerades: fastigheters storlek, tillfört skiftes storlek, avstånd till tillfört skifte och förekomst av hinder vid närmaste körväg.

Vilket avstånd som tilläts som längst i respektive län skilde sig avsevärt. Längst avstånd uppmättes i Jämtlands län, 54,0 kilometer i körväg. Kortast längsta avstånd bland de undersökta länen uppmättes i Örebro län, 12,0 kilometer. Det faktiskt förekommande avståndet till tillfört skifte vid 90 procent av alla undersökta fastighetsregleringar var 9,9 kilometer eller kortare. Tidigare studier i ämnet har visat att ett längre avstånd kan tillåtas ju större areal tillfört skifte haft. Detta strider mot det trendmässiga resultatet i denna studie där inget sådant samband kunde påvisas i de undersökta länen.

Vid bildandet av stora fastigheter tilläts dock ett längre medelavstånd till tillfört skifte än vid bildandet av små fastigheter. Skillnaden i medelavstånd mellan fastigheter över och under 100 hektar var signifikant ($p < 0,01$) i studien. Hinder i form av bebyggelse eller järnväg mellan fastighet och tillfört skifte har påverkat avståndet. I studien förekom ett längre avstånd vid hinder jämfört med fastighetsregleringar där hinder ej förekom, men här var dataunderlaget litet så slutsatserna blir osäkra.

Studien har också visat att det finns skillnader i hur långt avstånd som accepterats beroende på markanvändning för det tillförda skiftet. Ett längre avstånd förekom då markanvändning var skogsmark jämfört med jordbruksmark. Detta resultat gällde för samtliga undersökta län.

7. REFERENSLISTA

7.1 Publikationer

Bonde, F., Dahlsjö, A., & Julstad, B. (2013). *Fastighetsbildningslagen: En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Brånhult, S. & Giselsson, M.(2015). *Funktionellt samband: En studie av fastigheters lämplighet i flera skiften*. (Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för Teknik och samhälle)

Hellrup,G. (2014) . *Lämpliga skogsfastigheter: Om långa avstånd*. (Examensarbete, Högskolan i Gävle, Akademin för teknik och miljö)

Jordbruksverket (2011). *Vem behöver jordaförvärvstillstånd?*

Julstad, B. (2015). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 5. uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Kommittédirektiv 2015:62. *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*.

Lantmäteriet (2015). *Handbok FBL: Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*.

Larsson, N., Badur, A.,Jensen, U., & Synnergren, S. (2014). *Fastighetstransaktioner i praktiken*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lindblom,N. & Olofsson, E. (2013). *Lämpliga jordbruksfastigheter*. (Examensarbete, Lunds tekniska högskola, Fastighetsvetenskap)

Proposition 1969:128. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969*.

Proposition 1989/90:151. *Om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.*

Proposition 1993/94:27. *Ändringar i fastighetsbildningslagen*.

Skutin, J. (2006). *Får en skogsbruksfastighet bli hur stor som helst?* (Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Fastighetsvetenskap)

SFS 1970:944. *Jordabalken*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

SFS 1979:230. *Jordaförvärvslagen*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

SFS 1984:404. *Om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

7.2 Internetdokument

Länk A:

SCB (2010). *Markanvändningen i Sverige*. [Online] Tillgänglig:

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Miljo/Markanvandning/Markanvandningen-i-Sverige/12850/12857/Markanvandningen-i-Sverige/> [2016-04-18]

Länk B:

SCB (2010). *Fastighetsbeståndet*. [Online] Tillgänglig:

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetstaxeringar/Fastighetstaxeringar/30229/30236/30285/> [2016-04-18]

Länk C:

SCB (uå). *Småorter; arealer, befolkning*. [Online] Tillgänglig:

http://www.scb.se/MI0811/#c_undefined [2016-04-18]

8. BILAGOR

Bilageförteckning.

Bilaga 1 Signifikanstest sida 43

Grupp 1: Stora fastigheter ≥ 100 ha

Grupp 2: Små fastigheter < 100 ha

$H_0: \mu_1 = \mu_2$ (Medelavståndet är lika stort i grupp 1 och 2)

$H_1: \mu_1 > \mu_2$ (Medelavståndet är längre för stora fastigheter)

$$\bar{x}_1 = 5,4$$

$$\bar{x}_2 = 3,5$$

$$S_1 = 8,005$$

$$S_2 = 4,903$$

$$N_1 = 174$$

$$N_2 = 133$$

$$Z = 2,566$$

P 5 %: Tabell ger $z = 1,64 \Rightarrow H_0$ Förläsnas

P 1 %: Tabell ger $z = 2,33 \Rightarrow H_0$ Förläsnas

P 0,1 %: Tabell ger $z = 3,09 \Rightarrow H_0$ Akcepteras